

NOTE RAPIDE

DE L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS N°001



URBANISME

Février 2020

En couverture
Changis-sur-Marne, le 15
novembre 2019

LA DENSIFICATION DES CENTRES-BOURGS ET VILLAGES EN SEINE-ET-MARNE

11 étudiants

DE L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS

7 communes

ETUDIÉES EN SEINE-ET-MARNE

- Bourron-Marlotte
- Changis-sur-Marne
- Mormant
- Charny
- Favières
- Varreddes
- Beaumont-du-Gâtinais

13 acteurs

DE L'AMÉNAGEMENT RENCONTRES

- Elus locaux
- Chargés d'urbanisme
- Chercheur
- Bailleur social
- Promoteurs
- Architectes
- CAUE 77

Suite à la réévaluation du schéma directeur de la Région Ile-de-France en 2013, l'Institut Paris Région constate qu'à l'échelle régionale, la grande couronne peine à atteindre ses objectifs en matière de densification habitante.

S'appuyant sur ce constat, un groupe d'étudiants de l'Ecole d'urbanisme de Paris a été mandaté par l'Institut Paris Région afin de réaliser un diagnostic sur la densification des centres-bourgs et villages en Seine-et-Marne, département le plus rural de la région. Pour ce faire, l'étude et l'analyse de 7 communes ont été réalisées à travers des entretiens, des observations ainsi que des recherches documentaires afin de déterminer les leviers et obstacles à cette densification. Dans cette étude, les termes de « densification » et de « bourg » ont été définis comme tels :

Densification : Processus selon lequel la population urbaine augmente au sein d'une commune. Elle est comprise comme l'augmentation habitante d'une commune, notamment par l'arrivée de nouvelles populations urbaines grâce à des projets de réhabilitations immobilières ou de constructions neuves en dent creuse. La densification est dite effective lorsque le projet est livré et habité.

Bourg : Commune de 500 à 5000 habitants, ayant un rôle de centralité avec notamment la présence d'aménités et de services sans pour autant être sous l'influence d'un pôle de centralité.



ÉCOLE
D'URBANISME
DE
PARIS

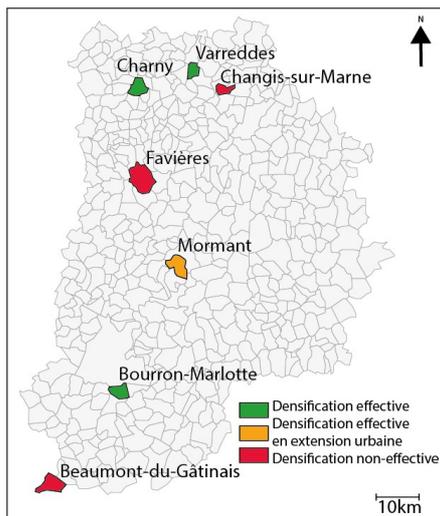


Figure 1 : Cartographie des communes étudiées

Avec une superficie de plus de 600 000 hectares, la Seine-et-Marne est le plus vaste département de l’Ile-de-France et recouvre plus de la moitié du territoire régional. Mais la population seine-et-marnaise ne représente qu’un cinquième de la population régionale

et sa densité habitante est très faible. Constituée majoritairement de plaines agricoles et recouvert par 135 000 ha de forêt, le département compte 387 communes rurales sur 514, ce qui lui vaut l’image de jardin de l’Ile-de-France et lui confère un caractère rural. Soumis au SDRIF comme les autres départements, la Seine-et-Marne doit répondre aux exigences de lutte contre l’étalement urbain et de densification du tissu urbain. La Seine-et-Marne constitue une exception au sein d’une région essentiellement urbanisée. Les municipalités rencontrent des lacunes en matière d’expertise et de compétences pour mener à bien les projets de densification.

POURQUOI DENSIFIER EN CENTRE-BOURG ?

Densifier pour revitaliser le centre-bourg et maintenir sa population. Certains centres-bourgs seine-et-marnais sont marqués par le déclin de leur population et la perte de dynamisme économique. S’il est difficile de déterminer lequel des deux facteurs entraîne l’autre, l’attractivité de ces communes en dépend.

Densifier le tissu urbain pour attirer de nouveaux ménages et ainsi augmenter la population globale de la commune permet de

lutter contre la fermeture de classes, la délocalisation des services et la disparition des commerces et des aménités du centre-bourg, qui intensifient la perte de dynamisme de ces communes.

Densifier pour répondre à la pression foncière. L’attractivité constante dont bénéficie la région Ile-de-France induit une saturation du marché en son centre et une hausse globale des prix de l’immobilier. Les ménages s’éloignent des cœurs d’agglomérations faute de pouvoir s’y loger ou pour pouvoir bénéficier de conditions de vie privilégiées¹.

