

Vers un renouvellement rural :

La densification des tissus pavillonnaires



Tuteur : M. Eric Thomas:

Mesdemoiselles :
Vanessa Beignon, Julie Daluzeau,
Julia Germain, Laura Loison,
Chloé Porter et Caroline Salaün



Remerciements

Nous remercions,

En premier lieu, notre tuteur M. Eric Thomas qui nous a guidées avec patience pour faire aboutir notre projet.

Le parc naturel régional du Vexin français et plus particulièrement le responsable de notre stage M. Patrick Gautier, le temps qu'il nous a consacré, pour ses conseils et l'aide qu'il nous a apportée dans notre projet de groupe.

M. David Miet et M. Benoit Le Foll, responsables du projet de recherche BIMBY, qui nous ont encouragées dans notre projet et facilité les contacts avec les différents acteurs de leur projet, et ont rendu possible la réalisation de ce projet de groupe.

Les élus des communes de Marines, Seraincourt et Juziers pour leur accueil, les informations données et leur patience à notre égard.

Toutes les personnes que nous avons pu rencontrer et interviewer, telles que M. Nicolas Laruelle de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF), M. Denis Launay de la Direction Départementale du Territoire (DDT) du Val d'Oise et bien d'autres, pour leur intérêt, le temps et les précieuses informations qu'ils ont pu nous fournir.

Merci enfin, sur un plan personnel, à nos familles qui nous ont soutenues pendant la réalisation enrichissante de ce travail.

Sommaire

INTRODUCTION	6
I. L'ÉTALEMENT URBAIN : UNE VÉRITABLE MENACE.....	8
1. UN CONSTAT DE L'ÉTALEMENT URBAIN	8
2. UNE PRISE DE CONSCIENCE PAR LES LOIS SRU ET LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT.	10
II. SPECIFICITE DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS.....	16
1. LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS.....	16
2. LE TERRITOIRE ET LA POPULATION	22
III. LA DENSIFICATION, UNE AMORCE DE SOLUTION	34
1. LES ENJEUX D'UN RETOUR A LA DENSITE	34
2. PROJETS DÉJÀ RÉALISÉS.....	47
3. UN NOUVEAU CONCEPT : BIMBY	52
IV. UNE DÉMARCHE PÉDAGOGIQUE ET TRANSVERSALE	58
1. CELA COMMENCE PAR UNE RENCONTRE AVEC LES HABITANTS.....	58
2. ARRIVE ENSUITE, LA RENCONTRE AVEC LES ÉLUS.....	62
3. OUTILS ET TYPOLOGIE.....	64
4. RÔLE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE :	74
5. UNE MÉTHODE DE SENSIBILISATION.....	77
V. POUR NE PAS S'ARRÊTER LÀ.....	80
CONCLUSION	84
BIBLIOGRAPHIE	86
OUVRAGES	86
ARTICLE DE PÉRIODIQUE	88
SITES WEB :	90
ANNEXES	91
ANNEXE 1 : CARTE MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL	92
ANNEXE 2 : LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS ET SES COMMUNES.	93
ANNEXE 3 : ARTICLE RÉDIGÉ POUR LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS.....	94
ANNEXE 4 : POINTS RÉCAPITULATIFS DE NOS DIFFÉRENTES RENCONTRES SUR LE THÈME DE LA DENSIFICATION.....	95
ANNEXE 5 : ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS DU VEXIN FRANÇAIS.....	101
TABLE DES MATIÈRES	115
TABLE DES ILLUSTRATIONS	117



Introduction

Depuis une vingtaine d'années, des terres agricoles sont sacrifiées à cause de l'étalement urbain. L'Observatoire de la ville fait ce constat effarant : 60 000 hectares par an de terres agricoles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation.

Le parc naturel régional du Vexin Français se crée en 1995 en partie pour lutter contre cet étalement urbain qui met en péril la préservation des paysages remarquables et son patrimoine. Ce parc situé au Nord-Ouest de Paris est constitué de 99 communes sur les deux départements du Val d'Oise et des Yvelines.

Le travail consiste en l'élaboration d'une plaquette de sensibilisation pour les élus puis dans un deuxième temps pour les habitants sur cette question :

Comment favoriser une densification raisonnable et durable des tissus pavillonnaires dans les bourgs et villages du Vexin français ?

L'étude s'articule autour de quatre grandes parties pour cerner et répondre au mieux à cette problématique :

- Un constat de l'étalement urbain et les directives qui ont été mises en œuvre ces dernières années pour y faire face.
- Les caractéristiques du territoire du Vexin français pour pouvoir appréhender la question dans son ensemble et appliquer de nouvelles idées à cet espace.
- Les enjeux d'un retour à la densité et la définition de la densification souvent mal perçue. Des projets réalisés en guise d'exemple étayent cette argumentation ainsi que mise en valeur de la démarche adoptée tout au long du stage.
- La mise en évidence qu'un suivi de l'étude sera nécessaire qui sera soumise à des réflexions sur les outils réglementaires.

Au travers de cette analyse, le parc naturel régional entend sensibiliser élus et habitants à la préservation des espaces naturels mais aussi les interpeller aux problématiques actuelles d'évolutivité des modes de vie et des usages (décohabitation des enfants, divorces, personnes âgées se retrouvant seules...) mais aussi environnementales (énergie, transports).



I. L'étalement urbain : une véritable menace

1. Un constat de l'étalement urbain

Aujourd'hui, élus et population prennent peu à peu conscience des résultats néfastes de l'étalement urbain. Chiffres chocs à l'appui, les spécialistes sont unanimes et tirent la sonnette d'alarme d'un mode de développement qui n'est plus durable.

*« 60 000 hectares par an de terres agricoles disparaissent sous l'effet de l'urbanisation »
(Observatoire de la ville)*



Figure 1 : Photo d'un champ du Vexin français.

A partir des années 70, l'idéal de vivre est symbolisé par la maison individuelle entourée d'un jardin, dans un quartier calme. Les gens rêvent de s'installer à la campagne pour s'éloigner des grands ensembles construits après la guerre, du rythme soutenu de la ville et des prix élevés de l'immobilier. Ce modèle était également présenté comme une façon d'habiter « écologique ». Cet engouement pour l'habitat individuel dans les campagnes s'est traduit spatialement par un **mitage des terres agricoles**.

A l'époque, les communes voyaient leur territoire se dynamiser et les nouveaux arrivants trouvaient le mode de vie auquel ils aspiraient. Ce phénomène est rapidement devenu incontrôlable. Aujourd'hui dans un **souci de développement durable**, le grignotage des terres agricoles, pouvant conduire à leur disparition, inquiète.



Figure 2 : Photo de maisons individuelles grignotant sur l'espace naturel, Juziers.



L'étalement urbain n'est pas une menace à négliger, il a de fortes répercussions sur l'environnement mais également au niveau de l'économie et de la politique sociale d'un territoire. Enfin, il dégrade un aspect fort de la richesse patrimoniale française : le paysage.

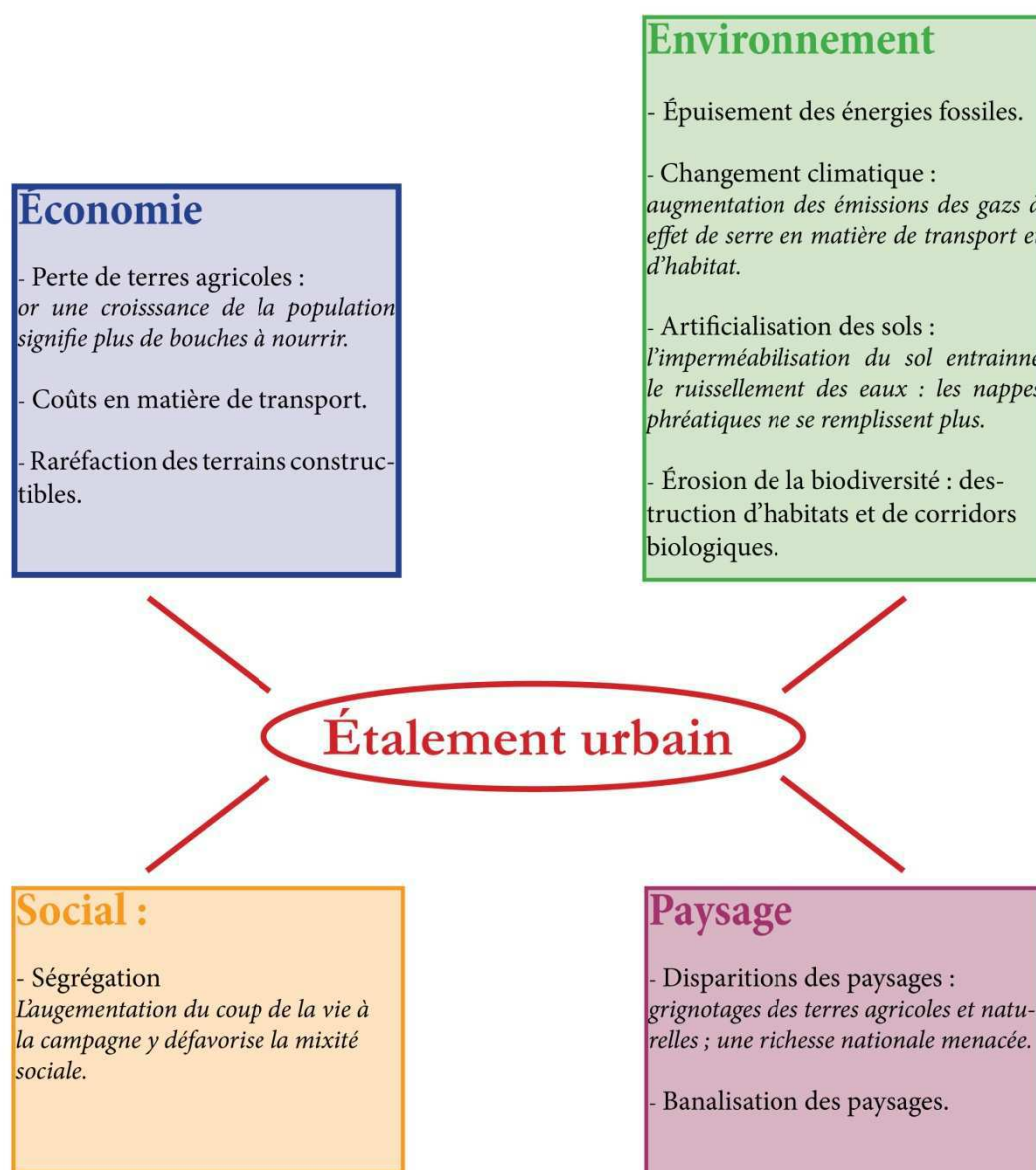


Figure 3 : Schéma des conséquences majeures de l'étalement urbain

A la ville comme à la campagne, nous devons faire en sorte de répondre « *aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* »¹. La sauvegarde des ressources de notre planète passe par un **renouveau des modes de développement des villes et des campagnes** qui doivent faire face à une augmentation continue de la population.

Cette prise de conscience se traduit depuis dix ans dans les différentes lois et directives qui conditionnent l'évolution des villes et campagnes.

¹ Gro Harlem Brundtland, ministre norvégienne de l'Environnement présidant la Commission mondiale sur l'environnement et le développement, extrait du rapport intitulé *Notre avenir à tous* soumis à l'Assemblée nationale des Nations unies en 1986. La définition est issue du chapitre 2 de la première partie.

2. Une prise de conscience par les lois SRU et le Grenelle de l'environnement.

Si les citoyens ont pris conscience des problèmes écologiques liés à notre mode de développement depuis une dizaine d'années, la mise en place de politiques et de solutions efficaces se fait attendre. Lors de sa campagne présidentielle en 2007, Nicolas Sarkozy avait promis aux français de mettre en place une des plus importantes concertations autour des questions environnementales. Politiciens et scientifiques devaient se réunir et proposer ensemble des solutions afin de réduire l'empreinte carbone du pays et définir les nouvelles bases d'un mode de développement durable et soutenable.

A. Les Grenelles de l'environnement

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite "loi Grenelle 1" promulguée le 23 juillet 2009, donne suite à un ensemble de rencontres politiques organisées entre septembre et octobre 2007. Elle est composée de 50 articles qui exposent les objectifs de sauvegarde de l'environnement dans les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance et des risques pour l'environnement et la santé. Ces articles visent à lutter contre le réchauffement climatique, protéger la biodiversité et réduire les pollutions. Les objectifs énoncés dans ce premier volet sont, le 12 juillet 2010, intégrés à la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2. Cette loi présente une série de mesures concrètes déclinées en 6 thèmes : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la gouvernance.

En matière d'urbanisme, les mesures prises visent à faire intégrer le volet environnemental à tous les échelons des politiques territoriales. Les objectifs soutenus seront de réduire la consommation d'espace, répartir sur le territoire les commerces et services afin de diminuer les obligations de déplacement et d'améliorer les performances énergétiques. Tout cela a pour but principal de réduire les émissions des gaz à effet de serre.

Les collectivités territoriales seront « des acteurs essentiels de l'environnement et du développement durable »², et devront prendre en compte les trames vertes et bleues dans leurs opérations d'aménagement et leurs documents d'urbanisme. La rédaction des documents supra-communaux (Schémas de COhérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprenant un Plan de Déplacement Urbain (PDU)) devra donc être précédée d'une évaluation environnementale.

Pour cela, les directives territoriales d'aménagement sont remplacées par les directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD). Cet outil juridique élaboré par l'Etat en concertation avec les collectivités, permet de formuler des obligations concernant l'environnement ou l'aménagement du territoire. Elles ne seront opposables que suite à une procédure d'intérêt général.

² Réponse du Ministère de l'Écologie, énergie, développement durable et mer, paru dans le Journal Officiel le : 26/10/2010, à la question de Mme Michèle Tabarot (Union pour un Mouvement Populaire - Alpes-Maritimes) sur le rôle des collectivités locales dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.



De plus, les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomérations, les communes et communautés de communes de plus de 50 000 habitants devront se doter d'un plan climat territorial. Ces derniers seront pris en compte par les SCOT dont les directives devront répondre aux objectifs cités ci-dessus (au même titre que les cartes communales et les PLU). Le rôle des SCOT se voit donc renforcé mais les documents communaux d'urbanisme ne leur seront que compatibles et non opposables.

L'intercommunalité est préconisée comme l'échelon adapté à un PLU. Ces derniers pourront désormais inscrire à leur règlement une densité minimale autour des stations de transport en commun.

Le projet de loi « Grenelle 2 » annonce une modification du code de l'urbanisme pour le rendre compatible avec un développement durable des villes.

On note également une volonté de fixer des objectifs environnementaux à la planification territoriale, notamment par les objectifs de réduction de la consommation d'espace et la création des plans climats territoriaux. Néanmoins, les actions encouragées par les Grenelles restent timides et sont contestées par de nombreux politiques et associations pour la défense de l'environnement.

Le porte-parole de Greenpeace, Yannick Jadot, déclare en décembre 2007, dans le Nouvel Observateur, que « les premières mesures de suivi et de mise en œuvre du Grenelle 1, conduisent à une remise en cause une à une des décisions prises il y a moins de 6 semaines » durant les travaux du Grenelle 1.

Les mesures efficaces attendues suite au Grenelle 1 sont abandonnées ou amoindries dans le second volet de cette loi. Fin 2009, l'un des principaux partenaires, la fédération FNE (France Nature Environnement), regrette qu'aucun outil concret ne soit apporté pour contrôler l'étalement des villes. Benoit Hartmann, Coordinateur du pôle Aménagement du Territoire, estime que *« la réponse apportée aux engagements tenant à l'urbanisme et aux bâtiments n'est pas, à nos yeux, à la hauteur des enjeux climatiques et environnementaux (...). Cette réponse ne peut être qu'une première étape (...). En matière de densification du bâti, de maîtrise de l'étalement urbain et de lutte contre le mitage, le bilan est extrêmement maigre. »*³

En urbanisme notamment, des lois antérieures introduisent des mesures plus exigeantes qui visent à réduire les émissions à effets de serre liées aux déplacements de personnes et la consommation foncière.

³ Dossier de Presse de FNE [archive] intitulé Grenelle II ; Analyse de FNE , daté du 11 novembre 2009 (PDF, 37 pages).



B. La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi de Robien sur l'Urbanisme et l'Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

La loi SRU a fait évoluer les principes généraux du droit de l'urbanisme en intégrant deux nouveaux principes : **le principe de mixité sociale et urbaine**, et celui d'**utilisation économe de l'espace** afin de préserver les ressources naturelles.

Les directives de la loi encouragent la **création d'extensions urbaines denses et raisonnées**, cohérentes avec l'évolution démographique de la commune et dans une logique de préservation des espaces naturels. Ce principe, qui met fin aux pratiques d'étalement urbain, est renforcé par la volonté affichée de **recentrer le développement des villes au sein des espaces bâtis existants**. De plus, la mixité sociale et fonctionnelle devrait être favorisée à toutes les échelles. A présent, l'organisation des villes ne nécessite plus un zonage fonctionnel qui a, jusqu'ici, conduit à la segmentation des espaces et des individus.

Ces principes devront s'imposer aux documents d'urbanisme mais ne reflètent en rien une obligation de résultat.

Pour y répondre, les documents de planification et de réglementation ont été fondamentalement repensés, marquant le renouveau des documents d'urbanisme. Les schémas directeurs jugés trop précis, contraignants à élaborer et à mettre en place, sont supprimés et remplacés par les SCOT. Le PLU est venu se substituer au **plan d'occupation des sols** (POS). Les SCOT ont pour objectifs d'encadrer et d'harmoniser toutes les politiques publiques (d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile) du territoire inscrit dans leur périmètre. Des objectifs sont alors fixés pour répondre aux principes évoqués précédemment.

A travers la valorisation des espaces bâtis peu denses (exemple friches industrielles...) le SCOT répond au principe d'utilisation économe de l'espace et répond à l'objectif de densification.

La création d'un SCOT n'est pas obligatoire mais les communes sont désormais vivement incitées à s'intégrer dans une politique de développement plus large. En effet, la loi SRU conditionne l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser à l'existence d'un SCOT ou d'un schéma directeur opposable pour les communes situées dans un périmètre de 15 km autour du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 15 000 habitants. Le périmètre doit être "d'un seul tenant et sans enclave" et inclure l'ensemble des établissements publics de coopération intercommunale du secteur. Il correspond également au champ d'application territorial des politiques publiques (PDU, Plan Local de l'Habitat (PLH)...) afin d'en assurer la cohérence.



En l'absence de SCOT ou de Schéma Directeur, le développement des communes situées dans le périmètre des 15 km était volontairement contraint et limité par la Loi SRU.

La loi Urbanisme et Habitat fait évoluer les critères de ce périmètre. Les communes situées dans un périmètre de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants sont désormais concernées. Par ailleurs, les zones (N A (Naturelles ou Agricoles) ou AU (A Urbaniser)) dont l'urbanisation est déjà prévue dans un document d'urbanisme opposable ne sont pas concernées. Les dérogations ne pourront être rejetées que si le projet futur a un impact trop lourd sur l'environnement ou les communes voisines.

On note que les politiques en matière de transport occupent une place prédominante. Le développement des villes se fait prioritairement dans les zones desservies par les transports en commun et l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser est soumise à leur bonne intégration dans le réseau existant.

Le passage du POS au PLU marque la fin de la logique de zonage et d'uni-fonctionnalité des territoires pour intégrer une politique de projet plus globale et transversale afin de proposer un aménagement local durable. Le zonage du PLU et son règlement associé sont déterminés à partir d'un diagnostic environnemental, social et économique des secteurs de l'habitat, des transports et des équipements et services. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable accompagne le dossier du PLU afin de présenter le projet communal et contient des orientations d'aménagement. Il est directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

La création des PLU était motivée par la corrélation entre un territoire et un projet. L'élément nouveau apporté par rapport au POS était donc le PADD qui présentait le projet communal. La loi UH a allégé le contenu juridique du PADD. Il permet désormais de présenter simplement le projet communal pour les années futures avant l'élaboration des règlements et des orientations d'aménagement qui devront lui être compatibles.

Les orientations d'aménagement ciblées sur les quartiers en développement sont détachées du PADD et restent facultatives. Le cas échéant, les opérations de construction ou d'aménagement dans ces secteurs devront leur être compatibles (et non conformes).

Le PLU est donc un document de référence unique car il couvre l'intégralité du territoire communal ou intercommunal afin de simplifier le cadre juridique des projets et orientations d'aménagement sur les territoires.

Les procédures de modification et de révision sont également modifiées par la loi UH. Désormais, une procédure de révision simplifiée peut être engagée tant que le projet exposé dans le PADD n'est pas modifié. Dans le cas contraire, une révision du PLU est nécessaire.

Le règlement est allégé afin de favoriser la mixité urbaine. En effet, la réglementation de l'occupation et utilisation des sols (articles 1 et 2) devient facultative.



La nouvelle portée juridique des cartes communales en font désormais l'outil de planification privilégié des petites communes. Elles sont soumises à l'organisation d'une enquête publique et au respect des principes d'équilibre, mixité sociale et urbaine et d'utilisation économe de l'espace mais leur contenu est réduit à un rapport de présentation accompagné de documents graphiques.

La volonté d'inscrire toutes les constructions dans un projet communal global est appuyée par la création de l'emplacement réservé. Ce nouveau droit, dont disposent les communes, permet d'atteindre les objectifs de mixité sociale et d'anticiper une évolution future dans le but de se donner le temps de la réflexion.

Les certificats d'urbanisme de contrôle des divisions parcellaires sont supprimés afin d'encourager la densification. Désormais, le Coefficient d'occupation des sols (COS) s'applique à la nouvelle parcelle sans attendre les 10 ans réglementaires.

Le champ d'application du droit de préemption se voit élargir pour mettre en œuvre son programme de l'habitat ou pour améliorer la qualité urbaine d'un secteur défini.

La fiscalité de l'urbanisme évolue également afin de répartir les frais liés à l'urbanisation entre la commune et les propriétaires fonciers. La commune peut conditionner l'implantation de nouvelles habitations au versement d'une Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux (PVNR). Cette taxe couvre le raccordement aux différents réseaux. L'interprétation et l'application de cette disposition font apparaître de nombreuses difficultés.

La loi Urbanisme et Habitat remplace la PVNR par la « Participation pour Voirie et Réseaux » (PVR). La loi notifie les conditions requises pour percevoir cette taxe et précise que cette dernière peut également être utilisée pour financer des réseaux le long d'une voie existante. Les taxes relatives au dépassement du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité sont supprimées car elles sont contraires aux objectifs de densification. Dans le même ordre, la taxe locale d'équipement sera plus importante que pour les habitations individuelles que collectives.



Les lois, qui font l'urbanisme actuel, tendent à promouvoir un retour à la densité, notamment dans le but de préserver les territoires agricoles français. Pourtant, la préservation de l'espace agricole est une priorité qui n'est pas si récente. En effet, en 1967, la création des Parcs Naturels Régionaux (PNR) avait pour but de conserver et de développer les grandes régions agricoles qui présentaient un caractère remarquable. Les PNR constituent alors un nouvel outil d'aménagement permettant aux politiques d'avoir un interlocuteur plus important. Ils constituent un outil de protection et de valorisation de l'environnement et du patrimoine et s'organisent autour d'un projet de développement durable qui établit les enjeux majeurs du territoire.

La maîtrise de l'espace est le maître mot des PNR.

Cependant deux logiques différentes peuvent être distinguées. Pour la majorité des PNR, les principaux enjeux sont la préservation et la valorisation du capital naturel ainsi que la lutte contre le dépeuplement et la « déprise agricole ». Pour les PNR périurbains comme le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, le PNR du Gâtinais français ou encore ceux de la région Rhône Alpes, la logique est différente. Il s'agit, avant tout, de limiter et contrôler la pression urbaine qui touche les territoires ruraux proches des grandes agglomérations.

Les PNR périurbains peuvent être « une solution à la consommation, au gaspillage et à l'enlaidissement des espaces naturels et agricoles aux portes des villes ».⁴

Le PNR du Vexin français est un exemple type des Parcs périurbains d'Ile-de-France. Il a été créé en 1995 afin de faire face au développement de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise et de ses perspectives d'expansion. L'association des Amis du Vexin français en tête, suivi d'élus et d'habitants, se mobilisèrent afin de préserver les terres du Vexin de l'urbanisation massive qui les menaçaient. Le PNR du Vexin français a alors été une solution offrant un outil de maîtrise de l'espace pour limiter les effets de l'urbanisation.

⁴ *La gestion des espaces urbains*, Rapport d'information du Sénateur Larcher, 1998.



II. Spécificité du Parc naturel régional du Vexin français

1. Le Parc naturel régional du Vexin Français

A. Sa localisation

Situé au nord-ouest de la région parisienne, le Parc Naturel Régional du Vexin français regroupe aujourd'hui 99 communes, soit 78 000 habitants, sur une superficie totale de 71 062 hectares à cheval sur deux départements : le Val d'Oise (95) et les Yvelines (78).

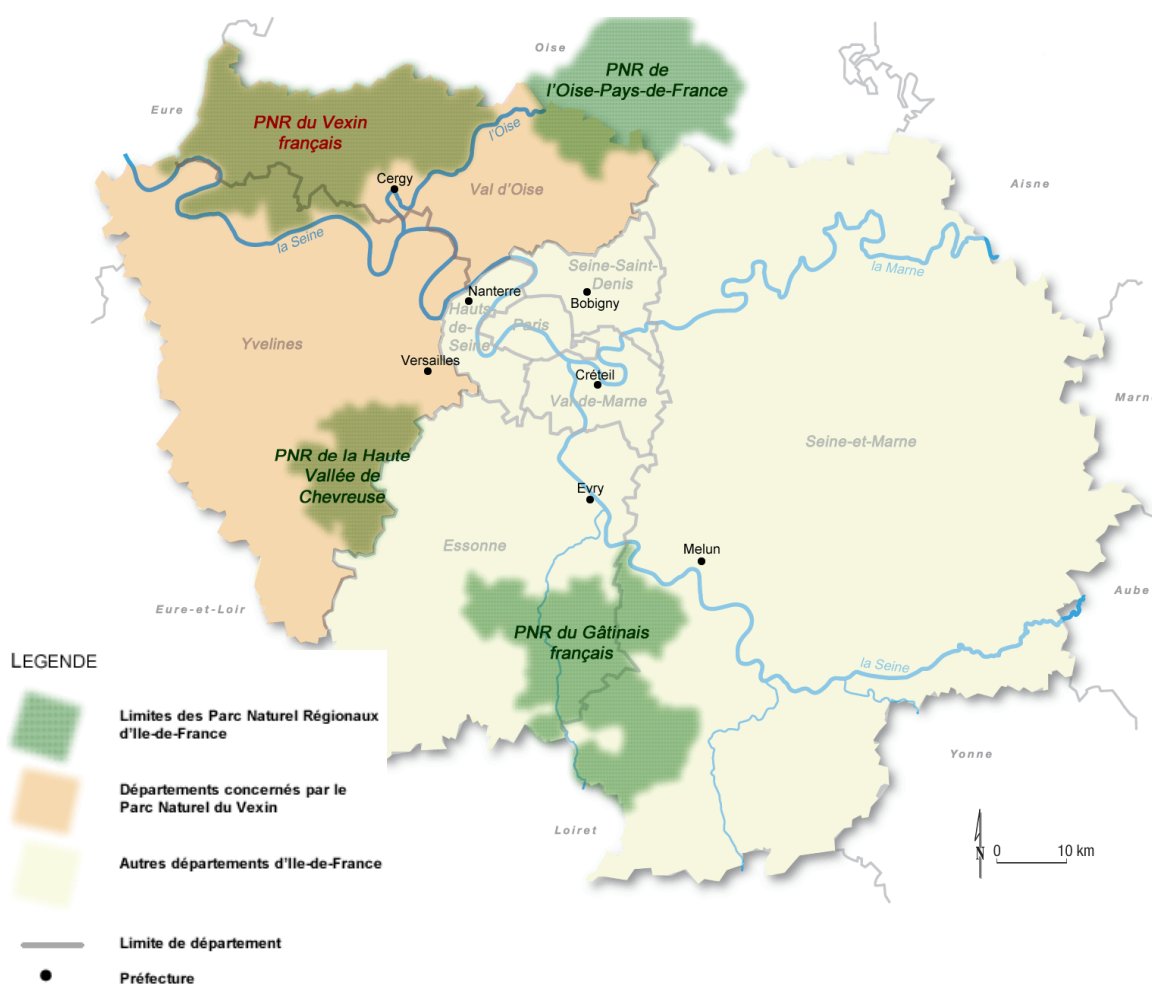


Figure 4 : Localisation du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Sa proximité avec Paris lui attribue un statut privilégié. Tout comme les 3 autres Parcs Naturels Régionaux d'Île-de-France, il doit respecter les objectifs établis dans le **Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)** qui définit les principales directives concernant l'aménagement du territoire d'Île-de-France. L'un des objectifs majeurs est la construction de 60 000 logements par an. Les communes du Parc doivent contribuer à cet effort. De plus, d'ici 2030, certaines communes rurales, non soumises à la loi SRU, doivent passer de 2 à 10 % du parc total de logements sociaux.



La gestion du PNR du Vexin français est assurée par un syndicat mixte d'Aménagement et de gestion. Ci-contre, le diagramme de **fonctionnement du Parc** :

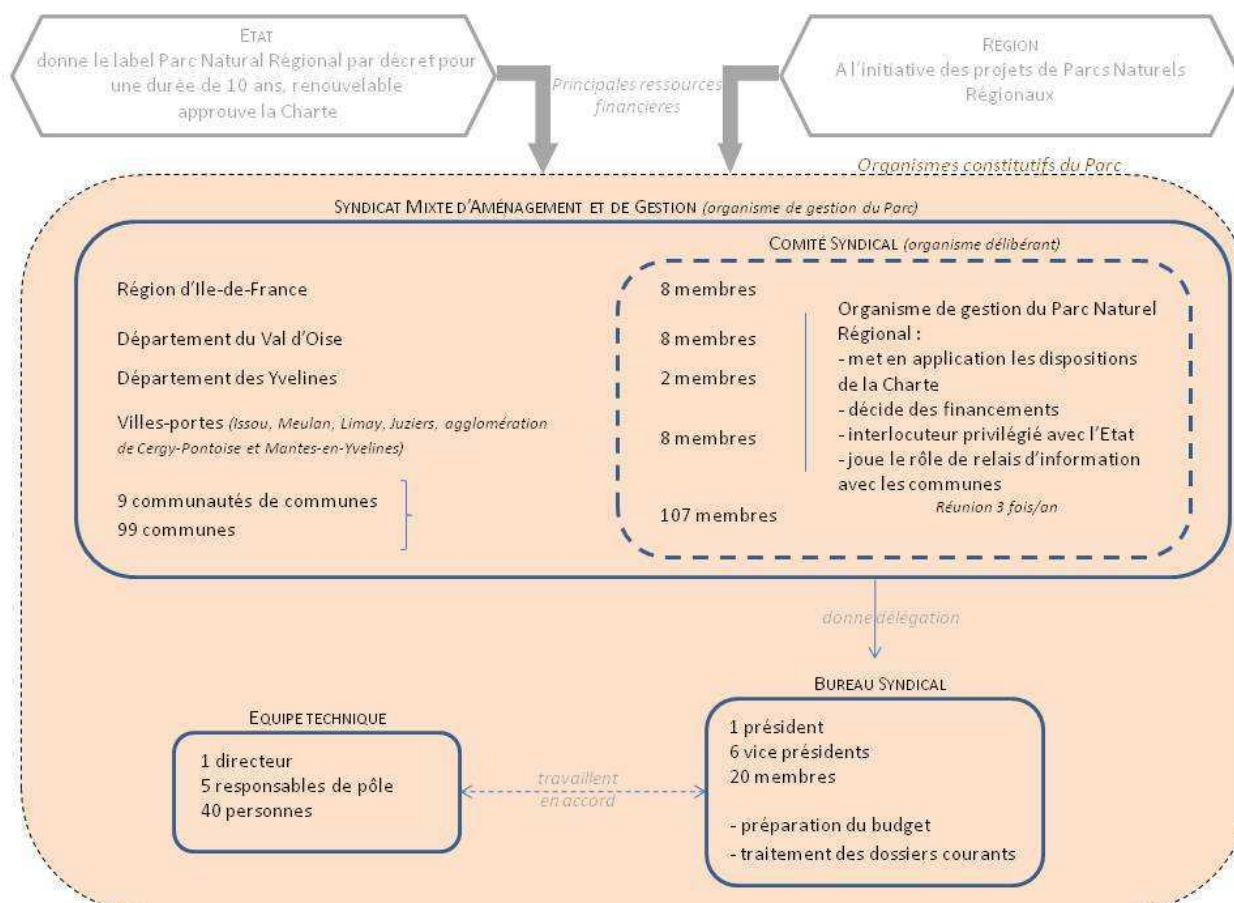


Figure 5 : Organigramme du fonctionnement du Parc

Le PNR du Vexin français, comme tous les autres PNR, rassemble, à travers une large concertation, différents acteurs locaux : partenaires, associations, élus des communes, professionnels... Les nombreuses associations au sein du Parc, participent aux différentes commissions, et jouent un rôle essentiel en tant que relais avec la population.



B. Un outil d'aménagement et de sensibilisation

Les Parcs Naturels Régionaux définissent des **actions propres à chaque territoire** qui doivent répondre à 5 missions établies par Décret :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel,
- l'aménagement du territoire,
- le développement économique et social,
- l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- l'expérimentation et la recherche.

Les Parcs Naturels Régionaux n'ont pas un pouvoir réglementaire. Ce sont des outils d'aménagement du territoire développant des actions, spécifiques au territoire, à travers une Charte. La Charte valable pour une durée de 12 ans renouvelable, définit les objectifs et la stratégie du projet de territoire. Chaque commune s'engage à mettre en place ce qui est établi dans celle-ci afin de répondre aux objectifs fixés. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles. En cas de révision ou de création des documents d'urbanisme, le Parc joue le rôle de conseiller. La Charte est donc, contrairement à un règlement, un contrat, laissant place à la réflexion et à la discussion. Les objectifs de la Charte sont traduits dans **un plan de référence**, élément graphique majeur qui définit les vocations des différentes zones du Parc.

Le PNR du Vexin français, comme les autres parcs périurbains, est exposé à une forte pression foncière. Sa politique est essentiellement centrée sur l'aménagement du territoire. Renouvelée en 2005 et valable jusqu'en 2019, la Charte établit les orientations d'aménagement, de protection et de mise en valeur dans le but « *d'affirmer la ruralité vivante* » du territoire autour de trois grands axes.

Le premier axe conforte le rôle du Parc en termes d'aménagement du territoire. Afin de contrôler la **consommation d'espace** et de conserver des **bourgs à taille humaine**, les communes s'engagent à ne pas dépasser une croissance annuelle démographique de plus de 0,75 %. La maîtrise de la consommation d'espace est également traduite dans l'incitation des communes à construire dans **les espaces déjà bâtis** plutôt qu'en extension :

« La lutte contre le mitage des paysages et la préservation des espaces naturels et agricoles, nécessitent un développement et un aménagement maîtrisés du territoire ainsi qu'une gestion économe... des espaces urbanisés ou voués à l'urbanisation... cela suppose une exploitation et une mise en valeur rigoureuse des périmètres déjà urbanisés en densifiant les cœurs de villages, en réhabilitant le bâti existant inutilisé (corps de ferme...)... »⁵

Le plan de référence traduit ce même objectif en délimitant des **zones d'extension maximale** à l'urbanisation des communes, établies en concertation avec les élus.

⁵ Article 3, Charte du PNR du Vexin français, 2005.



Par ailleurs, afin de renforcer les stratégies de gestion et de protection des patrimoines naturels et de la biodiversité, des sites d'intérêt écologique prioritaire et important ont été créés où la protection du paysage est l'enjeu prioritaire. Ainsi, ces sites « *n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux aménagements [...] qui porteraient atteinte au patrimoine naturel. Les communes s'engagent à inscrire spécifiquement ces sites dans leur document d'urbanisme à travers le PADD et un zonage inconstructible à l'exception de bâtiments à usage agricole...* »⁶. A travers sa Charte, le Parc renforce l'engagement des communes à traduire dans leurs documents d'urbanisme, les zones classées ou encore les éléments patrimoniaux à protéger. De plus, d'autres critères sont également soulignés. Par exemple, les lotissements, en cas de nouvelle urbanisation, doivent faire l'objet d'une attention particulière en termes d'intégration paysagère et de démarche environnementale. Il est aussi mis en évidence que le territoire n'a pas vocation à accueillir de nouveau réseau autoroutier ou de lignes ferrées à intérêt national.

Le second axe est de « *promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité* ». Un des objectifs est de favoriser le maintien et le développement de l'artisanat, du commerce et des services de proximité. Ainsi, le Parc met en place des **programmes d'actions** afin de **développer l'artisanat** : incitation à la création de vitrines d'artisans dans les communes touristiques, sensibilisation du public aux métiers de l'artisanat, incitation à la création d'ateliers locatifs adaptés⁷. La Charte met en œuvre des actions contribuant au **développement durable du tourisme**. Ceci se traduit par une amélioration de l'accessibilité du territoire pour tous les types de public par la volonté de développer les transports en commun ou le développement du label « tourisme et handicap » pour favoriser l'accueil de personnes à mobilité réduite. D'autres projets contribuent également au développement touristique tel que la réhabilitation de la Chaussée Jules César en circuit pédestre. Par ailleurs, la reconquête foncière des anciennes voies ferrées doit permettre l'aménagement de voies douces, afin de former une boucle du Vexin, un itinéraire vert de 64 km⁸. Afin de faire valoir le potentiel touristique du Parc, certains des objectifs de la Charte sont par exemple, d'augmenter l'offre d'hébergements touristiques, ou encore de créer des produits touristiques commercialisables. Enfin pour assurer un développement plus complet des activités, la Charte mise sur l'implication des acteurs du territoire (soutien aux associations, musées et maisons à thème...), et favorise l'insertion, la formation et l'amélioration des services publics.

⁶ Article 6 de la Charte du PNR du Vexin.

⁷ Article 14 de la Charte du PNR du Vexin.

⁸ Article 15 de la Charte du PNR du Vexin.



Le troisième et dernier axe implique l'Homme, acteur décisif pour la protection du territoire, au cœur du projet. Le Parc joue donc un rôle majeur dans **la sensibilisation** auprès de tous les publics : habitants, élus, professionnels, associations, enfants... Différents **outils d'information ont été créés**. Le journal « Couleurs du Vexin français » est à destination des habitants du Parc ou encore « La lettre aux élus et aux partenaires du Parc » à destination des élus et d'autres décideurs ou partenaires publics. Il met à disposition différents **guides pratiques** destinés au grand public. En parallèle, il s'appuie sur les intercommunalités, actuellement au nombre de 8 dont 5 totalement incluses dans le périmètre du Parc, les villes-portes et les villes-partenaires pour lier les territoires entre eux et **maintenir un partenariat avec les régions extérieures**. Le Parc travaille en lien avec l'Education Nationale et participe à l'élaboration d'outils et d'animations sur les domaines de l'environnement, du patrimoine... destinés à **l'éducation des jeunes**. Il propose une aide et une collaboration avec les enseignants.

C. Un territoire d'innovation et d'expérimentation

Les Parcs Naturels Régionaux, pour ne pas banaliser leur territoire, doivent jouer un rôle pionnier en matière d'innovation et d'expérimentation. Ils ont alors une fonction de **laboratoires expérimentaux** afin d'améliorer et de faire progresser leurs démarches au sein du territoire. Il semble important que les Parcs jouent pleinement ce rôle. Ils ont pour but premier de sauvegarder un territoire fragilisé. Les enjeux sont donc importants, il est nécessaire d'y répondre par des projets ambitieux. Cette volonté d'innovation peut être traduite à travers :

- la mise en œuvre à titre expérimental de nouvelles démarches issues de la recherche dans de nombreux domaines (patrimoine, éducation...),
- des échanges, et même une participation, au delà des limites du parc pour découvrir ce qui se fait en France, en Europe...
- le développement d'échanges et de collaborations avec des écoles.

Pour cela, la PNR du Vexin français met en place **des actions d'innovation et d'expérimentation** ou en planifie à travers sa charte :

- la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation d'anciens corps de ferme,
- la création du Baladobus en 2008, transport en commun touristique, en place entre mai et septembre, qui permet de visiter le Vexin français suivant deux itinéraires,
- l'expérimentation et la mise en œuvre d'actions adaptées et respectueuses de l'environnement pour un développement touristique durable (point vélos, aménagement piéton sur un barrage, boucle du Vexin, Chaussée Jules César...)
- la recherche de solutions innovantes afin de limiter les déplacements pour les communes et intercommunalité qui créent de nouveaux services : services au public « ambulant », utilisation des techniques d'information et de communication, regroupement des services publics...⁹
- ...

⁹ Article 16 de la Charte.



Le Parc Naturel Régional du Vexin français, parc périurbain créé pour contenir l'urbanisation, représente un outil d'aménagement important qui, à travers sa Charte, pose des objectifs afin de protéger et valoriser son patrimoine naturel. Cependant, la protection de ce territoire ne doit pas figer le territoire et se traduire par une sanctuarisation. C'est pourquoi, le Parc est aussi le support d'innovations et d'expérimentations variées qui influencent la dynamique du territoire et l'amélioration des démarches mises en œuvre. En parallèle, le Parc est un interlocuteur privilégié pour les habitants, pour les élus et tout autres acteurs, d'où son rôle clé de sensibilisation et de communication.

