



HAL
open science

La densification douce des zones pavillonnaires : formes, vécues et perspectives politiques

Rainer Kazig, Magali Paris

► To cite this version:

Rainer Kazig, Magali Paris. La densification douce des zones pavillonnaires : formes, vécues et perspectives politiques. *Ambiances, tomorrow. Proceedings of 3rd International Congress on Ambiances.* Septembre 2016, Volos, Greece, Sep 2016, Volos, Grèce. p. 829 - 834. hal-01404360

HAL Id: hal-01404360

<https://hal.science/hal-01404360v1>

Submitted on 12 Dec 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

La densification douce des zones pavillonnaires : formes, vécues et perspectives politiques

Rainer KAZIG¹, Magali PARIS²

1. UMR CNRS AAU - Equipe CRESSON/ENSA Grenoble - Univ. Grenoble Alpes, France, rainer.kazig@grenoble.archi.fr

2. UMR CNRS AAU - Equipe CRESSON/ENSA Grenoble - Univ. Grenoble Alpes, France, magali.paris@grenoble.archi.fr

Abstract. *This paper addresses the experience of soft densification of areas of single-family homes. Even if the soft densification does not radically transform the morphology of the neighbourhood, it is often contested by the neighbours who experience it as a loss of quality of life. Building on a case study in France and in Germany, the paper shows that soft densification processes can take different forms, depending on the legal framework and the local socio-economic dynamic. It analyses different forms of negative experiences of the densification and makes suggestions on how they could be tackled by planning policies that consider densification not only as an individual concern but as a matter of neighbourhood development.*

Keywords: *'soft' densification, single-family-home areas, dwelling experience, deprivation, policies, Grand Lyon, Munich*

Introduction

Le développement de la ville et de sa périphérie se réalise aujourd'hui de plus en plus sur lui-même, à travers notamment les processus de densification par le bâti. Dans cette contribution, nous focalisons sur la densification douce des zones pavillonnaires, tissus composés de maisons individuelles¹. Le terme densification douce – avant tout utilisé en France – décrit une transformation modérée du tissu pavillonnaire en termes d'agencement, de mètres carrés produits comme de volumétrie bâtie. Ces opérations de densification prennent la forme d'extensions horizontales et verticales de maisons existantes, de divisions parcellaires suivies d'une nouvelle construction sur parcelle détachée, de démolition d'une maison suivie de la construction d'une plus grande et de division d'une maison existante en appartements.

Le discours scientifique au sujet de la densification douce est en grande partie centré sur ses formes ainsi que sur les acteurs qui y participent et en tirent profit (Touati 2012 et 2013, Petitet 2013). En France, certains auteurs s'interrogent sur les conditions de mise en place d'une politique d'accompagnement voire volontariste

1. Cette contribution s'appuie sur les résultats d'une recherche en cours : "DENSICO, D'une densification subie à une densification collaborative ?" (2014-2016) financée par le PUCA/MEEM-MLHD dans le cadre du programme de recherche "Vers des politiques publiques de densification et d'intensification « douces » ?"

de cette densification (Miet 2012, Le Foll & Miet 2013). A contrario de cet élan facilitateur, en France et à l'étranger, on observe différentes formes de résistance des voisins non densificateurs².

En partant de ces observations, nous focalisons sur les expériences de la densification douce vécues négativement par les habitants qui n'en sont pas à l'origine, afin d'envisager à l'éclairage de ces enseignements des perspectives politiques de développement de cette densification. Dans un premier temps, nous présentons les formes de densification développées dans deux études de cas situées dans le Grand Lyon et à Munich.

Formes différentes de densification douce

Les deux quartiers étudiés - Pont-des-Planches à Vaulx-en-Velin pour le Grand Lyon et Waldtrudering pour Munich - sont tous les deux des quartiers constitués, datés de la première moitié du XX^e siècle, assez végétalisés et non standardisés.

La transformation des quartiers par la densification douce est loin d'être un phénomène international a-contextuel : nos deux exemples montrent qu'elle se décline sous des formes localement bien différentes (table 1) qui sont le résultat du cadre juridique en vigueur et de la dynamique sociale et économique dans laquelle chaque quartier se trouve.

