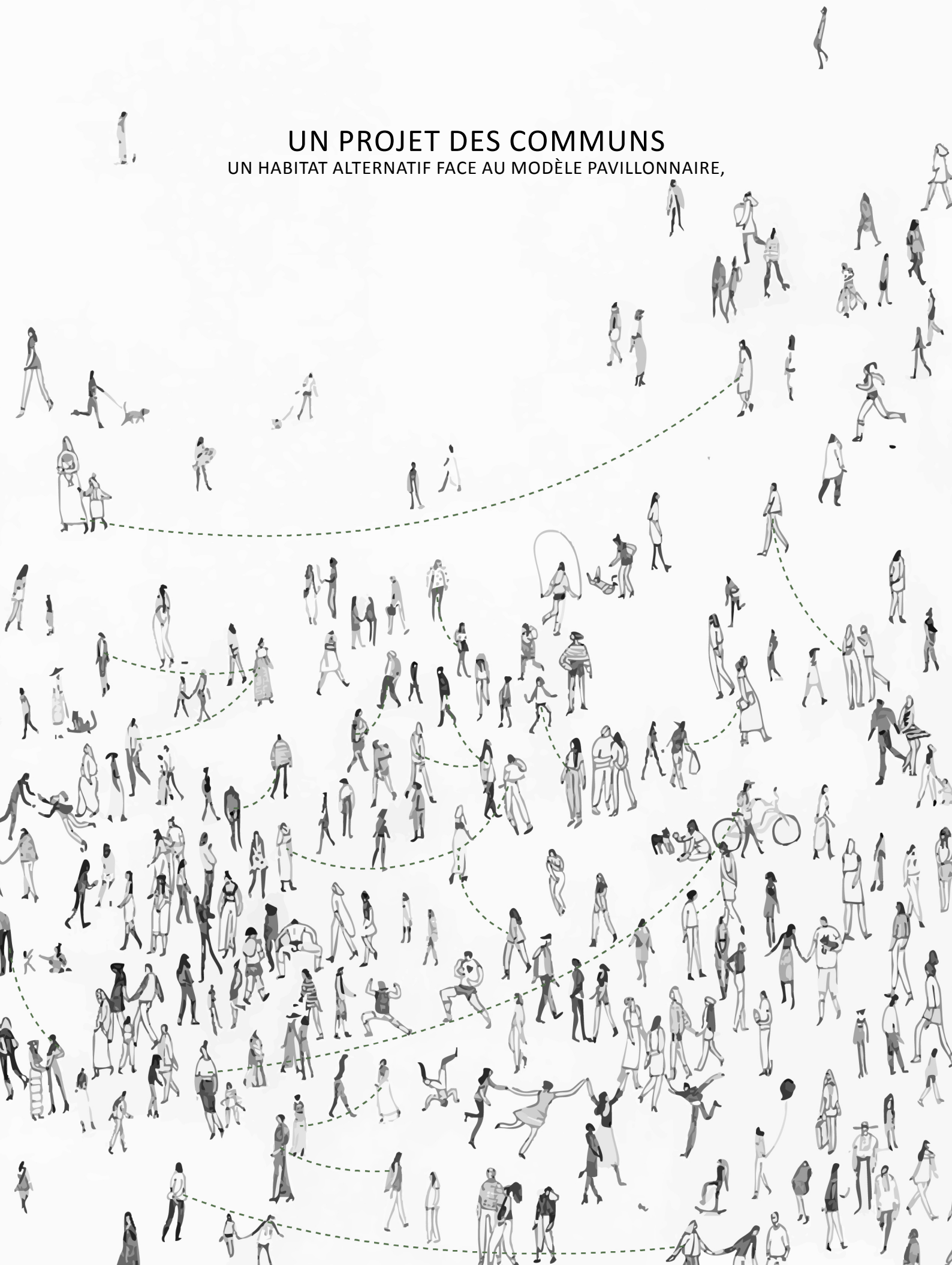


UN PROJET DES COMMUNS

UN HABITAT ALTERNATIF FACE AU MODÈLE PAVILLONNAIRE,



UN HABITAT ALTERNATIF FACE AU MODÈLE PAVILLONNAIRE, UN PROJET DES COMMUNS

Comment l'architecture des commons instaure-t-elle une nouvelle manière d'habiter le
périurbain afin de contrer le modèle pavillonnaire ?

Travail de fin d'études de master 2
UCLouvain - LOCI Tournai
2025-2026

Promoteur - Matthieu Meunier
Co-promoteur - Henry Pouillon
Experte - Raphaëlle Chere

REMERCIEMENTS

Je remercie chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à ce mémoire, que ce soit par des discussions stimulantes, des conseils pratiques ou simplement par leur présence, notamment :

Mon promoteur, M. Meunier, pour sa bonne humeur, sa lucidité et son expérience qui m'ont soutenue pendant ce long travail.

Mon co-promoteur, M. Pouillon, pour sa sagesse et son engagement qui m'ont confortée dans mes choix et mes intuitions.

Mon experte, Mme Chere, pour son enthousiasme et ses compétences qui m'ont accompagnée durant ce travail,

Les professeurs d'atelier, M. Surroca, M. Fache, M. Camus, Mme Nottebaert, M. Pleitinx, M. Bourez, M. Van Overstraeten, M. Outers, pour leurs avis pertinents.

À ma famille, qui m'a soutenue dans mes choix,

À mes amis, pour leur sympathie, leurs joies et les belles années passées à leurs côtés.

À cette discipline qu'est l'architecture, qui m'émerveille de jour en jour,

Et enfin, merci à vous pour votre lecture.

SOM MAI RE

LEXIQUE

INTRODUCTION

- 0.1 Avant-propos
- 0.2 Introduction

CHAPITRE 1 - HABITAT INDIVIDUEL & IMPACTS

- 1.1 Un quartier périurbain résidentiel en mutation
- 1.2 « Sub-urbanisation »
- 1.3 Le modèle pavillonnaire
- 1.4 Avantages/inconvénients

CHAPITRE 2 - UN HABITAT ALTERNATIF POUR PRÉSERVER

- 2.1 Quelle densité ?
- 2.2 Un habitat à densifier
- 2.3 Entre densité et formes urbaines
- 2.4 Une nature à densifier et à préserver : habiter le paysage
- 2.5 Scénario d'usages du site, implantation et qualité de vie
- 2.6 Le Tiers paysage

CHAPITRE 3 - PLUS HUMAIN, PLUS PARTAGÉ

- 3.1 Une architecture des communs
- 3.2 Espaces intermédiaires : gestionnaires et financement
- 3.3 Espaces intermédiaires : structure sociale
- 3.4 Espaces intermédiaires : architecture, usages & qualité de vie

CHAPITRE 4 - UN QUARTIER ALTERNATIF

- 4.1 Recherches urbanistiques
- 4.2 Une continuité architecturale
- 4.3 Tourné vers le paysage
- 4.4 Quels programmes ?

CONCLUSION

LEX

iqu

UE

Afin de faciliter la lecture, voici quelques notions :

PLU : Plan Local d'Urbanisme

Zones «Au» : Zones à urbaniser (statut juridique du sol)

NAF : Zones naturelles, agricoles et forestières

ZAC : Zones d'aménagement concertés (opération urbanistique publique)

ZAN : Zéro artificialisation nette

La gentrification : Processus par lequel la population d'un quartier populaire fait place à une couche sociale plus aisée.¹

Artificialisation : Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.²

Compacité : rapport entre le volume d'un ensemble urbain avec sa surface d'enveloppe en contact avec l'extérieur³

(1) Geoconfluences, Ressources de géographie pour les enseignants, Anne Clerval, mai 2022. Dernière modification (JBB), novembre 2023.