Il a également été mis en évidence que le territoire du Vexin français dispose d'une situation privilégiée vis-à-vis de sa proximité à Paris et sa région de laquelle il tire de fortes influences. Les villes du Vexin français sont ainsi soumises à des pressions foncières importantes, c'est pourquoi la question de préservation des espaces naturels et agricoles est une problématique forte sur un tel territoire. Pour l'étude du potentiel de densification au sein de cet espace, ce n'est que par une étude concise du territoire et de sa population que l'évaluation des atouts et des faiblesses de celui-ci est possible.



2. Le territoire et la population

A. Un PNR conservant un caractère essentiellement rural malgré une forte influence urbaine

En 1999, 87 % des communes du Parc sont considérées comme des communes rurales avec une population inférieure à 2500 habitants. Magny-en-Vexin et Marines sont deux communes rurales structurant le territoire du Vexin du fait de leur taille importante avec respectivement 5657 et 2926 habitants. Une quinzaine d'autres communes, situées au Sud et à l'Est du Parc, ont plus un caractère périurbain car elles sont sous une forte influence urbaine du fait de leur proximité avec de grandes agglomérations telles que Cergy-Pontoise, Mantes-en-Yvelines ou encore de grandes villes tel que Les Mureaux.



Une évolution historique du parc du logement

Dès le début des années 1970, des mesures sont prises pour interdire toute forme d'habitat qui ne correspondrait pas aux caractères particuliers du territoire afin d'intégrer les constructions au paysage. A l'époque, M. Bourgin, du ministère des affaires culturelles, met en place des procédures de classement auprès du préfet du Val d'Oise. Parallèlement, les politiques d'aménagement se développent et un Plan D'aménagement Rural est lancé. L'étude qui en découle permettra par la suite d'intégrer les opérations à poursuivre dans des documents opposables comme le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1972 et dans les POS des communes concernées. A cette même époque, l'essor des résidences secondaires dans la région pousse l'Architecte des Bâtiments (ABF) de France à renforcer son rôle.

Deux types d'habitat se distinguent sur le Vexin français depuis un millénaire, marqués par la culture agricole. On trouve des fermes à cour carrée qui s'étendent sur plusieurs centaines d'hectares et des petites fermes ou maisonnettes avec un petit jardin, occupées par les ouvriers qui travaillaient dans les fermes seigneuriales. C'est cette dernière forme d'habitat, autrefois considérée comme démodée, qu'il s'agit de protéger car elle représente l'image traditionnelle du Vexin français. Or les nouvelles maisons des années 1970 que sont les pavillons sur butte avec un dépassement de toit en tête, ne sont pas du tout en accord avec les constructions d'antan.

Si l'avis conforme de l'ABF devient nécessaire pour toute nouvelle construction, le territoire, dont l'activité économique est mise en péril suite à la motorisation de l'agriculture, doit continuer de se développer. Les promoteurs immobiliers ajoutent le modèle « pavillon vexinois », satisfaisant les critères architecturaux de l'ABF. Les paysages du Vexin français seront par la suite donc rapidement envahis par les quartiers pavillonnaires. Ainsi, entre 1975 et 1999, le parc de logements s'est accru de

35 % (+ 6850 logements). En 1999, le Vexin français totalise donc près de 26 650 logements dont 78 % sont des maisons individuelles. Encouragées par une offre de terrain abondante, les tailles de celles-ci et de leurs parcelles sont très importantes, 1285 m² en moyenne contre 1002 m² pour le département du Val d'Oise. La nature du parc de logement est relativement uniforme. Par exemple, le poids de l'habitat collectif reste faible, il est présent dans deux tiers des communes et seules 9 communes ont des taux supérieurs à 10 %.



Figure 7 : Pavillons des années 1960. source ina.fr



Figure 8 : Ferme à cour carrée, source ina.fr



Figure 9 : Centre bourg d'un village vexinois dans les années 1975, source ina.fr



Figure 10 : Construction des premiers quartiers pavillonnaires dans les années 1970, source ina.fr

Sur la période 1975-1999, la croissance de population du PNR du Vexin français (+ 41 %) est supérieure à la croissance moyenne en Ile-de-France et dans le département du Val d'Oise. A partir de 1990, celle-ci connaît un ralentissement passant à un rythme de + 1,06 % par an. Elle reste cependant supérieure à celle du département du Val d'Oise qui est de + 0,59 % par an.

Ceci s'explique par un déclin de l'apport migratoire dans le parc au cours des années 1990 constaté également dans toutes les autres communes de même type en Ile-de-France. Cet apport migratoire passe de + 1,43 % par an entre 1982 et 1990 à seulement + 0,60 % par an entre 1990 et 1999.

En comparaison avec la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, le Val d'Oise et l'Ile de France, il est le seul solde migratoire à rester positif sur la période 1990-1999 dénotant ainsi l'attractivité particulière de ce territoire.

Suite à cette baisse, la croissance du Vexin est compensée par une croissance naturelle. En 1995, la Charte du Parc impose un seuil maximum de croissance démographique de 0,75 % par an et des limites d'extensions urbaines aux communes pour contenir volontairement la croissance démographique et urbaine. Elle passe alors à 0,7 % par an sur la période 1995-2001.

L'attrait de la population pour le territoire du Vexin français est donc, année après année, un fait toujours d'actualité. Actuellement, la population se répartit surtout autour des agglomérations voisines. Ainsi, le Sud et l'Est du Vexin français regroupent des communes périurbaines comme il a été dit précédemment, dont la population est élevée : Gargenville, 6732 habitants, Auvers-sur-Oise, 6917 habitants, Vaux-sur-Seine, 4800 habitants... Deux villes, Magny-en-Vexin et Marines, se démarquent cependant car ce sont des communes rurales ayant une forte population, 5508 et 3200 habitants respectivement. Les communes les plus densément peuplées sont celles qui, encore une fois, sont proches des agglomérations.

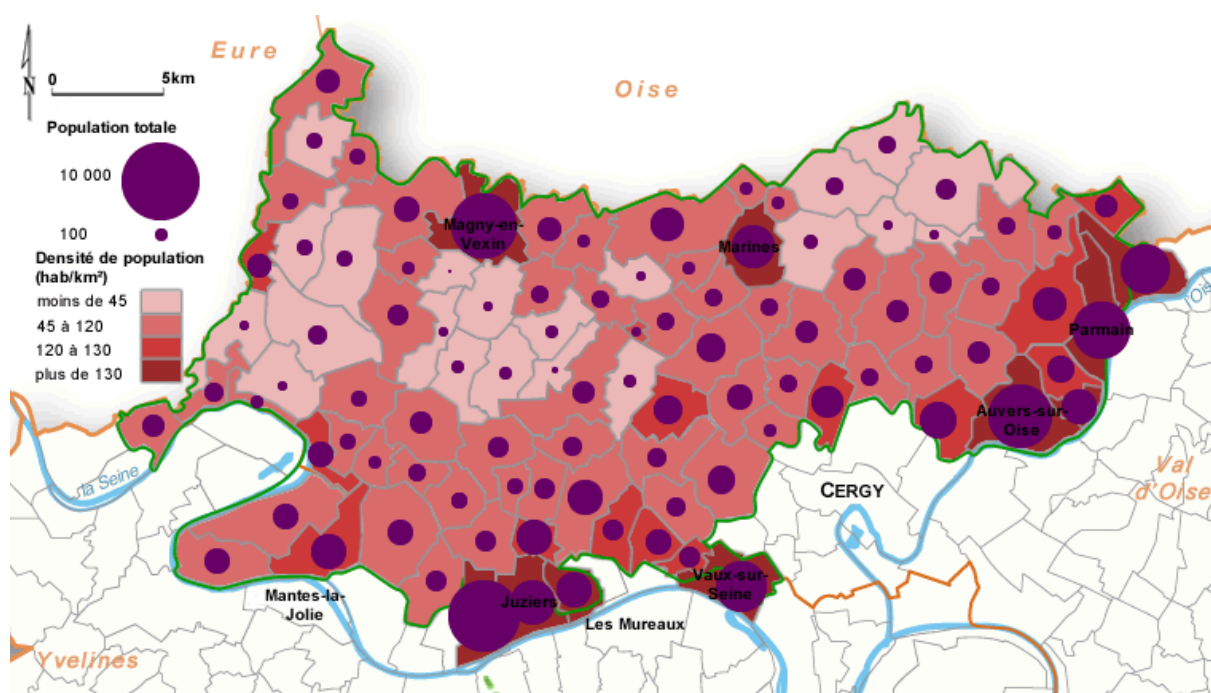


Figure 11 : Densité de population sur le PNR du Vexin français



B. Un parc de logements qui s'accroît mais une offre peu variée

Alors que le rythme de la croissance démographique du Parc s'est ralenti, la croissance du parc total de logements ne suit que faiblement ce rythme : + 1,07 % par an entre 1990-1999 contre + 1,22 % par an entre 1982-1990.

Cette croissance s'explique par plusieurs phénomènes simultanés qui viennent gonfler la demande en logements :

- Le stock du parc de logements inoccupés a diminué : entre 1975 et 1990, la part des logements vacants et résidences secondaires s'est réduite de 10 points, passant de 25,8 % à 15,6 %. Ces logements à nouveau occupés, cela a contribué de façon significative à la croissance de la population dans le Parc. De 1990 à 1999, cette baisse s'est poursuivie mais à un rythme plus modéré (- 3,1 points). Ce phénomène, typique des zones rurales rattrapées par la péri urbanisation, renforce la vocation résidentielle du territoire et diminue l'offre de logements ;
- Un volume de constructions neuves autorisées très limité depuis la création du Parc par la protection du territoire en espaces classés. Ainsi, 93 % du territoire du Vexin français est classé en zone naturelle et protégé par un règlement restrictif qui interdit toutes constructions (exceptée la construction agricole).
- La taille moyenne des ménages (TMM) a également diminué : depuis le recensement de 1968 jusqu'à 1999, dans le périmètre du Parc naturel régional du Vexin français une baisse de la TMM de 0,1 personne par ménage tous les huit ans a été constatée. Ainsi, la taille moyenne est évaluée à 2,78 en 2001 contre 2,86 en 1995. Cette diminution est principalement due à l'allongement de l'espérance de vie, la décohabitation des jeunes de plus en plus précoce et l'augmentation des familles monoparentales. Ce phénomène devrait continuer de progresser et conduira d'ici l'horizon 2030 à une baisse de l'ordre de - 0,24 personne par ménages. Les conséquences de ce phénomène devraient limiter à l'avenir la croissance de la population du Vexin.

En 1990, 78 % des ménages du Parc sont propriétaires et cela se renforce au fil des années. Le Parc connaît un déficit de logements locatifs, notamment en ce qui concerne l'offre de logements locatifs sociaux qui ne permet pas de répondre à la demande. En effet, le parc HLM représente 4,4 % des résidences principales en 1999 et le parc locatif privé 13 %.

Entre 1990 et 1999, seul le nombre de grands logements a augmenté (+ 20 %).

En 1999, le nombre moyen de pièces par logement est de 4,4 et les trois quarts des ménages du Vexin français vivent dans un logement de 4 pièces et plus. Seul 9 % vivent dans des logements d'une ou deux pièces. Le territoire a une proportion de 5,5 % de résidences principales de moins de 40m² contre 8,0 % pour le département du Val d'Oise.

Cette offre de logements ne répond pas aux besoins issus des nouveaux modes de vie émergents (décohabitation, familles monoparentales). Ainsi, certains ménages, ceux de petites tailles par exemple, rencontrent des difficultés à trouver un logement adapté à leur situation.



C. Une population vieillissante qui s'embourgeoise

La forte demande en logements à laquelle est confrontée le Parc et le peu d'offre dont il dispose augmente la pression foncière sur le territoire, déjà « naturellement » importante par sa situation proche de Cergy-Pontoise et Paris.

La hausse des prix de l'immobilier et la surestimation que les propriétaires ont tendance à faire de leur bien au sein du parc (+ 10 % en moyenne) engendrent l'installation de ménages de plus en plus aisés à la recherche d'un environnement de qualité et protégé (un meilleur cadre de vie, la proximité d'importants pôles d'emplois tels que la Défense et Cergy-Pontoise et celles d'infrastructures lourdes telles que les trains Transiliens et le RER). Cela influence aussi le fait que les familles à revenus modestes ont du mal à trouver des logements à leur prix dans le Vexin français. Une mixité sociale, par le locatif par exemple, est alors difficile à créer.

Cet embourgeoisement se confirme par la mutation socioprofessionnelle de ces dernières années. En effet, entre 1990 et 1999, la tendance est à la tertiarisation de l'emploi et l'augmentation des effectifs des cadres et des professions intermédiaires de 24 % et de 35 % respectivement ont été constatées sur le territoire. Ainsi le Vexin français totalise 17 % de cadres en 1999 contre 13,1 % dans le département du Val d'Oise. Le revenu moyen des ménages est alors le plus élevé du département du Val d'Oise, avec 25 427 euros par an en 2000. En parallèle, la part des ménages dont la personne de référence est agriculteur ou exploitant diminue passant ainsi de 2,4 % à 1,3 % dans les communes rurales du Vexin français entre 1990 et 1999. Quand aux artisans et commerçants, cette même part diminue également passant de 9,9 % à 8,1 %.

Le parc de logements du Vexin français constitué en grande partie de maisons individuelles et de grands logements occupés par des propriétaires ainsi que les prix qui sont pratiqués, soulignent le fait qu'il est difficile de débiter son parcours résidentiel dans le Parc pour des jeunes familles ou familles à revenus modestes. Ce phénomène influence donc la nature de la population qui réside au sein du Parc.

C'est pourquoi, la part des enfants en bas âge (0-4 ans) représente environ 4 % de la totalité de la population du Vexin français en 1999 et celle des jeunes (20-34 ans), 14 %. Ces nombres démontrent que les familles avec enfants en bas âge ainsi que les jeunes étudiants ou actifs sont faiblement représentés au sein du Vexin français. Ce phénomène peut être en partie expliqué par les prix et la nature des logements mais également par le fait que ces types de personnes sont plus de nature à être attirés par les pôles urbains avec leurs services et offres de formation d'enseignement pour répondre à leurs besoins. En revanche, la part des 35-55 ans (environ 30 %) et celle de leurs enfants (5-19 ans) (environ 22 %) en primaire ou collège sont majoritairement présentes car elles bénéficient d'offres et services adaptés à leur besoin et ont les revenus pour venir s'installer dans le Vexin français.

En 1999, 9 % des ménages du Vexin étaient composés d'une personne âgée de 60 ans ou plus vivant seule, soit 2 197 personnes concernées. D'autre part, ils sont 68 % à disposer d'un logement d'une taille égale ou supérieure à 70 m². Une partie de cette population peut alors se retrouver dans une situation inadaptée à leurs besoins : difficultés pour entretenir leur jardin ou leur logement de taille trop importante...



D. Un territoire accessible, attractif et équipé

Les réseaux de transport

Le réseau routier est bien développé et se structure autour de 4 axes départementaux principaux axes :

- la RD 14, épine dorsale du réseau routier du Parc Naturel du Vexin français, reliant Cergy-Pontoise à Rouen en 1 h 15, en desservant, entre autres, la ville de Magny-en-Vexin,
- la RD 915, passant par Marines et reliant le nord de la Normandie à la région parisienne,
- la RD 983 reliant Magny-en-Vexin à Beauvais ou à Mantes la Jolie,
- la RD 927 qui dessert le nord du département du Val d'Oise pour relier l'Oise.

De plus, l'autoroute A15 est un axe routier primordial liant Cergy à Paris en 40 minutes environ et qui débouche sur la RD14. L'autoroute A13 quand à elle, aussi appelée *Autoroute de Normandie*, relie Rouen à Paris en 1h30.

La principale ligne de train traversant le territoire du Vexin français se limite à la ligne SNCF Transilienne reliant Gisors à Paris St-Lazare via Pontoise. Cette ligne dessert 5 communes du Vexin français avec un trajet vers la capitale compris entre 45 min et 1 h. Cependant, au Sud, une autre ligne Transilienne permet de relier Vernon à Paris Saint-Lazare en passant par Les Mureaux ou encore Mantes-la-Jolie, ceci en 30 min environ. En parallèle, le RER A dessert Cergy de 5 h à 1 h du matin à une fréquence d'environ 20 min. Il permet de rallier Paris en 35 minutes. Le RER C, lui, relie Pontoise à Paris en 40 min.

Le réseau de bus au sein du Vexin français a un maillage très important. Il permet depuis 2001 de relier le pôle de Magny-en-Vexin à celui de Cergy-Pontoise. Malgré cela, le réseau reste confronté au tissu diffus, à la dispersion des bourgs et à des densités de population insuffisantes et variables sur le territoire. Ainsi les horaires de fonctionnement et la faible fréquence des bus ne peuvent répondre aux besoins de l'ensemble de la population, seul 8 % des actifs utilisent le bus pour les déplacements domicile-travail. Les bus sont alors essentiellement empruntés pour le transport des scolaires.

Malgré les efforts déployés en matière de transport collectif, l'automobile reste le moyen de transport dominant. Elle est employée par plus des deux tiers des actifs du PNR. En 1999, 90 % des ménages possédaient ainsi au moins une voiture (progression de 19 % par rapport à 1990), 47 % en possédant plusieurs (39 % en 1990).

Le PNR du Vexin français comme de nombreux autres territoires ruraux, est un espace accessible mais dépendant de l'automobile.



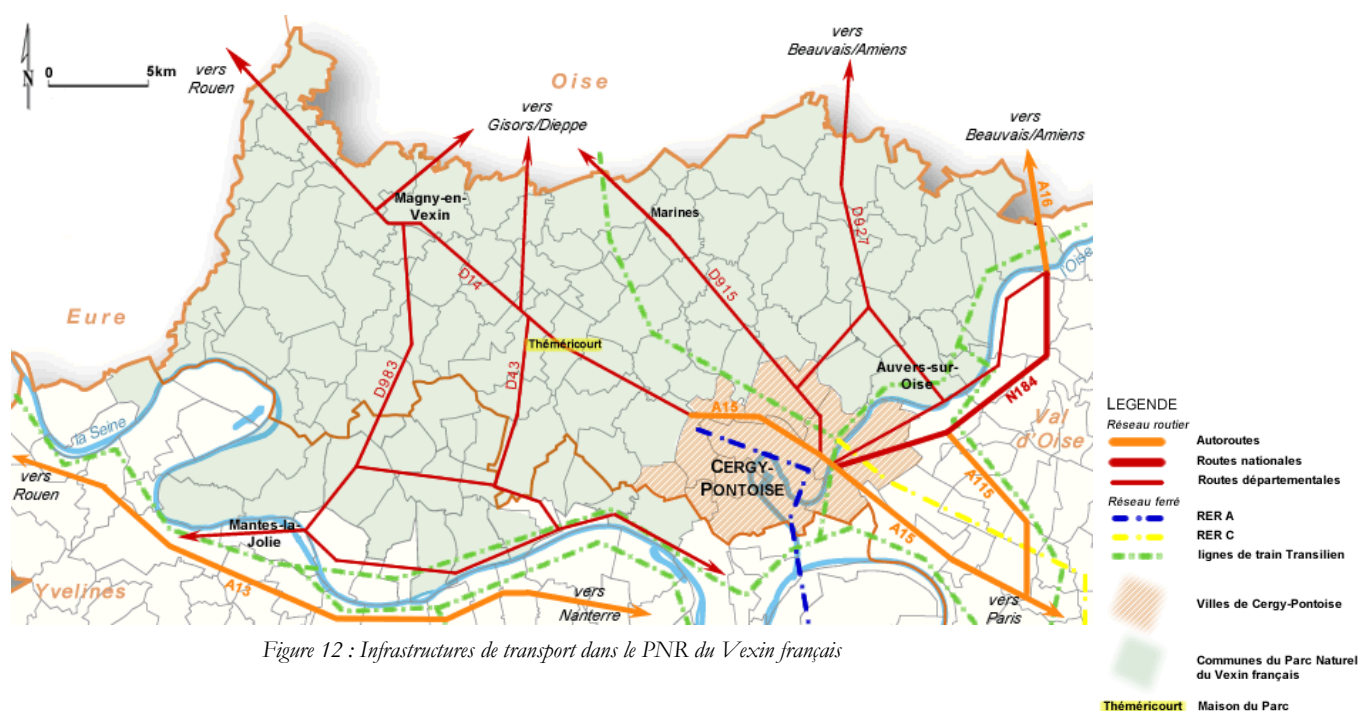


Figure 12 : Infrastructures de transport dans le PNR du Vexin français

L'importance du secteur des très petites entreprises

Au niveau de l'emploi, nombreux sont les actifs du PNR qui travaillent sur Cergy-Pontoise ou sur Paris et sa région nord-ouest¹⁰. Ces deux pôles majeurs emploient plus de 40 % des actifs du PNR en 1999. Cergy-Pontoise représente 22 %, soit plus du cinquième de la totalité des actifs du PNR. D'autres pôles sont aussi visibles comme celui le long de la Seine au sud du territoire regroupant Les Mureaux et Mantes-la-Jolie.

Toujours en 1999, le Parc représente 32 % de la totalité des actifs dispersés sur l'ensemble du territoire. Cependant, les villes de Magny-en-Vexin, Auvers-sur-Oise et Marines se détachent des autres communes comme bassins d'emplois majeurs. D'autres petites centralités émergent comme les communes de Vigny ou encore de Corneilles-en-Vexin mais cela reste assez bien réparti sur l'ensemble du territoire.

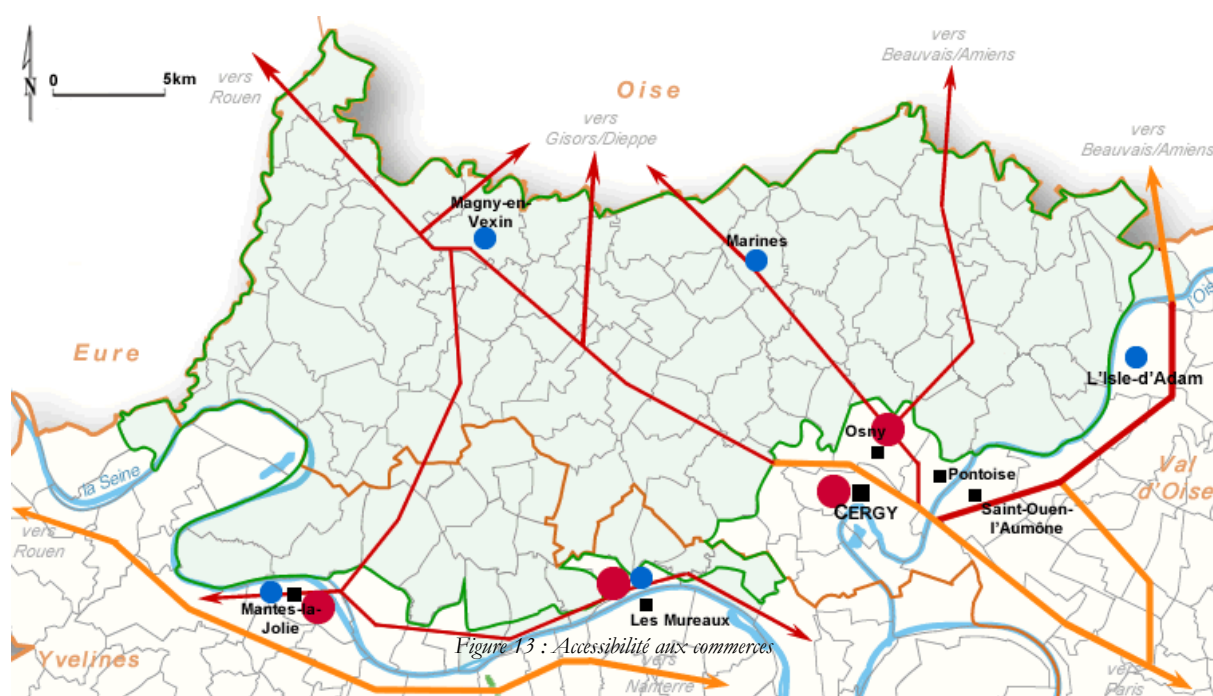
Au sein du Vexin français, les très petites entreprises (TPE), inférieures à 10 salariés, sont très représentées. En 1999, elles sont au nombre de 1450 comptant 4700 emplois soit 80 % des établissements du PNR et 30 % des emplois. L'activité artisanale est très forte. Ainsi selon le recensement de l'INSEE de 1999, il y a 827 entreprises artisanales comptabilisant 2100 emplois. Cette part forte d'activités artisanales est une force pour un territoire rural comme le Vexin français proche d'une grande agglomération.

¹⁰ cf carte située en annexe n°1



L'enseignement, la santé et les commerces

Les activités commerciales sont très localisées au sein du PNR. Ainsi, l'offre la plus attractive se localise à Magny-en-Vexin proposant le seul pôle commerciale significatif du territoire avec plusieurs magasins et une grande surface. D'autres communes telles que Marines, Hardricourt et Gargenville bénéficient de surfaces commerciales de plus de 1000 m². Cependant, il n'y pas de centre commercial au sein du Vexin français ce qui profite aux deux centres commerciaux présents à Cergy et à celui d'Osny qui rayonnent alors sur l'ensemble du territoire.



LEGENDE

Réseau routier majeur

- Autoroutes
- Routes nationales
- Routes départementales

Localisation des principales surfaces alimentaires

- Communes équipées d'un supermarché
- Communes équipées d'un hypermarché
- Villes à forte influence
- Limite du Parc Naturel du Vexin français
- Communes du Parc Naturel du Vexin français



Les commerces de proximités (boulangerie, pharmacie...) se localisent autour des principales communes telles que Magny-en-Vexin, Marines ou encore Auvers-sur-Oise. D'autres communes ont aussi leurs propres commerces de proximité mais en plus petit nombre. Comme dans beaucoup d'autres territoires ruraux, le Vexin français doit, de nos jours, faire face à la fermeture progressive de ces commerces du fait du manque de population et de la concurrence de plus en plus accrue. Ce phénomène inquiète principalement les personnes âgées qui ne sont plus en âge de conduire et qui utilisent fortement ces petits commerces mais également les autres habitants et les maires qui voient la dynamique de leur commune diminuer.

Concernant la santé, 4 établissements hospitaliers sont présents sur le Vexin français. Selon une étude réalisée par le département du Val d'Oise, les structures d'accueil sont insuffisantes pour l'ensemble du territoire.

Au niveau de l'éducation, les écoles élémentaires sont réparties quasiment équitablement sur la totalité du territoire. Chaque commune dispose au moins d'une école et quelques communes, telle Auvers-sur-Oise, en disposent de plusieurs. Les écoles préélémentaires sont, elles, réparties de façon moins équitable mais la situation reste correcte sur l'ensemble du territoire. Pour l'enseignement secondaire, il y a au total 6 collèges publics et un collège privé, le seul lycée est un lycée d'enseignement professionnel localisé à Chars.

Les élèves qui arrivent au lycée, doivent donc se tourner vers les grandes agglomérations (Cergy-Pontoise, Mantes...) pour continuer leur scolarité. Depuis l'ouverture des deux derniers collèges à Vigny et à Brai-et-Lû en 2005, les établissements dédiés à l'enseignement, excepté les lycées, sont en nombre suffisant pour assouvir les besoins de la population et sont équitablement répartis au sein du Parc.

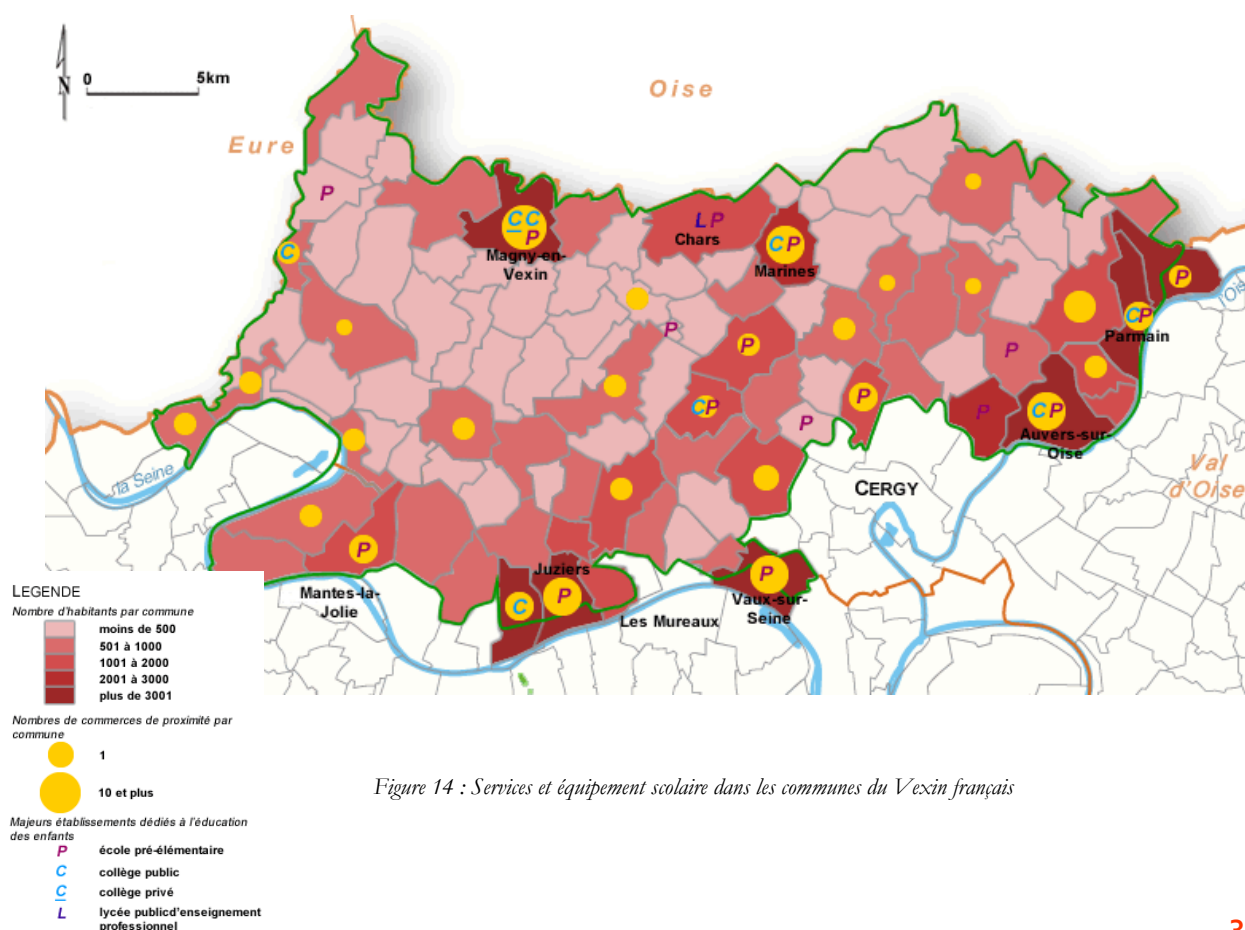


Figure 14 : Services et équipement scolaire dans les communes du Vexin français



E. Une offre d'hébergement touristique insuffisante

La création du Parc a été motivée en partie par le potentiel touristique et naturel de ce dernier. Les falaises calcaires des bords de Seine de la Roche-Guyon ont été classées monument naturel par la loi de 1930 relative à la protection des monuments et sites naturels. De nombreux autres monuments historiques datant du XIX^{ème} siècle ont aussi été répertoriés et classés.

Seul 6 % du territoire était urbanisé lors de la création du Parc. Petits villages et grands espaces offraient donc un cadre idéal pour faire de ce territoire un pôle de tourisme vert. Quinze ans après sa création, le tourisme est développé et les offres sont variées. La commune d'Auvers-sur-Oise compte en moyenne 400 000 visiteurs et le château de la Roche-Guyon, 60 000 visiteurs par an. Le tourisme est également centré sur les loisirs de courtes durées tels que les randonnées, le golf, l'équitation, le canoë et encore le cyclisme. De nombreux projets sont en cours afin d'attirer de plus en plus de visiteurs de courts séjours. Parmi ces projets, la restauration et la mise en scène de l'ancienne voie romaine appelée « Chaussée Jules César » traversant les paysages variés du Vexin français offre un attrait pour les randonneurs et les promeneurs. La création d'une boucle verte sera également un atout touristique pour les familles et les amoureux de vélos.

Le territoire du Vexin français attire en grande partie des touristes de courte durée. Cependant, l'offre en hébergement pour des séjours de plus grandes durées est très insuffisante et se localise essentiellement à l'est du Parc autour de la commune d'Auvers-sur-Oise. L'offre est principalement constituée de gîtes (43 gîtes pouvant héberger 393 personnes en 2003) et de chambres d'hôtes dont les réservations sont souvent complètes. Aucun hôtel classé n'est présent sur le territoire. Le manque d'hébergements touristiques ne permet pas de satisfaire entièrement la demande forte de nuitées. Conformément à la Charte, le tourisme et l'hébergement touristique est un des premiers domaines à valoriser afin qu'il ne nuise pas aux efforts de préservation, de valorisation et de communication faits depuis des années au sein du Parc.



A travers cette étude, il a donc été mis en évidence que le territoire du Vexin français était accessible même si la dépendance à l'automobile est forte bien que ce problème soit connu dans de nombreux autres territoires ruraux. Les habitants du Vexin français ont de nombreux équipements à leur disposition que ce soit pour l'éducation, les commerces de proximité ou la santé. En parallèle, quelques agglomérations et villes environnantes influencent le Parc et sont attractifs pour de nombreux habitants. Ainsi, le Vexin français est relativement tourné vers les agglomérations de Mantes-en-Yvelines, Cergy-Pontoise mais aussi Paris et sa région qui attirent beaucoup d'actifs. Malgré cela, le PNR réussit à regrouper un grand nombre d'artisans, source importante d'emploi au sein du territoire qu'il est primordiale de conserver.

Il a aussi fortement été souligné que ce territoire est source de sélection. En effet, la pression foncière qui touche cet espace influence les prix de l'immobilier et foncier qui deviennent alors trop élevés pour de nombreuses familles souhaitant s'y installer. La nature du parc de logements, fortement résidentielle et faiblement locatif, ne favorise pas la venue d'une population divers et variée. Tous ces facteurs poussent à un vieillissement de la population mais également à un embourgeoisement des habitants.

De même au niveau touristique, le manque d'offre d'hébergements est une réelle faiblesse pour un territoire tel que le Vexin français.

Dans le but de conserver et de protéger les atouts du Vexin français qui est « l'une des régions reliques du paysage français » selon l'historien J.M. Champion, des réflexions sur un nouveau mode de développement de ce territoire sont en cours. Appuyé par les nouvelles directives nationales et européennes qui prônent l'optimisation du foncier et la rationalisation des équipements, peu de solutions sont sérieusement proposées.

Courant 2006, Dominique Strauss-Kahn alors député de la 8e circonscription du Val-d'Oise, propose de « créer de nouvelles villes à l'écart de celles qui existent, là où il y a des nœuds de communication ».¹¹

Loin de faire l'unanimité auprès des professionnels et des décideurs de l'urbanisme, un retour à la politique des villes nouvelles des années 60 n'est pas envisagé.

Pourtant, l'accueil de nouvelles populations afin de répondre à une demande qui est bien présente dans notre pays et d'assurer le maintien de tous les territoires est légitime. Le retour à la densité, qui apparaît de plus en plus dans les différentes politiques, semble être la solution adoptée et préconisée par le plus grand nombre.

¹¹ *Les villes dans la campagne*, Le Monde, Politique et Urbanisme, De Roux Emmanuel, 2006, Avec DSK, p.3





III. La densification, une amorce de solution

1. Les enjeux d'un retour à la densité

A. Définitions de la densité, qu'est ce que la densification

Définir ce qu'est la densité

Pour Dominique Lefebvre, Maire de Cergy et Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, la connotation négative de la densité dans l'opinion publique en France « *résulte d'une part du désir très majoritaire d'habiter une maison individuelle, et d'autre part de l'expérience des grands ensembles des années 60, où la densité urbaine a été associée à la densité humaine, au logement social, et in fine, à l'insécurité.* »¹²

La densité correspond au rapport entre un élément quantifiable : habitants, mètres carré de plancher, emplois par exemple, et un espace de référence.

Différentes densités sont couramment utilisées. On parle de densité de population, densité résidentielle, densité d'activités humaines qui ne mesurent pas les mêmes choses. En effet, une densité résidentielle est utilisée pour jauger l'intensité d'activité d'un secteur alors qu'une densité de population est calculée pour estimer les besoins en équipement.

Il apparaît donc que la désignation dense doit être, de façon systématique, accompagnée d'un qualificatif qui caractérisera les critères retenus pour le calcul et l'échelle de référence, sinon elle n'a pas de sens.

De même, on peut parler de faible ou forte densité seulement si l'on précise si on parle d'habitants, de logement ou de bâti. Si l'objet de l'étude n'est pas précisé, la densité n'a plus de valeur et peut conduire à de mauvaises interprétations du résultat.



Figure 15 : densité de population, www.blogspot.com

¹² Observatoire de la Ville⁸⁰

Synthèse des débats de l'Observatoire de la Ville, 2007, Densités urbaines, quelles opportunités pour les villes de demain ?, Paris, p.1.



Historique de la densité :

Au 18^{ème} : La densité est perçue comme un facteur de dissémination des maladies (insalubrité, entassement). L'influence des théories hygiénistes, sur l'architecture notamment, permet de faire « respirer » les villes et d'apporter plus d'ensoleillement dans les logements. Les faibles densités sont donc préférées pour faciliter la circulation de l'air et de la lumière. On s'opposera donc désormais aux fortes densités. Pourtant, les transformations Haussmanniennes, figure du mouvement hygiéniste dans la capitale, ont composé une trame urbaine particulièrement dense. Intervenu que ponctuellement sur les quartiers anciens, ce mouvement se poursuit et se radicalise au 20^{ème} siècle pour éradiquer les dernières zones d'insalubrité et offrir aux villes une organisation cohérente avec l'industrialisation et l'évolution des modes de vie qui en découlent.

Période 1945-1970 : C'est la période des grands ensembles, inspirée des théories hygiénistes les plus radicales, la densité devient un outil de rationalisation du territoire.

Figure de proue de cette vague, l'architecte et urbaniste Le Corbusier revient sur la notion de densité et tente, à sa façon de démontrer que la qualité du cadre de vie dépend d'une proximité spatiale et temporaire entre les lieux abritant les « trois fonctions fondamentales », soient habiter, travailler, se recréer. Sa *Charte d'Athènes*, qui édicte les lignes directrices de la cité de demain, énonce dès 1957, les grands principes de la densification (accessibilité aux transports, qualité de l'habitat, mixité fonctionnelle des ensembles).

« Le désir de réintroduire dans la vie quotidienne les « conditions de nature » semble, au premier abord, conseiller une plus grande extension horizontale des villes ; mais la nécessité de régler les diverses activités sur la durée de la course solaires s'oppose à cette conception, dont l'inconvénient est d'imposer des distances sans rapport avec le temps disponible »¹³

L'expansion des villes n'est pas une solution pour éradiquer les maux de la congestion. Les banlieues du XIX^{ème} siècle sont vues comme « le symbole à la fois du déchet et de la tentative. (...) une erreur urbanistique ». ¹⁴ Les cités-jardins offrent une alternative au cadre de vie appréciable, mais il faut les construire de façon verticale. Un retour à la densité est donc clairement affiché, mais doit être accompagné d'une démarche perspective. Selon l'urbaniste, « fixer les densités urbaines, c'est accomplir un acte de gestion lourd de conséquences » ¹⁵.

Le modernisme et le confort des nouveaux ensembles collectifs, ou grands ensembles, attirent une population importante dès le début des années 1950.

Période 1970-1990 : Une nouvelle façon de voir la vie apparaît : confort, nature, retour aux campagnes... une qualité de vie idéale ressort alors. Les classes moyennes se pressent vers les banlieues pavillonnaires. La maison individuelle devient un idéal de vivre. Une nouvelle vision, sensible à l'écologie, naît qui souligne le fait que vivre en dehors des villes est plus écologique.

En 1975 : L'instauration du Plafond Légal de Densité (Loi Galley) a pour but d'abaisser les fortes densités dans les agglomérations.

A partir des années 1990 : La densité redevient à la mode, elle devient un outil qui permettrait en théorie de maîtriser la place de la voiture en ville. C'est la période de l'émergence de la lutte contre l'étalement urbain.

¹³ P36 de la *Charte d'Athènes*.

¹⁴ P44 de la *Charte d'Athènes*.

¹⁵ P49 de la *Charte d'Athènes*.



Perçue à la base comme la cause centrale des problèmes urbains, la densité est présentée à l'heure actuelle comme la solution à la crise environnementale et comme un objectif à atteindre. Cette densité comme vu précédemment peut se définir selon une multitude d'indicateurs or aucun d'eux ne peut rendre compte des réalités perçues de la densité.

La densité perçue

La densité, définie par une formule, peut donc être qualifiée d'objet mathématique, mais, appliquée à la réalité ce n'est plus aussi simple. Il est clair que la densité perçue diffère des chiffres. Les témoignages des habitants montrent que les fortes densités sont souvent assimilées aux grands ensembles (« tours », « barre »...). En revanche les faibles densités sont plutôt assimilées à de l'habitat pavillonnaire. Il y a donc un amalgame entre « hauteur » et « densité » malgré qu'il n'existe aucun lien direct entre densité et forme urbaine.