Les communes rurales de Seine-et-Marne offrent un cadre privilégié à ces ménages à la recherche d’espaces verts et de sentiment de communauté. Certaines municipalités peuvent devenir de véritables pôles de report grâce à leur desserte en transports en commun, et décident de mener des projets de densification pour accueillir ces nouvelles populations. Densifier offre aussi la possibilité à des communes d’augmenter leur capacité d’accueil.

Densifier pour diversifier son parc de logements et sa population. Avec l’intention d’attirer de nouveaux ménages pour conserver des commerces ou pour répondre à une demande immobilière existante, densifier est aussi une opportunité pour répondre aux besoins de populations plus variées. La densification sous forme d’habitats collectifs permet de renouveler l’offre de logements en proposant des appartements, plus petits mais aussi plus accessibles dans des communes dominées par la maison individuelle. L’enjeu est double, il s’agit à la fois d’accueillir des populations aux revenus plus faibles, mais aussi d’attirer une population plus jeune, décohabitante par exemple et de répondre aux enjeux du vieillissement de la population.

¹ CHARMES Éric, 2019

QUELS ACTEURS POUR DENSIFIER ?

Un portage municipal nécessaire. Le portage politique local apparaît comme une condition *sine qua non* à la densification et l'action de la commune est déterminante dans l'impulsion de projets de densification du tissu urbain existant. Elles ont notamment un rôle important à jouer dans la maîtrise du foncier. La municipalité peut ainsi développer une politique incitative de densification en modifiant le zonage et les règles de son PLU afin d'accroître les droits à construire sur des terrains et ainsi, lutter contre la rétention foncière et encourager les acteurs immobiliers à réaliser des projets. Cette politique de modification du PLU peut être doublée par des ventes à tarif préférentiel, permettant ainsi de réduire les coûts fixes des opérations et permettre un engagement de certains acteurs qui ne seraient pas intervenus sur ce territoire.

Le portage politique local peut aussi se traduire de manière offensive. Auquel cas, la collectivité après s'être rendue propriétaire du foncier, démarchera elle-même les acteurs pour mener le projet de densification.

L'intervention des acteurs privés. Les municipalités seules ne peuvent mener à bien les projets de densification et sont dans la nécessité de s'allier avec des acteurs aux compétences complémentaires des leurs comme les promoteurs par exemple. Ces acteurs peuvent être privés et leur action dépendra alors de la rentabilité du projet ou au moins, de son équilibre économique. Ainsi, une commune excentrée et en perte d'attractivité aura plus de difficultés à attirer ces acteurs qu'une commune dans laquelle la tension du marché est forte et où le succès de l'opération est assuré. Une politique municipale offensive pourra dans ce cas être un véritable atout.

Un faible recours aux acteurs parapublics. Le recours à des bailleurs sociaux qui ne répondent pas aux mêmes exigences que les acteurs privés peut être une possibilité pour les communes ne parvenant pas à attirer des acteurs privés sur leur territoire. Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement est aussi un acteur à disposition des élus et des maîtrises d'ouvrage. Spécialiste du territoire, de ses spécificités et caractéristiques, il peut jouer un rôle de conseiller précieux dans la recherche de collaborateurs et de montage juridique et financier équilibré.

QUELLE FORME POUR LA DENSIFICATION ?

Outre le montage du projet en tant que tel, la traduction architecturale de la densification influence aussi la faisabilité du projet.

Une diversité de styles architecturaux. Les projets de densifications prennent des formes et des esthétiques différents. Cependant, le style « néo village » semble prédominant en Seine-et-Marne. Le « néo-village » est un style urbain et architectural qui reprend les codes esthétiques des bourgs comme les toits à plusieurs versants et l'alignement sur rue. Il permet en théorie une insertion du projet dans le tissu existant. Le style néo-village peut être doublé d'une approche patrimoniale, grâce à une reprise des codes esthétiques du bourg (matériaux, formes des portes ou des fenêtres). Ce style classique peut être l'objet de réinterprétations avec l'usage de matériaux innovants comme l'acier ou le chanvre par exemple.



Figure 2 : Coupes du projet de la rue Victor Clairet à Varreddes



Figure 3 : Coupe de la Résidence du Chanvre à Varredes

Négligence des espaces extérieurs. Toutefois, que les projets s'inscrivent dans le style néo-village ou dans un style plus innovant, ces nouvelles constructions ne répondent que rarement aux attentes des habitants en termes de qualité d'usage². Afin d'assurer leur insertion urbaine, ces projets présentent souvent des espaces extérieurs négligés et peu nombreux (absence de balcons, terrasses, jardins), contredisant les représentations de vie rurale attachées aux bourgs.