(2) Article 192 de la Loi Climat et Résilience, gouv.fr.

(3) Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique, Laëtitia Arantes, Solène Marry, Olivier Baverel et Daniel Quenard, <https://doi.org/10.4000/cybergeo.27584>

AV

ANT-

PRO

POS

À l'heure où les enjeux politiques, climatiques et sociaux se bousculent, où l'idée d'une incertitude sur un futur paisible et heureux s'impose, il est important de se questionner, d'analyser et de critiquer ce qui nous entoure. Cette démarche est nourrie par une prise de conscience personnelle, liée à des écoutes, des lectures, des discussions et aussi, mais surtout, à un espace vécu, qui me donne envie d'essayer, d'expérimenter à travers l'architecture.

Le monde change, ses décors et paysages suivent ce changement, et parfois des lieux qui nous ont profondément marqués peuvent être défigurés. Entre besoins et nécessités, politiques privées ou publiques, les villes doivent faire face à des problématiques de logement toujours plus croissantes. Des logements bon marché, vendus au plus offrant par des promoteurs animés par la recherche du profit. Et pourtant, avec le temps, ces logements sont devenus la norme, presque un signe de réussite. On pourrait croire que ce phénomène entraîne des changements ponctuels ; au bout du compte, l'impact se fait sentir principalement à l'échelle des territoires. Ainsi, de nouvelles déconnexions, des limites physiques ou non, se manifestent, impliquant de nouvelles manières de vivre.

Le territoire dont j'ai été témoin des mutations est celui de la Sologne et de ses paysages voisins. J'y suis profondément attaché : attaché aux paysages forestiers verdoyants, aux paysages agricoles qui frôlent l'horizon, aux étangs calmes et à la biodiversité qui en découle. Né à Romorantin-Lanthenay, j'ai grandi en arpentant ces paysages et en découvrant les villes du Centre-Val de Loire, comme Orléans, Blois ou Tours. Un paysage m'a particulièrement marqué : celui de la Loire, majestueux et vivant. Pourtant, avec le temps, j'ai vu ces paysages se transformer, disparaître, rongés par l'expansion pavillonnaire et les zones industrielles. Cette prise de conscience m'a conduit à orienter mon travail de fin d'études vers la question des villes en transition, d'une architecture plus consciente des enjeux environnementaux et ce à quoi pourrait ressembler le quartier

v Figure 1
Photographie des bords de
Loire



de demain.

C'est un fait, nous avons toujours besoin de logements, mais comment doit-on s'y prendre ? La croissance est-elle soutenable ? Sachant que les limites planétaires sont franchies de plus en plus tôt, on consomme toujours plus d'espace pour loger un nombre relativement limité d'habitants. Cette évolution traduit un étalement urbain important, entraînant une forte pression sur les terres agricoles et les espaces naturels, et pose la question de la durabilité de notre modèle d'aménagement du territoire. Comme l'écrit Dominique Gauzin-Müller : « il est aujourd'hui indispensable de repenser nos modes de vie à travers une architecture écologique, respectueuse des ressources, des territoires et des habitants. »¹

Or, les lotissements pavillonnaires incarnent l'inverse : privatisation, standardisation, rupture avec le territoire et effacement du lien social. En parallèle, j'ai fait l'expérience de l'habitat pavillonnaire, avec sa parcelle clôturée et ce jardin mesuré : assez grand pour une balançoire et quelques plantations, mais trop petit pour jouer au ballon. De ce fait, la route et l'espace public étaient le lieu des communs, où les gens se rejoignaient, jouaient, partageaient. C'était un lieu social. Cette manière d'habiter me questionne : est-ce la bonne ? Doit-on encore privilégier l'individualisme, sachant que nous sommes des êtres sociaux ? Malgré l'attachement personnel, je n'y ai trouvé ni intérêt architectural ni qualité de vie collective.

Henri Lefebvre rappelle que « habiter ne se réduit pas à l'occupation fonctionnelle d'un logement »², mais se développe autour d'une expérience sociale, de la participation à la vie relationnelle, où le logement devient support de liens humains.

> Figure 2

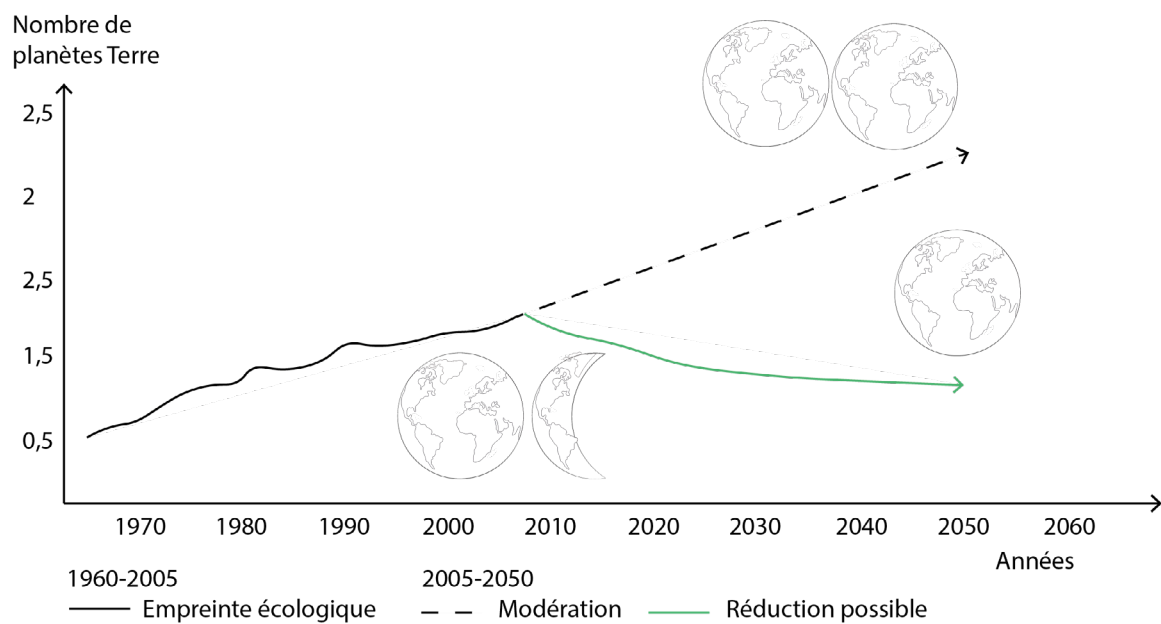
Schéma sur l'empreinte écologique. Quantité de ressources nécessaire pour subvenir au besoin de la population : 1,5 terre.
Comment participer à une réduction possible ?