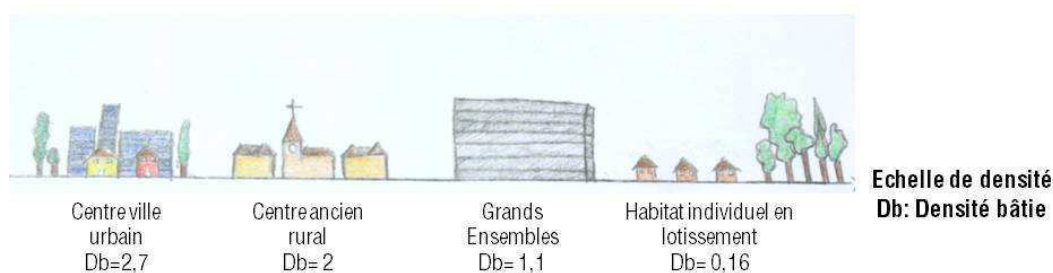


Figure 16 : Echelle de densité

Son acceptation par les populations vient en grande partie de la manière dont ils l'appréhendent. La densité inquiète puisque, pour les français, elle renvoie à l'image de promiscuité et de surpeuplement. Cela est dû au fait que les gens pensent à la densité en termes de nombre de population, et qu'ils s'imaginent une arrivée massive d'habitants venant s'entasser sur un espace restreint.

La France a longtemps gardé une tradition terrienne et rurale contrairement à certains pays voisins, c'est pourquoi la notion de densité en milieu rural est plus difficile à faire accepter. Les préjugés restent les mêmes malgré qu'il est évident qu'un processus de densification à la campagne n'aura pas la même ampleur que celui de la ville.

La densité est acceptée dès lors que la densité perçue est acceptable.

C'est pour cela que dans un projet de tel type, il est primordial de cerner les motivations et les modes de vie des habitants pour leur proposer une densité adéquate. Elle dépend d'une multitude de variables : échelle, localisation, typologies, contexte économique et social,



B. Le processus de densification

Actuellement, les processus de densification prennent trois formes distinctes en fonction de la localisation des opérations. Dans les centres-villes denses, un retour à la hauteur et aux compositions haussmanniennes s'opère ; en périphérie et tissus peu denses, la densification passe par une réappropriation des cœurs d'îlots vides ; et au niveau des friches, ferroviaires ou industrielles, avec une facilité de desserte en transport en commun, la planification de ZAC ou de zones d'extension urbaine obéit désormais à un objectif de densité.¹⁶

Des extensions urbaines denses

Bien que l'ouverture de zones à urbaniser est de plus en plus contrainte et limitée par les directives législatives ; l'heure où les limites urbaines des villes sont figées est encore loin.¹⁷

Le traitement des extensions urbaines est donc un enjeu d'actualité. Elles permettent l'acceptation et la compensation des effets de la densification des tissus existants. Il faut donc intégrer à leur conception toutes les critiques actuelles du tissu périurbain (peu économe en espace, homogène socialement et fonctionnellement, une forme urbaine peu disposée à évoluer et qui ne favorise pas les liens sociaux, en rupture avec le tissu existant...).

Travailler sur un espace « vierge » est plus simple que faire évoluer un territoire bâti, occupé et organisé.

Il faut donc profiter de cet avantage pour appliquer les nouvelles priorités de la ville durable. Il est souhaitable de fixer des objectifs dès la rédaction des documents de planification pour créer un tissu dense, où l'utilisation de la voiture n'est pas encouragée, où la mixité fonctionnelle est établie et qui s'intègre aux trames viaires, bâties et paysagères de la ville.



Figure 17 : www.mairie3.paris.fr

L'extension est une pièce rapportée à la trame urbaine existante, afin qu'elle soit intégrée et digérée par la ville il faut bien réfléchir aux articulations entre elles.

Tout d'abord par les réseaux de transport, il faut que la zone soit accessible par toutes les échelles de déplacement. Les modes de déplacements seront hiérarchisés et les politiques de stationnement et de circulation favoriseront l'usage des transports collectifs et des modes doux.



Figure 18 : Traitement des espaces public dans l'éco quartier d'Hammarby Sjöstad à Stockholm, www.cleanenergyawards.com

¹⁶ Observatoire de la Ville, 2007, Formes d'habitat et densités urbaines : quelles opportunités pour la ville de demain ?, Les cahiers de l'Observatoire de la Ville, n°1, pp.29-45

¹⁷ « La densification n'est pas le contraire de l'étalement urbain : ce n'est pas parce qu'il y a densification qu'il n'y a pas d'étalement, et à l'inverse. » (Metzger Pascale, Lajoie Gilles, 2003, Densification et extensions urbaines, Géographie, Etudes Foncières, n°105, p.29)

En imposant une densité bâtie plus élevée, on réduit les surfaces extérieures « privées ». Cela doit être compensé par des espaces publics ouverts de qualité dont les usages se rapprocheront de ceux anciennement proposés par les espaces privés. De même les traitements des espaces paysagers comme des espaces publics devront permettre de les relier entre eux et avec ceux de la ville existante.

La mixité sociale et fonctionnelle est un des enjeux majeurs des extensions urbaines. Ces extensions récentes situées à la périphérie des bourgs ont un usage unique : le logement. Pour éviter un « endormissement » de ces zones, il est important d'y apporter une population diversifiée. Cette population variée amène des modes de vies et des rythmes différents. La présence de services et de commerces de proximité permet une animation du quartier. Il faut donc proposer des tailles, des formes et des statuts d'occupation des logements diversifiés et également varier leur mode de financement (libre, maîtrisé et social).

Pour favoriser la fréquentation par des usagers extérieurs, il faut que les liaisons entre la ville et la zone d'extension soient fluides et clairement identifiables (notamment lorsqu'un équipement communal ou supra communal est présent). La morphologie du tissu à une grande incidence sur cette perméabilité. Les lotissements en boucles fermées, avec des rues peu fréquentées et identiques sont donc à proscrire.



Comblent les dents creuses

Les dents creuses sont un cas particulier car elles représentent la configuration idéale pour densifier. Qu'elles soient la propriété d'un particulier ou de la commune, les raisons pour lesquelles aucun projet n'y a été réalisé répondent soit à une stratégie spéculative, soit à une insuffisance de capital, soit à des problèmes juridiques (régime d'indivision).

Si sur les dents creuses de taille importante, un projet communal est souhaitable, on peut souhaiter et encourager le développement de projets privés sur des « dents creuses » de petite taille. Le comblement des dents creuses et des friches urbaines sont souvent les premières étapes d'un processus de densification pour les communes.



Figure 19 : Le projet immobilier de la Batellerie en Ville-Gozet prévu à l'emplacement de cette ancienne dent creuse accueillera des logements et des commerces, www.lamontagne.fr

Afin de mobiliser les dents creuses, une commune dispose d'outils de natures diverses et plusieurs niveaux d'intervention :

- Le Droit de Préemption Urbain permet à une commune d'être acquéreur prioritaire de biens immobiliers, au prix du marché, en vue de réaliser une opération d'intérêt général. Cet outil de maîtrise foncière peut être établi, par délibération, sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU.
- Les emplacements réservés permettent d'inscrire, sur le territoire, des futurs projets d'intérêts généraux (voies et ouvrages publics). Dès lors qu'un emplacement est réservé par la commune, le propriétaire du terrain peut utiliser son droit de délaissement lui permettant de l'acquérir. Cet outil d'action foncière propre au PLU peut, par exemple, permettre de réserver des terrains pour du logement social dans les quartiers qui en sont déficitaires.

Il existe également des outils incitatifs plus ou moins contraignant pour lutter contre la rétention foncière.

- Le bail à construction, par exemple, permet d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché sans en perdre la propriété.
- Le preneur s'engage à édifier des constructions sur le terrain du bailleur, et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.
- Plus contraignantes, l'instauration d'une taxe de sous densité (avec l'instauration d'un Seuil Minimal de Densité) ou la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles non bâtis peuvent inciter les propriétaires à construire ou à se séparer du terrain.



Figure 20 : Petite dent creuse à Juziers, Vexin français



La réhabilitation de bâtiments vacants



Figure 21 : La ferme de la Liodière, en périphérie de Tours (Joué-lès-Tours), a été réhabilitée en restaurant et salle de réception au début des années 2000, <http://www.cartesurtables.com>

Les opérations de réhabilitation de bâtiments délaissés permettent d'apporter de nouveaux logements sur les communes. Souvent situés dans les centres, la localisation et le caractère symbolique de ces bâtiments qui sont présents depuis longtemps dans le tissu permettent de faire accepter facilement du logement collectif ou semi-collectif à caractère social.

On peut également penser à y intégrer des commerces ou des services ce qui, surtout en milieu rural, redynamiserait le quartier ou permet répondre à un manque de locaux. Elles nécessitent par contre une politique foncière volontariste et la recherche d'aides financières.

En centre-bourgs, revenir à de la hauteur



Figure 22 : <http://projet-toulouse.fr>

Revenir à de la hauteur, mais l'intégrer et lui apporter une qualité. C'est l'une des nouvelles démarches de l'urbanisme en centre ville. Deux écoles se complètent. La première démarche, profite d'un bâti délabré pour le démolir et reconstruire un nouvel ensemble avec une capacité d'accueil (de logements, de bureaux et/ou d'activités) plus importante. Une deuxième méthode consiste, soit par une action d'un particulier pour agrandir son propre logement ou immeuble, soit par l'action d'un promoteur, à surélever d'un ou deux étages un immeuble.¹⁸

En ville, on ne conçoit plus des façades, mais des volumes pour une lecture en 3D. La dimension architecturale tient une place importante dans cette seconde démarche, et permet soit par soucis d'intégration ou de performance artistique, une grande acceptation de ces projets.

Aujourd'hui on sait qu'on ne peut pas faire du collectif partout. Les théories drastiques de rationalisation de l'espace, portées par la dernière vague du courant hygiéniste ont montré leurs limites. Construire en hauteur, signifie encore souvent, dans l'opinion publique, un retour en arrière vers les grands ensembles d'habitat social. Les dérives du tout collectif imposent un travail parallèle sur l'habitat individuel.

La densification de l'habitat individuel, pourtant charnière de la réussite des stratégies de compacité des villes, se heurte souvent aux règlements d'urbanisme.

¹⁸ Cf. Projet de surélévation partie III. – 2.



Les lotissements et le pavillonnaire, le périurbain.

A l'origine, la forme pavillonnaire est née d'une logique purement foncière et, pour la première fois sans exercice architectural.

On voit des délaissés agricoles être acquis, puis découpés pour être revendus en lots. Ce n'est qu'à partir de la loi Cornudet que des obligations d'équipement seront imposées.

En 2006, la législation se durcit avec la réforme de permis de construire qu'on passe à un permis d'aménager qui inclut toutes les façons d'aménager des terrains, et ceci à partir de deux lots seulement.

La maison individuelle périurbaine est inspirée des cités-jardins de Howard des années 1920 qui apportent une réponse à un nouvel idéal : avoir un jardin et être excentré de son lieu de travail.

La dimension homogène des lots, l'uni-fonctionnalité, le tracé de la voirie interne, ainsi que les règlements grossièrement identiques font de ces ensembles des espaces où le repérage et l'accroche territoriale sont compromis. Les quartiers pavillonnaires ne représentent pas leur centre ville.

Ces espaces où la densité a été jusqu'ici volontairement contrôlée doivent également participer au renouvellement urbain. Les enfants de l'étalement, sont, du fait de leur faible densité, une ressource foncière intéressante.



Figure 23 : Lotissement de la commune de Menucourt (95)

Mais concevoir l'évolution du tissu pavillonnaire dans une optique de densification n'est en rien similaire à un remplissage de dents creuses ou d'une réalisation d'ensemble dense. La multitude de propriétaires fonciers, individuels ou regroupés en syndicat de copropriétaires ; la balance entre le droit privé et le droit public ; entre le respect des principes fondamentaux du droit à la propriété et ceux de l'intérêt général... sont autant de variables à prendre en compte pour travailler sur ces quartiers.

L'homogénéité des catégories socioprofessionnelles des habitants et l'attachement à un même territoire créent une réelle solidarité entre les individus. Ce qui est pourtant contradictoire avec le peu de convivialité et la pauvreté des relations de voisinage observés.

On remarque l'importance des questions paysagères et sociales quand on évoque la densification. La question de la proximité prend le dessus pendant les débats mais surtout, si la construction de quelques nouveaux pavillons semble tolérée, on refuse catégoriquement de construire en hauteur et d'aménager de nouvelles voies de circulation.

Il semblerait que le choix des nouveaux arrivants soit une question sensible dans ces territoires où « *le contrôle de l'entre-soi est une conduite universelle qui se manifeste chaque fois que les habitants sont en mesure d'exercer un tel contrôle* »¹⁹

¹⁹ Jean-Michel Léger Sociologue CNRS, IPRAUS/ENSA Paris-Belleville/UMR AUSSER.

Pourtant, ces tissus évoluent depuis longtemps. Les parcelles des premiers pavillons dont la superficie pouvait aisément dépasser les 2000 m² ont su être divisées au fil des successions. Si l'on y trouve un intérêt personnel, la division parcellaire se fait couramment. Néanmoins, en particulier dans les lotissements récents où la distance spatiale avec ses voisins est réduite, l'acceptation d'un projet individuel par le groupe est nécessaire à sa réalisation, au moins à son acceptation. L'importance de cet aspect communautaire est appuyé par les règlements et cahiers des charges existants qui sont souvent défendus par les syndicats de copropriétés, et juridiquement plus fort que le PLU.

En ce qui concerne le règlement, s'il n'y a pas de modification, 10 ans après son institution, il passe sous le régime des droits des sols. Par contre, le cahier des charges n'est modifiable que sous la condition suivante :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. » article L 442-10 du code de l'urbanisme

Le problème majeur tient à la rédaction des pièces écrites du dossier de lotissement qui sont souvent élaborées sans réflexion approfondie par des personnes dont ce n'est pas la compétence première. On observe donc une reproduction des cahiers des charges. Or, lors de la révision d'un PLU pour permettre la densification et autoriser un deuxième logement sur la parcelle, si le cahier des charges spécifie qu'il ne doit y avoir qu'un logement par lot ; aucune division parcellaire n'est possible. Il est néanmoins possible pour un maire de passer outre ce règlement, mais, face à une assemblée de lotis, soudée et organisée, la municipalité a bien souvent du mal à maintenir une position autoritaire.

En s'affranchissant de ces contraintes, de nombreuses évolutions sont pourtant possibles pour tenter de redorer l'image de ces quartiers *«souvent considérés comme parents pauvres de l'urbanisme»²⁰*.

Les critiques fusent sur les rues vides, les espaces publics sans qualification et fonction propre ; l'architecture standardisée sans lien avec son environnement et la ségrégation sociale du territoire que cet urbanisme a provoqué.

Des comparaisons avec les grands ensembles commencent à apparaître, « l'absence de mixité des fonctions, de transports en commun efficaces et d'investissement dans les espaces publics, produit avec le temps, les mêmes adolescents en train de s'ennuyer dans des espaces verts sans usage » soulignent les auteurs de *Lutter contre l'étalement urbain : Architecture et densité*.²¹

²⁰ *Faire ville avec les lotissements*, Ariella Masboungi, collection projet urbain, 2008, p. 8.

²¹ *Lutter contre l'étalement urbain : Architecture et densité*, Stéphanie Parent, Yann Miginiac et Isabelle Roudil pour le compte d'ARECOOP, Septembre 2010.



Différentes formes d'habitat qui s'y prêtent (maisons à patio, maisons intermédiaires)

La fuite de l'habitat collectif et sa connotation négative depuis la création des grands ensembles a consacré la maison individuelle comme l'habitat idéal. En 2004, une enquête du CRÉDOC auprès de la population annonce que la maison individuelle représente le logement idéal pour 82 % des Français. De plus, pour 77 % de la population, être propriétaire de cette dernière est considéré comme la situation idéale. Le futur président, Nicolas Sarkozy, base une partie de sa campagne sur la volonté de faire « *de la France un pays de propriétaires* »²².

Environ 58 % des français sont propriétaires de leur logement, l'objectif des politiques mené par le gouvernement Fillon est que ce chiffre atteigne les 65 %, la moyenne européenne.

Le nouveau prêt à taux zéro (PTZ+) lancé en janvier 2011, qui devrait bénéficier à 380.000 personnes (prêt du double que les prévisions faites avec l'ancien objectif), le dispositif de la maison à 100 000 euros, mis en place en 2005 par le ministre de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement du gouvernement Villepin, ont pour objectif de permettre aux ménages les plus modestes de devenir propriétaire.

Les politiques françaises et la population semblent donc particulièrement attachées à l'habitat individuel. Pourtant c'est l'habitat groupé qui permet la densité.

*« Deux Français sur quatre résident déjà dans une maison individuelle, le troisième y aspire. De ce constat, il faut sans doute tirer leçon, en proposant des logements qui n'opposent plus diamétralement l'individuel au collectif. Il faut inventer de la maison dans du collectif, et vice-versa, proposer des maisons qui cimentent la ville comme le collectif. »*²³

Des nouvelles formes d'habitat émergent donc et d'autres sont requalifiées. L'habitat intermédiaire revient donc d'actualité en tant qu'habitat individuel groupé.

Initié au début des années 1970, l'habitat intermédiaire est considéré comme *"un nouveau type d'habitat de transition, dans les zones suburbaines (...)"* l'architecte²⁴. Passerelle entre habitat collectif et individuel, il est à l'origine conçu pour des tampons, qui lient les centres et les campagnes.

Aujourd'hui, on repense donc sa forme et sa fonctionnalité pour lui donner l'allure d'une maison individuelle. Frédéric Mialet donne une nouvelle définition de ce type d'habitat, qui « *donne à chacun un accès individualisé et un espace extérieur (si possible de la taille d'une pièce), que le logement soit sur un seul niveau, en duplex ou en triplex.* »²⁵. Les parties communes sont réduites, donc leur gestion est peu coûteuse.

Pour qu'il soit accepté comme « propriété », l'habitat dense doit présenter les critères d'une maison individuelle (jardin, garage, accès individuel marqué, agencement intérieur complet, possibilité d'agrandissement, être identifiable et personnalisable). L'importance se porte surtout autour du jardin et du stationnement privatif. Quand on ne peut pas proposer un garage pour chaque logement, on compense en créant des espaces « collectif-privé ». L'absence de jardin sera compensée par des terrasses de la superficie d'une pièce du logement, souvent en aménageant les toits. Une importance particulière est donnée au traitement des vis-à-vis.

Dans l'opinion publique, cette forme d'habitat ne correspond pas toujours aux critères de la maison individuelle et le coût de sa conception est encore trop élevé pour y insérer du locatif social.

Des nombreux programmes architecturaux ou de composition urbaine ont suivi les soupleses réglementaires apportées par la loi SRU au PLU (la taille minimale des parcelles constructibles, l'obligation de recul par rapport aux différentes limites de propriété...).

²² Discours de Nicolas Sarkozy, Congrès de l'UMP, le 14 janvier 2007.

²³ *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Frédéric Mialet, architecte, PUCA, Paris, PUCA-CERTU, 2006, p.35.

²⁴ Jacques Bardet, années 1970.

²⁵ *Le renouveau de l'habitat intermédiaire*, Frédéric Mialet, architecte, PUCA, Paris, PUCA-CERTU, 2006, p.9.



Le programme Villa urbaine durable⁹², lancé en 2002 par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), montre qu'architectes et urbanistes s'emparent de la thématique de « l'habitat pluriel ». Quelles que soit les nouvelles formes émergentes qui marqueront les nouvelles conceptions d'habitat individuel dense (maisons jumelées, maisons de ville, maisons en bande, individuels superposés, voir petit immeubles-gradins...), elles se veulent modulables afin de pouvoir évoluer petit à petit au fil du temps.

Des nombreux programmes architecturaux ou de composition urbaine ont suivi les souplesses réglementaires apporté par la loi SRU au PLU (la taille minimale des parcelles constructibles, l'obligation de recul par rapport aux différentes limites de propriété...). L'habitat intermédiaire permet d'atteindre une densité résidentielle brute de 25 à 40 logements à l'hectare.

Dans certains cas la maison s'organise autour du patio et dans d'autre, ce dernier n'est pas totalement clôturé par la maison.

Organisées sur deux bandes, chaque habitation est accessible depuis la rue ou par un chemin piétonnier qui sépare les deux bandes.

Outre de garantir l'intimité d'un jardin de ville, le patio offre à chaque habitation l'ensoleillement nécessaire. L'originalité de cette conception réside dans le caractère évolutif de chaque habitation. En effet, elles ont la possibilité d'accueillir une extension d'une cinquantaine de mètres carrés sous la forme d'un étage supplémentaire ou en prolongement du rez-de-chaussée.

Un urbanisme qui allie une offre de résidence individuelle et une optimisation du foncier existe donc. L'habitat intermédiaire sous toutes ses formes doit donc être encouragé par les documents d'urbanismes. La multitude de concept existant permet de trouver la forme adéquate qui s'intégrera dans le paysage urbain et répondra aux besoins de logements du secteur.



Figure 24 : logements intermédiaires à Simandres (69), 2007
www.architectes-lyon.com



Figure 25 : Villas Vanille à Montpellier, 17 maisons à patio,
source www.archiguide.free.fr



C. La stratégie de la densification

La densification est présentée comme un remède à l'étalement urbain. Pourtant ces deux processus répondent à un même enjeu : créer des logements. Les controverses autour de l'étalement urbain sont de deux ordres, la consommation importante de foncier et la dépendance à la voiture qui entraînent des coûts écologiques démesurés.

Une stratégie de densification, ne peut pas se contenter d'optimiser les surfaces d'habitations. Réduire les besoins de logement par habitant entraîne une augmentation des autres besoins : « *Le gain d'espace global n'est pas proportionnel à la densification.* »²⁶

Si la densification résout, par définition, la consommation foncière, des stratégies restent à mettre en place pour réduire les coûts liés aux transports et redonner plus de cohérence aux territoires. Augmenter la population aux extrêmes périphéries des villes ne ferait qu'accroître les flux de déplacements journaliers. Il s'agit donc d'apporter de nouveaux logements au plus près des centres et des bassins d'emplois.

Une réflexion sur les transports en commun existants ou à créer doit accompagner cette démarche. Jusqu'ici, les quartiers pavillonnaires, peu denses n'étaient pas souvent compatibles avec une desserte en transport en commun efficace. L'offre doit être adaptée en fonction de l'apport de nouveaux habitants qui représenteront des utilisateurs potentiels. Cela permettrait de désenclaver ces quartiers souvent coupés des centres.

Parallèlement, la densification devra être plus importante autour des stations de transports en commun existantes.

En Angleterre également, les directives nationales d'aménagement encouragent l'optimisation des sols et en particuliers sur les territoires équipés et bien desservis en transport collectif. Le London Planning Advisory Committee (L.P.A.C.) qui supervise la rédaction des plans d'urbanisme des différents arrondissements de Londres conseille différents seuil de densité. La municipalité de l'arrondissement d'Hammersmith & Fulham, en amont de son plan de zonage, a établi une étude sur la qualité des gares de transport en commun qu'elle a hiérarchisée. Des densités de construction autorisées graduelles ont été fixées en fonction d'isochrones établis autour des différentes stations. Les différents COS varient de 0,5 à 2. Cela a pour but de faire diminuer l'usage individuel de la voiture et d'offrir au plus grand nombre l'accès à un transport en commun efficace.²⁷

Les équipements et les réseaux sont également un critère à prendre en compte. Si amener une nouvelle population peut conforter une école, le risque est également, dans certain cas, de voir certains établissements, équipements ou réseaux saturés conduisant la commune à en créer de nouveaux. Il s'agit donc de trouver un juste équilibre et d'anticiper les conséquences.

²⁶ UNCMI, 2006, La construction de maisons individuelles, une tenue remarquable. Point de conjoncture. Bilan et perspectives du marché et questions d'actualité à début 2006, Communiqué de presse.

²⁷ Source : 2001 PLUS : Veille internationale MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN : UNE PREMIÈRE ÉVALUATION DES POLITIQUES MENÉES DANS QUATRE PAYS (Angleterre, Norvège, Pays-Bas, Hong-Kong), n°49, Centre de Prospective et de Veille Scientifique, p 15.



La densification doit également être un levier pour rapporter de la mixité sociale et fonctionnelle dans les villes. Elle doit mettre fin au zonage qui, par juxtaposition d'unités unitaires fonctionnelles, contribue à la saturation des routes et à la dénaturation des paysages urbains.

L'évolution de la composition urbaine, notamment dans les quartiers pavillonnaires qui étaient voués à rester figés après leur conception, concerne donc un nombre d'organismes et d'institutions important. Tout projet doit être accompagné d'une concertation importante entre les professionnels de l'urbanisme et de l'architecture avec les habitants pour concevoir ensemble la nouvelle configuration des espaces.

La collaboration entre tous les corps de métiers qui « font » la ville (architectes, élus, politiques, habitants, associations...) est donc nécessaire pour que toutes les fonctions urbaines soient défendues avec le plus grand intérêt. Les partenariats entre les secteurs publics et privés, entre les collectivités et les promoteurs, entre les décideurs et les usagers doivent être développés afin d'apporter qualité, cohérence et durabilité aux projets.

Les économies quelles qu'elles soient (financières, de temps, d'espace...) sont toujours le résultat d'investissements réciproques des parties engagées.

C'est pourquoi, une densité de qualité « dépend des opérateurs privés [qui la réalise], mais aussi, très largement, des moyens que les pouvoirs publics sont prêts à engager » souligne Jean Paul Florentin, Vice-président de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs²⁸

A l'échelle d'un territoire comme le PNR du Vexin français, il faut donc comprendre les zones à enjeux, les différentes polarités, les réseaux de transports routiers et communs, les demandes de logements, la localisation des établissements scolaires...

Il s'agit donc d'intensifier la densification dans les communes qui réunissent ces critères, afin de limiter les dépendances et la création de nouveaux services dans des communes quand ceux existants ailleurs ne sont pas optimisés.

²⁸ *Densifier la ville : incantation, volontarisme ou tendance lourde ?*, Quincerot Richard, *Atelier 1 : Formes urbaines*, Urbanisme, Hors Série n°24.



2. Les projets déjà réalisés

De nombreux projets ou stratégies de densification ont dans un premier temps consisté à reproduire les modèles de développement de villes denses qui s'étaient peu étendues.

Certaines capitales régionales ont su préserver un modèle d'urbanisme de proximité malgré leur rayonnement. C'est le cas d'Hanovre en Allemagne qui, afin de mettre un terme à l'étalement urbain des années 1980, a réussi de développer des polarités secondaires afin de contrebalancer les défauts de son système mono-centrique. Ce processus mené à bien depuis une vingtaine d'année, tient sa réussite de la complémentarité des démarches, des outils et des acteurs mobilisés. A tous les niveaux, les acteurs du privé et les habitants ont été intégrés aux projets. Ces partenariats sont le fruit d'une gouvernance partagée et d'incitations réglementaires uniques.

Ainsi, le développement maîtrisé de la ville mère en cohérence et en partenariat avec les villes périphériques équipées fait de l'agglomération d'Hanovre un territoire de courtes distances. La place des réseaux de transport à une place décisive pour le développement des centres et les communes non desservies ou peu équipées sont contraintes à une croissance limitée.

Cette mise en réseau est accompagnée par la mise en place au sein de tous les quartiers de stratégies d'urbanisme durables, portées par l'intercommunalité. Tous les grands projets sont élaborés avec une démarche participative, et c'est de la consultation citoyenne qui les précède que les grandes orientations découlent.

C'est le modèle de développement de nombreux pays nordiques. Le modèle hollandais avec sa politique de l'ABC qui consiste à hiérarchiser chaque site suivant leur desserte et à localiser les polarités génératrices de déplacements, permet également de croiser transports et développement résidentiel en vue d'une densification.

En Norvège également, le modèle urbain multipolaire est requis. La configuration spatiale du territoire est pensée à un échelon régional qui concentre un réseau de villes denses. Les politiques nationales mises en place depuis une quinzaine d'années ont pour finalité de réduire l'utilisation de la voiture en limitant l'extension des zones urbaines.

C'est, Peter Naess, un universitaire norvégien qui, en 1995, impulse la prise de partie en faveur de la densité dans ces pays avec la parution d'une œuvre intitulée « *Forme urbaine et consommation d'énergie pour les transports : une expérience nordique* »²⁹.

Il démontre, en croisant de nombreux résultats statistiques, qu'une "concentration décentralisée" est l'organisation la plus performante.

²⁹ *Urban form and energy use for transport. A Nordic experience*, NAESS, Peter, Oslo : N.T.H., 1995, 327p.

Le quartier d'Hammarby Sjöstad à Stockholm, en Suède, a fait l'objet d'une opération de requalification importante au début des années 1990. En vue de devenir l'un des éco-quartier le plus performant d'Europe, ce projet a comme autre palmarès d'avoir su allier une densité importante et un cadre de vie de qualité.



Figure 27 : Le quartier d'Hammarby Sjöstad à Stockholm, www.lefigaro.fr

Situé le long du canal Hammarbyleden, ce quartier répond aujourd'hui aux exigences environnementales de la ville durable. Du point de vue de sa planification, tout a été conçu en partenariat entre les différents acteurs de la conception urbaine (urbanistes, architectes, ingénieurs et paysagistes) afin de faire oublier l'image insalubre de cette ancienne zone portuaire. Les hauteurs des constructions sont volontairement limitées à 5 étages, les anciens bâtiments industriels qui ont été préservés sont reconvertis en structures publiques, et la place importante des espaces publics ou privés végétalisés rappelle le modèle des centres villes nordiques.



Figure 26 : Hammarby avenue, flickriver.com

La fin des travaux est prévue pour 2016, pourtant aujourd'hui ce quartier est déjà une réussite sur le plan écologique grâce à une consommation énergétique de 60 KWh/m². Pourtant, si le mélange des catégories socioprofessionnelles était l'un des objectifs de ce projet, il est loin d'être atteint car les personnes qui s'y installent sont, jusqu'ici des personnes aisées à la recherche d'un cadre de vie de qualité.



Ile de Nantes

En plein cœur de la métropole nantaise, l'Ile de Nantes est depuis 10 ans, un des chantiers majeurs de la ville. Suite à la fermeture des activités portuaires, ce quartier, situé en cœur de ville, est en recomposition. Entre conservation du patrimoine industriel historique et innovation, ce chantier



Figure 28 : *archives.nantes-developpement.com*

propose une solution pour contraindre l'étalement urbain que connaît Nantes dans les années 1980. Dès la fin des années 1990, après 10 ans de réflexion, la ville s'engage dans un projet de requalification et on voit se dessiner un nouveau quartier qui tiendra rapidement une place centrale dans le fonctionnement urbain. Dense, multifonctionnel, accessible et convivial ce quartier a pour vocation d'apporter «un centre de dimension européenne» à l'agglomération nantaise. Pour atteindre cet objectif, tout est mis en place pour respecter les principes de mixité sociale et fonctionnelle avec la création de 10000 logements, d'un

pôle de recherche et de nombreux équipements sociaux et culturels à dimension régionale (la Fabrique, les machines...). Cet espace sera desservi par la nouvelle ligne de tramway, en plus des actuels bus. La qualité du traitement des espaces publics et la cohérence entre le projet mené et l'identité du lieu (la proximité de la Loire) montrent que l'évolution d'un tissu urbain bien que situé en plein centre ville est possible, et que, lorsque le projet est mené en concertation et en partenariat avec le plus grand nombre, la qualité urbaine permet d'accepter une densité nouvelle et importante.

Le renouvellement des tissus existants et la création d'une urbanisation nouvelle dense n'ont pas été contestés en centre ville. Cela tient sans doute du fait que l'Ile de Nantes n'a jamais eu un passé résidentiel auparavant. L'évolution brutale du cadre urbain sur ce site n'a donc pas été vécue comme une atteinte à la qualité de vie des résidents.

Le projet du Bishop's Landing

La commune d'Halifax au Québec a su réinvestir son centre historique, situé le long du rivage. Le projet du Bishop's Landing a donné lieu à un ensemble fonctionnel constitué de 206 logements et de commerces, services et restaurants. Cet aménagement a permis de ramener une nouvelle population dans le centre ville ce qui répondait aux stratégies de la politique municipale. En rapprochant les habitants de leur lieu de travail, cela a permis de repenser le parc de stationnement sur l'ensemble du quartier. De plus, le complexe résidentiel a été accompagné de l'embellissement de la promenade sur les bords de l'eau et de la création d'un parc à proximité.

Afin de s'assurer d'une intégration réussie avec le centre ancien, la municipalité a apporté une étude fine et des préconisations détaillées pour la réalisation de ce projet.

Le travail, au cœur du centre historique, a été accompagné de nombreuses réunions publiques et d'une phase de concertation importante. Soucieux du bon respect de leur cadre de vie et de l'ouverture sur le rivage, que représentait cet espace, de nombreux opposants se sont opposés au projet. La hauteur des bâtiments près des berges a été revue et des aménagements publics ont été réalisés afin de les mettre en valeur et d'en faciliter l'accès.

Une modification du zonage a été nécessaire pour la réalisation de ce projet. Initialement situé en zone C-3 (usage commercial) qui limite la hauteur des constructions à R+1, une entente d'aménagement a permis la réalisation du projet.

Achevé en 2001, les retours sur Bishop's Landing sont positifs pour toutes les parties concernées. L'objectif de la municipalité d'accroître le nombre de résidents dans le centre est atteint, le projet a été consacré meilleur projet commercial et à usage mixte de l'année 2002 par le Waterfront Center de Washington, et les nouveaux résidents sont conquis. L'agencement des logements et des immeubles entre eux ainsi que la richesse des équipements communs ou publics compensent le fait de vivre dans une habitation collective.

Les habitants d'Halifax soulignent l'harmonie de ces constructions modernes avec l'esprit du XVIII^e siècle du quartier. La vie nocturne s'est considérablement enrichie, et les attentes ou les craintes qui ont été exprimées lors des « assemblées locales de citoyens » semblent avoir été entendues. Une dynamique semble avoir été lancée car de nouveaux aménagements pour les îlots limitrophes émanent de différents promoteurs ou organisations publiques.



Figure 29 : Le projet du Bishop's Landing,
www.condosnovascotia.ca



Figure 30 : Le projet du Bishop's Landing,
www.urbanhalifaxblog.blogspot.com



La surélévation

Dans les centres villes déjà denses, une des manières les plus « évidentes » de créer de nouveaux logements sans entrer dans le cycle destruction-reconstruction, est la surélévation. L'adoption de la loi Boutin dite MOLLE (Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) en mars 2009 dont l'objectif était de simplifier les possibilités de surélévation ne sert finalement que trop peu cette pratique dont les aspects financiers, juridiques et techniques restent trop complexes.

Si, en France, cette pratique reste encore rare, la capitale autrichienne est passée maître en la matière. Les toits de la ville sont devenus le nouveau terrain de prédilection des architectes qui usent de créativité pour créer de nouveaux logements.

L'annexe doit être conforme aux droits non consommés du COS et l'installation d'un ascenseur le cas échéant. Dans certains cas, la surélévation peut accueillir plus de 10 appartements. Cette option peut s'avérer être une solution efficace à la densification des centres. Principalement utilisée dans les centres anciens, cette pratique permet d'intégrer, par touches, des pièces d'architecture contemporaine.

En exemple, « Spitalgasse » le projet d'Heinz Lutter, architecte viennois spécialisé dans la surélévation, est situé dans le IX^e arrondissement de la capitale. Tranchant avec l'architecture modeste du XX^e siècle caractéristique d'Alsergrund, la surélévation accueille 13 logements. Cet exemple provocateur a ouvert la voie à une nouvelle forme d'expression architecturale, et, la visite de la capitale se fait, désormais, le regard tourné vers le ciel.



Figure 31 : Vienne, surélévation par Heinz Lutter, www.lecourrierdelarchitecte.com

En France, l'agglomération toulousaine accueille également de nombreuses surélévations. Mais ici, pas d'extravagance architecturale, le mot d'ordre est l'intégration au paysage urbain afin que ces dernières soient quasiment imperceptibles.

La plupart des projets importants de densification urbaine se situent sur des friches ou concernent des extensions urbaines. Mise à part la reconquête d'anciens sites industriels ou ayant appartenu à l'état (recomposition des anciennes casernes à Tours ou à Grenoble par exemple), les tissus urbains déjà constitués d'un tissu résidentiel individuel peine encore à se densifier.

Afin de développer et de mettre en évidence la « *capacité des tissus urbains de se remplir progressivement au fil du temps, en configurations variables selon les choix des constructeurs individuels* »³⁰, le projet de recherche BIMBY s'intéresse au « *gisement urbanistique* »³¹ que constituent les espaces pavillonnaires.

³⁰ *Paris, les tours en questions*, Merlin Pierre, Urbanisme, n° 354, 2007,

³¹ David Millet, projet de recherche BIMBY, www.bimby.fr



3. Un nouveau concept : BIMBY

BIMBY, lancé en 2009, est un projet de recherche financé par l'ANR (programme « Villes durables »). Par antagonisme avec le phénomène NIMBY³², il signifie Build in my back yard (en français : construit dans mon jardin). Le thème de cette recherche est l'étude des processus de densification, de diversification et de régénération des quartiers pavillonnaires en s'intéressant à l'initiative individuelle appelée aussi *filière libre*.

L'équipe BIMBY comprend deux personnes pilotes : M. Benoit Le Foll et M. David Miet qui travaillent en collaboration avec d'autres institutions : des bureaux d'études (CETE Normandie et Ile de France), des collectivités territoriales (Communauté d'Agglomération de Rouen, St Quentin en Yvelines et CAUE de l'Eure), des écoles d'architectures (Marseille, Rouen, Paris-Belleville)...

La réflexion de l'équipe se base sur différents constats. En zone pavillonnaire comme partout, les modes de vies évoluent, dès lors le logement devient inadéquat. Parallèlement à cela, le prix du foncier augmente. Au sein de ces zones pavillonnaires, des espaces équipés et reliés aux centres urbains de proximité, cela crée un important potentiel de dents creuses. L'évolution des modes de vies (décohabitation, naissances, divorces, décès...) fait que de nombreux foyers se retrouvent dans un habitat qui ne leur correspond plus. Les jardins trop grands, les pièces inutilisées à chauffer coûteuses en temps et en énergie peuvent intéresser des personnes désireuses d'habiter dans ces zones.

Le manque de foncier disponible à l'échelle du territoire corrélé à l'aspiration du mode de vie pavillonnaire d'un grand nombre de personnes (logement idéal pour 82 % des Français, d'après une enquête du CREDOC) constitue une réelle possibilité d'action.

BIMBY exprime, dans leur recherche, le souhait de diversifier l'offre du tissu pavillonnaire en ne proposant pas seulement des maisons familiales à la vente mais aussi du locatif, des maisons pour les primo-accédants, les personnes âgées, les décohabitants...

Ils estiment que si 30% des maisons vendues chaque année devenaient divisibles, cela suffirait pour répondre à la demande en logements pour une année en France. Ce mode d'urbaniser contribuerait alors à diminuer l'étalement urbain. On pourrait accueillir, efficacement, de nouveaux ménages sans ouvrir de nouvelles zones à construire et sans consommer d'espaces agricoles. Par ce mode de développement, ils n'espèrent pas toucher la totalité des habitants mais s'attachent plus à toucher quelques habitants qui, additionnés, seraient suffisants pour répondre à la demande de logements. Ainsi, ils essayent de repenser l'urbanisme en s'intéressant à la minorité et non plus à la majorité. C'est également un urbanisme qui se veut proche de la population car les initiatives individuelles sont à l'origine du raisonnement et permettent de répondre à un intérêt général. C'est pourquoi, leur méthode est basée sur une concertation forte avec les habitants. Ils portent beaucoup d'importance au dialogue avec la population à travers des entretiens mais également des réunions publiques. Ils s'attachent à mettre en avant un urbanisme de projet, alliant les volontés des habitants à ceux de la commune, tout en veillant à la maîtrise de l'évolution du territoire.

³² Not In My Back Yard



Sur un plan pratique, ils ont mené une expérience concrète au Tremblay sur Mauldre, une commune de Normandie d'environ 1000 habitants. Cette commune devait établir un nouveau PLU. Pour sensibiliser les habitants à leur projet, l'équipe BIMBY a tout d'abord entrepris de réaliser des simulations visuelles au sein d'un quartier en réalisant des dessins en trois dimensions qu'ils pourraient montrer lors de réunions publiques. Pour cela, ils ont demandé à un habitant du village de réaliser des aquarelles montrant ce que pourrait devenir le quartier après densification des parcelles. Pensant toucher le public, ils ont montré ces aquarelles aux élus et quelques habitants présents à la réunion. Par la suite, il s'est avéré que ces réalisations furent publiées dans le journal local. Après publication, certains habitants ont donc compris que la commune avait imaginé de réaliser des projets sur leur parcelle sans leur consentement. Surpris, ils sont donc allés demander des explications auprès de l'équipe municipale qui leur a alors expliqué le projet. Cette première approche fut fructueuse pour l'équipe de BIMBY qui s'est alors aperçue de l'importance de la communication avec les habitants et qu'il ne fallait pas laisser échapper des informations sans explication et sans contrôle.

Fort de cette expérience, ils ont décidé de revoir leur stratégie de communication. Après avoir expliqué leur sujet de recherche, ils ont tout d'abord commencé par proposer des entretiens d'une heure avec un architecte à chaque habitant volontaire pour discuter de leur parcelle et de leur maison afin de modéliser leurs envies. La seule règle imposée par BIMBY était de proposer des choses sans penser aux contraintes réglementaires pour que se dégage la volonté réelle des habitants.

De ces entretiens sont ressorties plusieurs choses : les refus d'habiter en mitoyenneté et de construire en front de rue ne sont pas aussi fréquents que prévu. Des inquiétudes surgissent quant à la fermeture des commerces de proximité que peuvent engendrer la perte de population sur ces tissus. Par ailleurs, les habitants ont, d'une manière générale, le souhait de connaître leur voisin. Il est vrai que le potentiel financier dégagé par une division parcellaire est souvent la principale motivation des ménages. Cependant, de nombreux projets qui en ont émergé correspondaient à un réel besoin.