	Grand Lyon/Vaulx-en-Velin (Quartier Pont des Planches)	Munich (Quartier Waldtrudering)
Nombre de densifications	62	49
Extensions verticales	2	-
Extensions horizontales	25	-
Divisions d'appartements	2	-
Nouvelles constructions après démolition	8	39
Nouvelle construction sur parcelle vierge/détachée	25	10

Table 1. Répartition, par type, des densifications réalisées entre 2009 et 2015

À Pont-des-Planches, on observe principalement des extensions horizontales (agrandissement de maison) et des divisions parcellaires suivies de nouvelles constructions sur parcelle détachée. Quartier au développement spontané, Pont-des-Planches se densifie depuis un siècle sur ce mode. Aujourd'hui, parce que le Plan Local d'Urbanisme n'impose que très peu de règles à l'échelle du tissu et que la loi ALUR permet de construire sans taille minimale de parcelle, on observe que les

2. En France en 2010 l'équipe de Jean-Michel Léger s'était intéressée à la résistance des pavillonnaires à la densification. Au Royaume-Uni, le phénomène de densification du pavillonnaire est nommé péjorativement "garden grabbing" et fait l'objet de mesures réglementaires. Enfin, en Allemagne, et en particulier à Munich, les mouvements associatifs de préservation des Gartenstadt (Cité-jardins) alertent contre la perte de nature consécutive à la densification et milite contre cette dernière : <http://www.gartenstadt-harlaching.de/gsmuc.htm> (consulté le 15/06/2016).

extensions horizontales prennent place notamment sur les jardins de devant et que le tissu se découpe en petites unités. En particulier la densification en cœur d'îlot entraîne la création de voies de desserte automobile qui réduisent toujours plus la part de surface de pleine terre.



Figure 1. Maison ancienne (à gauche) et densifiée (à droite) à Pont-des-Planches, sources Google Street View Juin 2008 et Paris 2016

Pont-des-Planches, quartier mêlant habitations et petites industries, se prête également à des opérations plus grandes de promotion immobilière, à la limite de ce que l'on peut considérer comme doux, suite à la reconversion des activités industrielles. Des immeubles de 4 étages et des lotissements de maisons jumelées ou en bande ont émergé ces 10 dernières années.

À Waldtrudering, la densification observée est régie majoritairement par un marché de promotion immobilière qui consiste à détruire la maison existante et à reconstruire un immeuble/maison abritant des appartements. Cette forme s'explique par une logique de changement générationnel couplé à un coût du foncier aujourd'hui très élevé (à partir de 1800 €/m² terrain constructible). L'ancienne génération a contribué au développement du quartier après la deuxième guerre mondiale par la construction de maisons souvent simples et petites sur des terrains assez grands (entre 800 m² et 1200 m²) (Figure 2). La nouvelle génération, composée normalement de deux ou trois enfants, vend généralement à des promoteurs immobiliers, car en raison du coût du foncier un des enfants n'arrive pas à verser les parts restantes à ses frères et sœurs. Ces promoteurs sont spécialisés dans le développement de petits immeubles. Ils essaient de maximiser le profit en optimisant le droit de construction autorisé.



Figure 2. Maison ancienne (gauche) et densifiée (droite) à Waldtrudering, sources Google Street View Juillet 2008 et Kazig 2015

Avec la réglementation en vigueur demandant de s'aligner sur la taille maximale des constructions existantes dans le voisinage et l'obligation du respect d'une distance minimale de 3 mètres entre la nouvelle construction et la parcelle voisine, Waldtrudering est composé de plus en plus par des petits immeubles et perd son caractère arboré, caractéristique identitaire du quartier³.

Les habitants sont ainsi confrontés à des changements bien différents dans les deux quartiers.

Expériences négatives de la densification

Les changements du pavillonnaire, liés à la densification douce, sont vécus de manière très différente par les voisins qui les subissent. Nous focalisons ici sur les expériences négatives qui pourraient remettre en question cette densification douce et qu'il s'agit ainsi de prendre en considération afin d'encadrer voire d'accompagner les transformations dont elle est à l'origine. L'expérience de la densification douce dépend autant du caractère de la transformation que des attentes des habitants à l'origine notamment de leur choix d'une maison individuelle et de leur attachement au quartier. Nous distinguons trois d'expériences négatives de la densification douce conséquences d'attentes contrariées.