> Figure 3

évolutions comparées de l'artificialisation et de la population en France métropolitaine

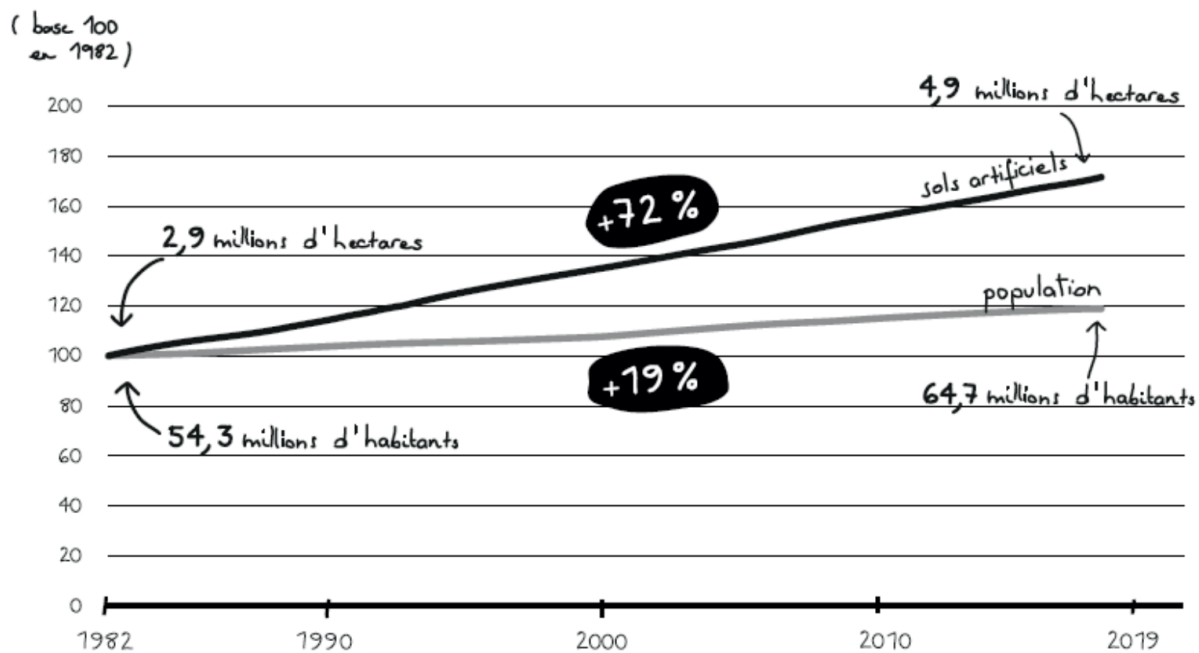
(1) [PODCAST] n°24 Dominique Gauzin-Müller : « Il ne suffit pas qu'un bâtiment soit écologique et socialement intéressant pour en faire de l'architecture », 09/11/2023

(2) Lefebvre, Henri, *Le Droit à la ville*, 1968, Paris : Anthropos



LA CROISSANCE URBAINE EST-ELLE SOUTENABLE ?

L'ARTIFICIALISATION AUGMENTE TROIS À QUATRE FOIS PLUS VITE QUE LA POPULATION !



Source : C. De Selva

in
TRO
DUC
TION

Les campagnes périurbaines sont en constante mutation, puisqu'elles se trouvent à la frontière entre la ville et la campagne, là où s'entrecroisent des dynamiques parfois contradictoires : urbanisation, besoins agricoles, pression démographique, évolution des modes de vie. De ces constats émerge une problématique qui questionne la densification au service de la préservation, et l'architecture des communs comme un moyen d'y parvenir.

Comment l'architecture des communs instaure-t-elle une nouvelle manière d'habiter le périurbain afin de contrer le modèle pavillonnaire ?

Dès lors, cette problématique ouvre le champ des possibles vers un aménagement dépassant la logique individualiste et énergivore de certains modèles d'habitat que l'on retrouve dans les territoires périurbains.

Pour moi, cette approche se retrouve évidemment dans les formes d'habiter qui instaurent une dynamique sociale et collective. L'intégration de lieux communs, pour le bien-être des habitants, se retrouve donc dans l'objet architectural, mais peut également se décliner de manière multiscalaire. Elle se manifeste notamment dans la gestion du territoire, où le paysage devient un bien commun pour l'ensemble du vivant. Dans ce cas, le paysage périurbain est à redéfinir et à préserver.

Nous allons tenter de comprendre dans un premier temps, au travers d'un terrain d'étude, les logiques d'implantation des habitats pavillonnaire. Nous pourrions y constater ces mutations et ses enjeux liés à l'artificialisation des sols.

Suite aux logiques de ce contexte, nous essayerons de comprendre les phénomènes qui y sont liés tel que l'étalement urbain en périphérie, ses impacts sociaux, économiques et environnementales, intégrant le terrain d'études dans un contexte plus large. En découlera le modèle dont il est foncièrement attaché : celui de l'habitat pavillonnaire. Cela nous permettra d'en extraire les aspirations et son ancrage culturel.

Enfin, il sera question d'émaner une vision critique en explorant des pistes alternatives au travers de la notion de densité. Cette analyse nous permettra d'aborder cette notion comme un levier central pour repenser les formes d'habitat, tandis que le principe d'habitat intermédiaire, couplé à la question des communs, ou celle de la place du vivant comme le « tiers paysage » ; amèneront des manières d'habiter, plus sobres et collectives dans un contexte péri-urbain.

In fine, cette réflexion aura pour but d'envisager de nouvelles manières d'habiter, en conciliant les qualités de l'habitat individuel avec les enjeux de préservation des sols et de liens sociaux.