A la suite de ces entretiens avec les architectes, un plan général de la commune a été réalisé avec tous les projets proposés. En ne retenant que les projets de densification sur un tissu déjà bâti, la commune aurait alors trouvé les parcelles disponibles pour les 30 prochaines années. L'exercice maintenant est de rechercher comment peuvent être traduites les envies de habitants en règlement dans le PLU. Il faut des règles capables de s'adapter aux projets des habitants d'une manière générale ; en laissant assez de liberté mais en maîtrisant un minimum pour ne pas tomber dans le laisser-aller. Se confrontant à des configurations subtiles, cette dernière étape en devient très complexe du fait des nombreux enjeux à prendre en compte.



Ce projet les a alors aidés à mettre en avant certains points :

- C'est à travers une communication et une sensibilisation réfléchie que s'investissent les habitants. Ainsi une somme d'initiatives personnelles est en mesure de servir un intérêt général. Les communes doivent d'abord aller au contact des habitants sans projet : c'est souvent quand elles viennent avec un projet déjà établi que les habitants sont les plus hostiles parce qu'elles n'ont pas pris soin de connaître leurs avis.
- Il faudra plus d'ingénierie pour rédiger les PLU afin de pouvoir maîtriser l'évolution des quartiers pavillonnaires. Le but final de cette recherche est en partie d'aider les gens, à l'avenir, à écrire ces règles en les travaillant plus finement. Le fait que l'exercice soit subtil, il faut que les politiques aient conscience des leviers d'action qu'ils ont en leur possession pour pouvoir autoriser tout en régulant les formes voulues par la commune. Or, peu d'entre eux ont intégré le fait que les règles peuvent être génératrices de formes et de renouvellement urbain donc elles n'y prêtent que peu d'attention. Les communes ont le devoir d'exprimer une stratégie à travers le PLU, ce qui est positif pour les habitants car elles les autorisent à certaines évolutions sans passer par la contrainte.

Dans la mesure où la réflexion est en cours et où beaucoup de questions se posent encore par rapport à leur travail, ils avancent étape après étape : il faut sensibiliser les habitants mais aussi les élus, chercher comment traduire, dans les PLU ou tout autre document d'urbanisme, les enjeux mis en évidence ... Leur raisonnement est sans cesse en évolution pour s'adapter aux contraintes que peuvent apporter les habitants mais également les municipalités.

Ce projet de recherche étant en pleine évolution, le cheminement du raisonnement est donc tout aussi attrayant. La question se pose alors de savoir si une telle expérience peut être mise en place au sein du PNR du Vexin français. Les parcs naturels régionaux sont des lieux de recherches et d'innovation. De plus, en connaissant l'attrait du Vexin mais également la situation complexe du territoire concernant l'urbanisation des communes, il paraît intéressant d'étudier le potentiel des tissus pavillonnaires ruraux au sein du Parc.





ENJEU :
Sensibiliser les élus et, à termes les habitants, du Parc Naturel Régional du Vexin français à un renouvellement urbain passant par la densification des tissus pavillonnaires.

Le but de ce stage était de concevoir des outils de sensibilisation à la densification résidentielle destinés à tous les élus du parc.

Le terme de densité évoque, en milieu rural, la perte de la qualité du cadre de vie et à terme, pour les élus, la diminution de l'attractivité de leur commune.

Pourtant, afin d'économiser l'espace agricole, alors principale source de revenu, ou de répondre à une logique de proximité, les bourgs anciens sont des espaces historiquement denses.

L'identité de la vie à la campagne est d'abord véhiculée par l'image de ces centres bourgs aux fronts de rue imposants, aux ruelles escarpées et aux espaces publics confinés... des espaces très denses. Apporter de nouvelles constructions dans un souci de densification est donc un levier efficace pour étendre la vitalité du centre bourg aux quartiers limitrophes. Cela leur apporte ainsi une identité nouvelle, respectueuse du caractère rural du territoire.

Le retour à un tissu bâti plus dense et conserver la qualité de vie des habitants ne sont pas deux opérations contradictoires.

La plupart des élus sont conscients de la nécessité de mettre un terme à l'étalement urbain, mais ils sont moins réceptifs aux réponses apportées par les directives gouvernementales.

L'enjeu majeur de notre exercice était donc de faire évoluer l'image des tissus déjà bâtis. Ils ne sont pas figés et ne doivent pas le rester.

Objectifs :
Elaborer une plaquette offrant aux élus une première appréhension du sujet ;
Offrir un support de présentations orales ;
Rédiger un article grand public pour le journal du PNR du Vexin français.

A travers une plaquette de sensibilisation, une présentation destinée aux élus et un article à paraître dans le journal du Parc Couleur du Vexin, nous avons tenté de présenter une démarche possible pour concourir à la densification sans dénaturer les paysages.

Les initiatives personnelles des habitants, propriétaires des parcelles, sont à la base du changement. Mais une stratégie de développement réfléchi et un encadrement par la municipalité sont nécessaires au bon déroulement du processus. C'est au cours d'entretiens avec élus et population que l'approche proposée par la suite s'est construite.





IV. Une démarche pédagogique et transversale

1. Des rencontres avec les habitants

Le monde rural ne s'appréhende pas de la même manière que le monde urbain. Les relations entre les élus et la population d'une même commune sont plus intimes et, l'intérêt porté à l'environnement et au cadre de vie est particulièrement important.

La connaissance de la population locale est le fondement de l'argumentaire qui servira les outils de sensibilisation, aussi bien adressés aux élus qu'aux habitants. Afin d'approprier le territoire et comprendre son fonctionnement, une rencontre avec les habitants s'impose en amont de tout projet. Cela permet de dépasser d'éventuels préjugés et d'éviter les fausses évidences, souvent faites à leur égard.

Et en effet, contre toute attente, de nombreux témoignages³³ prédisent une importante évolution de certains tissus pavillonnaires. Affirmant avoir déjà pensés à faire évoluer leur parcelle, les habitants montrent que de nouveaux besoins s'imposent à des modes de vies qui évoluent (décohabitation, augmentation du nombre de famille monoparentale...). Ces histoires de vie, avec chacune leur particularité, ont très vite dessiné des généralités, des attentes et des envies communes. A partir de ces témoignages, des scénarios de vie synthétisant les parcours rencontrés, ont alors été imaginés.

Dans les communes du Vexin français, la majeure partie des propriétaires possèdent plus de 1000 m² de terrains. La taille de la parcelle est le premier motif, pour les populations, d'un éventuel redécoupage de celle-ci. En effet, avec l'âge ou l'évolution des modes de vie, les grands jardins sont de plus en plus souvent considérés comme une contrainte (entretien, espaces non utilisés...). Les besoins en termes d'espace ont évolué. Il y a 20 ans, la taille de parcelle idéale était 2000 m², de nos jours, 500 ou 600 m² semblent être la bonne mesure.



Figure 32 : Habitants du Vexin français

« Pour l'instant on se débrouille encore mais on ne sait pas encore pour combien de temps. »

Aujourd'hui, avoir une très grande parcelle n'est plus un critère de choix.

Comme pour le jardin et en fonction des situations de vies, les logements peuvent rapidement devenir inadaptés. Cela n'est pas seulement dû à une question de validité. Comme il a été mis en évidence dans la partie « territoire et population », la composition des ménages évolue du fait de l'allongement de l'espérance de vie mais aussi des modes de vies qui évoluent (décohabitation, familles monoparentales...). En parallèle, rares sont les logements et les parcelles dont la taille évolue.

³³ Voir Annexes



« Le fait de vendre celle-ci (parcelle), ça va nous dégager un petit capital que l'on va essayer de placer, ça nous en aidera, ça nous supprimera aussi notre crédit. »

Ils existent donc des habitants qui trouvent leur parcelle de taille trop importante et sans grande utilité. Dans ces cas là, l'attrait financier peut devenir une forte motivation pour se détacher d'une part de sa parcelle. Certains voient la possibilité de gagner de l'argent en investissant sur une partie de leur terrain ou en le revendant. Dans certains cas, l'argent gagné peut contribuer à l'amélioration de leur habitat actuel (basse consommation par exemple). Dans d'autres cas, l'investissement dans la création de logements destinés à la location apparaît plus pertinent, leur apportant un revenu complémentaire et pourquoi pas, la possibilité de choisir leurs voisins ! Enfin, certains ont su réaménager l'intérieur de leur habitation afin d'en mettre une partie en location, sans avoir à investir dans une construction secondaire. Cela traduit parfaitement l'inadéquation qu'il peut y avoir entre un logement et de nouveaux besoins. Il est facile de multiplier et de croiser les possibilités en fonction de chaque situation de vie.

Ces différentes stratégies pensées par les habitants peuvent tout à fait être mises en lien avec la difficulté réelle pour les jeunes et les ménages à revenus modestes de venir s'installer sur le Vexin. En effet, la création de nouvelles parcelles au sein du tissu contribuerait à ajouter des terrains supplémentaires au marché foncier de la région et ainsi, dans une certaine mesure, abaisser la pression foncière importante du Vexin.

Il est mis en évidence dans la partie « territoire et population », que l'offre n'est pas suffisante et que les prix de l'immobilier atteignent des records. Les jeunes, souhaitant s'installer dans le Vexin français, ne peuvent ni accéder à la propriété, ni considérer l'offre locative comme alternative viable à moyen terme considérant les loyers excessivement élevés sur le territoire. Les témoignages ont également souligné le fait que les prix sur le territoire du Vexin sont très élevés et les terrains très recherchés.

« Quand je vois les horreurs qui sont louées pour un prix très très cher, quand ce sont des jeunes qui n'ont pas un gros salaire, on fait comment ? Je me pose la question !! »

Certains parents, dont les enfants souhaitant revenir s'installer dans la région faisaient face à la difficulté de trouver un terrain ou une maison, ont trouvé une solution. Ils ont alors eu l'idée de faire don d'une partie de leur parcelle pour la vendre à leurs enfants et ainsi leur permettre d'habiter dans leur commune d'enfance.

« J'ai des filles qui sont très intéressées par le fait de revenir vivre ici, [...] (elles) n'auraient pas les moyens de racheter un terrain, alors que sur le notre il est possible de faire une double maison en haut puisqu'il est assez large et une maison en contre bas, ce qui fait que mes trois filles pourraient bénéficier du terrain gratuitement. »

Une des critiques soutenue à l'égard des quartiers pavillonnaires est le manque de mixité fonctionnelle. Or, des solutions émergent de certains témoignages. En effet, ils montrent la volonté de créer ses propres locaux d'activités sur leur parcelle ; en extension, en annexe ou même au sous sol de leur maison. Des ateliers d'art, de réparation de pianos ou des logements touristiques sont des exemples qui donnent des idées sur la manière d'optimiser l'espace tout en rendant multifonctionnels certains quartiers. Permettre d'accueillir des activités artisanales ou commerciales au sein des tissus pavillonnaires, chez les particuliers, offre également à ces derniers la possibilité de pratiquer une activité secondaire de manière soutenable, sans trop d'investissements, puisqu'ils sont déjà propriétaires du terrain. Or cette volonté est quelques fois bloquée par des règlements de PLU ou de lotissements trop contraignants quant à l'implantation d'activités.



Il est aussi intéressant d'imaginer la densification comme un outil de diversification des tissus existants qui pourrait alors apporter un dynamisme nouveau dans les villages. En effet, nombreux sont les témoignages d'anciens habitants du Vexin qui soulignent le déclin des activités de proximité dans les bourgs, les nombreuses classes qui sont menacées de fermeture et les craintes qui en découlent. Un marché immobilier figé, des jeunes qui n'arrivent pas à se loger et un tissu bâti figé sont autant de préoccupations qui soulèvent de nombreuses inquiétudes, chez les habitants, quant à l'avenir de leur commune. Conscients que la population est vieillissante et que l'activité s'épuise, certains habitants vont même jusqu'à dire que les villages sont en train de mourir. Amener de nouvelles fonctionnalités au tissu existant est alors un moyen d'apporter un nouveau souffle à la commune.

« Dans le village, il n'y a plus que des vieux ! »

Les témoignages des habitants révèlent une infinité de situation de vie possibles et mettent en évidence que les idées et l'envie des habitants sont bien présentes sur le territoire du Vexin français. Qu'ils représentent ou non une majorité de la population, cela montre surtout la multitude de possibilités pour faire évoluer le tissu pavillonnaire existant en réponse à ces nouveaux besoins. Ces histoires de vie, qui à l'origine servent un intérêt personnel, peuvent, dans un contexte plus global et de manière encadrée, servir l'intérêt collectif et répondre aux demandes d'une nouvelle population désireuse de venir s'installer sur le Vexin français.

Les idées et l'enthousiasme des habitants sont bien présents. Cependant, pour la plupart d'entre eux, ces projets seraient irréalisables au vue de leur commune et même du Parc. Paradoxalement, la commande du PNR du Vexin français a pour but de sensibiliser les élus puis, à terme les populations, à l'évolution du tissu pavillonnaire pour freiner l'extension urbaine. La population n'est donc pas consciente que les changements qu'ils envisagent timidement seront, sous peu, rendus réalisables. C'est par ce travail de communication auprès des habitants qu'il est possible de se rendre compte de leurs besoins et du potentiel du territoire communal. Cette addition d'initiatives personnelles peut être catalysée par ces démarches de communication et, à la fois contrôlée grâce aux nombreux outils que les communes ont en leur possession. C'est pour cela que le premier travail est de sensibiliser les élus.

« C'est verrouillé dans le Parc, on ne peut pas faire n'importe quoi [...], le Parc ne fera jamais ça, ou il aurait changé beaucoup de politique. »



Différentes raisons peuvent déclencher de nouveaux besoins chez chaque habitant. Ces déclics sont à la base de l'évolution parcellaire des communes. Il est donc nécessaire de pouvoir anticiper et maîtriser ce phénomène aléatoire. C'est un enjeu important pour les communes afin de veiller à un développement raisonné. L'intervention de la municipalité et sa position sont des piliers essentiels pour un développement équilibré des communes.

Le PNR du Vexin français est un territoire vaste regroupant des paysages variés. La typologie qui en est à l'origine a influencé le développement des villes et la forme qu'elles ont pu prendre au fil du temps.

Les communes au sein de PNR étant trop nombreuses, trois communes testes ont été choisies afin de cibler l'étude.

Tout d'abord, Marines qui est une des communes les plus importantes au sein du parc avec ses 3200 habitants. C'est une commune de plaine possédant un petit centre urbain avec services et équipements, mais qui souhaite conserver son caractère rural. Le tissu pavillonnaire se situe dans la petite couronne de la ville et est largement présent sur la commune.

La ville de Juziers, 3650 habitants, est quant à elle, une commune représentative d'une typologie propre aux coteaux de Seine et d'Oise. Son centre bourg ne fait pas partie du PNR, mais, possédant un patrimoine naturel intéressant, d'anciens vergers en particulier, une grande partie de la commune y est intégrée. C'est un site au relief important doté d'un large tissu pavillonnaire.

Pour finir, Seraincourt est une commune représentative des villages de vallée comptant environ 1400 habitants, avec un égrènement pavillonnaire entre son hameau et le village principal.

Ces trois communes sont donc représentatives de diverses typologies du Vexin français que l'on peut retrouver sur le Parc :

- Les communes de plaine où la zone pavillonnaire est située en périphérie,
- les communes situées en coteau de Seine ou de l'Oise,
- les villages de vallée avec un égrainement pavillonnaire entre hameau et village.

La connaissance et la compréhension des politiques menées par ces communes en termes de développement permettent de cerner les enjeux d'une ouverture à la densification et son intégration dans leur politique actuelle.



2. Des rencontres avec les élus

Connaître les communes dont les tissus vont nous servir d'échantillons, permet de connaître d'hors et déjà leurs préoccupations. La politique, l'état d'esprit que chacune de leur municipalité ont mis en place dévoilent leurs appréhensions, leurs actions et leurs craintes face à un sujet comme la densification.

La municipalité de la commune de Marines a toujours eu une politique de développement et d'urbanisation timide. La commune retarde l'adoption d'un PLU, le POS leur permettant de garder une superficie minimale de construction. La crainte d'une incapacité à maîtriser la densification se traduit par une attitude conservatrice. L'utilisation massive du droit de préemption permet de geler les transactions afin de contrôler le territoire et donc les nouvelles constructions. L'équipe municipale, par souci de préserver le cadre de vie de qualité de la commune, classe beaucoup de zones en espaces boisés à protéger à l'intérieur même de la commune afin d'éviter que les nouvelles constructions nuisent aux zones paysagères de qualité.

Les élus ont souligné un problème majeur pour la maîtrise du développement de la commune lors du passage de la loi SRU en 2000. En effet, depuis cette loi, le permis de construire n'est plus un pré-requis lorsque des travaux sont effectués à l'intérieur des habitations s'il n'y a pas de modification extérieure du bâti. Ainsi, un propriétaire peut créer plusieurs appartements dans une maison ancienne et n'a besoin d'aucune autorisation. Ce phénomène pose par la suite, des problèmes de stationnements et de réseaux que la municipalité n'a pas été en moyen de maîtriser lorsqu'elle y a été confrontée. Ceci explique en partie la réticence de la municipalité face à la politique de densification des tissus.

La municipalité a donc actuellement un sentiment partagé concernant la densification. Le terme densification soulève selon eux, beaucoup de questions. Ils sont inquiets d'une perte de qualité de vie due à l'amoindrissement des grands espaces et à l'augmentation des conflits de voisinage et de proximité. Ceci se traduit par un gel volontaire des terrains qui peut empêcher le dynamisme de la population et l'évolution du territoire. Ils sont conscients de la pression foncière qui existe sur la ville de Marines et comprennent, dans ce sens, la démarche d'optimisation du tissu bâti. Néanmoins, pour conserver leur caractère rural, ils souhaitent rester sous le seuil des 3500 habitants. Ils ne sont pas réfractaires à des solutions qu'une étude de densification sur leur commune pourrait leur apporter mais restent sceptiques suite aux anciennes expériences de divisions parcellaires non raisonnées.

A Juziers, la pression foncière est très importante et la demande en logements pressante. La population de la commune a fortement augmenté ces dix dernières années et la ville a pour objectif de maintenir ce taux de croissance. Chaque année, de nombreux cas de divisions parcellaires sont constatés par la commune.

La municipalité est consciente des nouveaux besoins de leur population. Il y a de plus en plus de familles monoparentales et la population vieillit ce qui, par conséquent, change les besoins en termes de logements. En effet, la demande en petits logements augmente constamment. La municipalité développe ainsi une nouvelle politique de l'habitat : elle a lancé de nouveaux projets de logement locatif et locatif social en cœur d'îlots afin de répondre à ces besoins.

La municipalité de Juziers a une position sur la densification plus réceptive qu'à Marines car leurs aprioris sont moins marqués. Pour le moment, la politique mise en place vise à combler les dents creuses et à développer des projets en cœur d'îlots.



Les élus ont le sentiment d'avoir les moyens de répondre dans une certaine mesure aux besoins en logements mais se sentent impuissants. Par exemple, ils ont l'impression de ne pas pouvoir maîtriser correctement les divisions parcellaires où les règlements sont souvent contournés, ce qui peut donner lieu à des projets de logements de trop grande ampleur. Ils ne peuvent également pas maîtriser la création d'appartements au sein de grandes maisons anciennes comme l'avaient souligné les élus de Marines. Ils déplorent donc le manque d'outils leur permettant d'agir efficacement sur ces phénomènes.

Pour les deux communes précédentes, la question du 20% de logements sociaux est bien présente. Bien que la commune de Marines n'y soit pas soumise, l'insertion de logements locatifs sociaux est mise en place dans toute nouvelle opération immobilière groupée. La commune de Juziers a tiré profit des dernières dents creuses pour monter des opérations de logements collectifs en y intégrant du logement social en forte proportion. Néanmoins, ces méthodes ne favoriseront la mixité sociale qu'à l'échelle de certains ilots ; les élus semblent cependant perplexes quant à proposer une autre forme d'habitat ou d'activité au sein des quartiers pavillonnaires.

La troisième commune choisie, Seraincourt, est représentative du village de vallée avec un égrènement pavillonnaire entre le hameau, Rueil, et le village principal. Leur PLU est en phase de diagnostic.

La volonté de conserver les espaces agricoles et de construire au sein du tissu existant est déjà exprimé dans le cahier des charges du PLU. Cela a surtout été guidé par les orientations de la Charte du Parc qui restreint l'extension des communes.

Au niveau de la division de parcelle, la commune a connu quelques exemples ponctuels de division de grands terrains mais cela reste peu commun. Le maire défend, que dans un village comme Seraincourt, ce ne sont pas des gens en place qui agiront mais plus des gens qui partiront ou qui arriveront. Il insiste également sur le fait que tous les terrains ne sont pas divisibles comme les terrains à fort dénivelés et que les problèmes d'accès aux parcelles sont courants et complexes à régler. Il est réceptif au processus de densification et à la nécessité d'économiser le foncier mais émet des doutes sur les acteurs qui seront mobilisés et sur la mutabilité des tissus de sa commune (typologie complexe de certains terrains). Il soulève lui aussi le fait qu'il est très difficile de maîtriser la façon dont les gens vont vendre leur terrain.

Par ailleurs, la commune tente d'ors et déjà de diversifier l'offre de logements, à son échelle. Actuellement la réhabilitation de locaux municipaux en 3 logements sociaux est en cours. Ils souhaitent, à travers cela, apporter un sang nouveau à la commune et essayer d'aider des jeunes du village en offrant de plus petits logements. Ils espèrent également attirer des jeunes familles qui pourraient apporter une nouvelle dynamique. Le maire évoque les tarifs trop élevés du locatif privé présents sur la commune qui rendent la situation difficile en offrant des logements qui restent provisoires pour les familles. En parallèle, il exprime que la forte demande de logements touristiques ne peut être satisfaite par le peu de logements proposés. Le manque de lits touristiques est un problème que la commune souhaiterait faire évoluer.

La municipalité a donc le souhait de créer de nouveaux types de logements afin de redynamiser la commune et d'attirer une nouvelle population. Elle est consciente du manque de logements sociaux d'un côté, et du manque de logements touristiques d'autre part.



La rencontre avec les différentes municipalités des communes étudiées ont permis de dégager différents points importants. Tout d'abord, il est clair que les élus sont conscients de la menace qui pèse sur les espaces naturels et agricoles et qu'il faut maîtriser la ville pour leur protection. Que ce soit par un gel volontaire du tissu, par un comblement des dents creuses... les municipalités ont déjà développé une politique concernant la densification. Les élus ont donc déjà conscience du problème de renouvellement des tissus. Cependant, ils expriment différentes appréhensions concernant ce sujet quant à la maîtrise lors de vente de maisons, quant aux problèmes de stationnements ou encore concernant les outils qu'ils ont en leur possession.

Il est clair que la densification est un processus complexe qui a besoin d'être maîtrisé et réfléchi. Ce procédé doit donc être capable de s'adapter aux différentes situations et contextes de chaque commune. C'est pourquoi, les paysages du Vexin français étant divers et variés, une étude de densification sur des typologies précises peut apporter un début de solutions aux élus quant à leurs craintes.

3. Les outils et les typologies

L'étude de ces communes permet de souligner des tissus pavillonnaires propres à chaque typologie montrant des enjeux différents. Par la suite, il faut en tirer des cas généraux pour capter l'attention d'un maximum d'élus lors de la sensibilisation.

Chaque îlot a une problématique spécifique due à sa typologie et à sa situation sur le territoire. Une analyse fine de la typologie de l'îlot est primordiale pour déterminer la forme de densification la plus adaptée.

Afin de réaliser des simulations d'évolution de tissu, trois cas généraux, spécifiques aux communes du Parc naturel du Vexin français, sont mis en évidence :

- un tissu de plaine,
- un tissu de coteau,
- un tissu de front urbain.

Ces simulations sont réalisées pour permettre aux élus de se rendre compte que **le parcellaire peu évoluer** de différentes manières et avec différents niveaux d'intervention de la part de la commune. Les simulations s'affranchissent de tout règlement et de tout zonage associé et sont réfléchies à long terme, sur une cinquantaine d'années. Les initiatives individuelles à la base du changement sont fictives.

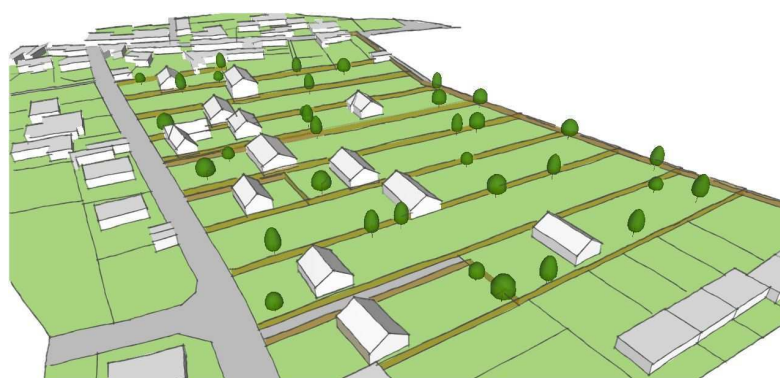
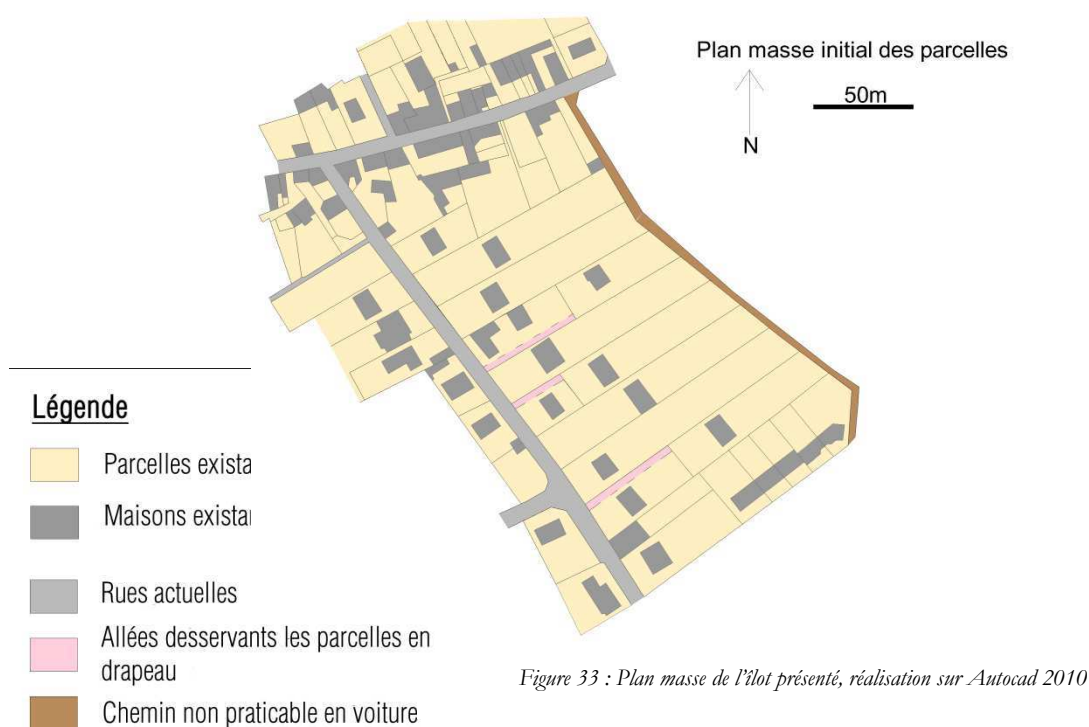


A. Tissu de plaine

Dans les communes des plaines du Vexin français, il existe de nombreux types de tissus pavillonnaires. La forme la plus répandue comprend des parcelles longues et assez étroites où la maison a été implantée au centre. Cela correspond généralement aux habitations des années 60-70. Les fonds de jardin de ces terrains tout en longueur sont peu utilisés.

Au fil des années, des divisions parcellaires ont eu lieu, des maisons se sont construites en 2ème, parfois même 3ème rideau.

Ci-contre l'exemple d'un tissu où les maisons sont implantées sur des parcelles avoisinant les 100 mètres de long. Le chemin, situé au nord-est, n'est pas aménagé, les parcelles sont donc toutes desservies par la voie au sud-ouest. Des constructions en drapeau ont été réalisées créant des allées privées au sein de l'îlot.



Evolution libre

Le premier scénario imaginé est une évolution libre de toutes règles. La commune supprime la zone obligatoire de construction rendant **constructible la totalité de l'îlot**.

De nouvelles divisions parcellaires ont lieu car c'est la forme d'évolution la plus simple à mettre en place pour les particuliers comme pour la commune. Les nouvelles maisons s'implantent alors en drapeaux successifs ce qui peut donner lieu à des problèmes de réseaux et de voisinage. A terme, le tissu devient **peu structuré**.

Le risque est que les propriétaires pousseront la municipalité à aménager le chemin au nord-est, aujourd'hui impraticable, ce qui engendrerait des frais supplémentaires non planifiés auparavant.

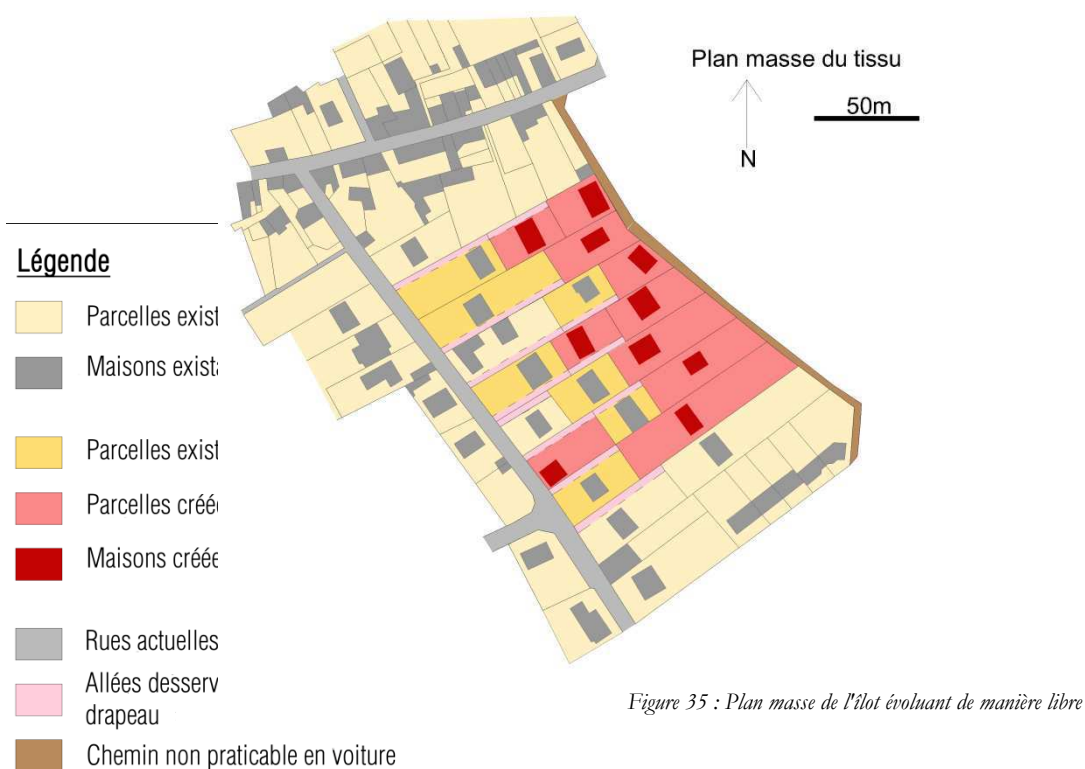


Figure 35 : Plan masse de l'îlot évoluant de manière libre



Figure 36 : Vue 3D de l'îlot évoluant de manière libre



Evolution encadrée 1

Le deuxième scénario met en jeu une intervention de la municipalité. La commune décide d'aménager le chemin et de mettre en place une zone obligatoire d'implantation le long de celui-ci.

Ainsi l'articulation du bâti autour de cette nouvelle voirie donne un caractère de **front de rue** et permet de préserver le **cœur d'îlot**.

Le risque est de voir apparaître de nouvelles divisions en drapeau dans le futur au dépend du cœur d'îlot.

Une telle reconfiguration de la structure de l'îlot permet à la commune d'orienter sa politique et d'imaginer de **nouvelles formes d'aménagement**. La commune pourrait, par exemple, offrir la possibilité aux habitants de partager un jardin en cœur d'îlot. Cette solution permet de rentabiliser l'espace à bâtir afin d'accueillir un nombre un peu plus important d'habitations, avec des jardins plus réduits. Ainsi, la diminution de l'espace privé ouvert serait équilibrée par un espace commun réservé aux habitants de l'îlot. Ce dernier apporterait une nouvelle dynamique au sein du tissu.



Figure 37 : Préserver le cœur d'îlot

Légende

-  Parcelles existantes
-  Maisons existantes
-  Parcelles existantes modifiées
-  Parcelles créées
-  Maisons créées
-  Rues actuelles
-  Allées desservant les parcelles en drapeau
-  Chemin non praticable en voiture
-  Rues créées avec intervention de la mairie

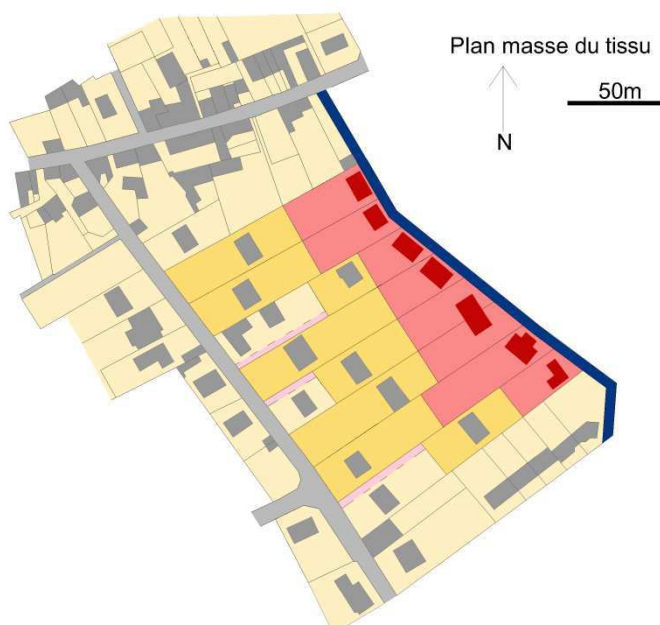


Figure 38 : Evolution possible après l'aménagement du chemin en fond de parcelle



Figure 39 : Vue 3D de l'évolution possible après aménagement du chemin



Evolution encadrée 2

Dans le dernier scénario, la commune intervient de manière plus forte que dans le précédent scénario. Elle instaure ainsi **une zone d'emplacement réservé**, en vue de répondre à un projet préalablement défini qui est de créer une nouvelle voirie en cœur d'îlot afin de le **restructurer**.

Les nouvelles parcelles, implantées le long de cette rue en sens unique, bénéficient d'un accès indépendant et forment un tissu plus ordonné. Une telle évolution permet **l'optimisation maximum du tissu** le rendant plus économe en foncier et en voirie : une voie publique remplace 8 allées individuelles.

Cette approche, plus globale, doit s'inscrire dans **une action communale**. L'enjeu sera néanmoins de proposer aux anciens et nouveaux propriétaires des solutions alternatives et temporaires permettant la desserte des nouvelles habitations quel que soit l'ordre et le rythme des divisions/constructions.



Figure 40 : Exemple de front de rue, Juziers

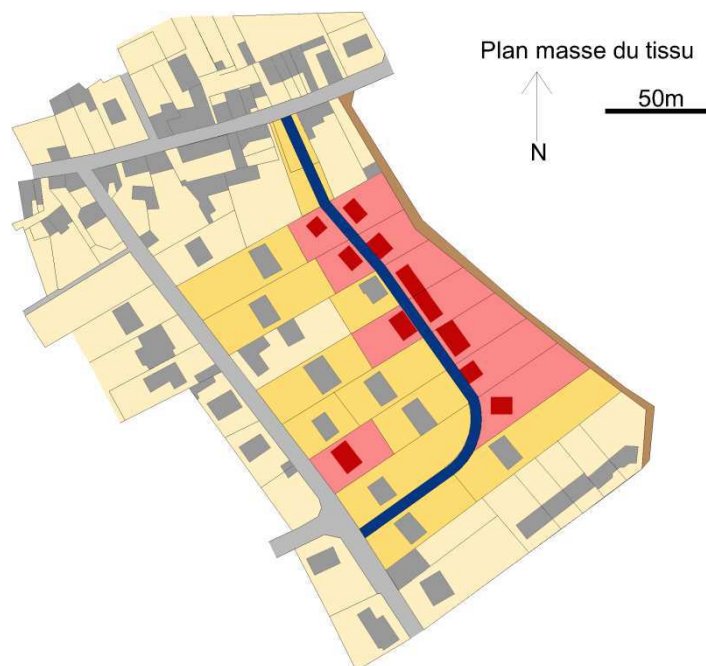


Figure 41 : Evolution possible avec la création d'une voie transversante



Figure 42 : Vue 3D de l'évolution avec la création d'une voie transversante



B. Tissu de coteau

De nombreuses communes du Vexin français se sont développées le long des fleuves et des rivières. Les coteaux, aux dénivelés parfois importants, ont influencé la forme de ces tissus composés de parcelles longues aux jardins inexploitable.

Les maisons ont d'abord été construites sur le bas et le haut des coteaux créant des cœurs d'îlot importants et vides. Les propriétaires, encouragés par la pression foncière, sont de plus en plus tentés de revendre ces espaces inexploitable. Les premières constructions ont donné lieu à des formes urbaines anarchiques et inadaptées.

La densité perçue sur une telle typologie est plus forte. Cette impression est due à la superposition de plusieurs niveaux de constructions.

La principale problématique des constructions en coteaux est la visibilité. Jouer sur les volumes et les hauteurs des nouvelles constructions favorisera l'intégration paysagère et permettra de conserver des points de vue remarquables :

- limiter les hauteurs de construction en haut de coteaux,
- conserver des percées visuelles entre les constructions.

Ici, les enjeux sont de proposer de nouvelles formes et techniques de construction afin de construire de manière plus adéquate avec la pente.



Figure 43 : Exemple d'un tissu de coteau, réalisation Sketchup



Des solutions existent déjà mais sont peu répandues dans la région du Vexin français. La construction et l'aménagement de l'habitation sont adaptés à la pente et non l'inverse.

En créant des toits terrasses sur les nouvelles constructions en milieu de coteaux, on permet aux habitations des niveaux supérieurs de conserver leur panorama. Ils peuvent également constituer un espace de stationnement et remplacer un jardin impraticable.

Les entrées peuvent également se faire par les étages des maisons... Les codes de constructions doivent être repensés. La recherche d'un habitat traditionnel sur de tels reliefs, n'apportera pas de cohérence avec le reste des constructions de la commune. Sur un îlot remarquable (au relief particulier), il faut oser être innovant et ambitieux, afin d'apporter un maximum de fonctionnalités.



Figure 44 : Exemple d'un garage à l'étage d'une maison, Juziers

Intégrer les constructions dans un cadre végétal peut permettre de fondre le bâti dans le paysage. Végétaliser les toits terrasses participe à la valorisation du paysage bâti. La commune peut également mettre en place un COS végétal minimal pour assurer cette intégration.



Figure 45: Exemple d'un tissu de coteau intégré à la végétation

Sur un tel tissu, les orientations d'aménagement doivent définir des percées visuelles à respecter et penser l'intégration des constructions dans un cadre végétal. Dans cette optique, les hauteurs et l'organisation des bâtiments doivent être harmonisées.

Conditionner l'implantation des constructions les plus hautes en bas de coteaux, limiter les hauteurs sur le haut et encourager les nouvelles formes d'habitat au centre devient possible avec une orientation d'aménagement à l'échelle de l'îlot. La liberté permise lors de leur rédaction permet d'être ambitieux et original.



C. Tissu en front urbain

Dans le milieu rural, la construction des pavillons s'est faite en périphérie des bourgs au dépend de fronts urbains de qualités. Aujourd'hui, les maisons ne sont pas intégrées au patrimoine paysager du Vexin français : ces deux espaces sont traités indépendamment et non de manière cohérente.

La tendance des années passées a été de rendre constructible l'espace ouvert. Cela a permis à la ville de s'étendre au delà de ses anciennes limites et de participer à l'étalement. Les fonds de parcelles créent un nouveau front urbain rendent le paysage naturel inaccessible au public en le masquant. La commune peut anticiper cet étalement et traiter la nouvelle frontière.

Qualification du front urbain par différent traitement du tissu bâti

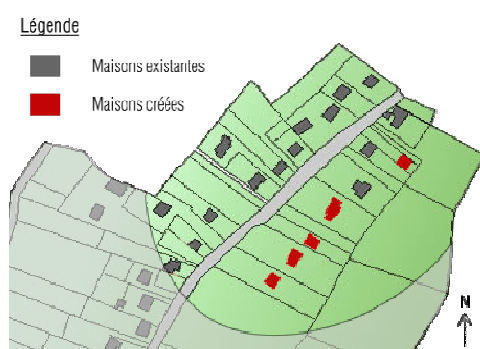


Figure 46 : Construction en extension de la zone déjà urbanisée

Dans un premier cas, la commune autorise la construction mitoyenne et en front de rue. Cela donne lieu à un paysage bâti plus dense et plus marqué, une délimitation plus marquée du bâti au niveau de l'interface se dessine.



Figure 47 : Photo montage de ce qu'une extension peu donner

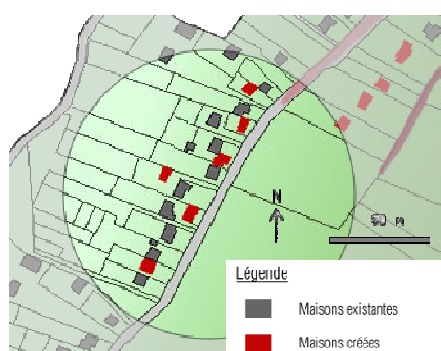


Figure 48 : Choix de préserver l'espace naturel

Dans un second cas, la municipalité garde des règles plus contraignantes en front urbain et opte pour un effet de dégradé de densité : faire de moins en moins dense et de moins en moins haut lorsqu'on s'approche de la limite. Ce choix de densification permet d'atténuer l'interface en assurant la perméabilité et l'interaction entre l'espace bâti et l'espace ouvert.