L'intimité mise en danger

En comparaison avec un appartement, une maison individuelle permet de se tenir à distance (visuelle, sonore et olfactive) des voisins et ainsi de développer un mode d'habiter où l'intimité est bien protégée (Raymond et al. 2001 ; Petitet 2013). La densification douce entrave la protection de l'intimité. Sur le plan visuel, ce sont avant tout les nouvelles constructions plus hautes et situées proches de la limite qui induisent le sentiment d'une perte d'intimité dans les espaces extérieurs (jardin, terrasse, balcon). Souvent, les haies et clôtures existantes ne protègent plus assez des potentielles intrusions visuelles et des vues vers le voisin. Pour retrouver une intimité, certaines personnes tentent de s'adapter à la nouvelle situation, soit en déplaçant leur lieu de vie dans le jardin soit en renforçant des protections visuelles existantes ou en en édifiant des nouvelles. Lorsque les espaces extérieurs n'offrent que peu de modularités, les habitants touchés se contentent de réduire leur utilisation. Sur le plan sonore, la perte d'intimité est en premier lieu due à la plus grande proximité des voisins. Elle dépend cependant moins de la configuration spatiale que des modes sonores d'habiter développés par soi-même comme par les voisins.

Un cadre de vie idyllique contrarié

Les quartiers pavillonnaires étudiés à Vaulx-en-Velin et à Munich peuvent être vécus par les habitants non densificateurs comme des cadres de vie idylliques qui se matérialisent par une forte présence de végétation, un heureux mariage de différents jardins et maisons individuels, un calme relatif et une présence modérée des voitures dans les rues. La densification dégrade ces quatre caractéristiques, elle est alors vécue par ces habitants comme une déprivation du cadre de vie. Le jardin disparaît au profit du bâti et tend à se réduire à la terrasse en prolongement du

3. Le terme « Wald » dans Waldtrudering signifie forêt en allemand.

salon, la nature s'éloigne, le voisin se rapproche. Dans le cas munichois, la densification par les immeubles/maisons se réalise selon un style standardisé déploré par les habitants. Enfin, les transformations s'accompagnent d'un accroissement du nombre de voitures qui débordent dans les rues, notamment devant chez soi, et parfois grignotent le tissu (cas de Vaulx-en-Velin avec les voiries de desserte consécutives au découpage parcellaire) et rendent la circulation difficile aux heures de pointe.

Un anonymat inquiétant

Même si le mode d'habiter pavillonnaire est caractérisé par la recherche de l'intimité chez soi, le rapport aux voisins y joue également un rôle important. En effet, dans les deux quartiers étudiés, les anciens habitants relatent un savoir-vivre ensemble, mais séparément qui se manifeste par une interconnaissance en évitant de trop importants contrôle social et proximité. L'arrivée des nouveaux habitants, et en particulier de ceux qui occupent les immeubles/maisons à Munich et les petits immeubles à Vaulx-en-Velin, casse cette logique : les nouveaux voisins ne se présentent plus, parfois même ils sont très différents, les rapports de voisinage se replient sur l'unité résidentielle, l'échelle de la rue comme unité sociale d'interconnaissance disparaît. Les habitants non densificateurs décèlent également dans les protections matérielles en limite mises en place par leurs voisins le signe d'un repli sur soi dommageable pour l'ambiance du quartier. Ce développement peut être vécu de manière inquiétante par ceux qui étaient impliqués dans l'ancien fonctionnement dont les règles sociales se trouvent ainsi bouleversées.

À l'aune de ces retours d'expériences se pose ensuite la question de leurs possibles traductions dans une politique d'accompagnement de la densification douce.