1

HABITAT *INDIVIDUEL* & *IMPACTS*



0

100 KM

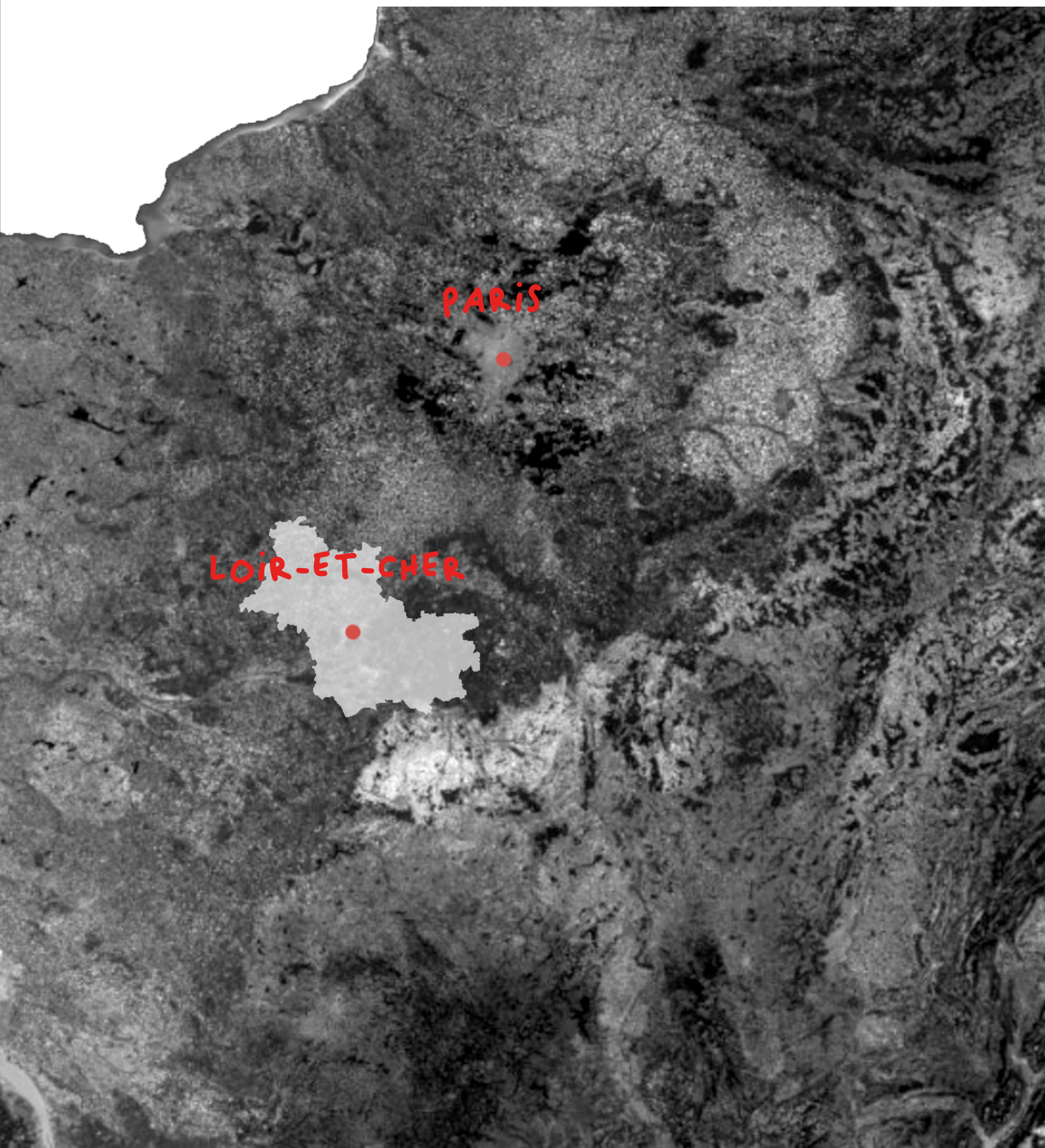


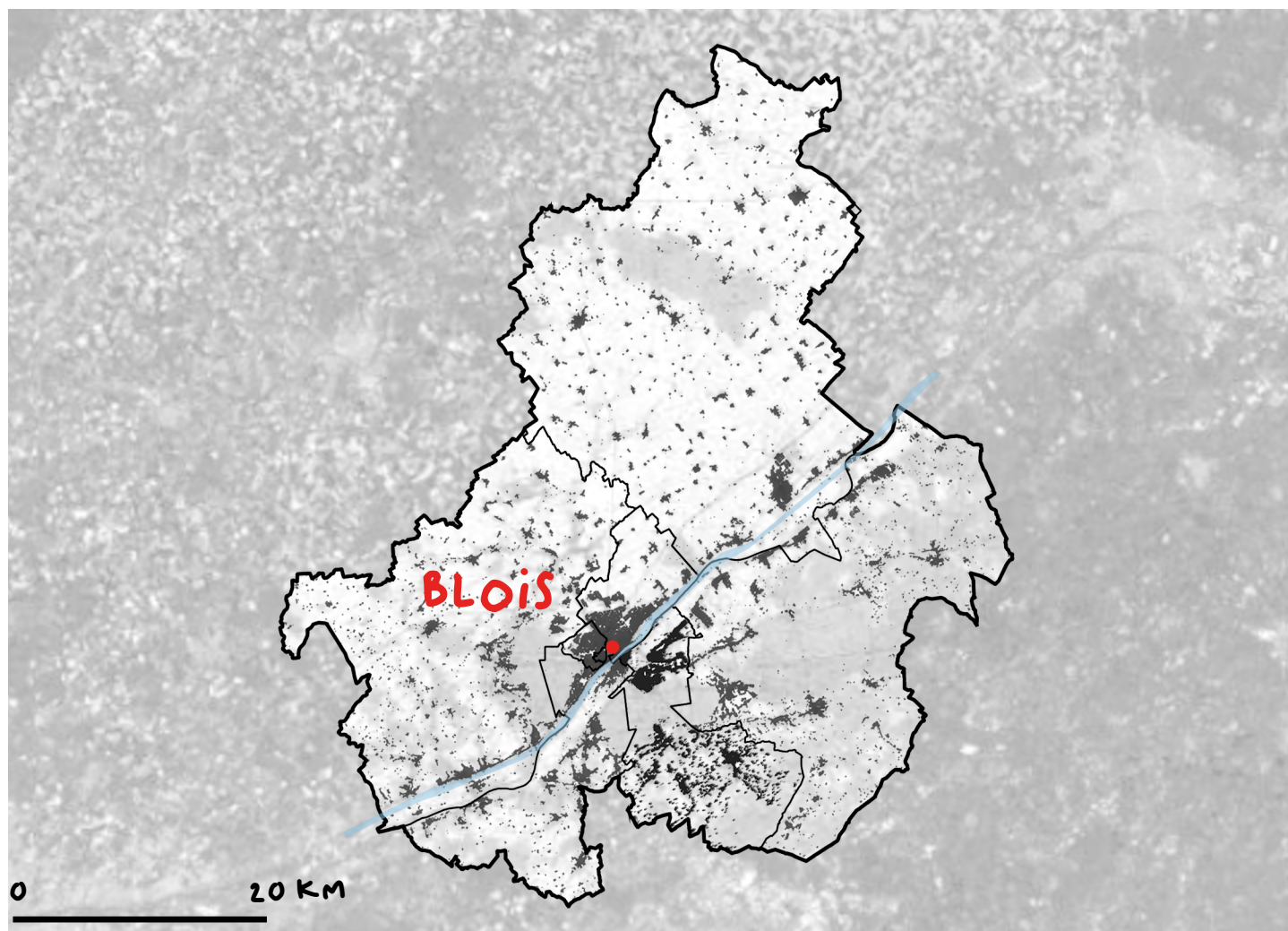
UN QUARTIER PÉRIURBAIN RÉSIDENTIEL EN MUTATION

Blois est une ville moyenne française située dans le département du Loir-et-Cher, en région Centre-Val de Loire. Implantée sur les rives de la Loire, à mi-chemin entre Orléans et Tours, la ville occupe une position stratégique au cœur du Val de Loire, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle constitue un centre urbain intermédiaire, où plusieurs communes y sont rattachées, notamment la commune de Vineuil.

✓ Figure 4

Vue Satellite d'une partie de la France, mise en avant du loir-et-cher.





Blois et ses alentours sont structurés par la Loire. Elle participe à un écosystème naturel fort : entre berges, îles et zones humides. Sa présence, structure un relief marqué. Cette organisation fait de Blois et de sa couronne des villes-paysages.

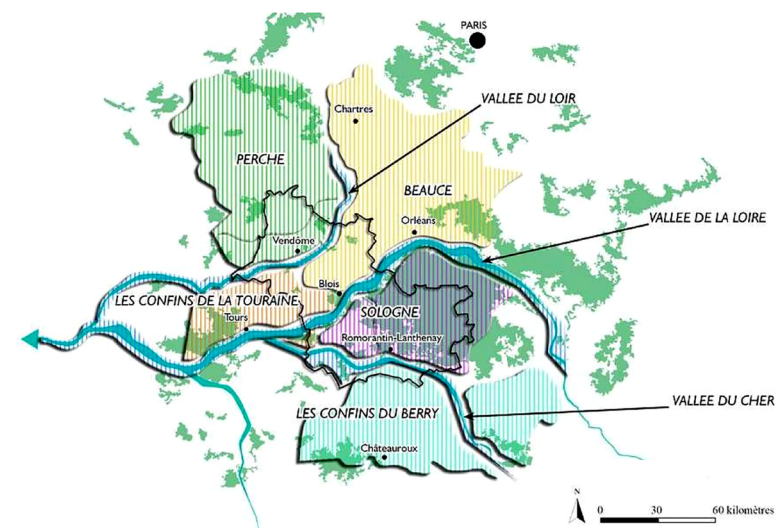
De plus, cette ville-paysage se situe entre la Beauce agricole au nord et la Sologne forestière au sud, ce qui offre une richesse écologique et paysagère remarquable.