Toujours dans l'objectif d'atténuer cette limite, la municipalité, à travers des orientations d'aménagement, peut conserver et souligner les continuités vertes du milieu naturel jusqu'à l'arrière des maisons tout en intégrant les nouvelles parcelles construites. De nouveaux usages en lien avec l'espace ouvert peuvent être mis en place : une piste cyclable ou un chemin pédestre...

Légende

-  Maisons existantes
-  Maisons créées
-  Limite douce
-  Percée visuelle, continuité
-  Gradient de densité

Figure 49 : Gradient de densité



La commune doit, dans sa politique d'aménagement, envisager cette zone d'interface entre l'espace bâti et l'espace ouvert comme une zone à enjeux primordiale car c'est la dernière limite avec l'espace naturel et qu'à l'avenir, si l'urbanisation est contenue, elle ne devrait plus être modifiée.

Figure 50 : Le traitement du front urbain



Figure 51 : Exemple d'un traitement de front urbain possible



La rencontre avec les différentes municipalités des communes étudiées ont permis de dégager différents points importants. Tout d'abord, il est clair que les élus sont conscients de la menace qui pèse sur les espaces naturels et agricoles et qu'il faut maîtriser la ville pour leur protection. Que ce soit par un gel volontaire du tissu, par un comblement des dents creuses... les municipalités ont déjà développé une politique concernant la densification. Les élus ont donc déjà conscience du problème de renouvellement des tissus. Cependant, ils expriment différentes appréhensions concernant ce sujet quant à la maîtrise lors de vente de maisons, quant aux problèmes de stationnements ou encore concernant les outils qu'ils ont en leur possession.

Il est clair que la densification est un processus complexe qui a besoin d'être maîtrisé et réfléchi. Ce procédé doit donc être capable de s'adapter aux différentes situations et contextes de chaque commune. C'est pourquoi, les paysages du Vexin français étant divers et variés, une étude de densification sur des typologies précises peut apporter un début de solutions aux élus quant à leurs craintes.



4. Le rôle de la puissance publique :

A. Avoir une stratégie communale : les îlots choisis pour densifier doivent être intégrés à un projet communal

Baser l'évolution de sa commune sur des initiatives individuelles, aléatoires dans le temps et l'espace donne l'impression, pour un élu, de perdre le contrôle. Actuellement, le peu de maîtrise des mutations qui résultent des initiatives individuelles à l'échelle d'une commune freine toutes démarches communales de densification.

Certains principes doivent être respectés afin que des initiatives individuelles puissent servir l'intérêt général. Dans un premier temps, la densification uniforme sur l'ensemble du territoire ne peut pas être envisagée. La densification sera permise et incitée sur des îlots qui font l'objet d'un projet, d'une stratégie plus globale. Une fois identifié, une étude fine de l'îlot est nécessaire. Par la suite, une stratégie reste à mettre en place afin d'harmoniser les futures mutations.

B. La commune doit se positionner pour gérer l'organisation de la densification (voirie, stationnement...)

La gestion des mutations à l'échelle d'un îlot fait ressortir deux problématiques principales : l'organisation de la voirie et le stationnement.

Concernant le traitement des voiries, de nombreux élus critiquent les divisions parcellaires en drapeaux successifs. Réorganiser le maillage d'un îlot nécessite d'acquiescer le foncier nécessaire à la construction d'une nouvelle voie communale. Deux options s'offrent à la commune. Elle peut d'une part utiliser son droit d'expropriation et d'autre part créer un emplacement réservé en utilisant son droit de préemption.

D'une part, l'expropriation peut générer de nombreux conflits. En effet, la particularité de travailler sur un tissu bâti, et donc occupé, est qu'il faut se confronter à la multitude d'interlocuteurs que représentent les habitants. Une démarche autoritaire comme telle est donc source probable de désaccords et d'oppositions.

D'autre part, la création d'un emplacement réservé est une démarche plus souple. Toute opération doit être précédée d'une phase de concertation importante avec les habitants. Il faudra alors présenter et informer les habitants de la volonté de la commune (accueillir de nouveaux logements). Pour répondre à ce besoin, ils auront la possibilité, quand ils le souhaiteront, de faire évoluer leur parcelle. C'est avec eux que sera établie l'organisation de l'îlot, au cours des mutations jusqu'à ce que l'état final recherché soit atteint. En se présentant aux habitants avec un projet déjà conçu et planifié, le risque est de se confronter à un blocage. En voyant une rue tracée dans leur jardin, ils ne pourront s'empêcher d'y voir une expropriation.

Concevoir avec les habitants les différentes alternatives permet de les intégrer au projet, de les rassurer et de conforter ceux qui souhaitaient diviser leur parcelle et donner des idées aux autres pour l'avenir.

L'une des premières actions quand on veut densifier peut être d'élever le COS à 1. Or, à terme, il est alors difficile d'anticiper toutes les conséquences. Sur un îlot en coteau, par exemple, la taille très importante des parcelles et la complexité du relief encouragent le rachat par un promoteur qui cherche à rentabiliser son opération et donc à créer le plus de logements possibles. A l'échelle d'un îlot, la population peut, par la suite, être rapidement multipliée par 5 en moins de 10 ans.



En parallèle, la gestion du stationnement est un problème majeur. En effet, faire respecter le stationnement sur la parcelle semble très difficile malgré les obligations qui figurent sur le permis de construire. La commune a deux solutions ; encourager par les nouvelles formes d'habitat (autoriser les toits terrasses...) le stationnement sur la parcelle ou sur la parcelle d'un tiers, ou acquérir du foncier grâce à la taxe pour non-réalisation d'espace de stationnements afin de créer un espace public de stationnements.

La seconde solution semble la plus efficace, les communes doivent donc s'investir et se positionner sur les questions techniques dont les solutions générales, sans réelle accroche territoriale, ne garantiront aucun succès.

C. Faire évoluer les outils de manière raisonnée, lier l'intérêt général et communal

Les orientations d'aménagement et de programmation sont un outil assez souple pour permettre une multitude de projets et ont un poids assez fort pour en assurer le contrôle. Elles semblent être le support adéquat pour traduire réglementairement l'organisation de l'îlot souhaitée.

Elles peuvent représenter un règlement plus intégré. Contrairement aux règlements ordinaires, elles ne correspondent pas à une multitude de règles opposables et strictes pour un seul développement possible de l'îlot mais sont une condition unique pour un grand nombre de projets compatibles.

La concertation et le dialogue peuvent être vus désormais comme un nouveau mode de diagnostic. En effet, travailler sur un tissu occupé signifie que la volonté et les besoins des habitants sont de nouveaux paramètres décisifs à prendre en compte. De plus, cela permet d'évaluer qui souhaite faire quoi, quand, comment... donc la vitesse théorique de mutation.

D. Lien avec les habitants : informations, rencontres, concertation avec les habitants ; incompréhension du jeu d'acteurs et de leur message

Les témoignages recueillis auprès des habitants mettent en évidence un manque de communication avec la puissance publique. En effet, les habitants pensent souvent habiter un territoire figé sous l'enseigne PNR, où aucune évolution n'est permise. Par ailleurs, les acteurs de l'urbanisme sur le PNR du Vexin sont nombreux et variés, leur rôle et leur mission doivent être clarifiés auprès des habitants. Parallèlement, de nombreux élus n'ont pas connaissance des envies et des besoins de leur population. Bon nombre d'élus et responsables du Parc n'imaginent pas la population réceptive aux innovations et aux changements.

Cela souligne bien un défaut de communication entre les acteurs du territoire qu'il semble alors nécessaire de remédier pour assurer un développement durable et raisonné du territoire.

E. Porter à connaissance des aides et financement pour les habitants

Les habitants sont peu informés des outils de financements qui sont à leur disposition, ceci n'est pas spécifique au Vexin français mais se produit dans beaucoup d'autres régions. Il en existe pour la rénovation ou la réhabilitation de maisons mais également et surtout pour ce qui est destiné au locatif. Dans un premier temps, des aides existent dans le Parc mais, malheureusement, peu d'habitants les connaissent. D'autres aides existent également mais à une échelle régionale, nationale comme par exemple la loi Scellier qui permet une défiscalisation des biens...



Toutes ces aides possibles sont nombreuses et variées et peuvent contribuer à aider à la réalisation de projets. C'est alors aux communes de prendre part à l'information de ses habitants si elle veut que des projets se développent. Bien sûr, c'est aux habitants de faire les démarches par la suite pour en bénéficier.

Cela a permis de souligner le rôle de la puissance publique en tant que responsable de la maîtrise de sa commune. C'est elle qui gère l'évolution du territoire pour qu'il soit de qualité pour tous les habitants.

Dans le but de ce stage, c'est toutes ces données qu'il a fallu regrouper et mettre en forme afin de sensibiliser les acteurs publics au rôle qu'ils avaient mais aussi aux outils qu'ils ont en leur possession. Une telle sensibilisation est un travail important avec beaucoup de répercussions car c'est une première approche avec les acteurs publics.



5. Une méthode de sensibilisation

Une plaquette de sensibilisation pour les élus est un objet pédagogique. Le but ici est d'aller au plus proche de leur territoire, de travailler sur leurs communes pour qu'ils comprennent l'intérêt de la densification dans le Parc Naturel Régional du Vexin français.

L'idée est de créer une plaquette simple et pratique qui ne présente aucun effort de lecture. Pour capter l'attention des élus, la plaquette parle en chiffres, en illustrations et en témoignages. Exploiter différentes formes de représentations et de nombreuses illustrations attirent l'œil et séduisent : les élus ne se lassent pas. Le graphisme et la mise en page de la plaquette sont donc primordiaux.

La richesse du sujet et la quantité de domaines auquel il touche, rendent la tâche encore plus complexe. La difficulté fut de savoir quels sont les sujets à aborder en priorité pour une première approche avec les élus. De ce fait, la phase de recherche est longue et finalement beaucoup de thèmes ne sont pas approfondi par choix et pour mieux répondre de la commande.

La complexité de la réalisation d'une telle plaquette est de trouver les mots justes et les phrases appropriées, en particulier lorsque l'on s'adresse à des élus. Le thème de la densité est délicat, certaines formulations et certains thèmes sont à proscrire. Aborder, dans une toute première plaquette de sensibilisation, la question des logements sociaux n'est pas judicieux. Cette thématique sera présentée une fois que la nécessité de mettre en place des stratégies d'optimisation du foncier sera intégrée. Il est inutile de rendre une partie des élus hostile avant même qu'ils aient pu se familiariser avec le sujet et entamer une réflexion.

Une argumentation douce et souple permet de ne pas soulever de polémique et de ne pas susciter des interrogations auxquelles ils n'auront pas de réponses. La densité est un thème complexe. Une plaquette ne prétend pas apporter toutes les réponses, mais simplement lancer des pistes de réflexions pour les élus sur ce qui peut se faire et avec quels outils. Il est impératif d'être clair et d'avoir un discours objectif. C'est pourquoi dans la partie stratégie communale, différents projets d'évolutions sont présentés. Aucun n'est plus valorisé qu'un autre afin de laisser la liberté à l' élu de se positionner et de se rendre compte, par lui-même, quelle alternative est la plus pertinente, durable et la plus adaptée au contexte de sa commune.



Un des objectifs premiers est de faire comprendre aux élus pourquoi ils sont soumis à tant de lois et de réglementations. Des chiffres appuient la réalité du terrain : il y a peu d'espaces urbanisables disponibles dans le Vexin français, il faut donc les optimiser. De plus, une double page résume tous les arguments abordés tout au long du livret. Ainsi les élus savent pourquoi ils doivent réagir et prendront des mesures pour une cause légitime bien définie et non plus sous contrainte de l'Etat ou du Parc.

Pour toucher la sensibilité d'un élu, des schémas de vies plus ou moins typiques et dans lesquels ils peuvent reconnaître leurs habitants sont mis en avant. Ces schémas sont tirés d'une véritable rencontre avec la population du Parc et peuvent à leur tour éveiller l'imagination pour d'autres scénarios plausibles.

Il est possible que les élus craignent qu'une densification à la base d'initiatives personnelles devienne rapidement ingérable. C'est pourquoi un tel processus ne peut se mettre en place sans véritable stratégie communale. Pour les rassurer, la présentation des outils qu'ils ont déjà en leur possession paraît nécessaire. L'application de ces outils dans des cas concrets vient illustrer et renforcer l'argumentation. Ces applications vont permettre de mettre en avant un outil majeur et peu, ou pas assez, utilisé aujourd'hui. L'orientation d'aménagement et de programmation permet de traiter les nouveaux enjeux qui se dégagent d'une recherche de densité : front urbain, front de rue, espace public... Elle permet de concevoir un projet sur du long terme et à des échelles différentes. Aujourd'hui, il ne faut plus penser les projets immobiliers (publics ou privés) à l'échelle des parcelles, mais à celle des îlots ou des quartiers dans une démarche de prospective.

Un document écrit ne suffit pas pour toucher les élus. Il est nécessaire d'aller à leur rencontre pour confronter les idées et répondre à leurs préoccupations. Une présentation orale des arguments de notre étude est indispensable car elle permet de créer le dialogue. De cette manière il est donc possible d'avoir une position plus ambitieuse que dans la plaquette, d'aller plus loin, puisqu'il sera alors possible de répondre aux interrogations ou aux différentes réactions. Cela va permettre d'instaurer un débat et de connaître les premières réactions sur le sujet.

Une telle commande permet de mettre en lien de nombreux domaines de l'aménagement. Un travail de recherche sur le thème de la densité, une étude fine des besoins du Parc Naturel Régional, des enquêtes auprès de la population et un travail de communication accompagné de graphisme sont présents. Condensée en une vingtaine de pages pour ne pas surcharger le lecteur, la plaquette représente une étude de certains aspects du territoire, de la réglementation et des habitants du Parc.



Ici, le but était de sensibiliser des élus, issus de communes hétérogènes, au processus de densification et de montrer qu'un tissu n'est pas figé et peu évoluer.

Néanmoins, afin d'apporter des solutions, des pistes de réflexion ou des outils efficaces et utiles aux élus, l'accroche territoriale est indispensable. Il est donc impossible de définir des outils ou des stratégies qui pourrait répondre à cette problématique sur un territoire aussi vaste et varié en si peu de temps. Suite à la présentation orale, les retours et les principales questions des élus concernaient la gestion du stationnement et la desserte des nouvelles parcelles. Or aucun point technique ne peut être traité efficacement de manière théorique.

Finalement, l'urbaniste apparaît comme le lien entre les différents acteurs. Il joue le rôle de médiateur. La difficulté pour lui est de bien connaître le rôle et les intérêts de chacun pour rester le plus objectif possible.

La richesse du sujet et la quantité de domaines auquel il touche, rendent la tâche encore plus complexe. La difficulté fut de savoir quels sont les sujets à aborder en priorité pour une première approche avec les élus. De ce fait, la phase de recherche fut longue et finalement beaucoup de thèmes n'ont pas été approfondi par choix et pour mieux répondre de la commande.



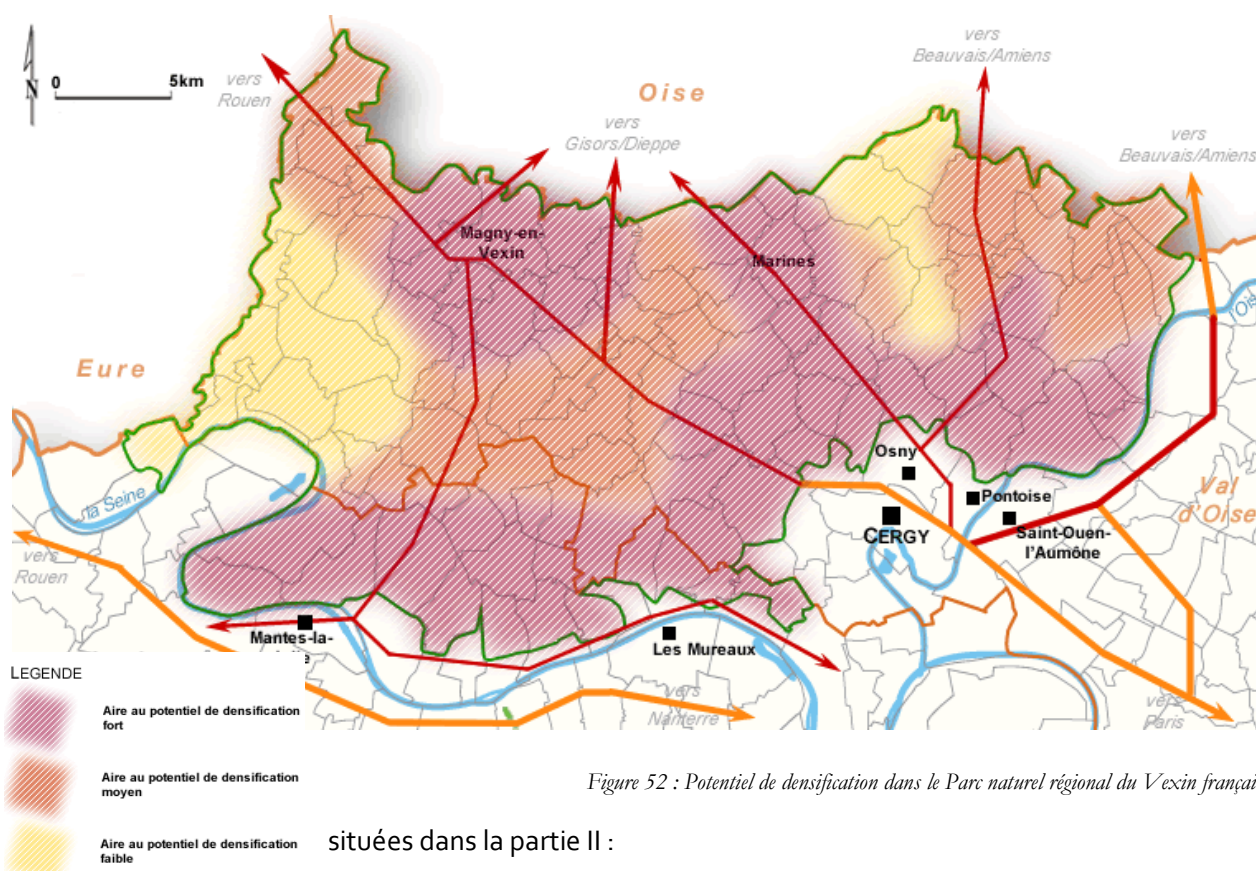
V. Pour ne pas s'arrêter là...

Cette étude reste donc une première approche auprès des élus. La sensibilisation et la communication doivent se poursuivre avec plusieurs présentations auprès des élus qui seront programmées dès la rentrée 2011. Des projets sont en voie d'être réalisés dans les communes qui se sont déjà emparées de la problématique. Un travail de communication auprès de la population, devrait être entamé notamment avec la parution de l'article réalisé avec la commande dans le journal Couleurs du Vexin français. Le dialogue entre élus et population devrait rapidement se mettre en place.

Cette sensibilisation peut passer par les nombreuses associations, très actives au sein du Parc. En effet, elles sont un lien fort entre les élus et leur population et peuvent donc agir sur la communication mais aussi à termes pour le bon déroulement de certains projets (information, conseil).

Densifier oui, mais pas n'importe où, voilà le résultat qu'il faut tirer de cette étude. Après avoir sensibilisés les élus et les populations, une véritable étude doit être réalisée pour permettre un développement cohérent. Sur un territoire comme le Parc Naturel Régional du Vexin français, certaines communes sont plus enclines à être densifiées. Beaucoup de facteurs doivent être pris en compte tels que, les transports, les équipements, les services. En effet, le but est de préserver les espaces naturels et agricoles mais également d'accueillir une nouvelle population afin de contribuer à la création des 60 000 logements de la région Île de France et à la revitalisation des communes.

Dans cette optique un potentiel de densification est évalué (ci-dessous) à partir des cartes



situées dans la partie II :



Pour les communes sensibilisées, la création d'un PLU ou sa révision doit passer par des études plus précises. Les communes souhaitant favoriser la densification doivent établir des stratégies sur des quartiers entiers, voir même à l'échelle d'îlots comportant des enjeux importants. Leur stratégie, ainsi que des études plus précises devraient être précisées dans leur cahier des charges afin d'inciter les bureaux d'étude à faire un travail plus poussé, à affiner leur propositions de zonages et règlements, parfois à l'échelle d'un groupement de parcelles.

La grande remise en cause de l'efficacité et la fonctionnalité du Plan Local d'Urbanisme.

Finalement la différence avec le Plan d'Occupation des Sols n'est pas si grande, une seule dimension de projet y est ajoutée : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une dimension qui reste souvent écrite mais non réalisée. D'un PLU à l'autre, les PADD se ressemblent beaucoup. De ce fait, la diversité des communes françaises et l'intégrité des projets portés sont menacées.

Il est évident que les urbanistes choisissent la facilité en calquant un PLU sur un autre, leurs pratiques doivent changer ! Implicitement, c'est ce que le projet de recherche BIMBY tend à faire ressortir.

Le diagnostic territorial peut être pointé du doigt, trop long, trop détaillé, il représente une grande perte de temps, et d'argent, dans l'élaboration des PLU. Chaque diagnostic devrait être spécifique à un territoire donné et s'orienter petit à petit vers un projet communal.

Le PADD est censé amener une dimension de projet mais, si l'on compare ceux des communes rurales, il est facile de retrouver les mêmes intitulés : *pérenniser l'économie locale, préserver l'identité villageoise, préserver le cadre de vie...* Ces derniers restent, dans la plupart du temps, vagues et ne sont pas assez pris en compte dans les réflexions sur le zonage.

Une réflexion plus poussée sur la volonté des habitants devrait y être présente. Aller au plus près de la population permet de répondre à un intérêt général plus grand. Cette étude montre qu'il existe une véritable richesse humaine ; aller voir les populations sans projets en main et tout simplement les faire parler sur leurs pratiques, leurs envies peut faire ressortir de nombreuses idées portant l'intérêt général. Un diagnostic des aspirations des habitants serait parfois efficace et une base solide pour l'élaboration d'un projet communal.

Nous assistons tout de même à un début d'évolution. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation permettent d'avoir une plus grande liberté de créativité pour mieux répondre aux enjeux des territoires. Leur potentiel d'innovation n'est souvent pas saisi par les professionnels de l'urbanisme et les élus. Pourtant, elles incitent les urbanistes à faire évoluer leurs pratiques. Confectionner une « bonne » règle générale qui encouragerait les initiatives et les projets, tout en assurant un contrôle de la municipalité, semble être le défi des urbanistes de demain. Il faut briser les traditions françaises des lois et règlements trop stricts. L'urbanisme est une discipline qui a besoin de liberté pour mieux s'accomplir, mais s'affranchir de toutes règles n'est pas forcément la bonne alternative, l'idéal serait de trouver le juste milieu entre les règles et la liberté d'action.



La loi de réforme des collectivités territoriales, quel impact ?

Le 16 décembre 2010, la loi de réforme des collectivités territoriales fait évoluer des pans importants de l'intercommunalité française. Le 1^{er} janvier 2014, toutes les communes françaises devront être intégrées dans une intercommunalité. Cela leur permettra d'élargir leurs compétences³⁴ dans le but de mieux appréhender le fait urbain. Le PNR du Vexin français comporte actuellement très peu de communautés de communes. Le regroupement de communes permettra la formation d'équipes professionnelles, qui seront les nouveaux interlocuteurs du Parc à un échelon plus raisonnable et plus efficient que la commune. En effet, seul un petit nombre de communes disposent actuellement des compétences approfondies en urbanisme. Pour toutes les autres, le Parc joue actuellement un rôle de conseiller très important. Néanmoins, le nombre important de ces communes ne permet pas un réel travail de connaissance des territoires et le développement de stratégies et de projets ambitieux. La pratique de l'urbanisme devrait donc se trouver enrichie, suite à cette réforme, sur ce territoire du Parc Naturel Régional du Vexin français.

³⁴ Développement économique, d'urbanisme, d'habitat, de transport et d'infrastructures, d'éducation





Conclusion

La problématique de l'étalement urbain soulève de nombreuses questions au sein d'un territoire. La politique qu'abordent les élus par rapport à ce mode de développement évoque des enjeux complexes, à la fois politiques, économiques, sociaux et culturels. En effet le mitage des terres agricoles du Vexin pose la question du développement durable de ce territoire. Ce mode d'urbanisation provoque des dysfonctionnements sur de nombreux plans, ainsi le paysage se voit bouleversé, l'identité des villages est remise en question par tous les habitants et l'économie n'est plus viable.

La ressource que représentent les tissus diffus pavillonnaire est longtemps apparue comme inexploitable. Aujourd'hui, leurs évolutions spontanées et désordonnées répondent aux besoins de logements et aux nouveaux modes de vie. L'habitation individuelle sur une grande parcelle est souvent inadaptée aux critères de mode de vie mais aussi aux critères d'évolution d'un village. La volonté individuelle de voir ces parcelles évoluer peut rejoindre une volonté collective de voir le village évoluer de manière durable et dynamique.

Le rôle des aménageurs dans ce contexte n'est pas encore défini, de plus les outils d'aménagements ne sont pas tout à fait réfléchis pour favoriser cette mutation. Il est d'abord essentiel de se poser en tant que médiateur et de faire prendre conscience, aux élus et aux habitants, des possibilités qu'offrent ces parcelles inexploitées. L'acceptation des élus et des aménageurs de laisser une marge de manœuvre aux habitants, pour que eux-mêmes s'imaginent faire évoluer leurs propres environnements, se fera si on propose des outils permettant d'accompagner ce phénomène.

Contrairement à un projet urbain, l'évolution du tissu pavillonnaire ne peut se faire qu'en parfaite concertation entre les élus et les habitants, avec un partage des responsabilités et des compétences.

Finalement le travail de sensibilisation passe par une maîtrise du sujet et une bonne méthode de communication. Des témoignages audio ont peut-être permis d'amorcer un échange plus intense dans le sens de l'évolution du tissu existant, habité et donc complexe que représente le tissu pavillonnaire.





Bibliographie

Ouvrages

Agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine. *Maîtriser l'étalement urbain : enjeux et outils.* 2007.

Agence d'urbanisme de la région grenobloise. *La loi du 13 décembre 2000 . Solidarité et Renouvellement Urbains.*

Agence d'Urbanisme et de Développement des Régions Nîmoise et Alésienne. *Economiser le foncier.* Décembre 2009.

Bendimérad Sabri. *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité.* PUCA, Mai 2010.

Canada Mortgage and Housing Corporation. *La densification résidentielle : Projets réalisés.*

Castel Jean-Charles. *Les coûts de la ville dense ou étalée.* CERTU, 2005.

CESR. *Rapport et avis du Conseil économique et social régional d'Ile-de-France relatif à « La densification : pour un urbanisme à échelle humaine ».* 2007.

Comité de Liaison Énergies Renouvelables (CLER). *Loi Grenelle 2.* 2009.

Conseil régional d'Ile de France. *Le Schéma directeur d'Ile de France, rapport et évaluation environnementale.* 2008.

DDE 27. *La périurbanisation dans l'Eure, réflexions pour un développement durable des territoires.* Décembre 2009, 63p.

Dehan Philippe, Spinga Benoit. *Réinventer l'habitat intermédiaire, concours d'architecture cimbéton, thème sujet règlement.* 2000-2001.

Denisot Ghislaine, Leblond Jean, Morin Maurice. *Juziers dans l'histoire.* JDH, 2008. 240p.

France Nature Environnement. *GRENELLE II Analyse de FNE.* Vendredi 11 septembre 2009, 37p.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France. *L'économie résidentielle en Ile-de-France, l'exemple du Parc naturel régional du Vexin français.* 2005, 39p.

Larcher Gérard. *La gestion des espaces urbains.* 1998.

Le Corbusier. *La Charte d'Athènes.* Minuit, 1957, 123p.

Masboungi Ariella. *Faire ville avec les lotissements.* 2008. 159p (projet urbain)

Mialet Frédéric. *Le renouveau de l'habitat intermédiaire.* PUCA-CERTU, 2006.

Ministère de l'écologie, des énergies, du développement durable et de l'aménagement du territoire. *Grenelle Environnement Avant-projet de loi « Engagement national pour l'environnement ».* Mercredi 7 janvier 2009, 18p.



Ministère de l'écologie, des énergies, du développement durable et de l'aménagement du territoire. *Annexe à la circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001, Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.* 2001.

Ministère de l'écologie, des énergies, du développement durable et de l'aménagement du territoire. *Synthèse des rapports nationaux réguliers sur les évolutions en matière de politiques du logement dans les pays européens.* Septembre 2006.

Ministère de l'écologie, des énergies, du développement durable et de l'aménagement du territoire. *Loi solidarité et renouvellement urbain, des nouveaux outils pour les collectivités locales.*

Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer. *Loi Urbanisme & habitat.*

Muriel BOULMIER. *L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir.* 2009.

Naess Peter, *Urban form and energy use for transport. A Nordic experience .* 1995, 327p.

Nguyen Nadia, Ambassade de France en Suède. *Fiches scientifiques de l'ambassade, le quartier durable de Stockholm : Hammarby Sjöstad.* 2007, 5p.

Observatoire de la Ville. *Synthèse des débats, «Densités urbaines, quelles opportunités pour les villes de demain ? ».* 2007, p.1

Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse. *Monter une opération d'urbanisme dense.* Avril 2010, 156p.

Parc Naturel Régional du Massif des Bauges, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nancy. *Regards croisés sur les Bauges et le Revermont, pour un urbanisme rural durable,* 2008.

Parc Naturel Régional du Vexin français. *Charte du PNR du Vexin français,* 2008.

Parent Stéphanie. *Lutter contre l'étalement urbain Architecture et densité, support de formation.* ARECOOP, Septembre 2010.

PUCA. *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité, Bilan d'appel d'offres de recherche.* octobre 2005.

Roux Emmanuel, Vanier Martin. *La périurbanisation : problématiques et perspectives, Travaux.* Délégation interministérielle à l'aménagement et à la compétitivité des territoires, 2008, 87p.

Sanguard Laura. *Controverses sur la densité et alternatives à la maison individuelle.* 2008, 100p.

Service Développement des Territoires et Urbanisme de la Somme. *Densité urbaine dans la Somme.* Janvier 2007 .

Stéphanie Parent, Yann Miginiac, Isabelle Roudil. *Lutter contre l'étalement urbain : Architecture et densité.* Septembre 2010.

UNCFI. *La construction de maisons individuelles, une tenue remarquable. Point de conjoncture. Bilan et perspectives du marché et questions d'actualité à début 2006.* 2006.



Véronique Verges. *Le pavillonnaire dans tous ses états en Seine-Saint-Denis: densification ou disparition.* Juillet 2007.

Article de périodique

Bilek Arnaud, Costes Nicolas, Monmousseau Fanny. La loi SRU incite-t-elle les maires à construire du logement social ? Les enseignements d'une analyse principal-agent, *Economie Publique*, Janvier 2007, n° 20.

CAUE 47. Aggrandir le bourg, pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables, le développement modéré des bourgs et villages d'Île-de-France, une double exigence. *Note rapide des Territoires de l'aménagement*, Mars 2005, n°379.

Charmes Eric. La densification en débat. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p. 20-23.

Commissariat général au développement durable. Coûts et avantages des différentes formes urbaines. *Etudes & documents*, mars 2010, n°18.

Couillens Philippe. La loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat : recul ou assouplissement de la loi SRU ? *La note pratique de l'agence d'urbanisme de la région grenobloise*, aout 2003, n°11.

Desgrandchamps Guy, Ferrand Marylène, Léger Jean-Michel, Le Roy Bernard, Le Roy Marine. Conditions architecturales, urbanistiques et sociologiques de la densification douce de l'habitat individuel. *Habitat pluriel : Densité, Urbanité, Intimité, PUCA*, Juillet 2008.

Desjardins Xavier. Que retenir de la courbe de Newman et Kenworthy ? . *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p.27-29.

Djefal Sabrina, Eugène Sonia. Etre propriétaire de sa maison un rêve largement partagé, quelques risques ressentis. *CREDOC, consommation et modes de vie*, septembre 2004, n° 177.

Fouchier Vincent. L'intensification urbaine. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p.35-36.

Léger Jean-Michel. Densification des lotissements. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p.33-34.

Fouchier Vincent. Maîtriser l'étalement urbain : une première évaluation des politiques menées dans quatre pays (Angleterre, Norvège, Pays-bas, Hong-kong). *2001 plus*, 1999, n°49.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Comment concevoir des extensions urbaines denses? *Les Carnets Pratiques de l'IAU*, Décembre 2010, 56p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Comment traiter les fronts urbains? *Les Carnets Pratiques de l'IAU*, Mars 2010, 56p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Comment maîtriser le développement des bourgs, villages et hameaux? *Les Carnets Pratiques de l'IAU*, Novembre 2009, 48p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Densité : Opérations de logements et quartiers urbains. *Les carnets pratiques de l'IAU*, Aout 2009, 93p.



Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Evolutivité des tissus urbains. *Les carnets pratiques de l'IAU*, Mars 2010, 67p.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. L'enclavement et la fermeture des ensembles d'habitat individuel. *Les carnets pratiques de l'IAU*, Octobre 2010, 106p

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. L'économie résidentielle en Ile-de-France, l'exemple du Parc naturel régional du Vexin français. *Note rapide sur l'économie*, Juin 2005, n°389.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Le développement modéré des bourgs et villages d'Ile-de-France, une double exigence. *Note rapide territoire de l'aménagement*, mars 2005 n°379.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Appréhender la densité : 1 les repères historiques. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°382.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France. Appréhender la densité : 2 les indicateurs de densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°383.

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France . L'extension de l'aire urbaine de Paris n'est pas synonyme d'étalement urbain. *Note rapide sur le bilan du SDRIF*. mai 2003, n°333.

Maïzia Mindjid. Densité énergétique versus densité urbaine. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p. 37-38.

Merlin Pierre. Paris, les tours en questions. *Urbanisme*, 2007, n° 354.

Metzger Pascale. Densification et extensions urbaines. *Etudes Foncières*, 2003, n°105.

Nessi Hélène. Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p.30-32.

Observatoire de la Ville. Formes d'habitat et densités urbaines : quelles opportunités pour la ville de demain ?, *Les cahiers de l'Observatoire de la Ville*, 2007, n°1.

PUCA. A la recherche de nouvelles formes d'habitat. *Atelier national Villa urbaine durable* janvier 2008, n°15.

Quincerot Richard. Densifier la ville : incantation, volontarisme ou tendance lourde ? *Urbanisme*, Mars-Avril 2005, Hors Série n°24.

Roux Emmanuel. Les villes dans la campagne. *Le Monde, Politique et Urbanisme*, 2006, p.3.

Touati Anastasia. Histoire des discours politiques sur la densité. *Etudes foncières*, mai-juin 2010, n°145, p. 24-26.



Sites web :

Agence d'urbanisme de la région nantaise. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.auran.org>

Alia immobilier. [En ligne]. Disponible sur : <http://alia-immobilier.com/>

BIMBY. [En ligne]. Disponible sur : <http://bimby.fr/>

Cnis. [En ligne]. 8 Aout 2011. Disponible sur : <http://www.cnis.fr/cms>

Groupeement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.gridauh.fr/>

Ile de Nantes. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.iledenantes.com>

Ina, [En ligne]. Disponible sur : <http://www.ina.fr/>

Le courrier de l'architecte. [En ligne]. Equalia. Disponible sur : <http://www.lecourrierdelarchitecte.com/>

Perse. [En ligne]. Ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, 2011. Disponible sur : <http://www.persee.fr>

Techno science. [En ligne]. OVH. Disponible sur : <http://www.techno-science.net>

Urba Lyon. [En ligne]. Disponible sur : <http://www.urbalyon.org>



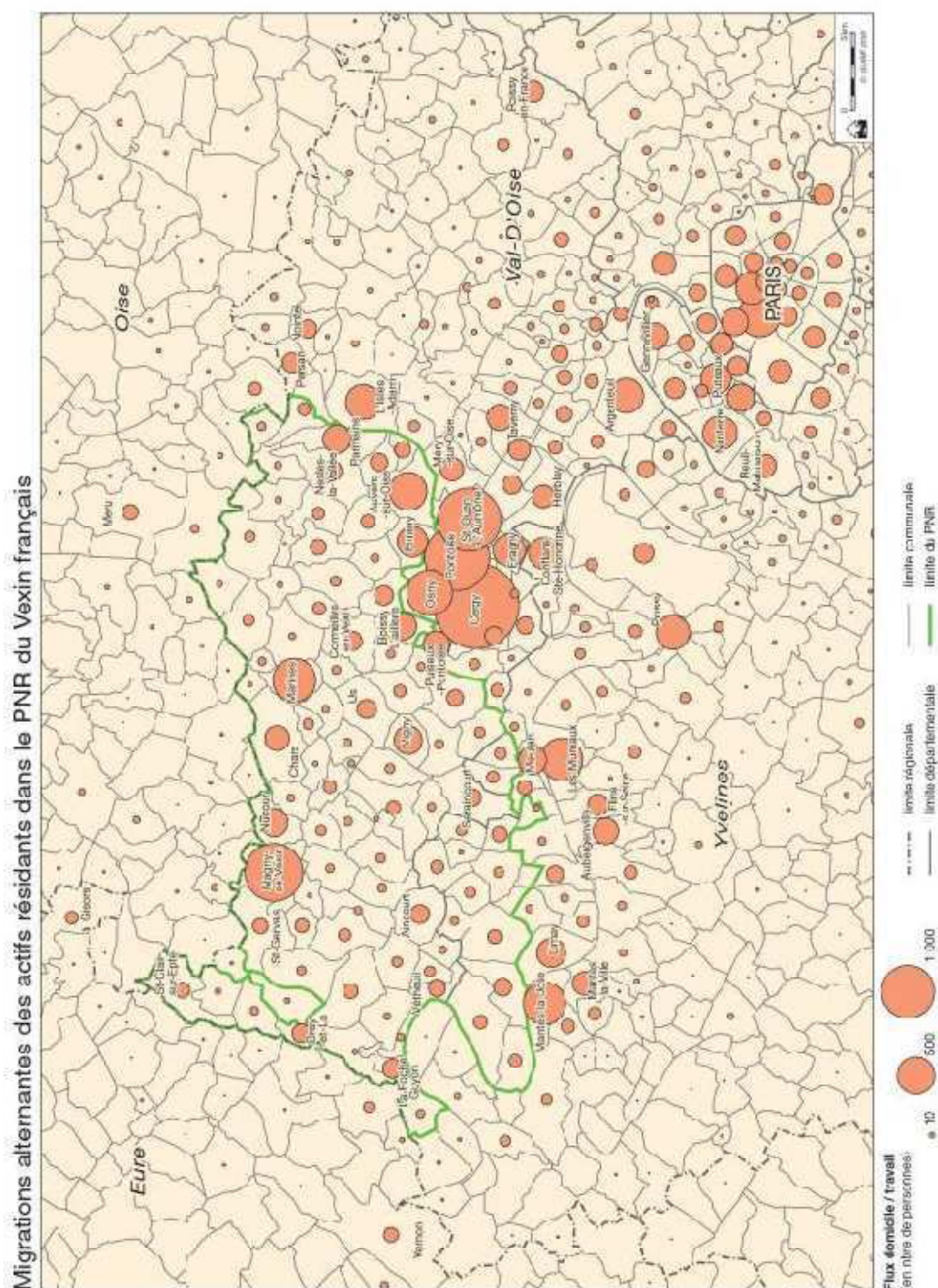
Annexes



Annexe 1 : Carte migrations domicile-travail

Migrations alternantes des actifs résidents dans le PNR du Vexin français.


Cette carte est tirée du dossier de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France, « Contribution à l'évaluation territoriale du PNR du Vexin français » datant de janvier 2004. Elle met en évidence les divers bassins d'emplois des actifs issus du PNR du Vexin français. Elle a été réalisée à partir des données du Recensement Général de la Population réalisé par l'INSEE en 1999.



Annexe 2 : Le Parc naturel régional du Vexin français et ses communes.



LEGENDE

-  Communautés d'agglomération
-  Communes du Parc Naturel du Vexin français
-  Limites du Parc Naturel du Vexin français
-  Limites de département
-  Limites communales
-  Théméricourt Maison du Parc
-  Issou Villes portes
-  Juziers Communes testes



Annexe 3 : Article rédigé pour le parc naturel régional du Vexin français

"J'aurai voulu pouvoir construire une maison pour ma fille sur une partie du jardin, les terrains sont si chers ici, ça lui aurait permis de revenir dans le Vexin."

"Mon jardin, maintenant, on y va plus, et avec l'âge c'est de plus en plus difficile de l'entretenir, je préférerais que quelqu'un d'autre en profite!"

Il n'est pas rare d'entendre ces réflexions quand on parle avec les habitants.

La difficulté de se loger sur le Vexin pousse de nombreuses familles à devoir choisir entre rester dans une situation inconfortable ou quitter le village qui leur tient à cœur.

Si ces personnes avaient la possibilité de construire sur leur parcelle un logement plus adapté, de délaisser un bout de jardin encombrant, de construire pour leurs enfants... ils satisferaient leurs besoins tout en libérant un logement ou un terrain à construire de plus en plus rares sur le Vexin.

Cette pénurie de foncier, n'est pas anodine... En effet, le parc naturel régional du Vexin français a été créé dans le but de préserver ses paysages naturels et ses terres agricoles afin d'enrayer l'étalement urbain. Limiter la consommation d'espace est un sujet d'actualité et une priorité nationale avec le Grenelle de l'environnement et internationale avec le protocole de Kyoto.