Prédominance de la voiture. Les espaces extérieurs sont bétonnés pour accueillir de nombreux parkings, au détriment des aménités et espaces paysagers. En raison du caractère périurbain de ces communes, l'usage de la voiture est indispensable au quotidien, que ce soit pour se rendre au travail ou accéder à certains services. Cependant, les rues des bourgs sont inadaptées au stationnement de plusieurs voitures par ménage. Repenser les formes de stationnement semble nécessaire pour parvenir à accorder besoins réels et attentes.



Figure 4 : Place des parkings du projet Natura Park à Mormant

EN BREF

Pour qu'un projet de densification aboutisse il est nécessaire que le portage politique local soit fort, signe de la politique volontariste du maire. La densification répond à des enjeux locaux de revitalisation, de maintien des services existants ou d'adaptation à la demande foncière. La forme la plus courante demeure la densification en extension bien que les préconisations politiques et réglementaires incitent à densifier en dent creuse. La densification seine-et-marnaise souffre d'un décalage entre la production bâti respectant une esthétique discrète et la réponse aux attentes du public.

POUR ALLER PLUS LOIN

Les formes prise par la densification en Seine-et-Marne invitent à repenser l'échelle du processus au-delà de la simple opération immobilière. Les failles essentielles des formes que prend la densification résident dans le traitement des espaces extérieurs. Un traitement coordonné du bâti et des extérieurs dans la cadre d'une opération d'aménagement semble être plus judicieuse.

La concurrence entre les bourgs dans l'offre d'aménités tend à être renforcées suite au processus de densification. Ceci pourrait avoir un effet néfaste pour la vie économique de bourg moins attractifs.

² FONTICELLI Claire, 2017

De manière générale il est nécessaire de repenser le système d'accompagnement des collectivités dont les compétences en matière d'urbanisme ne semblent pas être efficaces pour mener à bien les opérations de densification tant pour la mutation foncière que pour le choix des acteurs.



Figure 5 : Représentation de la densification habitante

RESSOURCES

- FONTICELLI, Claire, « La densification des bourgs périurbains, une réponse à l'automobilité périurbaine ? », 8ème édition des Journées des Doctorant(e)s du LPED // « Mobilités et dispersions : des théories aux pratiques », mars 2017, Marseille
- CHARMES, Éric, « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation communale », *Les Annales de la recherche urbaine*, N°102, 2007, "Individualisme et production de l'urbain", pp. 7-17
- CHARMES, Éric, « Aller habiter un village à la campagne n'est pas nécessairement une marque de relégation sociale », Interview avec Thibaut Sardier, La revanche des villages de Eric Charmes, 11 janvier 2019
- GENESTE, Stanley, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, *Editions Le Moniteur*, 2016
- Région Ile-de-France, "Île-de-France 2030, Orientations réglementaires et carte de destination générale des différentes parties du territoire" [en ligne]
Disponible sur : <https://www.iau-idf.fr/fileadmin/DataStorage/SavoirFaire/NosTravaux/planification/sdrif/Fasc-3.pdf>
- Institut d'Aménagement et d'urbanisme, Le référentiel territorial du Schéma Directeur de l'Île-de-France, Chiffre territoriaux [en ligne]
Disponible sur : <http://refter.iau-idf.fr/donnees>

Tableau synthétique des leviers et obstacles/freins à la densification	
Leviers	Obstacles/freins
La réglementation : le SDRIF et la loi SRU amènent les communes à densifier (Varreddes)	Des réserves foncières limitées (Varreddes, Charny)
L'ingénierie locale : des compétences et des relations qui permettent de faciliter la densification dans les bourgs (Charny et Bourron-Marlotte)	La réticence envers les logements sociaux et la mixité sociale (Varreddes, Changis-sur-Marne)
Des stratégies pour maîtriser le foncier plus facilement et pour trouver un équilibre économique (Charny)	Une architecture trop innovante (Varreddes)
Les services : anticipation ou préexistence de services dans les communes (Charny, Mormant)	La préoccupation patrimoniale (Bourron-Marlotte, Favières)
La localisation des communes par rapport aux centres urbains (Charny)	Les conflits entre les acteurs (Mormant, Favières, Varreddes)
L'existence de réserve foncière dans les communes (Changis-sur-Marne, Bourron-Marlotte)	Difficulté pour maîtriser le foncier (Changis-sur-Marne)
L'esthétisme du projet et son insertion urbaine (Varreddes, Bourron-Marlotte)	Le manque de compétences des services municipaux (Mormant, Changis-sur-Marne)
La dimension écologique d'un projet qui peut être un levier pour densifier sa commune (Changis-sur-Marne)	Des bourgs pas attractifs par leur localisation mais aussi par leur manque de services (Beaumont-du-Gâtinais, Favières)