▼ Figure 5
«Un paysage fluvial urbain remarquable, marquant à l'échelle de la Loire tout entière»



< Figure 6
Cartographie de l'unité urbaine
de Blois

> Figure 7
Entre la beauce, la sogne, et
les confins de la Touraine, Blois
comme ville paysage



^ Figure 8,9
«Étang de Sologne au cœur de
la forêt – Marcilly-en-Gault»
et «Les vastes étendues de la
Beauce -Membrolles»

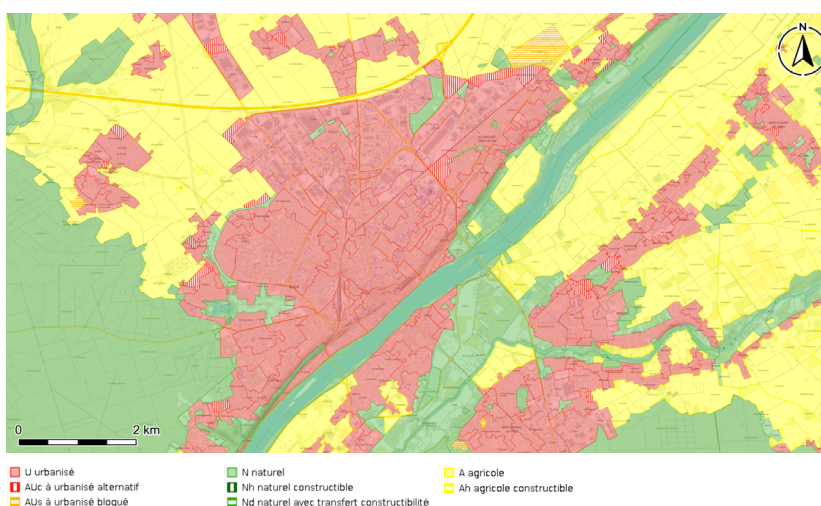
Dans cette position d'entre-deux, où les enjeux de préservation, de gestion du paysage et de transition écologique sont intrinsèquement liés, j'ai cherché un site, au sein de cette unité urbaine, où les effets de la périurbanisation étaient les plus conséquents.

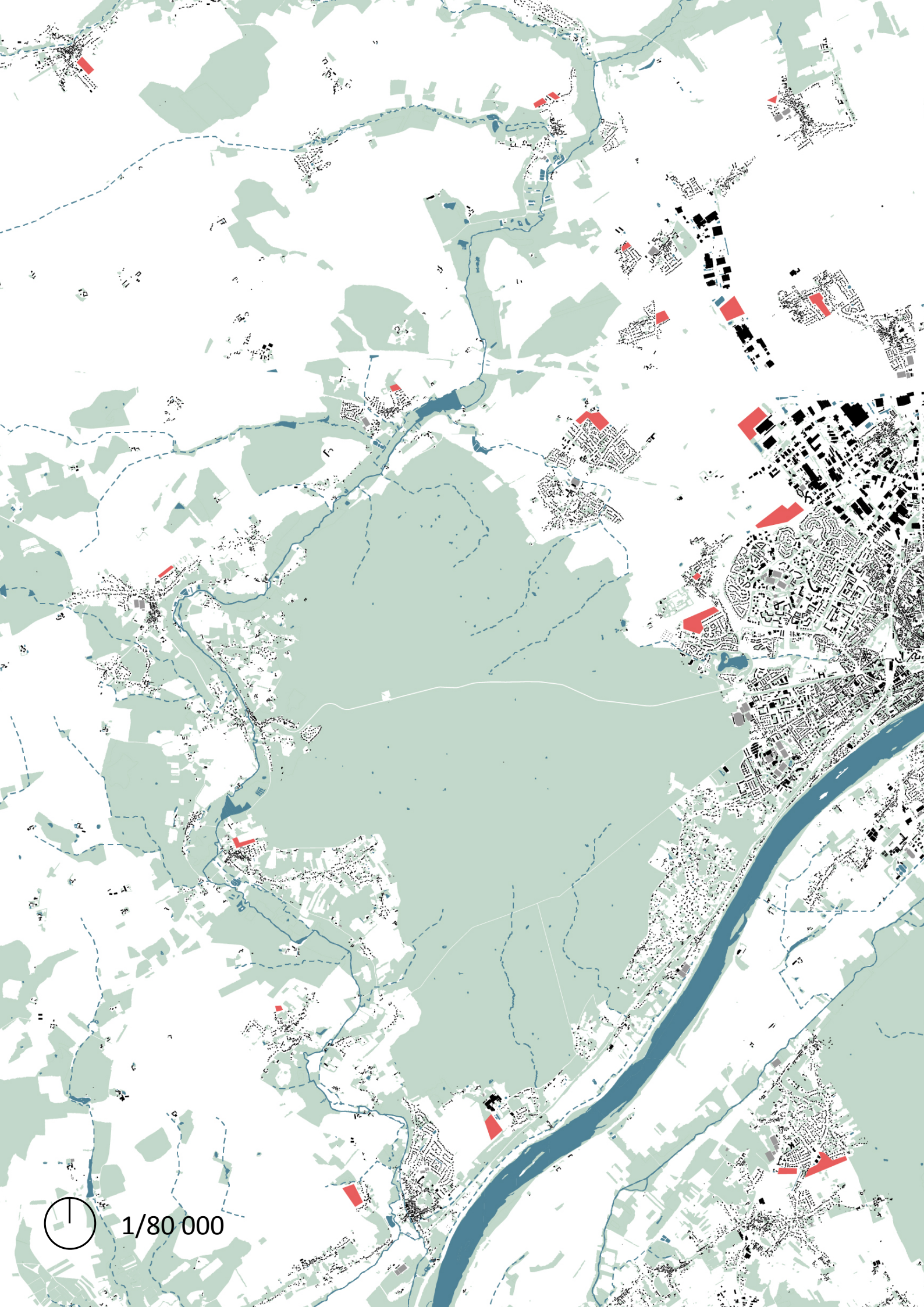
Le zonage du PLU indique en effet une forte présence de NAF et une certaine urbanisation au sud.

On peut distinguer en hachuré des zones AU. À cet égard, ces lieux peuvent être intéressants à étudier. L'une d'entre elles a particulièrement retenu mon attention, notamment pour son caractère végétal. Il s'agit d'une ZAC, qui se caractérise par une poche laissée en marge des dynamiques d'aménagement, devenue au fil du temps une friche végétale.