Les villages du Vexin se sont plus étalés en 40 ans que pendant les siècles qui ont suivi leur conception. Depuis le 10^{ème} siècle jusqu'en 1970 seul 6% du territoire était urbanisé, aujourd'hui on atteint les 10% alors que la population n'a pas beaucoup augmenté... Jusqu'où ira-t-on? La consommation d'espace, engendrée par ce mode d'urbanisation et les formes d'habitat individuel uniformes et impersonnelles qui s'en dégagent, dégradent le paysage du Vexin. Cette parenthèse de 40 ans a atteint ses limites.

Mais comment continuer à accueillir de nouveaux arrivants sans ouvrir de nouvelles zones à la construction? Réinvestir les espaces déjà bâtis est une solution. Les quartiers pavillonnaires, pourraient accueillir de nouveaux logements sans empiéter sur les espaces naturels. En rapprochant, petit à petit, la densité de ces espaces à celle des centres bourgs, on pourrait répondre aux besoins de logements.

Les habitations du Vexin sont souvent implantées sur des parcelles importantes. Au cours d'une vie, les besoins évoluent... Un jardin peut devenir contraignant et une maison inadaptée...

Un lien s'établit donc entre des propriétaires qui souhaitent faire évoluer leurs parcelles et des futurs acquéreurs qui cherchent à se loger sur le Vexin. Le marché immobilier étant très tendu, il faut continuer à produire du logement pour permettre à la population d'y rester. Proposer des logements sur des parcelles de petites tailles, aux prix plus raisonnables, peut permettre à une population plus jeune d'accéder à la propriété.

Ce genre d'actions devrait désormais être encouragé par les communes. C'est par ce processus que s'effectuera, au fil du temps, la re-densification des villages.

Article réalisé par : Beignon, Daluzeau, Germain, Loison, Porter, Salaün, Stagiaires de l'Ecole Poytech' Tours.



Annexe 4 : Points récapitulatifs de nos différentes rencontres sur le thème de la densification

Institut d'aménagement Urbain Région Ile de France (IAURIF), Nicolas Laruelle le 28 avril 2011 :

- Le PNR a été créé pour accompagner l'espace rural autour des villes nouvelles créées partout en Ile de France (ici, Cergy)
- Il est important de mettre en avant le fait que densifier dans les villages c'est revenir à la définition même des bourgs anciens (compacts et peuplés)
- Il faut cerner d'où vient la demande en logement (y a-t-il du travail saisonnier ? problème de logement pour les petits salaires dans le Vexin)
- Traiter la question de densification de manière globale et transversale et aborder notre problème sous différentes échelles (interdépendance entre les décisions d'aménagement que l'on prend sur la commune et l'impact que cela a sur les communes aux alentours). Ne pas focaliser nos recherches et notre étude sur la seule question résidentielle.
- Il y a une évolutivité des logements, les modes de vies changent
- Faire des zones d'activités plus denses
- Arriver à cerner notre terrain de jeux, qui sont les « acteurs », « quelles sont les règles » ?
- Les élus ne sont pas acteurs de la densification, ils peuvent simplement inciter ou interdire
- La recherche des communes propices à la densification doit s'appuyer selon des critères définis dès le départ:
 - un potentiel d'accessibilité (présence d'un réseau de Transport en commun) => discrimination observée
 - une forme urbaine adéquate
 - un espace public de qualité
 - l'identification de la classe socioprofessionnelle des personnes qui seront accueillies
 - un potentiel locatif social ou de gîtes ruraux (via les résidences secondaires)

BIMBY, présentation à Versailles, David Miet, Benoit Le Foll le 2 mai 2011 :

- Présentation faite principalement sur une réflexion économique et sur l'intérêt patrimonial pour le particulier à densifier
- Importance de la concertation avec la population, ils ont mis en avant les erreurs qu'ils avaient pu faire (laisser trainer des croquis sur des parcelles alors que les propriétaires de ces parcelles n'étaient pas au courant du projet)
- Processus de réflexion déjà bien avancé
- En agissant sur la filière libre, on peut maîtriser l'urbanisation et arriver au nombre de logements nécessaires par commune
- Outil de maîtrise qui paraît lourd pour les communes (enquête, architecte, beaucoup de réunions publiques)



Communauté d'Agglomération de St Quentin en Yvelines, Eric Beaudu, Jasmine Dozias, le 9 mai 2011 :

- Présentation de leurs outils pour mesurer l'intimité des parcelles mis en corrélation avec l'utilisation des espaces
- Pour eux, il faut montrer en premier lieu l'évolutivité des tissus pavillonnaires
- Complexité des différents règlements (trop nombreux), si on veut densifier, il faudrait passer à un zonage plus fin mais le risque est que le PLU devienne plus compliqué
- Des données sont à aller trouver auprès de la DADS (données sur le lieu de travail des habitants)
- Pour évaluer la potentialité de densification d'un territoire, il faut au préalable étudier le territoire de façon fine (dynamiques, accès, règlements de copropriété...)
- Il faut justifier la pertinence de la densification (démographie, équipements publics)

Mairie de Juziers, Jean Louis Cotza, adjoint au maire, responsable urbanisme, aménagement du territoire, environnement, transport et développement durable ; Philippe Dupuis, conseiller municipal, et membre actif de Juziers dans l'Histoire ; Tania Lopes, ingénieur à l'urbanisme, le 12 mai 2011 :

- La ville est composée au début des années 90 d'anciennes grosses familles de propriétaires terriens. Le tissu est en majeure partie fait de très grands logements et peu de logement collectif
- Plusieurs éléments pèsent sur la ville, d'une part la pression de la loi SRU, la pression foncière, le potentiel d'acquisition foncière, l'augmentation du nombre de ménage par l'émergence des familles mono parentale et le vieillissement de sa population. Ainsi de nombreux projets spontanés de divisions parcellaires sont apparus
- La population a fortement grossi ces dix dernières années, la ville doit maintenir ce taux de croissance
- Pour répondre aux besoins de logement sociaux ainsi qu'à la demande de logements plus petits, la municipalité a une nouvelle volonté et une nouvelle politique de logement. Elle a lancé de nouveaux projets de T2, T3. Mais elle garde la volonté de sauvegarder l'identité de la ville
- La commune a pour objectif de travailler sur des logements sociaux
- Les élus ont donc le sentiment de pouvoir répondre d'une certaine mesure au besoin de logement mais ils ont le sentiment d'être impuissant face à une densification telle que la division parcellaire qui peut donner lieu à des projets de logements de trop grosse ampleur contournant judicieusement le règlement ou encore à la création d'appartements au sein de grandes maisons d'époque
- Le point de vue croisé de ces trois personnes a de manière évidente permis à l'équipe municipale d'avoir une politique équilibrée entre la volonté de garder une image figée de Juziers et celle d'ouvrir de nombreuses nouvelles zones à l'urbanisation
- Ils ont acquis la possibilité de densifier le tissu pavillonnaire mais ils déplorent le manque d'outil leur permettant de contrôler ce phénomène de division parcellaire



DDT, Denis Launay le 16 mai 2011 :

- Il faut faire attention aux réseaux et à la réglementation des architectes des bâtiments de France
- Convaincre à partir d'exemples
- PNR peu équipé, forte utilisation des équipements des agglomérations proches (Cergy)

Mairie de Marines, Daniel Thepenier, le 18 mai 2011 :

- Elu ouvert à la densification mais avec la volonté de conserver quelques grandes parcelles remarquables
- Restriction à 3500 habitants
- Le zonage qu'ils font « gèle » leur territoire (classement d'espaces en zone boisée)
- Présentation des exemples de densification plus ou moins positifs

Agence immobilière de Marines, le 24 mai :

- Type de population :
 - surtout des couples ou des familles provenant de la ville nouvelle.
 - la population se renouvelle un peu, après avoir vécu jeunes sur la ville nouvelle, les familles viennent s'installer ici avec leur enfant. « Une meilleure fréquentation » pour l'éducation de leurs enfants est l'une des causes de cette venue.
 - Il y a beaucoup de demandes, mais les gens n'ont pas forcément les moyens. Ils ont des données erronées, ils n'ont pas le sens des réalités. Par exemple, ils demandent des terrains de 1500 mètres carrés.
 - Les catégories socioprofessionnelles sont dans la moyenne « plus ». Les habitants travaillent notamment sur Paris et Cergy.
- Choix de la commune de Marines :
 - La gare RER de Cergy Préfecture à 20 minutes est un critère fondamental pour le choix de vivre dans la commune de Marines.
 - Les gens viennent aussi s'installer sur Marines pour le calme et pour payer moins cher qu'à Paris. Marines est tout de même une commune bien cotée du PNRVF. En revanche, Magny est par exemple une commune plus populaire, moins chère, mais deux fois plus loin de Cergy.
 - Les gens sont tout de même conscients du manque de services et d'équipements : c'est un choix de vie.
- Etat du marché :
 - Besoin important en termes de petits logements. Pour les nouvelles familles monoparentales, il est très difficile de se reloger sur le PNR. L'offre est très faible, et les loyers sont donc souvent très chers.
 - Les biens sont plus nombreux à partir de 300 000 euros.
 - Particularité du parc : les biens sont tous 10 % plus chers qu'à l'extérieur. Les gens surestiment leur bien (un pavillon de 100 000 euros à l'extérieur du PNR, sera à 120 000 euros à l'intérieur). Dans l'Oise les prix sont moins chers.



- Les terrains se vendent à peu près autour de 130 000 euros (exemple : 155 000 euros pour un terrain de 800 mètres carrés en bord de route.
- Comment le marché fonctionne ?
 - Pour construire sur son terrain, le propriétaire dépose un permis de construire à la mairie. La mairie délivre ou non ce permis révisé par les architectes du bâtiment de France. Ce sont les architectes des BDF qui décident ensuite si la construction respecte ou non les normes. La construction de la maison coûte un peu plus cher qu'à l'extérieur du PNR car il faut respecter une certaine architecture (tuiles plates, chainage...)
 - Il n'y a pas vraiment d'achat de terrain par les promoteurs pour construire des lotissements car les règlements sont assez lourds.
 - Les personnes âgées partent en Bretagne et les 40-45 ans à Toulouse et Montpellier, pour des retraites, des mutations ou des divorces.
 - Il y a un peu d'offre locative sur la commune donc les loyers sont très chers.
 - Beaucoup d'habitants font construire sur leur terrain en partant, ils se soucient peu du devenir de leur parcelle.
 - Pour connaître le nombre exact d'achats et de ventes, il faut aller consulter les DIA(déclaration d'intention d'aliéner) à la mairie.
 - La mairie peut utiliser son droit de préemption une fois le dossier déposé chez le notaire. Pour les terrains agricoles, le droit de préemption s'exerce par le SAFER.
 - Certaines mairies du parti communiste exercent leur droit de préemption lorsque les logements deviennent trop chers. Cela évite un effet de spéculation.
- Notre îlot est un secteur familial.

Entretien avec Céline Tangay, paysagiste, le 26 Mai 2011 :

L'ATU (agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours) participe au projet de recherche BIMBY, elle travaille sur les communes de Ballan Miré et Fondettes de l'agglomération de Tour Plus.

Cette rencontre nous permet d'élaborer un plan méthodologique de première approche des zones étudiées.

- 1- Dans un premier temps il faut déterminer le rôle et les objectifs de la commune.
- 2- Ensuite il est important de donner le contexte géographique de la zone étudiée par rapport aux centralités.
- 3- La composition démographique : quel est le nombre de propriétaires, quel est le nombre de locataires, l'âge et la composition des ménages (problème de l'absence des IRIS : enquêtes ? hypothèses ?).
- 4- Typologies des quartiers : étudier les caractéristiques morphologiques et architecturales.
- 5- Déterminer la maille de l'espace public existant puis la maille nécessaire à la bonne liaison entre la zone étudiée et le centre. Cela dépend de la stratégie de la commune, elle pourra par la suite utiliser son droit de préemption pour récupérer de l'espace.
- 6- Possibilités : divisions parcellaires ou ajout d'annexes suivant les typologies déterminées.



Réunion Rouen-BIMBY le 17 Juin 2011

Nous avons été convié à participer à une réunion donnée par Benoit Le Foll et David Miet à Rouen devant les élus de l'agglomération de Rouen. Celle-ci s'est déroulée en trois étapes. Une présentation rapide du phénomène de la division parcellaire illustrée par des scénarios de vie. Un atelier divisant les élus de communes rurales et les élus de communes urbaines, permettant ainsi de les mettre les confronter directement avec leur commune, et une réunion récapitulant les remarques mises en évidence par les ateliers.

- **Présentation**

- Le domaine de la division parcellaire se développe, s'accélère, mais c'est un phénomène qui est mal mené du aux règlements des PLU.
- C'est un élément de réponse à une population stagnante et vieillissante. C'est un moyen pour maintenir la population sur le territoire.
- On vit le papy boom en urbanisme.
- La division peut se poursuivre sur la base du volontariat.
- Sociologue Bruno Sabatier : La population est à l'origine d'une nouvelle offre foncière, c'est elle qui est à l'origine du projet.
- En 1984/ 1993/ 2008. Abaissement du minimum parcellaire à chaque fois un peu plus.

- **Atelier**

Interrogations des élus :

- Comment gérer la densification du point de vue des réseaux ?
- Comment gérer la densification du point de vue des stationnements ? Pour les nouveaux stationnements d'un logement collectif par exemple, ils les préfèrent à l'arrière du bâtiment pour préserver le front urbain et pour amener une meilleure sécurité des véhicules.

Remarques:

- La hauteur des nouveaux bâtiments est le paramètre le plus contraignant. Il pose le plus de problème, car il peut être en rupture avec l'évolution du quartier. Connotation du petit immeuble collectif.
- Au niveau du logement collectif, il n'y a aucune remarque négative concernant l'architecture du bâtiment. Mais il s'agit toujours de la connotation « sociale » que celui ci renvoi au niveau des habitants.
- Loi molle depuis 2009. On peut imposer une catégorie de logement. Exemple : S'il y a un manque de grand logement, on peut imposer la construction uniquement de T4 ou plus.
- Les voiries supplémentaires qui se crée pour une densification en drapeau réduisent les places de stationnement dans la rue principale.
- On suppose que les propriétaires qui viennent d'acquérir une parcelle divisible sont d'une catégorie aisée. Ainsi les éventuels gites ou de logements locatifs temporaires construits auront une architecture contemporaine, moderne.
- Si on veut empêcher la construction à certains endroits, on peut classer certaines zones en « zone naturelle ».
- La division parcellaire peut attirer les promoteurs.



- Le front de rue permet de diminuer la vitesse de véhicules passant.
- Les orientations d'aménagement ne sont pas à faire partout mais sur des secteurs stratégiques, à enjeux, que la commune souhaite restructurer. Elles pourront encadrer l'évolution de la commune.

Positionnement de certains élus:

- Certains refusent d'empiéter sur les zones agricoles et naturelles. « Il faut construire sur la ville », « Il faut densifier sur le tissu déjà bâti ». Ils luttent également contre les promoteurs.
- Certains sont pour le collectif.
- Les élus ont du mal à s'affranchir des règles.

• Réunion récapitulative

- L'étalement urbain ne peut pas être la seule explication à la densification. Il faut donc dans l'argumentation toujours justifier tout ce que la densification peut apporter (cadre de vie ...).
- Dans la plaquette, il faudra faire sans cesse des allers-retours entre l'intérêt collectif et l'intérêt individuel. Montre le réel lien entre les deux. « Ne pas parler de la majorité mais de la minorité ». C'est la question du 1%. C'est l'initiative individuelle qui fait tout.
- Dans les règlements, nous pouvons faire un zonage plus fin.
- La communication avec la population est primordiale.
- Il faut faire comprendre aux élus que le territoire évoluera « avec ou sans eux ». C'est à eux de savoir de quelle manière ils veulent que cela se fassent.
- Acte notarié. Le propriétaire qui vend, qui divise sa parcelle peut apporter quelques règlements en plus de ceux du PLU (servitude de vue, cour commune). → droit privé. Les propriétaires s'arrangent entre eux. Moins de règlements et plus de négociation.
- Pour nos différents scénarios d'évolution de nos ilots. Il ne faut pas caricaturer ce qui est « bon » et ce qui est « mauvais ». Il faut donner plusieurs possibilités d'évolution pour leur laisser le choix.

• Bilan général

Cette réunion a permis à l'équipe de BIMBY de présenter leurs principaux arguments en faveur de la densification pavillonnaire tout en appelant les élus à être volontaires pour jouer le rôle de communes testes.

Cette réunion a été particulièrement intéressante car elle soulève les points forts de l'argumentation de BIMBY ainsi que les faiblesses du discours face aux préoccupations des représentants municipaux des communes.

- Les élus ont besoin que les scénarios proposés sur l'évolution de parcelles soient mis en parallèle aux outils réglementaires.
- Les questions de servitudes que soulèvent les élus ne trouvent pas de réponse.
- Les élus sont très inquiets que ce phénomène d'exploitation du tissu diffus se fasse de manière trop intense.

Cet exercice permet de mesurer la difficulté d'instaurer un dialogue avec les élus. Pour l'instant le discours BIMBY semble figé et peu adapté à des situations de débat avec des élus.



Annexe 5 : Entretiens avec les habitants du Vexin français

Les témoignages qui suivent sont les retranscriptions de certaines rencontres avec la population vexinoise. De fait de la durée de certains témoignages, tous ne sont pas retranscrits de manière exhaustives, seulement les passages les plus intéressants ont été sélectionnés.

Mme XX, le 24 mai 2011 à Marines

« Depuis quand habitez-vous ici ? »

« On a fait construire notre maison il y a 42 ans, en 1969, après avoir acheté la parcelle. Et notre voisin est là depuis 40 ans. Les autres à côté sont là depuis une dizaine d'années. Les bâtiments de France voulaient que l'on plante des haies partout, le seul problème c'est que l'on ne voit pas souvent les voisins. Pourtant ils sont très gentils. Mais du coup, on s'entend mieux avec les voisins avec lesquels il n'y a pas de haie car on les voit plus. On a élevé nos enfants ensemble qui sont du même âge et nous nous échangeons régulièrement des services. Même, il y a une entraide avec plusieurs voisins dans le quartier. »

« Qu'est-ce qui vous a donné l'idée de faire construire sur votre parcelle ? »

« Nous avons décidé de construire pour notre fils, il y a 5 ans, car il ne trouvait rien et les terrains étaient trop chers. Nous avons alors pensé à construire derrière en drapeau... D'ailleurs, vous savez il y a déjà deux autres parcelles qui ont fait des constructions en drapeau juste à côté de chez nous... mais la municipalité n'a pas accepté. Ils nous ont donné le droit de construire à l'avant mais pas l'arrière. On a fait attention à l'implantation de la nouvelle maison pour pas qu'elle nous cache du soleil et garder de la luminosité. Nous avons décidé de ne pas mettre de haies car c'était notre fils mais si c'est des gens inconnues, bien sûr, là, nous mettrions quelque chose.

Mais ça nous ne nous aurait pas dérangé de construire pour des personnes inconnues à moins que ce ne soit des voisins irrécupérables ! Il me semble que les personnes qui viennent habiter à Marines le font dans l'esprit d'acquérir un cadre de vie de qualité, proche de la nature, tranquille... Ils ont conscience de venir pour le calme, de leur chance de vivre dans un coin paisible et je pense qu'ils respectent ce cadre aussi quand ils viennent habiter ici.

Même, si on avait construit en drapeau, car au début, comme je l'ai dit, on voulait faire ça, on aurait eu un passage de voitures sur notre parcelle, ce n'est que 2 ou 3 fois par jour et même si c'est des jeunes qui vivent ici et qui font un peu la fête ou du bruit, il faut quand même vivre ! En face, c'est des petits jeunes et ils font des fêtes parfois. Nous y sommes même des fois invités ! »

« Pourquoi votre fils voulait habiter sur Marines ? »

« Mon fils est parti habiter à Cergy dans un appartement mais ça ne lui a pas plu, il a voulu revenir habiter dans la ville où il a grandi. D'ailleurs, je vois beaucoup d'enfants, qui ont maintenant la quarantaine, revenir et chercher à habiter sur Marines. »



« Et vous, pourquoi êtes-vous venue vous installer à Marines ? »

« J'habitais dans une grande ville dans le département des Yvelines. Depuis toute petite, j'ai habité la ville. Avec mon mari, nous venions régulièrement passer nos weekends sur Chars et venir camper dans la nature. Et lorsque notre fils est né, nous nous sommes dit « pourquoi pas venir habiter ici malgré les distances ». En effet, c'est un choix que nous avons fait de venir ici alors que mon mari travaillait à Argenteuil et que cela engendrait de la route.

Et puis se déplacer à la campagne, on s'habitue et ce n'est pas parce que il n'y a pas de gare... on s'organise, c'est la vie à la campagne ! Parfois, quand on veut aller en ville il y a toujours quelqu'un pour nous aider et nous emmener, on fait du covoiturage avec les gens du quartier. La gare de Cergy Préfecture n'est quand même pas loin. »

« Est-ce que vous utilisez les services de Marines ? »

« Oui bien sur, je fais mes courses à Marines, je fais marcher le commerce local, il y a aussi une pharmacie pour nos médicaments, il y a toutes sortes de choses qui sont très accessibles, il y a des écoles, l'hôpital même une crèche... et en plus, pour l'école, le collège s'est ouvert l'année où mon fils entrait en 6^{ème}. Grâce à l'hôpital de Marines, j'ai aussi pu rester proche de mon père jusqu'à la fin de sa vie. On pouvait le voir quand on voulait, il pouvait passer les weekends avec nous à la maison. Même pour nous, avec l'hôpital, le service Alzheimer, je suis tranquille pour plus tard! L'hôpital est une vraie chance pour Marines. »

« Et vous, est-ce que vous vous voyez rester ici dans les années à venir ? »

« Oui, je resterai dans ma maison jusqu'à la fin et je veux rester à Marines. »

« Qu'en est-il de la vie de village ? »

« Quand j'étais jeune, j'animais la section basket, j'étais présidente des parents d'élèves, je faisais beaucoup de choses, à présent, j'en fais moins mais je pense que l'équipe municipale est très active sur le plan des activités. Et pour les enfants c'est essentiel, il ne faut pas oublier qu'il y a quand même un problème, c'est qu'à partir de 16 ans, les parents font « taxi » pour leurs enfants parce qu'ils veulent sortir (cinéma, piscine...). Il y a beaucoup d'activités à Marines et les enfants plus jeunes y trouvent leur comptes (associations sportives...) et même les adultes, il y en a beaucoup qui font du sport. Au point de vue municipalité, il n'y a rien à dire. »

« La démarche pour la construction de la maison ? »

« Donc nous avons d'abord demandé à la municipalité de construire derrière, il n'y a rien eu à faire, il n'était pas possible de construire en drapeau. A bout d'arguments, ils nous ont alors « oh mais devant si vous voulez, vous pouvez construire ». On a commencé par faire une division parcellaire, qui s'est faite très facilement avec la municipalité. Un géomètre est venu et il a mesuré le terrain. On a parlé de l'implantation et aussitôt à la mairie, on a regardé pour les tuyauteries, etc. Tout s'est très bien passé. »

« Et pour derrière, pourquoi la construction n'a pas été autorisée ? »

« La raison était que s'il y avait un incendie, les pompiers n'avaient pas assez de tuyaux pour aller à l'arrière. Mais à l'arrière, il y a un chemin qui séparait la DDE et notre terrain. C'est un terrain agricole mais on a le droit de passer avec notre voiture. Mais là, on nous a dit qu'il y a un lotissement qui s'est construit au bout de ce chemin et il n'y a qu'une ouverture piétonne et de voie pour voiture. Mais j'espère qu'il deviendra un jour constructible, j'espère vraiment parce que on s'aperçoit qu'un terrain qui fait 600m², moi je pense que c'est pas mal pour construire une maison tout en permettant de l'entretenir correctement même quand on est âgé. »



« Est-ce que vous vous occupez de votre fond de parcelle ? »

« Oui, il y a de la pelouse et au fond c'est un grand jardin potager mais c'est vrai que là où il y a de la pelouse et même le potager, il y a de l'espace. J'ai une parcelle de 2000m² qui fait plus de 100 mètres de long attenant à un autre jardin de 600m², il y a 50 mètres qui sépare nos deux maisons.

Et c'est pareil pour le voisin, il a sa maison là et avec un grand espace derrière. Avec tous ces espaces, on pourrait faire 3 ou 4 maisons de plus. Alors densifier, ça peut être bien, mais de manière réfléchie, car ça pourrait faire n'importe quoi. Un terrain de 600m² c'est suffisant et il y a beaucoup de demandes, alors offrir plus de terrains ferait alors baisser les prix. Ce n'est pas parce que ça y est, mon fils est loti que je ne pense pas aux autres. »

Observations

- Ce témoignage nous a permis de réaliser que les habitants, attachés à la ville et au quartier, ne sont pas forcément réticents à la modification de leur environnement. En effet, Mme Frère pense, et elle le dit d'elle-même, qu'une densification de son quartier serait une bonne chose, à condition qu'elle soit faite de manière raisonnée. Elle met en évidence qu'à partir d'un certain âge, les gens sont moins aptes à entretenir de grandes parcelles. Elle est bien consciente de la pression foncière qui touche maintenant les villes de campagne, elle aime sa vie à la campagne et aimerait que d'autres puissent en profiter. Quand à la question de l'intimité, il est souligné une ambiguïté. Cette habitante nous a fait ressentir qu'il est difficile d'installer une intimité tout en préservant les liens sociaux, que d'avoir de l'intimité peut aussi affecter la vie sociale.

C'est après l'observation de ce premier entretien que nous avons décidé de les multiplier. Les habitants sont une source d'idées nouvelles et d'imagination et ont envie de nous faire partager leur expérience.

Monsieur X, 66 ans, habitant de Vigny.

« Depuis combien de temps êtes vous installé sur la commune ? »

« Je suis là depuis 1978. »

« Quelle est la raison pour laquelle vous êtes venu vous installer ici ? »

« C'est parce que ma femme avait cette propriété, c'est une maison de famille. On habitait la banlieue de Drancy à l'époque, mais ça craignait un peu par là. Et encore plus maintenant. Moi, je suis originaire de la Dordogne, vous voyez ça n'a rien à voir. Mais je me plais bien ici, parce que c'est assez vallonné, c'est un beau petit pays sympa, et puis bon on n'est pas trop bien de paris. Parce que avant je travaillais sur paris et je prenais le RER. C'était quand même pratique. Maintenant c'est la départementale mais avant je prenais le RER à Cergy. Ça va très vite. Disons que je mettais un quart d'heure de plus que ceux qui habitaient en banlieue mais j'avais un autre cadre de vie. Beaucoup plus agréable. Non, mais Vigny, c'est un beau petit pays, un joli petit canton. »

« Quelles est l'ambiance au sein du quartier ? »

« Dans le quartier tout le monde s'entend très bien. Ca nous arrive de prendre l'apéro ensemble. Là ce sont des jeunes très gentils. »



« Selon vous qu'est ce qui fait que ces relations de voisinage fonctionnent ? »

« Parce que c'est la vie de village. Ce n'est pas comme dans les banlieues, dans les appartements où les gens du même palier ne se connaissent même pas. Alors qu'ici c'est convivial, c'est sympa. [...]Avant on se réunissait entre nous pour faire la fête entre nous. Mais maintenant les enfants ont grandi...C'était sympa. [...]»

« Combien êtes-vous à vivre dans votre maison aujourd'hui ? »

« Là, je suis juste avec ma femme. [...]Ma fille est sortante de Supélec, et travaille chez Renaud à Boulogne et mon fils est professeur des universités et professeur des hôpitaux en médecine à Grenoble. [...]Mais ici j'entretiens le jardin, j'entretiens la maison, j'ai tondue la haie encore, ça c'est du boulot, c'est crevant et après il faut ramasser, c'est ça le plus difficile. »

« Qu'envisagerai-vous de faire à long terme ? »

« A long terme je ne resterai pas. Tout dépend de mon état de santé. Ce sera peut être un logement et en ville pour avoir tout à disposition. [...]Mais je ne sais pas si je resterai vers Vigny, plutôt dans le sud, surtout si ma fille part à Nice. Et comme mon fils est à Grenoble, on sera entre les deux comme ça. [...]»

« Que vous évoque ce terme de densification ? »

« Moi je veux rester un petit village tranquille, et pas avoir 5 ou 6000 habitants, ça ne m'intéresse pas. Après ça devient le bourg et puis après ça grossit de plus en plus. Et puis, il faut faire des infrastructures et ainsi de suite et aussi les impôts locaux... Autant rester un petit village tranquille. Bon, après il faut toujours évoluer légèrement, mais pas comme là. Ils sont en train de construire, il y avait de belles pâtures, c'était bourré de lapins. C'était sympa mais maintenant, ils construisent. En tout cas, ceux qui vont y être, ne vont pas être dessus du voyage. Parce qu'avec les corbeautières...quand ils se mettent à crier les corbeaux bonjour. Et ils ne s'arrêtent pas. Enfin, ce sera leur problème. »

Monsieur X, 60 ans, habitant de Vigny.

« Depuis combien de temps êtes-vous installé dans le Vexin ? »

« Depuis 14 ans. »

« Quelles sont les raisons qui vous ont fait venir ici ? »

« C'est la campagne et pas trop loin des agglomérations quand même. Mais surtout l'esprit campagne. »

« Cela correspond à un cadre de vie pour vous ? »

« Surtout à un cadre de vie. »

« Si vous deviez mettre quelques mots sur un bon cadre de vie ? »

« Je dirai, ne pas avoir trop de nuisance autour de nous, mais avoir quand même une certaine proximité avec les commerces et les soins. C'est surtout cet esprit là que je vois. »



[Explication du phénomène de l'étalement urbain]

« J'espère que les parcs naturels protégeront un peu tout ça, afin d'éviter justement l'invasion de ce milieu urbain. Si les gens choisissent de venir à la campagne ce n'est pas pour se retrouver après avec un milieu urbain autour de chez eux. Si on fait l'effort de se déplacer vers des villages, ce n'est pas pour être envahi par la suite. »

[Explication du phénomène de densification]

« Que vous évoque ce terme de densification ? »

« Au premier abord, c'est vrai que c'est bien d'utiliser des surfaces inexploitées. Mais au bout d'un moment il y aura peut être trop de monde pour des structures qui ne seront plus vraiment adaptées. Par exemple le lotissement qui va se faire au dessus, il y a 37 maisons dont 4 habitants par maison. Ça va porter la population à 10% de plus d'un seul coup. Ça ne va pas être facile. »

« C'est quelque chose qui vous fait peur ? »

« Disons qu'après il faut s'adapter. Pour les écoles c'est très bien mais pour tout ce qui est assainissement, il va falloir sans doute repayer en plus pour ces nouvelles personnes. Parce que les habitations ça ne rapportent pas de taxes locales. C'est surtout les entreprises donc là... On a pas le choix. »

« Qu'envisagerai-vous à long terme ? »

« Notre idée à long terme c'est tout de même de partir, parce que nous sommes encore trop proche de Paris. Nous, si on est venu là, c'est pour avoir les aspects de tranquillité surtout le weekend et avoir de l'espace. Mais également profiter du lieu de travail qui est proche. Ce qui ne sera plus un critère pas la suite. Par la suite on pourra partir plus loin, peut être dans une région tranquille, pas trop loin non plus des commerces parce qu'il ne faut pas trop s'éloigner quand même. Mais l'aspect travail ne rentrera plus dans ces facteurs là. Ici on voit que les villages du Vexin permettent souvent d'aller travailler sur Paris ou sur Cergy. Ce ne sont pas des gens de la campagne qui sont là. Ce sont plutôt des gens qui viennent chercher le calme et qui ne veulent pas les inconvénients de la ville. Pour moi c'est ça. D'ailleurs ça se voit typiquement à la population. Les gens qui sont ici travaillent sur Paris ou sur Cergy et ne sont pas des cultivateurs en général. Donc voilà, la notion de village par rapport aux cultivateurs ou aux gens des campagnes n'est plus du tout la même chose. Pour moi, dans le Vexin ce n'est pas la même chose. »

« Est-ce facile de se loger sur le Vexin ? »

« Il faut se reculer de plus en plus en fait. Quand on voit les prix des terrains ce n'est tout de même pas donné. Donc c'est assez difficile. Pour pouvoir accéder, il faut se reculer le plus loin possible. »

« On peut voir que votre habitation est collée à celle de votre voisin, est ce une chose qui vous embête ? »

« C'est le défaut du Vexin, on doit forcément s'aligner à une limite. Donc celle du haut est alignée par rapport à la limite de mon terrain, tout comme moi. C'est une règle dans le Vexin. Je trouve ça un petit peu embêtant, parce que l'on ne peut pas faire le tour de son jardin. On est obligé de passer par le garage. C'est un petit peu contraignant. Moi je préférerais faire le tour, mais on a pas eu le choix. Mais c'est la règle du Vexin. Il y a également les garages en sous sol. On ne peut pas en bénéficier non plus... C'est dans les règles du Vexin aussi. Et puis il y a les toitures et plein d'autres choses. »



« Pouvez-vous dire en quelques mots ce que vous pensez sur les lotissements. »

« En village avant, nous étions en lotissements. Vous voyez les terrains derrière les maisons, se sont des terrains assez grands, avec des maisons normales, de 120 à 150 m². Là haut il y aura des terrains de 300m². A la campagne c'est un peu petit. Ça va à contresens. Pourquoi aller à la campagne pour se retrouver sur un tout petit terrain et construire une maison dont les enfants ne pourront pas profiter ? J'estime que c'est un peu dommage. Il aurait fallu qu'il y ait un lotissement avec des espaces beaucoup plus grands. Un lotissement c'est comme ça que je le conçois à la campagne, sinon c'est un lotissement de ville. Parce qu'en ville je comprends qu'il n'y ait plus assez d'espace. Mais là, c'est un peu dommage. »

« Etes vous satisfait de là où vous vivez ? »

« Nous à part les nuisances des avions et de la route qui fait un bruit...Parfois c'est infernal avec le vent. Mais bon, ce qu'il faut se dire aussi c'est que si on était dans un village plus loin, l'hiver c'est difficile avec le verglas. Alors que là on est directement sur la nationale. On est tranquille. Donc nationale avec les nuisances mais les avantages aussi. »

Madame X, 19 ans, habitante de Vigny.

« Depuis combien de temps êtes-vous installer dans le Vexin ? »

« Je ne sais pas exactement, mais environ 12-13 ans par là. »

« Quelles sont les raisons qui vous ont fait venir ici ? »

« Pour fuir la banlieue qui commençait à craindre un peu. On était dans un quartier sensible, Cergy St-Christophe. Et parce que mes parents adorent la campagne. »

« Vous êtes donc venu ici pour un certain cadre de vie ? »

« Oui, exactement »

« Si vous deviez mettre quelques mots sur un bon cadre de vie ? »

« Je vais parler pour moi, même si je suis certaine que mes parents pensent la même chose. Pour moi, c'est cruciale de vivre à la campagne, parce que mes études m'amènent toujours à Paris et quand je reviens ici c'est comme si je retournai un peu en vacances. C'est vraiment très agréable. On n'a pas de bruit, tout est silencieux. On entend juste les oiseaux parce qu'il y a une forêt à côté. »

[Explication du phénomène de l'étalement urbain]

« Est-ce que vous ressentez ce phénomène au sein de votre village ? »

« Oui en une douzaine d'années, carrément. C'est simple, là ils viennent juste de construire un collège en haut de Vigny, donc ça attire pas mal de monde. Je ne sais pas combien on est maintenant mais la population a beaucoup augmenté. Et elle ne fait que croître. Au niveau des classes sociales, on croise différentes personnes. Avant c'était très bourgeois, parce que c'est loin, il faut avoir une voiture. Ce sont des gens qui ont beaucoup d'argent. Et maintenant ce sont des logements sociaux qui se construisent. On va donc accueillir d'autres classes de population.

[...]



[Explication du phénomène de densification]

« Que vous évoque ce terme de densification ? »

« Quand vous dites ça, je pense plutôt à « on s'élève en hauteur ». Ça fait un peu peur. »

« Envisagerai-vous de revenir dans la région dans l'avenir ? »

« J'ai été obligée de me rapprocher de Paris pour mes études, mais c'est invivable, je déteste ça. Donc oui quand, j'aurai mon job définitif et serai diplômée, ce sera pour revenir dans la région. Pour m'éloigner de nouveau de la ville. »

Mais en ce qui concerne la division parcellaire, mes parents ne voudront jamais vendre une partie de leur terrain pour construire une autre maison. Déjà parce que ce n'est pas si grand que ça et parce qu'ils veulent de l'espace. Je sais que mes parents déménageront si par exemple le champ derrière la maison devenait constructible. »

[...]

« Quel est l'âge de la population ici en moyenne ? »

« Je dirai que c'est plus vieux forcément. Mais nous on a une petite école. Moi j'étais en primaire ici. Je connais beaucoup de jeunes aussi. C'est assez mixte. Ce n'est pas comme au fin fond de la France où il n'y a que des retraités. Il y a un peu de tout. Il y a des gens actifs qui partent tous les jours au boulot sur Paris. On trouve de tout je pense. »

« Comment s'organise la population pour aller travailler ? »

« Je sais qu'il y en a du covoiturage surtout pour emmener les enfants à l'école. [...] Pour aller travailler tout le monde prend la voiture et je ne connais personne qui fait du covoiturage. »

« Et vous étant plus jeune, vous n'avez pas rencontré de difficultés à vous déplacer ? »

« Non, niveau transport, si on n'a pas de voiture, il y a un bus qui relie Vigny à Cergy et qui va jusqu'à Magny également. Il relie toute la nationale. Après oui, ce n'est pas la ville. Il ne passe pas toutes les 10 minutes. Mais j'ai été habituée à ça, donc ça ne m'a jamais dérangé. »

[...]

« Cela vous dérangerait-il si votre maison était collée à celle de votre voisin ? »

« Non cela ne me dérangerait pas du tout. Mais mes parents ont demandé à ce que ce ne soit pas collé, il l'on fait exprès. »

« Savez-vous pourquoi ? »

« Peut-être parce que l'on sortait justement d'un lotissement où toutes les maisons étaient collées. Et il voulait alors de démarquer. »



Madame X, 75 ans, habitante de Vigny.

« Depuis combien de temps vivez-vous à Vigny ? »

« Depuis 78 [...] »

« Pensez vous restez dans ce logement à long terme ? »

« Il répond en tout cas à mes besoins, mais il est certain qu'en vieillissant j'aurai un problème. Mais j'espère à ce moment là...je ne sais pas. On verra. Mais je ne voudrai pas aller en maison de retraite. Je préfère rester chez moi, il y aura peu être un de mes enfants qui viendra chez moi. [...]C'est sûr que l'appartement c'est moins de travail. Mais d'un autre coté on a l'habitude ici. C'est très délicat. C'est très déchirant de se dire qu'il faudra décider. Pour le moment on repousse toujours la décision. [...]

« Avez-vous déjà entendu parler d'aide à la personne ? »

L'aide à la personne, oui je connais. C'est très bien ça et c'est d'ailleurs ce que j'envisagerai. »

[Explication du phénomène de division parcellaire]

« Ca c'est pas possible. C'est absolument exclu. C'est verrouillé dans le parc, on ne peut pas faire n'importe quoi. »

« Mais si c'est une chose mise en œuvre par le parc ? »

« Mais le parc ne fera jamais ça. Je ne crois pas ou il aurait changé beaucoup de politique. Non, mais ce qu'il peut se faire c'est encourager les communes à prévoir des logements pour les personnes âgées. Je crois qu'à Vigny, il y a un projet de résidence, ce n'est pas une maison de retraite. Ce serait pas mal. Ce serait faisable. »

« Cela serait pour vous la meilleure alternative ? »

« La meilleure alternative c'est de rester ici, chez moi avec de l'aide. C'est ça la meilleure alternative. [...]Après ce sont les moyens qui rentrent en jeu, parce que ça coûte cher tout de même une aide.

« Quelle relations entretenez-vous avec vos voisin ? »

« Je n'ai pas de problème. Mais ce n'est pas une ambiance de campagne, il ne faut pas croire. Chacun est chez soi dans son petit jardin, ce n'est pas comme à la campagne. Nous on est des rurbains, parce que ceux du village, ceux dans le cœur de Vigny, ils connaissent les prénoms de tout le monde [...] Mais nous ici c'est un juste un bon voisinage. Voilà. »

[Explication du phénomène de densification]

« Ca c'est à la mode, c'est mettre en hauteur. Ils veulent que l'on fasse à nouveau des tours, des appartements les uns sur les autres. On va en venir là car on ne peut pas toujours s'étaler. La banlieue va bientôt arriver. Ce n'est pas possible, donc il faudra resserrer. D'ailleurs les nouveaux lotissements, qui se construisent, sont tous à « touche-touche ». Nous, on est, vous voyez, séparés, on n'est pas à « touche-touche ». D'ailleurs ce n'est pas tellement bien. Le lotissement que vous avez un peu plus haut, les maisons sont toutes autour d'un rond point et elles se touchent. Il y a des petits jardins mais il n'y a pas de grand jardin là comme ici, j'ai 1500m² que ça me barbe à tondre. Ca c'est sûr que ça va certainement être modifié. Parce que l'on ne peut pas s'étaler tout le temps. »



« Pourquoi critiquer vous le fait que vos maisons ne se touchent pas ? »

« La DDE normalement elle se mêle de tout, mais elle ne s'est pas bien mêlé de ça ici. Il y avait 6000m², qu'ils ont divisé en bande de terre de 20 mètres de large sur 100 mètres de profondeur. Avec des marges d'isolement de 4 mètres de chaque côté de votre maison. C'est-à-dire que vous ne pouviez pas construire votre maison qu'à partir de 4 mètres de votre limite de propriété. Donc on perd 8 mètres à chaque fois. Moi je trouve que c'est bête. [...]Moi je trouve que ces lotissements ont été mal faits. C'est ridicule. Je trouve que c'est trop grand et puis là bas on n'y va jamais. Je n'y vais pas et puis 100 mètres c'est à entretenir.