Éléments d'une politique de densification douce

Les instruments et politiques spécifiques d'accompagnement, d'orientation ou d'incitation de la densification douce sont jusqu'à présent peu développés. Au moins dans le contexte français, il existe une réflexion nationale au sujet du développement d'une politique publique de densification douce du pavillonnaire (PUCA, MEEM-MLHD, 2015). Deux propositions, prenant en compte les expériences habitantes et alimentant cette réflexion, sont exposées : les conditions d'un urbanisme poli et celles du développement d'un bien commun qui permet de prendre en compte l'échelle du quartier aujourd'hui oubliée.

Il s'agit de développer une forme d'urbanisme poli (Gailhoustet, 2009), qui ne vise pas seulement à faciliter la densification sinon qui prête également attention à la mise en place de conditions bénéfiques pour les nouveaux habitants comme pour ceux qui sont déjà là. Le respect réciproque de l'intimité est ici en jeu. Il serait ainsi judicieux que les permis de construire et d'aménagement prennent en considération de manière plus précise le contexte du voisinage. Les documents graphiques et notices explicatives devraient mettre en évidence l'orientation des activités de la vie quotidienne autant des maisons existantes que de la maison densifiée en lien avec le respect d'une distance minimale par rapport au terrain voisin. Cette distance minimale gagnerait pour le cas munichois à s'inspirer de la réglementation française qui prend en considération les gabarits ($\text{distance} = h/2$).

Au-delà du chez-soi, à l'échelle du quartier, il s'agirait de porter attention au

maintien et au développement d'un bien commun qui se cristallise dans l'esthétique de la rue et son fonctionnement. Ainsi, une politique de stationnement et de circulation pourrait permettre le réaménagement des stationnements existants et le développement de parkings municipaux intégrant les besoins de la mobilité électrique à venir. Par ailleurs, il serait intéressant de développer des chartes architecturales et paysagères fixant les grandes orientations esthétiques pour le développement cohérent du quartier et notamment sur rue (alignement du bâti, traitement des limites et pourcentage et localisation de la pleine terre par exemple). Enfin le processus de densification implique un gain d'urbanité qui devrait s'exprimer dans le traitement des espaces publics (trottoir, mobilier urbain et espace de jeux pour enfants). Un dernier volet de cette politique de quartier pourrait comprendre un dispositif de subventions des événements et des initiatives culturelles pour contrer l'augmentation de l'anonymat et contribuer au développement d'une identité de quartier.

References

- Chaljub B. (2009), *La politesse des maisons : Renée Gailhoustet architecte*, Arles, Actes Sud
- Le Foll B. ; Miet D. (2013), Construire dans mon jardin et résoudre la crise du logement ; Cinq idées-clés pour comprendre la filière BIMBY, *Métropolitiques* 18.03.2013, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Construire-dans-mon-jardin-et.html>
- Léger J.-M. (2010), Densification des lotissements : les pavillonnaires font de la résistance, *Etudes foncières*, 145, pp. 33–35
- Miet D. (2012), L'habitant producteur de terrain, nouvel acteur stratégique de PLU ; Démarche Bimby, *Urbanisme*, 386, pp. 19–21
- Petit S. (2013), Densifier l'habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs, *Métropolitiques*, 20.03.2013
URL : <http://www.metropolitiques.eu/Densifier-l-habitat-pavillonnaire.html>.
- Raymond H. et al. (2001, 1966), *L'habitat pavillonnaire*, Paris, L'Harmattan
- Touati A. (2012), L'habitant maître ouvrage : Au cœur de la densification pavillonnaire, *Études foncières*, 157, pp. 34-39
- Touati, A. (2013), *Economie Politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Thèse de doctorat, Marne-la-Vallée, Champs-sur-Marne, Université Paris Est, Ecole Nationale des Ponts et Chaussées

Authors

Rainer Kazig is a human geographer. He is working as a scientist in the CNRS research group 'Ambiances, Architectures, Urbanités' in Grenoble. His research interests are in the fields of everyday aesthetics, environmental perception and sensory geographies. He is co-director of the international ambiances network.

Magali Paris is a landscape architect and holds a PhD in architecture and urbanism. She is associate professor at the Grenoble School of Architecture and a researcher at Cresson, where she investigates the role of gardens in plural dwelling. She contributed to the PUCA research programme 'Plural Dwelling: urbanity, density, intimacy' in 2006-2010, funded by the French government.