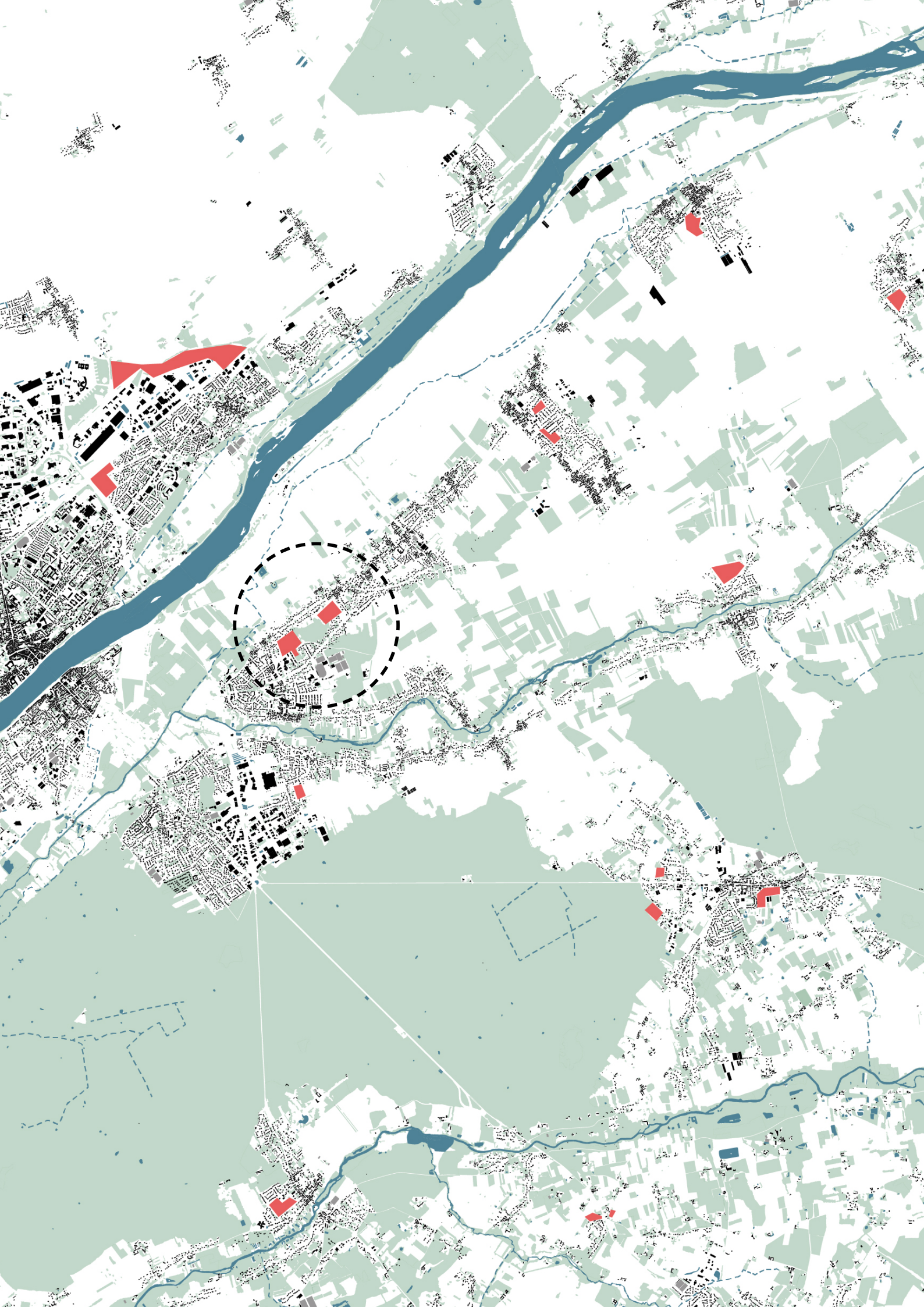
> Figure 10
Zonages du PLU de Blois et ses
environs.