« Si aujourd'hui on pouvait s'affranchir de toutes les règles du PLU et que l'on vous proposait de diviser votre terrain pour pouvoir construire tout au bout de votre parcelle. »

« Au début cela ne m'aurait pas plu, mais maintenant je serai d'accord. Mais ça ne se fera pas, car nos terrains longent un sentier pour piéton, pour les chevaux, c'est un chemin rural. Il faudrait avoir une sortie de l'autre côté. Mais moi je serai d'accord. Il est trop grand ce terrain et surtout en profondeur. J'ai toujours des voisins, j'ai un voisin là et une voisine là. Je ne suis pas à la campagne. J'ai beaucoup de terrain mais je ne peux pas dire « ah je suis à la campagne, il n'y a personne autour » ce n'est pas vrai. Très très profond ce terrain, c'est beaucoup de souci. »

Monsieur et Madame X, habitants de Vigny.

« Depuis combien de temps vivez-vous ici ? »

« Depuis 1987. Nous on a choisi Vigny parce qu'on cherchait un village. Et l'intérêt de Vigny, c'était qu'il y avait une école parce qu'à l'époque nous avions deux enfants en bas âge. Il a un médecin, une pharmacie, une boulangerie toutes les commodités en fait. Mais on ne subissait pas la ville nouvelle. Nous on travaille à Rany et à Saint-Ouen-l'Aumône, donc à proximité. Donc ici on est très bien car encore à la campagne. »[...]

« Si vous deviez mettre quelques mots sur un bon cadre de vie ? »

« Déjà la tranquillité urbaine. Beaucoup moins de bruit. Nous on a la possibilité d'avoir un haras pas très loin, dont vraiment la campagne à part entière. [...] »

« Qu'envisagerai-vous à long terme ? »

« Nous à long terme on restera évidemment. Notre fille qui a 22 ans, par exemple, qui va poursuivre ses études à l'étranger, espère revenir vivre dans la région. Parce que dans le village, elle y est née. Elle connaît tous les gens du village. Les jeunes qui sont toujours les mêmes et qui se réunissent régulièrement. Il y a une certaine fraternité qui s'est mise en place entre eux. [...] »

« Et la maison ne sera t'elle pas trop grande une fois votre fille partie ? »

« Nous avons conçu notre maison de manière à pouvoir y vivre en bas, il y a la salle de bain, la cuisine, la salle et la chambre. Et le haut était fait pour nos trois enfants. On a la chance d'être aussi très famille, donc on se réunit tous les weekends. Et on a la chance d'avoir nos petits enfants qui viennent presque tous les weekends. [...]C'est mon mari qui a fait les plans de la maison de manière à ce que l'on puisse y habiter le plus longtemps possible.[...]On monte en haut de notre jardin, on voit tout l'espace, les petits enfants sont là, ils courent dans le jardin. »



« Quelle taille fait votre parcelle ? »

« 1800m². »

« Et vous l'utilisez dans sa globalité ? »

« C'est que nous subissons un peu ce terrain, puisque à l'époque dans notre conception c'était d'avoir 700m² environ. Maintenant ce terrain était disponible. Parce qu'avant c'était seulement des grandes parcelles, car il y avait une guerre de village qui faisait que le maire de l'époque ne voulait pas séparer les terrains en petits lots. Mais là nous sommes en train de voir avec les voisins si nous ne pourrions pas revendre une partie de nos parcelles respectives. De mon côté j'ai des filles qui seraient très intéressées de revenir vivre dans le Vexin. Elles seraient prêtes à reconstruire dans le haut du jardin pour être proche de chez nous et ainsi bénéficier de revenir pour pas cher. Car on leur donnerait le terrain.

« C'est vrai que l'on a vu que le prix du foncier était assez haut ici. »

« Oui et puis, il y aura la possibilité de rajeunir un peu le quartier. Plus ça va plus la population vieillie. Là, ils font un lotissement en bas. Mais je vois par rapport à mes filles, qu'elles n'auraient pas les moyens de racheter un terrain alors que là il y aurait possibilité de faire une double maison en haut car il est assez large et une maison en contrebas. Donc ce qui fait que les trois filles pourraient bénéficier du terrain gratuitement. Mais bon avec l'histoire du Vexin, qui est un site classé, c'est toujours un peu plus compliqué.[...]Mais nous sur notre parcelle on a beaucoup de terrain à vache, il n'y a que 300m² qui est constructible. C'est ridicule parce que c'est du terrain qui est mort. »

[Explication du phénomène de densification et d'étalement urbain]

« Je n'en ai pas trop entendu parler mais je ne suis pas surprise. Car en bas c'était des terres agricoles et ils ont vendu toutes les parcelles. [...]Moi je ne suis pas contre car je vois que c'est parfois de plus en plus difficile. J'ai une fille à Saint-Ouen-l'Aumône qui vit en mitoyenneté et ce n'est pas toujours facile avec des gens avec qui vous ne vous entendez pas. Donc ici on a la chance de respirer et d'être tranquille. Donc plus ça va plus ça s'étend mais je ne suis pas surprise. Et puis plus vous vous éloignez des villes nouvelles plus le terrain est moins cher. Vigny reste encore privilégiée encore mais ça devient de plus en plus cher. Parce que les terrains en bas ne sont pas donnés. Donc les jeunes sont obligés de s'éloigner pour accéder à des prix pas trop chers. [...] Une de mes filles voulait acheter dans un lotissement qui est en train de se construire. Mais vu les contraintes à cause du parc et des bâtiments de France, elle ne pouvait pas faire la façade qu'elle voulait par exemple. Elle a donc abandonné le projet. C'était trop type lotissement et pas petit pavillon indépendant. »

Monsieur X, 32 ans, habitant de la commune d'Us

« Pourquoi vous avez choisi le Vexin ? »

« Ba j'avais mon amie qui habitait Beson et Beson c'est malsain et le Vexin c'est bien réputé pour la campagne. Et puis moi je suis un peu originaire de ces coins là. Donc on voulait un peu s'écarter. Au début on voulait aller sur Magny en Vexin puis après on a eu l'opportunité de venir donc on est venus là. »



« Ça a été difficile de trouver ? »

« Ouais, oui c'est vachement côté. Surtout du côté des tarifs, on est arrivé ici il y avait beaucoup de travaux [...]. Il y a eu beaucoup de travaux à faire. C'est de la rénovation. Mais c'est sympa le Vexin. C'est simple surtout. A Beson on a eu trop de soucis avec nos voitures, beaucoup de racailles aussi. On a eu que des problèmes. C'est malsain Beson. C'est un peu malsain partout mais ici c'est très bien. Et puis le Vexin c'est sympa, la population est sympa. Ce petit village je ne connaissais pas. On est là depuis le mois d'Août. L'environnement est génial. »

« Vous arrivez bien à vous intégrer ? »

« Ouai. Mon amie elle a sa voiture. Moi je travaille à St Ouen l'Aumône. On arrive bien à s'intégrer. [...]

« Pour vous c'est quoi un bon cadre de vie ? »

La tranquillité, faire ce que vous voulez. Pas de problème avec les voisins. Pas de problème extérieur. Je peux sortir dehors sans me faire embrouiller. Chose qui était très dure à Beson. A Beson vous fumez pas dans la rue. Moi j'ai quarante ans des embrouilles j'en veux plus. [...] On est là depuis le mois d'Août, je touche du bois. Franchement c'est reposant. Beson je sortais du boulot ça me saoulait d'y retourner. On s'est rencontrés depuis 5 ans on peut pas acheter du jour au lendemain. Donc on pensait pas trouver une maison par ici parce que c'est très recherché. De toute façon le Vexin c'est très recherché. Il y a beaucoup de gens qui recherchent le Vexin. Je connais pas mal de gens qui travaillent encore derrière Magny et qui travaillent sur St Ouen l'Aumône, ça les dérange pas de faire 50 bornes, la tranquillité, le cadre de vie [...] »

« Pensez-vous que l'aspect urbain peu influencer sur la qualité de vie ? »

« Nous à la base on voulait pas de pavillon moderne, notre pavillon il a 20 ans au final. Mais vous allez voir le jardin vous allez comprendre. [...] On avait un budget surtout. Vous voyez tout ça. On peut déjeuner dehors. Vous entendez les oiseaux. [...] C'est super mignon. Une petite chose qu'on avait pas avant. [...] là on revit. [...] les voisins sont super en plus. »

« Et si le terrain en face devient constructible ? »

« On ferra avec, ça dépend où ils mettent la maison. Pour l'instant il ne l'est pas. Quand on est allé chez le notaire c'est ce qu'on a demandé. [...] s'il faut on ferra avec. »

« Combien fait votre terrain ? »

« Cinq cent c'est déjà du boulot. Samedi j'ai commencé à midi j'ai fini à 4 heures. [...] Le fait que les maisons soient collées ça vous a pas dérangé ? Ba non c'est garage garage. [...] »

« Et même si il y a des barrières vous les connaissez vos voisins ? »

« Ba là ils sont commissaires. Là ils sont super cool, c'est des retraités. Et là ils sont arrivés depuis quinze jours. [...] Vous rentrez chez vous vous êtes no stress. [...] La qualité de vie c'est vraiment important. Le Vexin c'est super ! Mais par contre ils sont chiantes pour les travaux [...] Aujourd'hui il y a beaucoup de gens qui font les travaux eux-mêmes. Ça prend beaucoup de temps. Mais on prend le temps. Les pierres j'ai mis 2 mois à les mettre. Les poutres elle les a poncées une par une à la main. Quand c'est pour vous vous avez le temps. »



« Vous avez toujours vécu ici ? »

« Ça fait trente cinq ans, on est du val d'Oise mais ça fait trente cinq ans qu'on est venu à Us. C'est une maison qui était en mauvais état, très mauvais état qu'on a retapé par nous même pour en faire ce qu'elle est maintenant. »

« Pour la retaper vous avez eu des aides ? »

« On s'est débrouillé nous même, tous les weekends. Pendant quelques années. (rire) Les samedis, les dimanches, les vacances. On a mit quelques années à faire tout nous même. Elle était vraiment en très mauvais état. Il n'y avait que les pierres qui étaient bien, les murs quoi. Mais autrement tout était en très très mauvaise état. »

« Et qu'est ce qui vous a motivé à venir à US ? »

« On ne connaissait pas Us mais ça nous a plu. C'est surtout la vieille maison qui nous a plu à retaper. C'était ça... hein ? (entrée du mari) L'histoire de la maison. On connaissait pas US. Mais ça nous a plu et après la région et puis voilà ça s'est fait comme ça tout naturellement. On était pas de la ville pour autant. Quoiqu'on travaillait à Paris. C'est pour vous dire. La tranquillité maintenant on bougerait plus d'ici. Même si c'est un peu trop tranquille cette commune parce que ça vit plus beaucoup. Le Vexin c'est pas mal mais comme même c'est un manque de commerce. Ça manque de commerce, quand on parle de ce que les campagnes se vident c'est pas surprenant. C'est ça c'est un manque de commerce. Et puis le jour où il n'y aura plus de voiture où on pourra plus conduire... c'est ça l'embêtant. Le PNR ça a du bon mais on fait pas grand-chose pour la population. »

« Et justement pensez vous qu'une nouvelle population peut permettre de redynamiser le village ? »

« Oui c'est peut-être une solution. Mais les lotissements ça n'a rien de bon. On vit ça depuis 35 ans, on voit bien, les lotissements, les gens ne restent pas. Au bout de 4-5 ans il y a un lotissement qui s'est monté là, au bout de 5 ans c'est des jeunes ménages qui s'en vont. Ils s'en vont pourquoi parce que justement c'est trop tranquille. Il n'y a pas de travail ici. Il faut aller à Paris ou traverser la région parisienne, ça fait qu'ils ne restent pas. Dans le village il n'y a plus que des vieux, on est parmi les jeunes des vieux. Tout autour de nous les gens s'en vont. Derrière c'est mort... les gens s'en vont. Les lotissements ça restent pas. On a cru ça, moi-même j'ai été élue, j'ai travaillé pour le PNR au moment de la charte. Alors on disait pas plus de 5% par commune. Alors ça toujours était, mais par endroit où il y avait trop de monde les gens ne sont pas restés pour autant. Nous on y reste mais on voit l'exemple de jeunes qui sont dans la région et qui s'en vont. Hein les enfants à Madame xxx. »

« Et que représente un lotissement pour vous ? »

« Ba... nous... lotissement... s'il est bien réussi et bien construit on a trop rien contre. Mais je vous dis ce sont les gens qui sont dedans. C'est pas du tout respecté ce qu'il y a. Les permis de construire il y a à dire. On sait bien que la DDE, les maires disent toujours oui. [...] »



« Et vous vous plaisez bien ici ? »

« Ici ? Par habitude oui on se plaît bien ! »

« Nous on se plaît bien sans lotissement ! » (Le mari)

« On va marcher tout les jours dans la campagne. C'est-à-dire qu'on aime bien la campagne. Mais le seul reproche qu'on peut faire maintenant c'est le manque de commerce, le manque de locomotion. Il y a bien un car encore qui se balade un peu pour rendre les enfants qui vont à l'école mais c'est très peu, c'est peu peu. On connaît bien des gens de la région qui ont des enfants de votre génération. Pour aller à Cergy, il y a bien un car le matin mais c'est pas facile. Quand la maman est là elle revient. Moi j'ai travaillé à Cergy. Ça m'était égal de faire le parcours, c'était pas long... mais faut la voiture. Donc ça entraînait forcément des frais et de la liberté c'est évident. Sans voiture ba on est coincé ici. »

« On parle souvent d'éviter l'étalement urbain. Qu'est ce que vous en pensez ? »

« C'est vrai que l'étalement... on appelait ça du mitage il fut un temps. Ça défigure déjà d'une part. ça défigure quand même le Vexin. Bon il faut loger les gens, c'est ça la seule chose il faut loger les gens c'est évident. Enfin on a déjà amené assez en urbanisation autour des villes et puis bon de Cergy. Cergy on l'a vu évoluer. On l'a vu trop s'étaler. Il faudrait dire stop. Personne ne dira stop, personne. Nous on a vu les champs à la préfecture, donc on a vu évoluer Cergy. [...] »

« Que représente le terme de densité pour vous ? »

« Le village ici fait douze cent habitants, qu'il arrive jusqu'à quatre cents, faut pas qu'il aille au-delà, après comme on disait autre fois la ville dans la campagne ba oui mais... si ça amène pour les écoles on sait bien ce que c'est, ça va ça vient. Ça a du mal à remplir les classes, s'il y a vingt trois élèves et qu'il en faut vingt cinq on ferme une classe... bon... les élus amènent un peu ça, il faut agrandir le village pour amener des classes mais les classes on a du mal à les remplir pour autant. Alors je crois qu'il faut... fut un temps ça se développait un peu trop, c'est un peu stoppé pour l'instant. Des maisons par ci par là oui, qu'on remplisse les terrains. Mais on en a déjà plus de terrains maintenant constructible... je vous le dit l'erreur ça était les lotissements on le voit on le vit comme ça. Les gens ne restent pas. Ils restent pas 20 ans, ils restent pas 5 ans... c'est à eux qu'il faudrait poser les questions pour connaître leurs problèmes. Parce qu'on a vu se défilier les gens. Et pourtant c'est dans des petits pavillons. Et on les connaît plus. On a plus à les connaître, pourquoi parce que les gens ne restent pas. Parce qu'ils viennent chercher la tranquillité à la campagne mais... c'est surtout pour les enfants, les enfants et les écoles, pour le travail parce que ici il y a pas d'usine. [...] »

« Selon vous dans le Vexin serait-il possible d'exploiter de grands terrains pour créer de nouveaux logements ? »

« Vous avez dans le Vexin des gros propriétaires. Trois cent hectares c'est à peu près la normale. C'est quand même beaucoup. Mais ce sont les agriculteurs, entres eux, ils ne veulent rien céder. Et ça se sont les gros agriculteurs et ils resteront. Et les générations continuent, on a connu des familles comme ça. Ils en sont à la troisième-quatrième génération et ils ne céderont pas leurs terres. Et le prix de la terre du Vexin c'est énorme. [...] quatre cent mètres autour d'une maison c'est beaucoup. La plupart des maires du Vexin ce sont des agriculteurs. [...] »



« Pour vous ce serait quoi la taille suffisante d'un jardin ? »

« Cinq cent mètres je trouve c'est pas mal. Ça fait comme une liberté autour de soi et puis pas trop grand parce qu'il faut savoir entretenir. [...] Parce que autrement vous avez les cours du Vexin, c'est ce qu'on avait autre fois, le bâti se mettait en cour. Ça faisait un arrondi pour s'abriter des vents d'ouest ils se tenaient chaud. Les maisons se tenaient chauds. Ils étaient tassés comme ça. Alors c'étaient souvent des familles, cinq-six maisons, ils s'entendaient bien, mais après pour se diviser tout ça. Dans le Vexin il n'y avait pratiquement pas de terrain, c'était tassé. »

« Parfois les terrains deviennent des fardeaux et justement une solution peut-être de céder un bout de sa parcelle. »

« Quand on est arrivé le terrain il était divisé en deux. Mais ceux de l'autre côté ils s'en vont. Alors ils avaient pas de terrains eux. [...] Le village ça va faire quelques années qu'il vit plus. Il y a plus d'animation. Y a plus qu'un petit commerce, un petit boulanger. C'est un peu la mort du village. »

« Et vous pensez que l'animation elle est partis à cause de la perte des petits commerces ? »

« Alors il y a un peu de ça aussi. Et puis les gens aussi vont dans les grandes surfaces. [...] ça se vide. Au fur et à mesure ça se vide. Et les jeunes ne restent pas. Si on cherche la tranquillité on l'a. Mais c'est pas suffisant. On aimerait bien voir les enfants des écoles mais ça se perd. Le cadre de vie si c'est la tranquillité ça on l'a. Nous ça nous satisfait mais faut croire il y a beaucoup de gens ça satisfait pas. »

« Ça ne vous dérangerez de voir une nouvelle population arriver ? »

« Ba on est pas contre les gens arrivent pourquoi pas bien sur. Mais il faut combler. On a appris que dans ce village il y a douze maisons à vendre, c'est quand même beaucoup en proportion. Non une nouvelle population pourquoi pas, ça serait être raciste de pas vouloir voir les gens de l'extérieur. »

« Enfin oui mais une certaine population. » (Le mari)

« Oui. Mais même les enfants des enfants restent pas, s'installent pas. On les voit tous partir. Jusqu'à 400 habitants c'est pas mal. [...] »

« C'est-à-dire que les jeunes comme vous ils veulent pas. Pour aller au cinéma il faut prendre la voiture. (Le mari) »

« Les gens sont un peu déçus justement. Il y a des enfants qui sont là depuis longtemps ils se rendent compte... on perd du temps dans les transports. Ils sont un peu déçus au bout de quelques temps. Les enfants grandissent... une heure et demie pour aller jusqu'au collège de Marines. C'est de la fatigue et une perte de temps. Ha les futurs urbanistes, n'allez pas trop trop... surtout pas de barre ! (rire) »

« Pour vous c'est quoi un bon cadre de vie ? »

« Un bon cadre de vie ? C'est un peu déjà d'espace, de l'espace et puis choisir, s'aménager soit même. Mais on ne consulte pas les gens quand on construit quelque chose. Les architectes construisent dans leurs têtes. Cadre de vie c'est un peu l'espace, l'espace »

« Pour nous c'est la verdure. » (Le mari)



Table des matières

INTRODUCTION	6
I. L'ÉTALEMENT URBAIN : UNE VÉRITABLE MENACE.....	8
1. UN CONSTAT DE L'ÉTALEMENT URBAIN	8
2. UNE PRISE DE CONSCIENCE PAR LES LOIS SRU ET LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT.	10
A. <i>Les Grenelles de l'environnement</i>	10
B. <i>La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) et la loi de Robien sur l'Urbanisme et l'Habitat (UH) du 2 juillet 2003.</i>	12
II. SPECIFICITE DU PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS.....	16
1. LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS.....	16
A. <i>Sa localisation</i>	16
B. <i>Un outil d'aménagement et de sensibilisation</i>	18
C. <i>Un territoire d'innovation et d'expérimentation</i>	20
2. LE TERRITOIRE ET LA POPULATION	22
A. <i>Un PNR conservant un caractère essentiellement rural malgré une forte influence urbaine</i>	22
Une évolution historique du parc du logement	23
B. <i>Un parc de logements qui s'accroît mais une offre peu variée</i>	25
C. <i>Une population vieillissante qui s'embourgeoise</i>	26
D. <i>Un territoire accessible, attractif et équipé</i>	27
Les réseaux de transport	27
L'importance du secteur des très petites entreprises	28
L'enseignement, la santé et les commerces	29
E. <i>Une offre d'hébergement touristique insuffisante</i>	31
III. LA DENSIFICATION, UNE AMORCE DE SOLUTION	34
1. LES ENJEUX D'UN RETOUR A LA DENSITE	34
A. <i>Définitions de la densité, qu'est ce que la densification</i>	34
Définir ce qu'est la densité	34
Historique de la densité :	35
La densité perçue.....	36
B. <i>Le processus de densification</i>	37
Des extensions urbaines denses	37
Comblar les dents creuses	39
La réhabilitation de bâtiments vacants.....	40
En centre-bourgs, revenir à de la hauteur	40
Les lotissements et le pavillonnaire, le périurbain.	41
Différentes formes d'habitat qui s'y prêtent (maisons à patio, maisons intermédiaires)	43
C. <i>La stratégie de la densification</i>	45
2. LES PROJETS DÉJÀ RÉALISÉS.....	47
Ile de Nantes.....	49
Le projet du Bishop's Landing	50
La surélévation.....	51
3. UN NOUVEAU CONCEPT : BIMBY	52
IV. UNE DÉMARCHE PÉDAGOGIQUE ET TRANSVERSALE	58
1. DES RENCONTRES AVEC LES HABITANTS	58
2. DES RENCONTRES AVEC LES ELUS	62
3. LES OUTILS ET LES TYPOLOGIES	64
A. <i>Tissu de plaine</i>	65



Evolution libre	66
Evolution encadrée 1	67
Evolution encadrée 2	68
B. <i>Tissu de coteau</i>	69
C. <i>Tissu en front urbain</i>	71
4. LE ROLE DE LA PUISSANCE PUBLIQUE :	74
A. <i>Avoir une stratégie communale : les îlots choisis pour densifier doivent être intégrés à un projet communal</i>	74
B. <i>La commune doit se positionner pour gérer l'organisation de la densification (voirie, stationnement...)</i> 74	
C. <i>Faire évoluer les outils de manière raisonnée, lier l'intérêt général et communal</i>	75
D. <i>Lien avec les habitants : informations, rencontres, concertation avec les habitants ; incompréhension du jeu d'acteurs et de leur message</i>	75
E. <i>Porter à connaissance des aides et financement pour les habitants</i>	75
5. UNE METHODE DE SENSIBILISATION	77
V. POUR NE PAS S'ARRETER LA...	80
CONCLUSION	84
BIBLIOGRAPHIE	86
OUVRAGES.....	86
ARTICLE DE PERIODIQUE	88
SITES WEB :	90
ANNEXES	91
ANNEXE 1 : CARTE MIGRATIONS DOMICILE-TRAVAIL.....	92
ANNEXE 2 : LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS ET SES COMMUNES.....	93
ANNEXE 3 : ARTICLE REDIGE POUR LE PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS	94
ANNEXE 4 : POINTS RECAPITULATIFS DE NOS DIFFERENTES RENCONTRES SUR LE THEME DE LA DENSIFICATION	95
ANNEXE 5 : ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS DU VEXIN FRANÇAIS	101
<i>Mme XX, le 24 mai 2011 à Marines</i>	101
<i>Monsieur X, 66 ans, habitant de Vigny.</i>	103
<i>Monsieur X, 60 ans, habitant de Vigny.</i>	104
<i>Madame X, 19 ans, habitante de Vigny.</i>	106
<i>Madame X, 75 ans, habitante de Vigny.</i>	108
<i>Monsieur et Madame X, habitants de Vigny.</i>	109
<i>Monsieur X, 32 ans, habitant de la commune d'Us</i>	110
<i>Madame X, 74 ans, habitante de la commune d'Us</i>	112
TABLE DES MATIERES	115
TABLE DES ILLUSTRATIONS	117



Table des illustrations

Figure 1 : Photo d'un champ du Vexin français.....	8
Figure 2 : Photo de maisons individuelles grignotant sur l'espace naturel, Juziers.....	8
Figure 3 : Schéma des conséquences majeures de l'étalement urbain.....	9
Figure 4 : Localisation du Parc Naturel Régional du Vexin Français.....	16
Figure 5 : Organigramme du fonctionnement du Parc.....	17
Figure 6 : Influence urbaine sur le PNR de Vexin français.....	22
Figure 7 : Pavillons des années 1960, source ina.fr.....	23
Figure 8 : Ferme à cour carrée, source ina.fr.....	23
Figure 10 : Centre bourg d'un village vexinois dans les années 1975, source ina.fr.....	23
Figure 9 : Construction des premiers quartiers pavillonnaires dans les années 1970, source ina.fr.....	23
Figure 11 : Densité de population sur le PNR du Vexin français.....	24
Figure 12 : Infrastructures de transport dans le PNR du Vexin français.....	28
Figure 13 : Accessibilité aux commerces.....	29
Figure 14 : Services et équipement scolaire dans les communes du Vexin français.....	30
Figure 15 : densité de population, www.blogspot.com.....	34
Figure 16 : Echelle de densité.....	36
Figure 17 : www.mairie3.paris.fr.....	37
Figure 18 : Traitement des espaces public dans l'éco quartier d'Hammarby Sjöstad à Stockholm, www.cleanenergyawards.com.....	37
Figure 19 : Le projet immobilier de la Batellerie en Ville-Gozet prévu à l'emplacement de cette ancienne dent creuse accueillera des logements et des commerces, www.lamontagne.fr.....	39
Figure 20 : Petite dent creuse à Juziers, Vexin français.....	39
Figure 21 : La ferme de la Liodière, en périphérie de Tours (Joué-lès-Tours), a été réhabilitée en restaurant et salle de réception au début des années 2000, http://www.cartesurtables.com.....	40
Figure 22 : http://projet-toulouse.fr.....	40
Figure 23 : Lotissement de la commune de Menucourt (95).....	41
Figure 24 : logements intermédiaires à Simandres (69), 2007 www.architectes-lyon.com.....	44
Figure 25 : Villas Vanille à Montpellier, 17 maisons à patio, source www.archiguide.free.fr.....	44
Figure 26 : Hammarby avenue, flickriver.com.....	48
Figure 27 : Le quartier d'Hammarby Sjöstad à Stockholm, www.lefigaro.fr.....	48
Figure 28 : archives.nantes-developpement.com.....	49
Figure 29 : Le projet du Bishop's Landing, www.condosnovascotia.ca.....	50
Figure 30 : Le projet du Bishop's Landing, www.urbanhalifaxblog.blogspot.com.....	50
Figure 31 : Vienne, surélévation par Heinz Lutter, www.lecourrierdelarchitecte.com.....	51
Figure 32 : Habitants du Vexin français.....	58
Figure 33 : Plan masse de l'îlot présenté, réalisation sur Autocad 2010.....	65
Figure 34 : Vue 3D de l'îlot présenté, réalisation sur Sketchup 3D.....	65
Figure 35 : Plan masse de l'îlot évoluant de manière libre.....	66
Figure 36 : Vue 3D de l'îlot évoluant de manière libre.....	66
Figure 37 : Préserver le cœur d'îlot.....	67
Figure 38 : Evolution possible après l'aménagement du chemin en fond de parcelle.....	67
Figure 39 : Vue 3D de l'évolution possible après aménagement du chemin.....	67



Figure 40 : Exemple de front de rue, Juziers	68
Figure 41 : Evolution possible avec la création d'une voie transversante	68
Figure 42 : Vue 3D de l'évolution avec la création d'une voie traversante	68
Figure 43 : Exemple d'un tissu de coteau, réalisation Sketchup	69
Figure 44 : Exemple d'un garage à l'étage d'une maison, Juziers	70
Figure 45: Exemple d'un tissu de coteau intégré à la végétation	70
Figure 46 : Construction en extension de la zone déjà urbanisée	71
Figure 47 : Photo montage de ce qu'une extension peu donner	71
Figure 48 : Choix de préserver l'espace naturel	71
Figure 49 : Gradient de densité	72
Figure 50 : Le traitement du front urbain	72
Figure 51 : Exemple d'un traitement de front urbain possible	72
Figure 52 : Potentiel de densification dans le Parc naturel régional du Vexin français	80



Tuteur : M. Eric Thomas

Beignon Vanessa, Daluzeau Julie, Germain
Julia, Loison Laura, Porter Chloé, Salaün
Caroline.

Stage de groupe DA 4

2010-2011

Résumé

Dans le parc naturel du Vexin français, l'étalement urbain qui ne peut plus continuer, c'est une impasse de développement. Les politiques nationales et internationales le soulignent, il faut limiter la consommation d'espace et les terres agricoles ainsi que les paysages naturels doivent être préservés. Or en parallèle à cela, les logements disponibles ou les terrains à construire sont rares dans le Vexin. La ressource foncière doit alors se trouver dans les tissus déjà construits. Une densification de l'espace bâti peut apparaître comme une solution aux problématiques de grignotage des espaces et à des préoccupations environnementales comme la diminution des surfaces artificialisées.

Mots clés : densité, étalement urbain, ruralité, lotissement pavillonnaire, Parc naturel régional, foncier, renouvellement rural.

Parc naturel régional du Vexin français, Val d'Oise (95), Yvelines (78), Ile de France.

Vers un renouvellement rural

Parc naturel du Vexin français



UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



La consommation annuelle d'hectares a augmenté de 40% depuis le début des années 80

IMPERMEABILISATION DES SOLS

En 15 ans environ 7000km² de terre ont été urbanisés

(Soit la superficie d'un département)

80 % de cette surface était agricole

31 km

la distance moyenne parcourue par jour pour aller travailler



coût en termes d'énergie, de pollution et d'émissions de gaz à effet de serre

FRAGILISATION DES ECOSYSTEMES

Augmentation de 20 % de l'étalement urbain contre seulement une augmentation de 6 % de la population.

FRAGMENTATION DU TERRITOIRE



Entre 1990 et 2000, **275 hectares par jours** soit plus de 800 000 hectares du territoire européen ont été urbanisés



3 fois le Luxembourg

AUGMENTATION DES RISQUES D'INONDATION

60% de la consommation du foncier s'est faite hors bourgs ou centre ville

Solidarité et Renouvellement Urbain

Le principe d'équilibre entre aménagement et protection : entre le besoin d'accueillir des populations nouvelles et assurer la préservation des espaces naturels

Le principe d'une utilisation économe de l'espace et d'une préservation des ressources naturelles.

Le principe de mixité sociale et urbaine : mettre fin au zonage

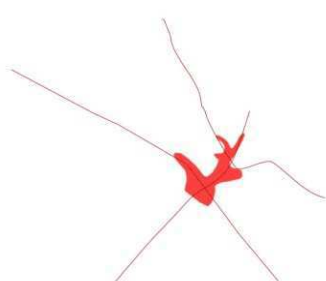
Les directives nationales et régionales qui s'imposent aux communes sont de plus en plus contraignantes et restrictives



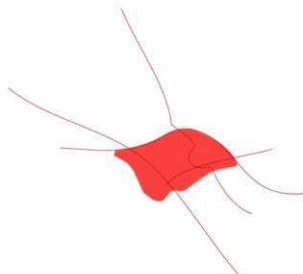
POURQUOI LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ?

Les villages du Vexin français ont plus grandi en 50 ans que pendant les siècles suivant leur fondation. Et tout cela s'est fait avec un apport de population limité...

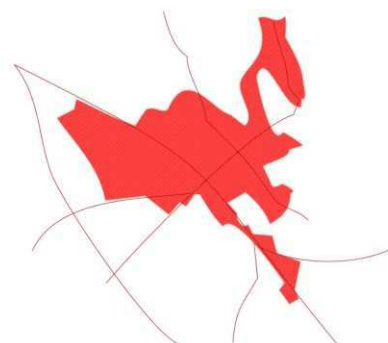
Evolution du tissu urbain de la commune de Marines



Début du XIXème siècle



Moitié du XXème siècle



Aujourd'hui

Si, depuis les années 1970, on a conscience du caractère pittoresque remarquable du Vexin, c'est également à la même période qu'on commence à le compromettre. En construisant les maisons hors des limites des bourgs, on inverse la tendance d'un développement qui avait pourtant réussi à satisfaire les générations du millénaire passé.

L'urbanisation récente se fait surtout de manière diffuse. La forme compacte des anciens bourgs a disparue. Ils se voulaient pourtant économes en espaces pour préserver les terres agricoles, essentiel moteur économique du territoire.

Ce morcellement de l'espace porte atteinte à l'unité paysagère. Les voiries et réseaux qui alimentent les nouveaux logements fractionnent les terres agricoles, les rendant inexploitable.

Clarifier les limites entre **espaces ouverts** et bâtis permet de redonner un sens aux paysages agricoles d'un côté et urbains de l'autre.

Surface mise en chantier
Moyenne des PNR d'Ile-de-France
1 670 150 m²

PNR du Vexin **4 210 000 m²**
(entre 1994 et 1999)

Un PNR au fort taux d'urbanisation

PNR 1,42
Yvelines 1,19
Val-d'Oise 1,26
(entre 1994 et 1999)

Avec un taux d'urbanisation supérieur à ses deux départements et une surface mise en chantier deux fois plus importante que les autres PNR d'Ile de France, le PNR du Vexin tend à compromettre son caractère exceptionnel.

La propagation diffuse de ces nouveaux logements ne permet plus d'optimiser les fonctionnalités des centres bourgs qui s'essoufflent. De même, cela implique des surcoûts pour les ménages lors des déplacements quotidiens vers les établissements scolaires, les petits commerces du bourg et autres équipements.



Hodent

**Ce mode de développement que la France a connu depuis 50 ans
n'est pas durable : c'est une impasse, il faut réagir.**

Le défi des communes du Vexin français est de valoriser un paysage remarquable tout en permettant l'arrivée de nouveaux foyers pour dynamiser le territoire. Investir les tissus déjà formés et équipés, pour y insérer de nouveaux logements, est une réponse cohérente aux enjeux fixés. Densifier dans des quartiers déjà desservis et équipés évite le surcoût d'une dispersion, pour les ménages comme pour la commune.

LES DIFFERENTES REALITES DE LA DENSITE

La notion de densification, particulièrement sur un territoire rural, est pleine d'idées préconçues. Elle reste souvent abstraite pour les acteurs de l'urbanisme. Pourtant, depuis toujours, les tissus bâtis évoluent, se composent, se décomposent, se recomposent.... afin de répondre aux besoins des habitants et des territoires. Pour répondre à une logique de proximité, **les bourgs anciens sont des espaces historiquement denses.**



Juziers

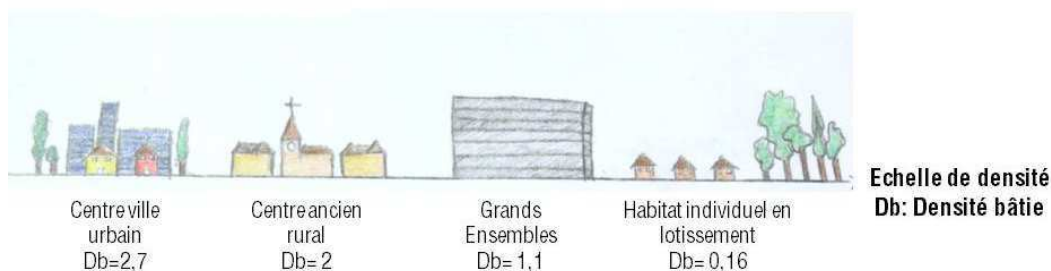
Ces vingt dernières années, l'étalement urbain a été accompagné d'une forme de densification discrète : la division parcellaire. En effet, il n'est pas nouveau de voir les très grandes parcelles se diviser au fil du temps pour laisser place à une ou plusieurs nouvelles propriétés. L'évolution du tissu bâti est donc déjà bien réelle sur tous les territoires.

La forte demande en logement dans le Vexin couplée à la tendance actuelle de **décohabitation**, permet de présager une évolution rapide des besoins et attentes en termes de logements.

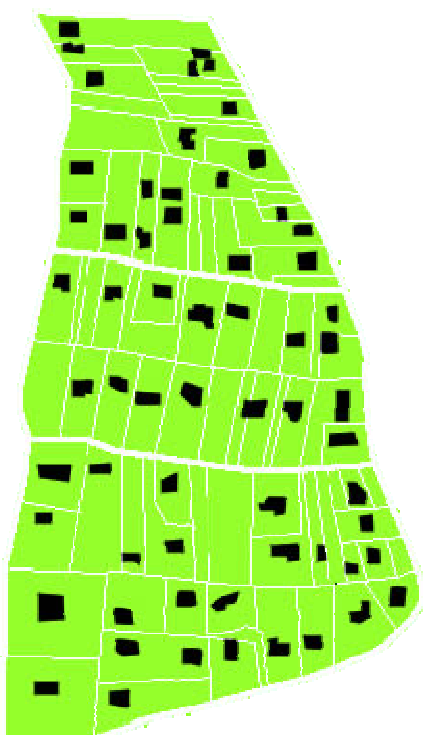
L'enjeu majeur d'un urbanisme durable est de formaliser et encourager l'évolution du tissu existant dans une logique d'optimisation du sol. L'un des piliers phares des orientations d'aménagement des communes est de respecter l'intégrité et l'identité des territoires.

Le retour à un tissu bâti plus dense et la conservation de la qualité de vie des habitants ne sont pas deux opérations contradictoires.

Apporter de nouvelles constructions dans un souci de densification est donc un levier efficace pour étendre la vitalité du centre bourg aux quartiers limitrophes. **Créer de la densité ne signifie plus construire en hauteur mais bien redéfinir de nouveaux modes d'habiter**, alliant un cadre de vie de qualité et une réponse cohérente à l'évolution des besoins de la population.



Densifier ne signifie pas construire uniformément, avec la même intensité, sur l'ensemble du territoire communal. Il s'agit d'offrir la possibilité et l'ingénierie pour faire évoluer de manière réfléchie des parcelles privées sur certains territoires. C'est une réponse à une stratégie de développement de la commune.



Le tissu pavillonnaire : une ressource sous estimée

L'évolution du parcellaire se fait régulièrement par des initiatives privées. A terme cela libère des terrains à bâtir, sans ouvrir de nouvelles zones à urbaniser pour la commune, et offre une réponse à l'évolution des besoins de l'habitant.

Dans une commune, une fois les dents creuses et les friches comblées, il ne reste plus que le tissu bâti existant comme levier d'action.

Cet espace est composé d'une somme de parcelles privées. Sauf en cas de préemption, la commune n'a pas les moyens d'intervenir. Seuls les propriétaires fonciers peuvent être acteurs des transformations futures du bâti et des parcelles.

Face à ce constat, les communes considèrent que les tissus résidentiels sont verrouillés, par conséquent les objectifs de renouvellement urbain semblent difficiles à atteindre.

Pourtant, nombre de particuliers souhaiteraient voir leur parcelle évoluer pour l'adapter à une nouvelle situation de vie ou pour être plus à l'aise financièrement.

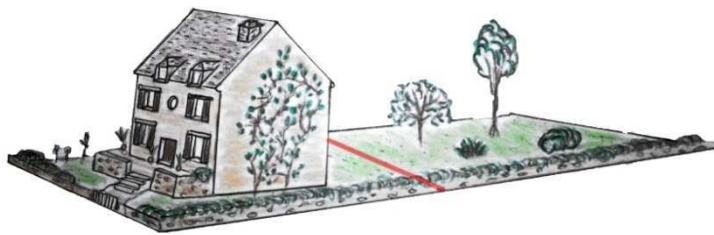
Il existe donc un intérêt des particuliers pour faire évoluer le tissu. Il faut que la commune perçoive ces besoins pour proposer des solutions dans ses règlements.

Ainsi de nombreuses ressources foncières et immobilières peuvent émerger des tissus résidentiels.

Une évolution du parcellaire est une réponse aux besoins de ces personnes là...

Se séparer d'une partie de son jardin

Georges et Andrée, un couple de septuagénaires, habitent dans une maison avec un grand jardin de 1000m² depuis les années 70. Aujourd'hui, l'entretien du potager est une charge de travail importante et ils aimeraient se séparer de ce grand espace. Ils envisagent de diviser leur parcelle en vendant le jardin en tant que terrain à construire. Dans l'idéal, ils souhaiteraient voir s'installer un jeune couple, en espérant voir des enfants à nouveau profiter du jardin.



Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art 5: Superficie minimale des terrains



Penser à...

Prévoir l'accessibilité de la parcelle

Si ce couple tient à maîtriser l'évolution de la nouvelle parcelle, ils peuvent contraindre les nouveaux propriétaires à certaines règles au travers d'un acte notarié (*cf les outils des habitants page 14*)

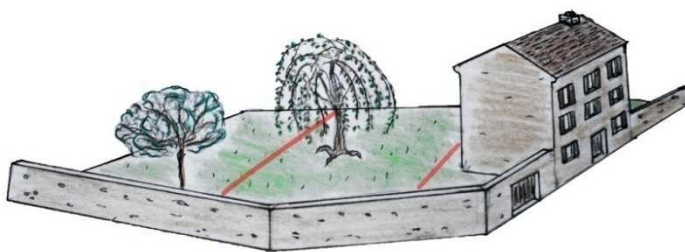


Outils financiers :

L'argent dégagé de la vente pourra compléter leurs retraites.

Partager un patrimoine commun

Suite au décès de leur père, Laurent, Louise et Nicolas doivent se partager une maison et un jardin de 1300m². Le partage de cet héritage est un sujet de discorde entre les frères et sœurs car aucun d'eux n'a les moyens de racheter la part des autres. Ne vivant pas dans la région, ils n'ont ni le temps ni les moyens de s'en occuper. Ils décident donc de vendre l'ensemble et de diviser le terrain afin de maximiser les bénéfices de la vente. Ils ne savent pas comment s'y prendre et aimeraient trouver une solution au plus vite.



Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres



Penser à...

La famille devrait prendre conseil auprès d'un architecte pour que la division soit faite de manière raisonnée.

160 000 €, le prix d'un terrain constructible de 800 m² dans le PNR, soit deux fois le prix moyen national.



Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art. 4 : Raccordement au réseau

Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art. 14 : Respect du Cos de la zone



Penser à...

Créer des places de stationnement sur sa parcelle pour ne pas encombrer la rue et gêner leurs voisins.



Outil financier :

La loi Scellier permet la défiscalisation des biens destinés à la location avec un loyer plafonné.

Investir son argent et se créer un patrimoine

Propriétaires depuis 20 ans d'une parcelle de 1000m², ce couple d'une quarantaine d'années habite une grande maison dans laquelle ils vivaient avec leurs deux enfants, aujourd'hui partis. Attachés à leur propriété, ils n'imaginent pas vivre ailleurs mais sont conscients que leur maison est trop grande pour eux deux. Ils souhaiteraient construire deux logements de taille raisonnable pouvant convenir à de petites familles. Ce serait une façon d'investir tout en participant à la construction d'un patrimoine pour leurs enfants. Mettre en location leur maison et l'un des logements leur permettrait de bénéficier d'un revenu supplémentaire, non négligeable, ainsi qu'un logement plus adapté quand tous deux arriveront à la retraite.



13% le nombre des résidences principales destinées à du locatif privé contre 24% pour la moyenne nationale. Une diversification de l'offre de logements permettrait aux revenus plus modestes d'accéder à un logement dans les communes du PNR.



Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art 7: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Art11 : Aspect extérieur des constructions en rapport avec l'ABF



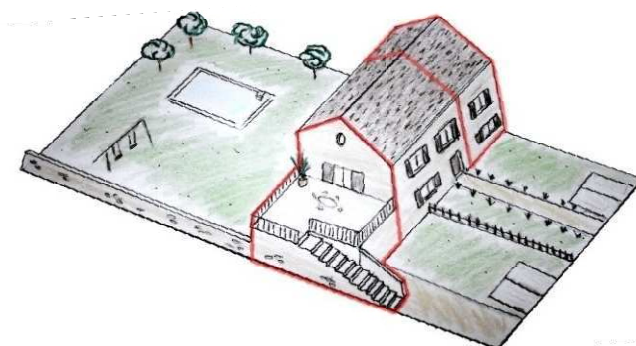
Penser à...

Prévoir un système pour que les locataires du 1er étage est une entrée séparée directement par le haut (escalier extérieur).

Créer un toit terrasse au dessus de l'extension du rez-de-chaussée pour que les locataires puissent bénéficier d'une partie extérieure.

Réadapter son logement

Pierre et Christelle sont propriétaires d'une grande maison pavillonnaire des années 70. Depuis 6 mois, suite à un accident de voiture, Pierre se retrouve avec un handicap et ne peut plus emprunter les escaliers tous les jours. Leur logement n'est plus adapté. L'alternative qu'ils ont trouvée serait de réaménager et agrandir le rez-de-chaussée qu'ils garderaient pour eux et d'aménager le haut en appartement afin de le louer.



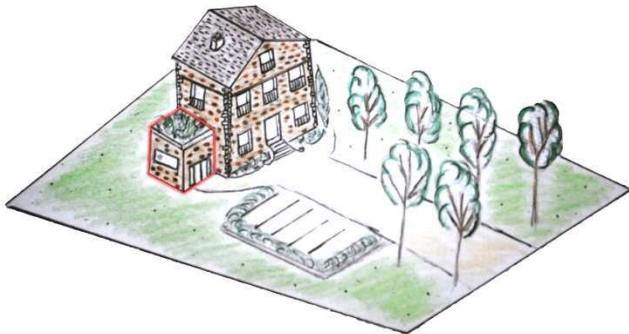
2 le nombre moyen de personnes par ménage prévue à l'horizon 2030 en France contre 2,3 aujourd'hui.

Les aléas (accident, divorce, naissance...) et l'évolution des modes de vies, couplés à l'allongement de l'espérance de vie des personnes font que la taille des ménages diminue. A tout moment, un logement peut s'avérer inadapté.

A PARTIR D'INITIATIVES PERSONNELLES...

Créer un logement touristique

Marie-Gaëtane, 53 ans, est propriétaire d'une ancienne maison meulière située entre une zone pavillonnaire et le bourg ancien. Passionnée d'architecture et de voyage, elle envisage de s'orienter vers le tourisme pour faire partager son amour pour le Vexin français. Elle voudrait réaliser des chambres en extension pour recevoir des touristes chez elle. La cuisine et le salon seraient communs afin de partager les repas. D'après elle, l'hébergement touristique est une activité suffisamment flexible pour garder une certaine liberté dans ses déplacements.



🔴 Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art2 : Type d'occupation du sol

Art8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Art11 : Aspect extérieur des constructions en rapport avec l'ABF

Art 12 : Stationnement



Penser à...

Il serait bon que Marie-Gaëtane prenne conseil auprès d'un architecte pour ne pas dénaturer la maison meulière faisant partie du paysage du Vexin.



Outils financiers :

Des subventions existent pour les constructions d'hébergement touristiques.

72 % le taux d'occupation de **meublés touristiques** sur le PNR du Vexin français contre une moyenne nationale de 31%. Paradoxalement, le Vexin français a la plus petite capacité d'accueil des parcs naturels régionaux.

Créer un local d'activité

A la naissance de ses deux enfants, Marie a interrompu son activité d'enseignante d'art plastique pour se consacrer à leur éducation. Elle souhaiterait aujourd'hui posséder son propre atelier de peinture à proximité de chez elle. Elle souhaite créer une annexe à sa maison dans laquelle elle a l'intention d'y dispenser des cours et ouvrir une salle d'exposition. Elle espère également pouvoir partager ce lieu en mutualisant ses locaux avec un autre artisan et créer ainsi un espace multi-artistique.



Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art1: Type d'occupation du sol interdite

Art7: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Art8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres



Penser à...

Le grand terrain à l'arrière de sa parcelle pourrait aussi voir accueillir des places de stationnements pour ses locaux d'activités et éviter d'encombrer la rue de voitures. Cette cour pourrait être accessible grâce à la création d'un porche.

45% la part des entreprises artisanales sur l'ensemble des établissements du Parc qui correspond à 14% des emplois. Bon nombre d'artisans seraient ainsi intéressés par des locaux.

En offrant la possibilité de mutualiser ses locaux, Marie pourrait contribuer à dynamiser le quartier et valoriser l'image artisanale du Parc.

R Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art 5: Superficie minimale des terrains

Art6: Implantation des constructions par rapport à la voirie

Art7: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Art11: Aspect extérieur des constructions en rapport avec l'ABF

💡 Penser à :

Désormais lors de la mise en vente d'une maison, un diagnostic de performance énergétique doit être effectué justifiant la valeur du logement.

Acquérir le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) permet aux futurs foyers rachetant ce logement de bénéficier pendant 7 ans d'une réduction d'impôts de 40%.

€ Avantage financier :

Au bout de quelques années, les habitants auront un retour sur investissement.

R Articles du règlement

Les différents articles qui permettraient les modifications de la parcelle :

Art 5: Superficie minimale des terrains

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Art11: Aspect extérieur des constructions en rapport avec l'ABF

💡 Penser à ...

Acquérir le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) pour

Donner une valeur ajoutée au logement dans l'optique d'une future lors de sa vente

Permettre aux futurs foyers rachetant ce logement de bénéficier pendant 7 ans d'une réduction d'impôts de 40%.

€ Outils financiers

Différentes aides existent pour aider à la réhabilitation écologique des habitations.

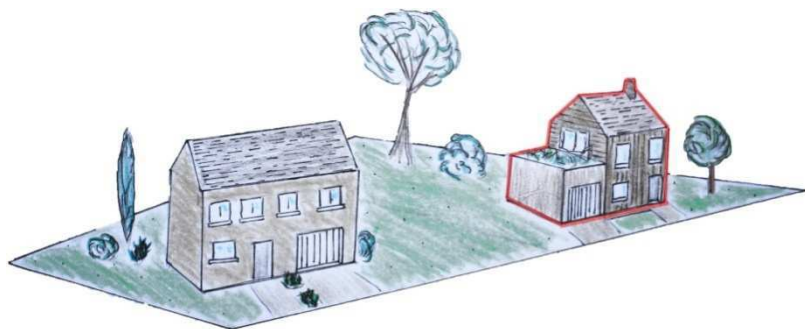
L'Etat aide à financer ses travaux grâce aux :

Crédit « développement durable », crédit d'impôt de 50% sur les équipements écologiques achetés plafonné à 16 000€ pour un couple sur 5 ans.

Prêt « Eco-PTZ » à taux 0 sur 10 ans plafonné à 30 000€

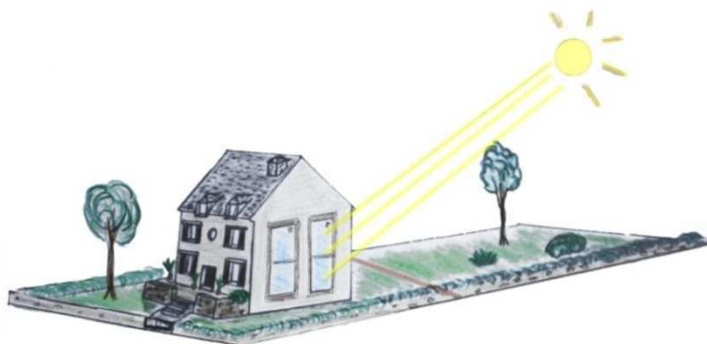
Construire une maison basse consommation

Jean-Marc et Isabelle, 52 et 48 ans ont une certaine conscience écologique. Ils possèdent une maison avec une large parcelle qu'ils n'auront aucun mal à céder car elle est située à seulement 40 minutes de Paris. Le couple aimerait vivre dans un logement respectueux de l'environnement. Pour cela ils décident de diviser leur terrain et de vendre leur maison. Cette vente leur permettrait de financer les travaux d'un petit logement à basse consommation sur la nouvelle parcelle ainsi créée.



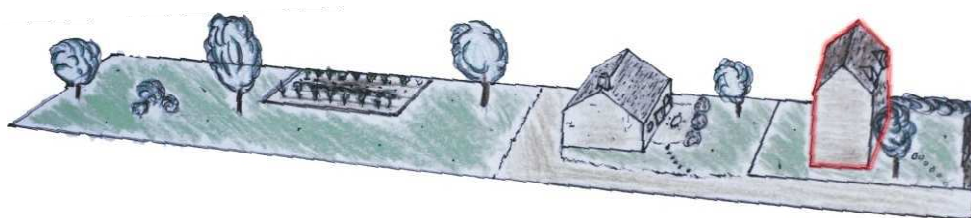
Rénover en basse consommation sa maison

Daniel et Nathalie, un couple d'une cinquantaine d'années, possède un pavillon depuis une vingtaine d'années. Il y a 20 ans, ils n'avaient pas conscience des dépenses énergétiques liées à leur habitation. Aujourd'hui, ils souhaitent diminuer leur consommation en rénovant et en équipant leur maison mais les travaux impliquent une somme d'argent importante. Ils ont eu l'idée de les financer grâce à la vente d'une partie de leur terrain. La plus value apportée par ces changements augmentera le prix de la maison si le couple décide plus tard de la vendre.

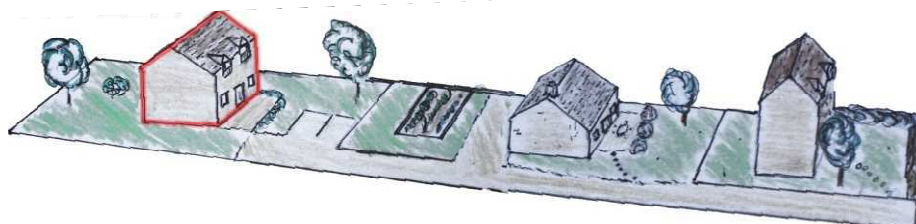


Faire don d'un bout de parcelle à une personne de sa famille

Jacqueline et Robert sont retraités depuis 10 ans. A la naissance de leur fils Jérôme, ils ont acheté un terrain pour y construire leur maison de campagne au milieu d'un grand jardin. Ce dernier cherchait à revenir dans la commune où il a grandi. Une fois sa situation établie, il pensait pouvoir revenir facilement dans le Vexin. Or, trouver des terrains constructibles, bien localisés et peu coûteux sur les environs, est difficile. Il a finalement pu habiter dans la commune de sa jeunesse grâce à l'initiative de ses parents qui lui ont légué un bout de leur parcelle. N'ayant pas eu la possibilité réglementaire de construire sur l'arrière de la parcelle, ils ont construit la maison devant la leur, en front de rue.



Jacqueline et Robert ont aujourd'hui conscience des prix excessifs du marché immobilier dans leur commune et de la difficulté de s'y loger. De ce fait, ils sont ouverts et même enthousiastes à l'idée de faire évoluer leur parcelle à nouveau, en construisant ou vendant à l'arrière, quand les règles d'urbanisme le permettront. La présence de nouveaux voisins amènerait selon eux une nouvelle vie au quartier.



Remarques :

- S'il n'y avait pas eu de zone d'implantation de construction obligatoire dans le POS, la famille aurait pu construire à l'arrière.
- Pour éviter une construction en troisième drapeau non raisonnée, ce type d'évolution doit être intégré dans une orientation d'aménagement à l'échelle de l'îlot ou du quartier.

... POUVANT ETRE MAITRISEES PAR DES OUTILS DE PLANIFICATION...

En offrant la possibilité aux habitants de répondre à leurs besoins, la commune peut tirer profit de cette dynamique pour remplir ses objectifs de renouvellement de l'espace.

Les communes ont le pouvoir de permettre ces évolutions grâce à différents outils en leur possession...

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (...). Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.” (Article L110)



Copyright © Vincent Tournaire
Saint-claire-sur Epte

La municipalité est l'autorité responsable du développement de la commune. A travers l'élaboration des différents documents d'urbanisme, elle doit s'assurer que la commune offre un cadre de vie satisfaisant, sans toutefois compromettre l'avenir des générations futures.

Elle a pour rôle d'identifier le potentiel de développement des espaces. Une fois ces espaces détectés et hiérarchisés, des actions peuvent être envisagées. Différents outils existent pour mettre en œuvre et prévoir à long terme un processus d'optimisation.



Elus

Une nouvelle appréhension du Plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU est le document de référence dans lequel la commune exprime son projet communal à travers le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le zonage. *C'est le levier principal pour traduire les objectifs de développement des communes.*

Zonage et règlement

Le règlement et le zonage sont des outils phares qui conditionnent le type d'occupation et la **forme urbaine** des espaces. Chaque article a son importance et se doit d'être élaboré de manière réfléchie en accord avec la zone associée.

Evolution du COS

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permet à la commune de réguler la vitesse de densification.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont une partie facultative du dossier du PLU. Élaborées à différentes échelles (zone d'activité, îlot, espaces publics), elles se présentent sous formes graphiques ou écrites. Elles ne sont pas contraignantes, les opérations de constructions leurs seront simplement compatibles. Elles laissent donc une souplesse d'action aux décideurs et concepteurs des futurs projets.

Les orientations d'aménagement permettent aux communes d'apporter une cohérence aux projets sur leur territoire, sans maîtrise foncière particulière, et favorisent le dialogue et l'investissement des habitants aux projets.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés permettent d'inscrire, sur le territoire, des futurs projets d'intérêts généraux (voies et ouvrages publics). Dès lors qu'un emplacement est réservé par la commune, le propriétaire du terrain peut utiliser son **droit de délaissement** lui permettant de l'acquérir.

Incitation Fiscale

Taxe de sous densité (Seuil Minimal de Densité)

Quand la commune a identifié les secteurs sur lesquels elle souhaite encourager la densification, elle peut y inscrire un seuil minimal de densité. Fixée pour une durée minimale de 3 ans, elle est due lorsque la surface hors œuvre nette (SHON) totale envisagée sur le terrain d'assiette de l'opération est inférieure au minimum de densité prévu.

Outils de maîtrise foncière

Préemption

Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à une commune d'être acquéreur prioritaire de biens immobiliers, au prix du marché, en vue de réaliser une opération d'intérêt général. Il permet à la municipalité d'aménager son territoire en fonction de ses besoins.

Expropriation

Le droit d'expropriation est un moyen autoritaire d'acquisition de biens par la commune. Il doit être justifié par une utilité d'intérêt général.

Habitants

Les associations foncières urbaines

Une association foncière urbaine est le regroupement de propriétaires qui, à frais communs, subventionne différentes opérations telles que le regroupement de parcelles et la création d'équipement d'usage collectif.

Cet outil donne la possibilité aux propriétaires d'être acteurs de l'aménagement de la commune, notamment lorsque l'intervention d'opérateurs publics ou privés est compliquée et onéreuse.

Acte notarié

En devenant propriétaire d'une parcelle, la commune ou l'habitant peut, lors de sa cession, déterminer les conditions de reprise et d'exploitation. En tant que propriétaire, les prescriptions d'urbanismes, imposées dans le cahier des charges de cession, devront être conformes avec le droit privé. Les contraintes imposées pourront donc aller au-delà des réglementations communales et définir pour les nouvelles constructions les matériaux à utiliser, leur implantation, leur vocation...

Chaque îlot a une problématique spécifique due à sa typologie et à sa situation sur le territoire. Une analyse fine de la typologie de l'îlot est primordiale pour déterminer la forme de densification la plus adaptée...



...QUI S'ADAPTENT AUX DIFFERENTS TISSUS DANS UNE STRATEGIE COMMUNALE

Lotissement des années 70 d'un village de plaine

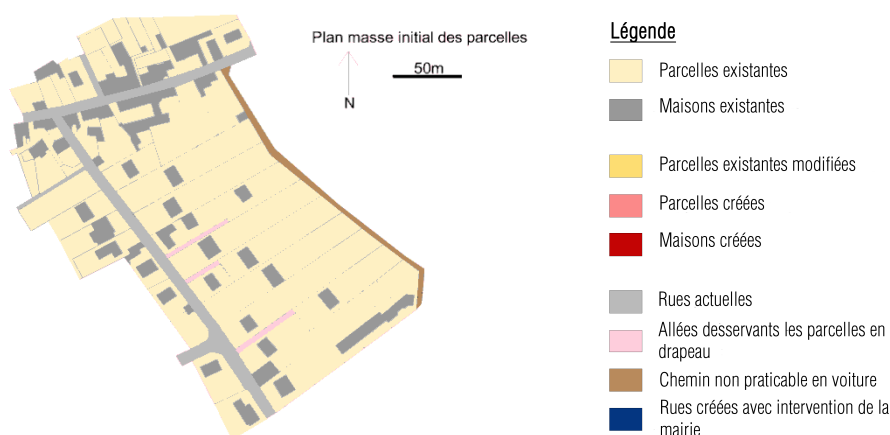
Dans les communes des plaines du Vexin français, il existe de nombreux types de tissus pavillonnaires. L'un d'eux est constitué de maisons des années 60-70, implantées au milieu de parcelles longues moins étroites que celles du centre bourg. Les fonds de jardin y sont peu utilisés ce qui est principalement dû à la longueur trop importante des terrains.

Au fil des années, des divisions parcellaires ont pu avoir lieu, des maisons se sont construites en 2ème, parfois même 3ème rideau.



Exemple d'une maison implantée en milieu de parcelle

Ci-contre l'exemple d'un tissu où les maisons sont implantées sur des parcelles avoisinant les 100 mètres de long. Le chemin, situé au nord-est, n'est pas aménagé, les parcelles sont donc toutes desservies par la voie au sud-ouest. Des constructions en drapeau ont été réalisées créant des allées privées au sein de l'îlot.



Les simulations d'évolution du tissu qui suivent s'affranchissent de tout règlement et de tout zonage associé. Elles sont réfléchies sur le long terme pour les 50 années à venir. Ce sont des scénarios possibles où chaque initiative individuelle a été imaginée.

Evolution libre

La commune supprime la zone d'inconstructibilité et rend constructible la totalité de l'îlot. Divisions après divisions, les nouvelles maisons s'implantent en drapeaux successifs. Cette forme d'évolution peut donner lieu à des problèmes de réseaux et de voisinage.

La division en drapeau est la plus simple à mettre en place par les particuliers et la commune mais à terme, le tissu devient peu structuré.

Le risque est que les propriétaires poussent la municipalité à aménager le chemin au nord-est aujourd'hui impraticable.





Evolution encadrée 1

La commune décide d'aménager le chemin et de mettre en place une zone obligatoire d'implantation le long de celui-ci.

Ainsi l'articulation du bâti autour de cette nouvelle voirie donne un caractère de front de rue et permet de préserver le cœur d'îlot.

Le risque est de voir apparaître de nouvelles divisions en drapeau dans le futur au dépend du cœur d'îlot.

La commune pourrait, par exemple, offrir la possibilité aux habitants de partager un jardin en cœur d'îlot. Cet espace commun apporterait une nouvelle dynamique au sein du tissu.

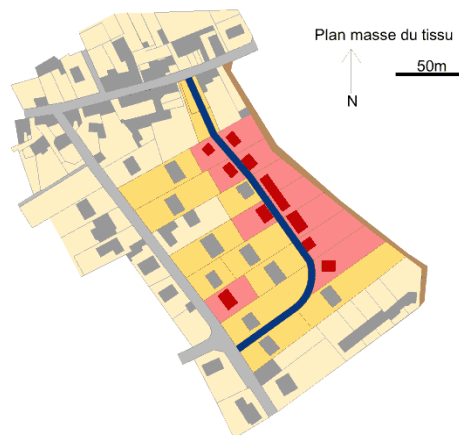
Evolution encadrée 2

La commune instaure une zone d'emplacement réservé, en vue de créer une nouvelle voirie en cœur d'îlot.

Cette rue en sens unique permet l'implantation de maisons le long de celle-ci. Les nouvelles parcelles bénéficient d'un accès indépendant et forment un tissu plus ordonné.

Cette approche, plus globale, doit s'inscrire dans une action communale. Elle permet l'optimisation du tissu le rendant plus économe en espace : une voie publique remplace 8 allées individuelles.

L'enjeu sera de proposer aux anciens et nouveaux propriétaires des solutions alternatives et temporaires permettant la desserte des nouvelles habitations quel que soit l'ordre et le rythme des divisions/constructions.



Les enjeux principaux concernant cette typologie sont le cœur d'îlot et les voiries structurantes. Suivant le caractère que veut donner la municipalité à ces éléments, elle peut inscrire une stratégie dans des orientations d'aménagement desquelles découlera un règlement compatible qui dessinera la structure de l'îlot.



...QUI S'ADAPTENT AUX DIFFERENTS TISSUS DANS UNE STRATEGIE COMMUNALE

Tissu en coteau

De nombreuses communes du Vexin français se sont développées le long des fleuves et des rivières. Les coteaux, aux dénivelés parfois importants, ont influencé la forme de ces tissus composés des parcelles longues aux jardins inexploitable.



Jardins de coteaux inexploités. (Juziers)

Les maisons ont d'abord été construites sur le bas et le haut des coteaux créant des cœurs d'îlot. Les propriétaires, encouragés par la pression foncière, sont de plus en plus tentés de revendre ces espaces inexploitable. Les premières constructions ont donné lieu à des formes urbaines anarchiques et inadaptées.

La densité perçue sur une telle typologie est plus forte. Cette impression est due à la superposition de plusieurs niveaux de constructions.

La principale problématique des constructions en coteaux est la visibilité. Jouer sur les volumes et les hauteurs des nouvelles constructions favorisera l'intégration paysagère et permettra de conserver des points de vue remarquables :

- limiter les hauteurs de construction en haut de coteaux,
- conserver des percées visuelles entre les constructions.



Problématique d'un tissu en coteau

Ici, les enjeux sont de proposer de nouvelles formes et techniques de construction afin de construire de manière plus adéquate à la pente.



Garage au niveau de la rue, au-dessus des pièces de vie (Juzier)

Des solutions existent déjà mais sont peu répandues dans la région du Vexin français. Elles consistent à adapter la construction à la pente et non l'inverse.

Par exemple, les entrées peuvent se faire par les étages des maisons.

En créant des toits terrasses sur les nouvelles constructions en milieu de coteaux, on permet aux habitations des niveaux supérieurs de conserver leur panorama. Ils peuvent également constituer un espace de stationnement.



Tissu de coteau inséré dans une végétation (Vaux-sur-Seine)

Intégrer les constructions dans un cadre végétal peut permettre de fondre le bâti dans le paysage. Végétaliser les toits terrasses participe à la valorisation du paysage bâti. La commune peut également mettre en place un COS végétal minimale pour assurer cette intégration.

Sur un tel tissu, les orientations d'aménagement doivent définir des percées visuelles à respecter et penser l'intégration des constructions dans un cadre végétal. Dans cette optique, les hauteurs et l'organisation des bâtiments doivent être harmonisées.

Conditionner l'implantation des constructions les plus hautes en bas de coteau, limiter les hauteurs sur le haut et encourager les nouvelles formes d'habitat au centre devient possible avec une orientation d'aménagement à l'échelle de l'îlot. La liberté permise lors de leur rédaction permet d'être ambitieux et original.



...QUI S'ADAPTENT AUX DIFFERENTS TISSUS DANS UNE STRATEGIE COMMUNALE

Tissu de front urbain



Dans le milieu rural, la construction des pavillons s'est faite en périphérie des bourgs au dépend de fronts urbains de qualités. Aujourd'hui, les maisons ne sont pas intégrées au patrimoine paysager du Vexin français : ces deux espaces sont traités indépendamment et non de manière cohérente.

Différentes évolutions d'un tissu de front urbain



- Ouverture à la construction

La tendance des années passées a été de rendre constructible l'espace ouvert. Cela a permis à la ville de s'étendre au delà de ses anciennes limites et de participer à l'étalement. Les fonds de parcelles créent un nouveau front urbain rendent le paysage naturel inaccessible au public en le masquant. La commune peut anticiper cet étalement et traiter la nouvelle frontière.



Ouverture à la construction

- Qualification du front urbain par différent traitement du tissu bâti
 - Dans un premier cas, la commune autorise la construction mitoyenne et en front de rue. Cela donne lieu à un paysage bâti plus dense et plus marqué, une délimitation plus marquée du bâti au niveau de l'interface se dessine.
 - Dans un second cas, la municipalité garde des règles plus contraignantes en front urbain et opte pour un effet de dégradé de densité : faire de moins en moins dense et de moins en moins haut lorsqu'on s'approche de la limite. Ce choix de densification permet d'atténuer l'interface en assurant la perméabilité et l'interaction entre l'espace bâti et l'espace ouvert.

Toujours dans l'objectif d'atténuer cette limite, la municipalité à travers des orientations d'aménagement, peut conserver et souligner les continuités vertes du milieu naturel jusqu'à l'arrière des maisons tout en intégrant les nouvelles parcelles construites. De nouveaux usages en lien avec l'espace ouvert peuvent être mis en place : une piste cyclable ou un chemin pédestre...



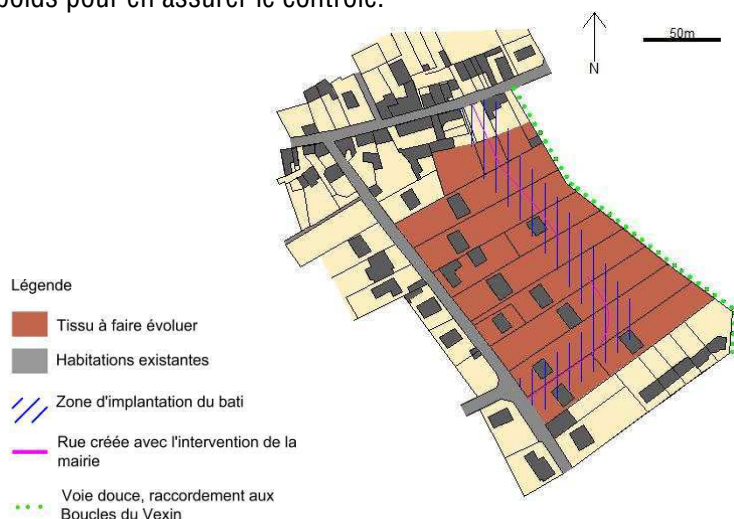
Construction en front de rue et aménagement d'une limite douce

La commune doit, dans sa politique d'aménagement, réfléchir cette zone d'interface entre l'espace bâti et l'espace ouvert comme une zone à enjeux primordiale car c'est la dernière limite avec l'espace naturel et qu'à l'avenir, si l'urbanisation est maintenue, elle ne devrait plus être modifiée.



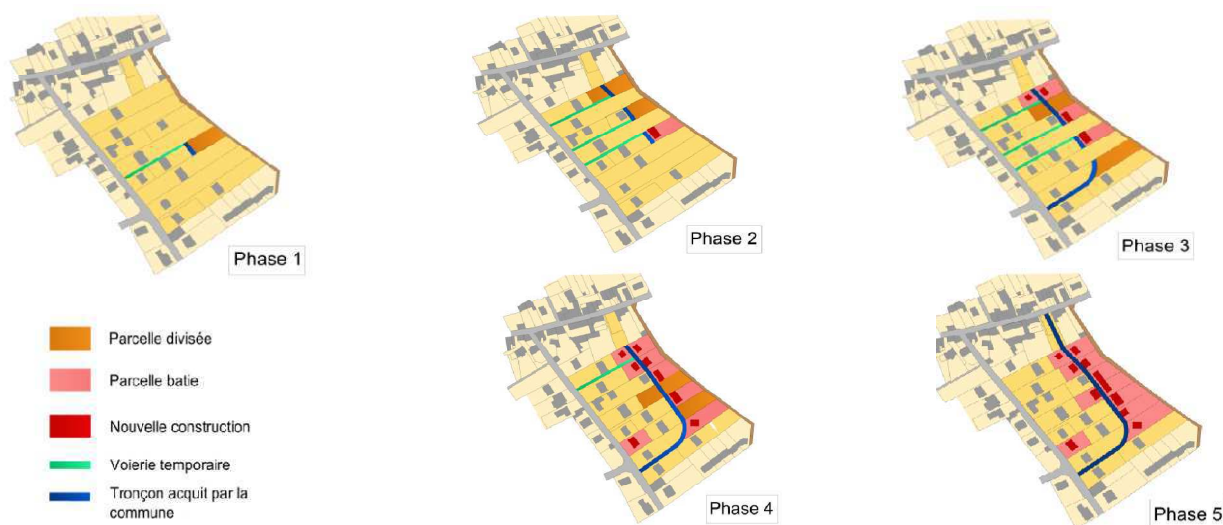
Organisation de la voirie

Les orientations d'aménagement et programmation sont un outil efficace pour harmoniser la densification des îlots préalablement identifiés. Suffisamment souples pour permettre une multitude de projets, elles ont également assez de poids pour en assurer le contrôle.



En plus de la création d'une zone d'implantation des futures habitations, un emplacement réservé transversal sur chaque parcelle sera nécessaire à la mise en place de la future voirie.

La concertation est vitale à l'acceptation et l'appropriation du projet. Cette phase permet d'intégrer les habitants et de les rassurer. Cela confortera les personnes souhaitant faire évoluer leur patrimoine et donnera des idées aux autres.



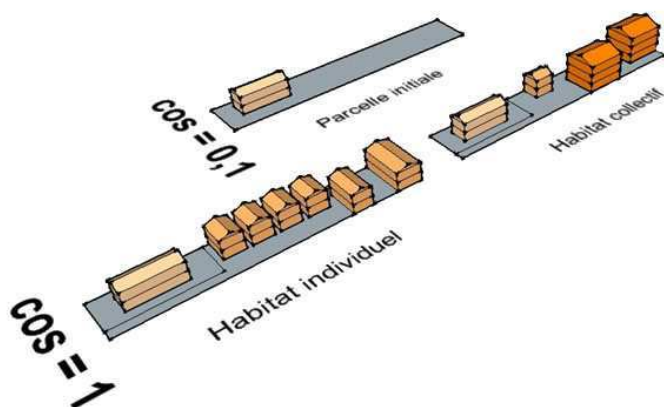
Dans un objectif d'accueillir de nouveaux logements, la commune projette de réinvestir le cœur d'îlot. Dans le futur, les habitants pourront faire évoluer leur parcelle, s'ils le souhaitent, en adéquation avec ce projet. Ensuite, il suffit d'établir avec eux l'organisation au sein de l'îlot pendant les différentes phases d'évolution, en attendant que la voirie soit complètement construite.

Comme les parcelles seront divisées de façon aléatoire, des servitudes de passages garantiront l'accès aux premières habitations. Dès que suffisamment de tronçons de la future voirie seront acquis par la commune, les servitudes pourront être supprimées et réintégrées aux parcelles mères.

L'élaboration de ce mécanisme en concertation avec les habitants, permet d'apporter plus de souplesse et de liberté d'action ; pour la commune comme pour l'habitant. Ils seront plus réceptifs à un projet dont ils seront acteurs et à la justification de l'emplacement réservé.

Variation du COS

Une fois l'îlot identifié, la première action pour densifier est souvent d'élever le COS à 1. Or, à terme, on ne peut toujours anticiper les conséquences et la vitesse des mutations.



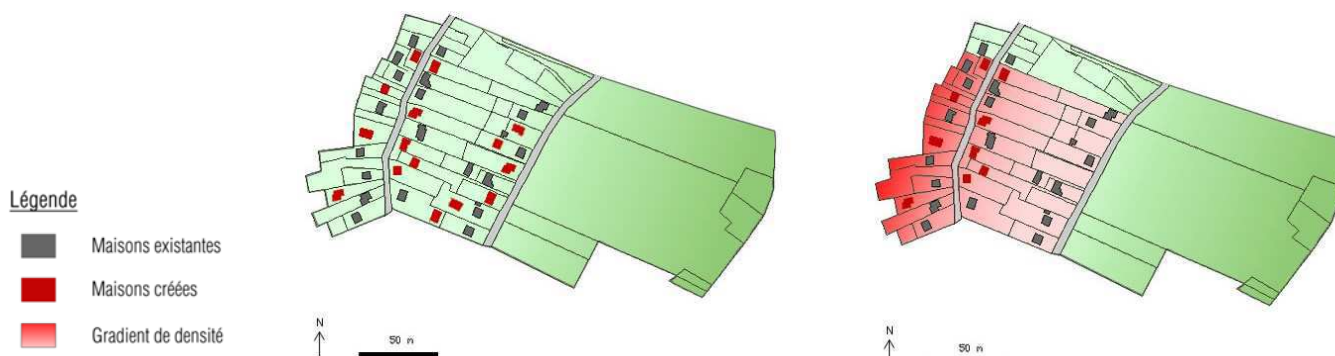
Sur un tissu lâche avec un relief complexe, l'élévation du COS à 1 dégagera des surfaces à bâtir importantes. Ici, la taille et la morphologie atypique des parcelles favorisent l'acquisition par un promoteur.

Sur l'îlot étudié, 12 parcelles sont susceptibles de muter sous cette forme. Rapidement, 85 nouveaux ménages viendront s'installer soit 170 nouveaux véhicules.

La commune doit se saisir de cette question car obliger, par les règlements, les habitants à stationner sur leur parcelle ne fonctionne pas. La municipalité doit donc s'investir et prévoir l'acquisition de foncier pour créer des espaces de stationnement publics. Les fonds nécessaires pourront provenir de différentes taxes (taxe pour la non réalisation d'aire de stationnement, taxe sur les plus values, taxe de sous densité...).

Traitement des fronts urbains

L'ouverture à la densification des fronts urbains doit répondre à un enjeu communal. Qu'il s'agisse d'une localisation stratégique, d'un choix paysager ou pour conforter un équipement le traitement de ces espaces doit être précis et le tissu doit faire l'objet d'une analyse fine.



Ouverture uniforme à la densification

Mise en place d'un gradient de densité

Une densification intense du front urbain en continuité avec le tissu d'ensemble permet de marquer et de traiter clairement une frontière entre deux espaces contraires.

Organiser le tissu selon un gradient de densité comme dans le scénario de droite ci-dessus, peut permettre une meilleure lisibilité et une hiérarchisation générale des îlots d'une commune. Le tissu bâti se fond de manière douce à un espace ouvert remarquable.

Pression foncière, évolution des modes d'habiter et de la population, économie de l'espace agricole... sont de nouvelles problématiques auxquelles les communes sont confrontées. Faire évoluer les tissus existants est devenue une nécessité pour continuer d'assurer la pérennité des territoires.

Renouveler l'offre de logement pour répondre aux nouveaux modes de vie

L'allongement de l'espérance de vie, l'augmentation du nombre de familles mono parentales, la **décohabitation** des jeunes viennent gonfler la demande de logements plus petits. L'inadéquation entre la composition de ces ménages et la taille des logements devient problématique.

L'évolution d'un tissu déjà bâti permet de créer une offre de logements mieux adaptée : des maisons plein pied, plus petites, des offres locatives...

Accroître l'offre locative

Dans le Parc du Vexin français, l'offre locative, publique ou privée, est quasiment inexistante et les loyers sont élevés. Ces deux tendances entraînent un **turn over** important des logements locatifs qui restent provisoires.

Au sein du tissu pavillonnaire, les propriétaires possèdent un gisement foncier important. Cela constitue un patrimoine pouvant être investi dans la création de logements locatifs plus accessibles.

En France...

Augmentation de la population

+ 10 millions d'habitants prévu en 2050

Desserrement des ménages :

2,51 -> 2,39 -> 2,37

1999 2008 2010

Nombre moyen de personnes par ménage

Vieillesse de la population

Habitants de + 60 ans :

1/5 -> 1/3

2005 2050

Un cycle achat-revente de plus en plus court

L'accession à la propriété sur le territoire du Vexin français devient de plus en plus sélective. En effet, les prix du logement dans le parc ne permettent pas l'installation des jeunes ménages, ni des revenus plus modestes.

La création de terrains plus petits et plus nombreux influencent la baisse des prix du foncier. L'initiative personnelle permet d'offrir des logements moins chers en supprimant certaines marges de la filière privée.

Assurer la pérennité des offres et des services

L'absence de renouvellement de la population peut nuire à la pérennité de certains services moteurs de la commune et fait émerger de nouveaux besoins auxquels les communes n'ont pas toujours la capacité de répondre. Le maintien des écoles se voit déjà compromis et le recours à l'assistance à domicile multiplié.

Favoriser l'accueil d'une nouvelle population assure une continuité des services : la fréquentation des établissements scolaires est maintenue et l'installation du personnel d'aide sociale est développée.

Intégrer de la mixité fonctionnelle

Le Parc Naturel Régional du Vexin français est un lieu avec un réel potentiel touristique or l'offre d'hébergements est restreinte. La création de chambre d'hôtes ou de gîtes ruraux peut se faire au sein du tissu pavillonnaire à proximité des principaux pôles touristiques.

Développer des locaux d'activité au sein des tissus pavillonnaires permet d'offrir un espace de travail à proximité du domicile.

En accueillant de la mixité fonctionnelle, une nouvelle dynamique est insufflée.

Une nouvelle réflexion sur la forme urbaine...

Il existe de nombreux tissus pavillonnaires diffus dans le Vexin français. Ils sont peu structurés dû aux différents choix de constructions des habitants du lieu.

Une construction sur l'existant permet une nouvelle approche raisonnée plus globale en lien avec le paysage.

Une manière d'économiser l'énergie

Les transports en commun sont peu développés au sein du parc et desservent plus souvent le cœur de bourg que ses extensions. Cela entraîne une dépendance à la voiture pour la majorité des déplacements (travail, activités...).

La création de nouveaux logements ou d'activités en cœur de bourg permet de diminuer les trajets et donc de réduire les dépenses énergétiques localement.

De plus, les constructions neuves s'insérant entre le bâti existant, voire même s'accolant, sont moins sensibles au climat hivernal ce qui diminue les déperditions énergétiques.

L'addition de tous ces éléments favorise une amélioration du cadre de vie grâce à une meilleure mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle. Le tissu pavillonnaire participe à l'évolution du projet communal.

A travers la maîtrise de chaque initiative personnelle, on donne, aux habitants, l'opportunité d'appréhender leur quartier différemment et de mieux se l'approprier.



Glossaire

Espace Ouvert : la partie de l'espace urbain non occupé par des constructions.

Décohabitation : Passage d'une situation de cohabitation des générations à une séparation de domicile entre des parents âgés et leurs enfants majeurs.

Meublé touristique : logement meublé de type chambre d'hôte, gîte rural qui ne peut être loué 12 semaines consécutives à la même personne.

Forme urbaine : le rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération.

Droit du délaissement : la faculté donnée au propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption, de le remettre à un autre propriétaire.

Turn-over : Il y a une rotation fréquente des locataires dans le logement.



Cette plaquette a été réalisée par BEIGNON Vanessa, DALUZEAU Julie, GERMAIN Julia, LOISON Laura, PORTER Chloé et SALAUN Caroline, stagiaires au sein du Parc Naturel du Vexin et étudiantes en Aménagement du territoire à l'école Polytech' Tours et ceci avec l'aide primordiale de Mr GAUTIER Patrick, responsable du pôle Aménagement au sein du PNR

UNE AUTRE VIE S'INVENTE ICI



juin 2011