> Figure 11
Cartographie des zones Au
dans l'unité urbaine de Blois



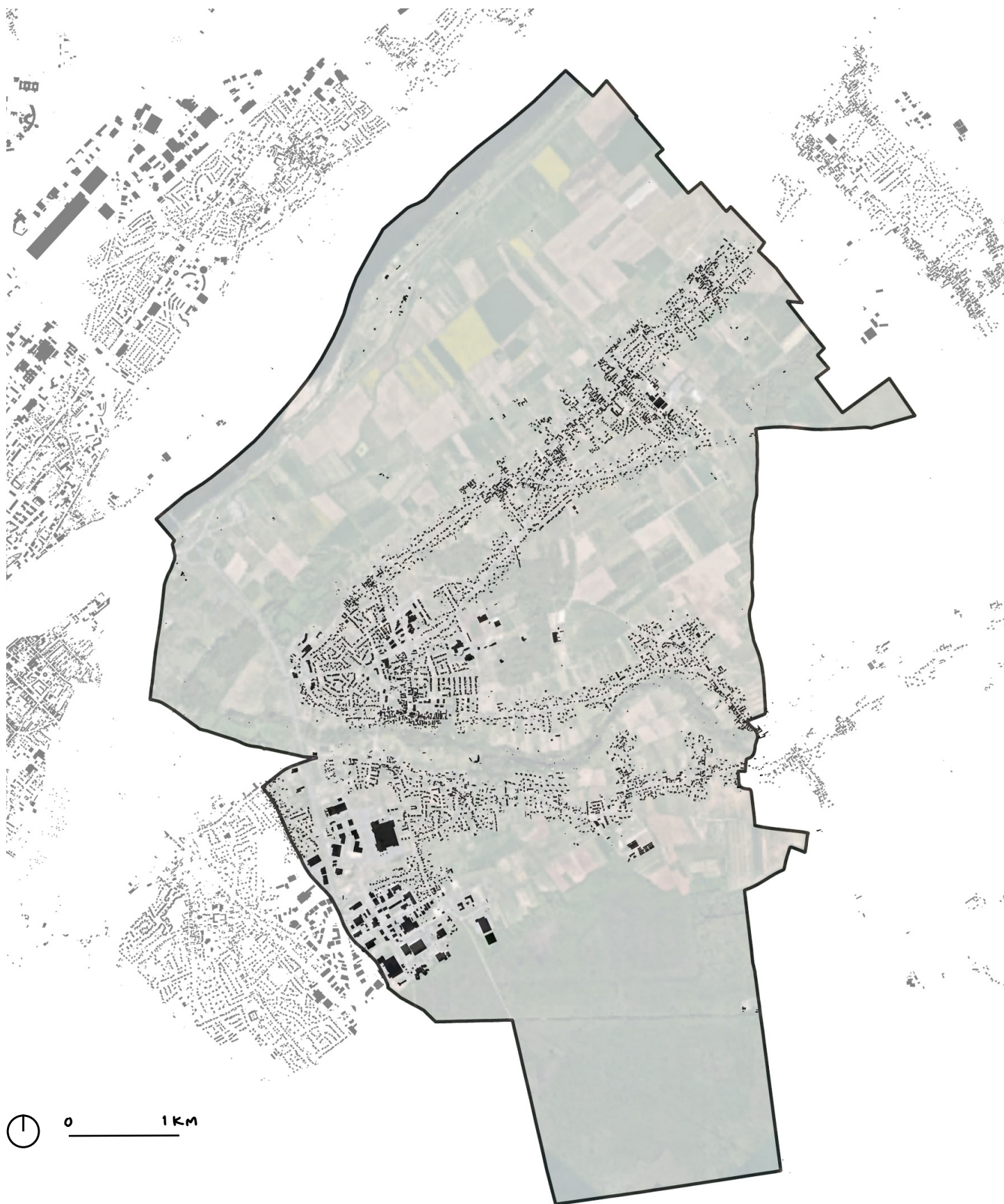


1/80 000



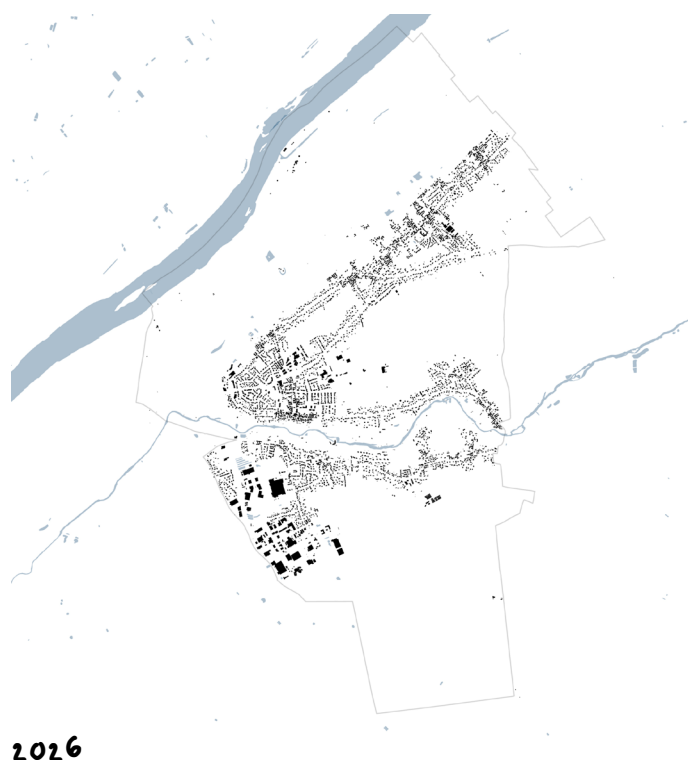
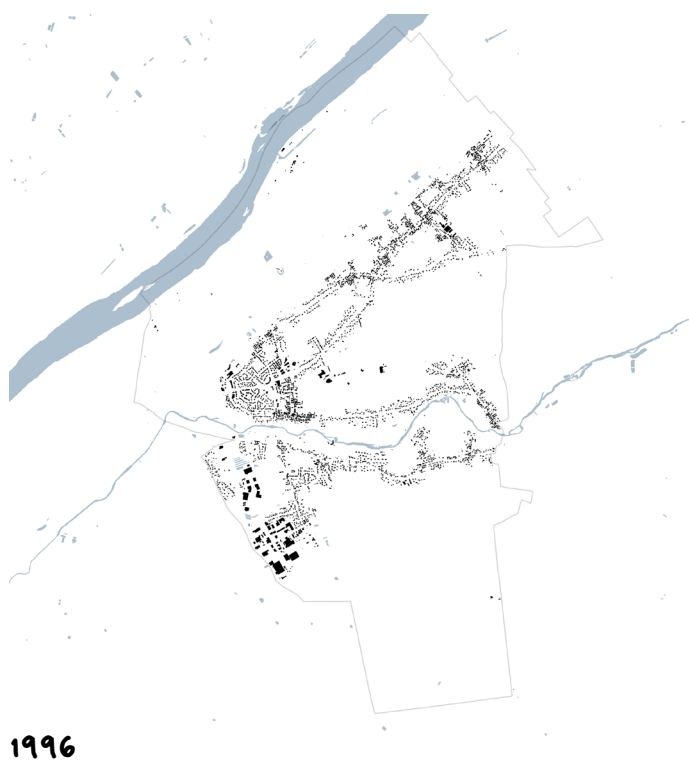
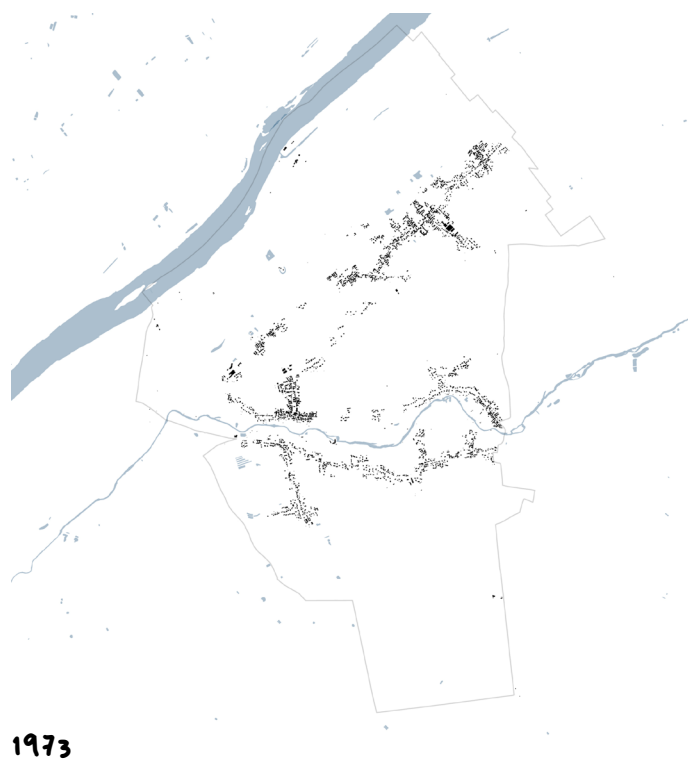
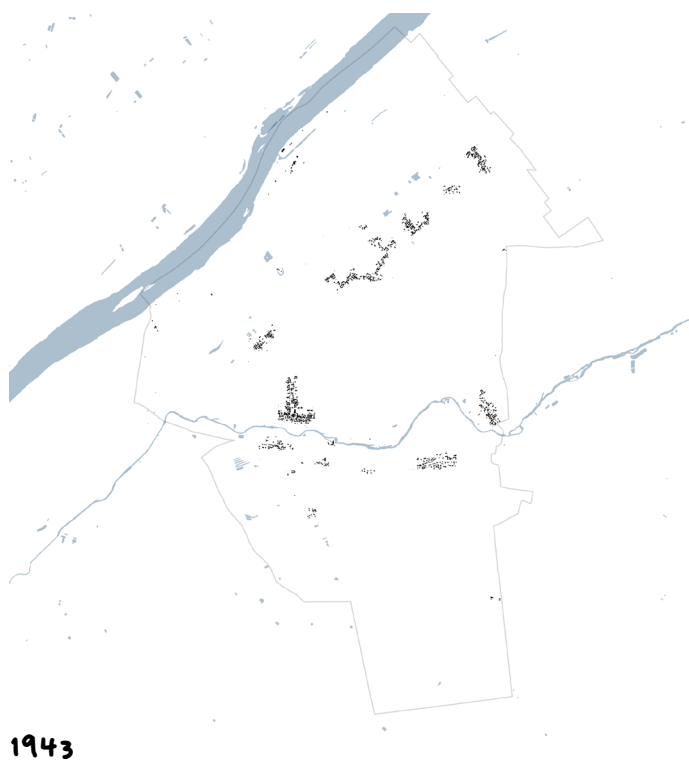
Cette ZAC se situe à Vineuil. Fortement liée à Blois, elle s'organise autour de quartiers pavillonnaires, de zones commerciales et de zones d'activités. L'urbanisation y est plus diffuse et l'usage de la voiture y est nécessaire. Elle fait la transition entre la Loire et les paysages forestiers et agricoles de la Sologne. Elle est traversée par le Cosson et la Noue.

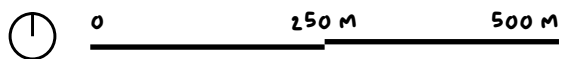
v Figure 12
Commune de vineuil



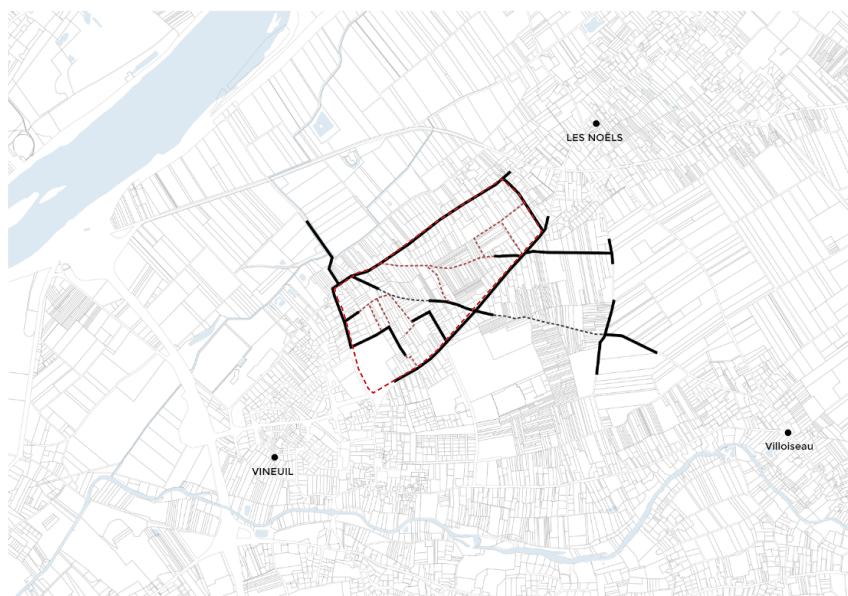
L'urbanisation de Vineuil se concentre initialement dans le centre de Vineuil, proche du Cosson, ainsi que dans le quartier « des Noëls ». Les habitations se sont multipliées le long des grandes avenues et routes : avenue des Tailles, route de Chambord, avenue des Noëls, ainsi que le long du Cosson. Avec le temps, vers les années 2000, apparaissent des zones commerciales et des lotissements qui vont progressivement faire partie du paysage de Vineuil. L'urbanisation le long des voies crée des poches vides, anciennement agricoles.

v Figure 13
Étalement urbain à Vineuil

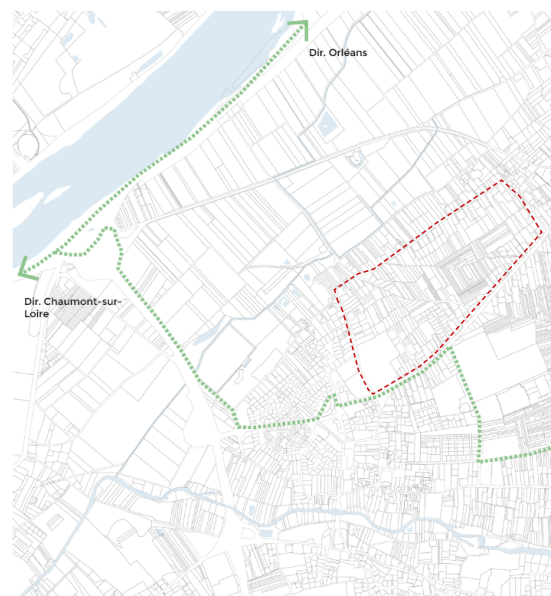




v Figure 14
Carte et analyse sur les flux et
réseaux hydrographiques



Route Chemin pédestre Chemin Rural



Itinéraire de la Loire à vélo

Dans ce phénomène d'urbanisation, un ancien espace agricole s'est refermé par les maisons pavillonnaires qui l'entourent. La rue des Hautes-Rues, la rue des Écoles, la rue Neuve et l'avenue des Tailles délimitent cet espace à la géométrie assez curieuse.

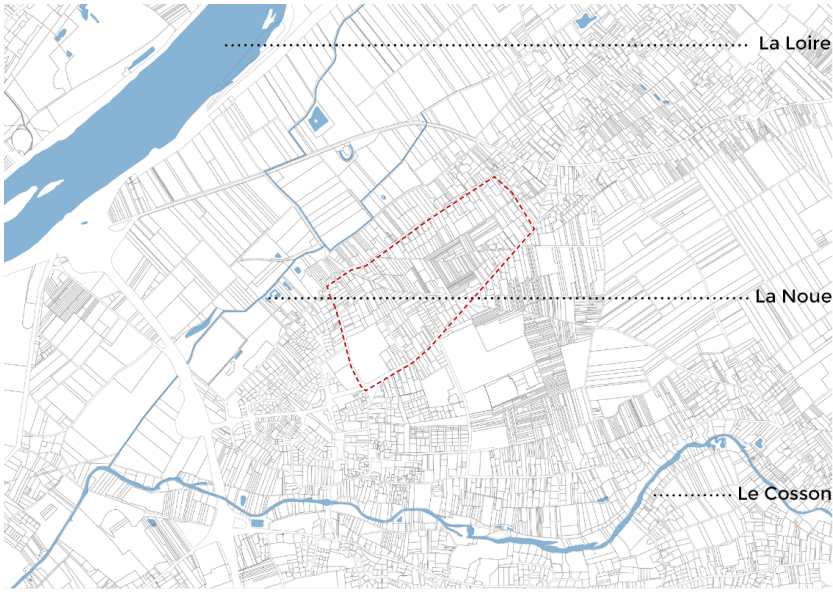
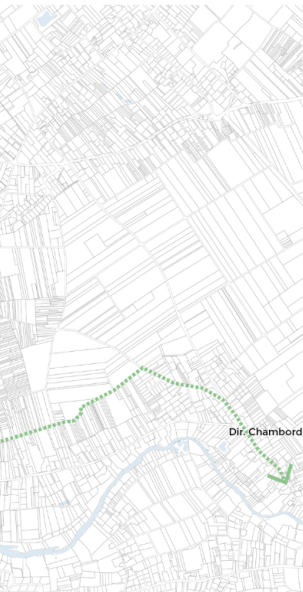
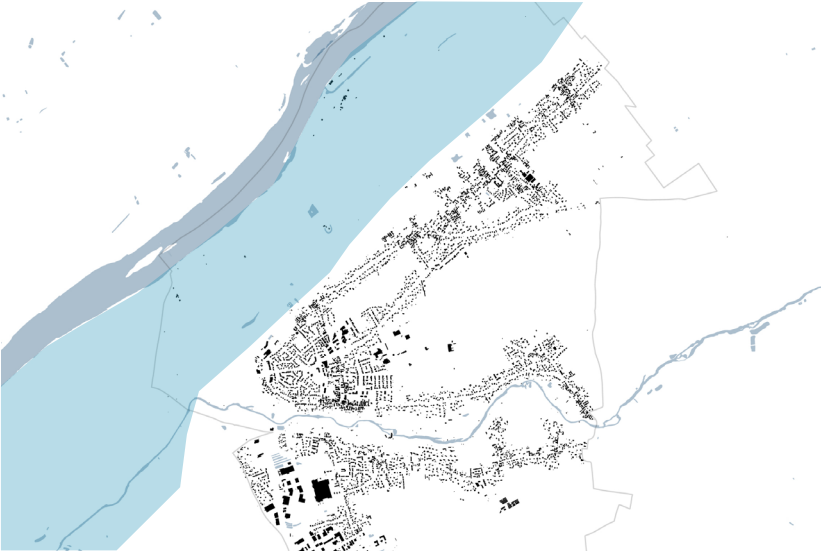
Oubliée avec le temps, cette friche est devenue un lieu de promenade, au cœur duquel se trouve le bois des Arbanelles

< Figure 15
Photographie aérienne du terrain d'étude

Elle bénéficie d'une forte proximité avec la Loire et le domaine de Chambord, ce qui lui confère une dimension à la fois paysagère et patrimoniale. La Loire, appelée également « le dernier fleuve sauvage d'Europe »¹, était autrefois considérée comme une voie de navigation très influente, « bien plus importante que sur la Seine ou le Rhône »¹

De plus, accolée à une zone inondable, ce paysage est marqué par des ruisseaux : le Cosson et la Noue. Certaines rues, telles que la rue des Remondées, la rue des Écoles, la rue Lucie-Aubrac, la rue des Arbanelles et la rue des Bruyères, forment des interstices en offrant des connexions avec le quartier.

> Figure 16
Zone inondable à Vineuil



(1) CAUE du Loir-et-Cher ; DIREN Centre, Atlas des paysages du Loir-et-Cher, réalisé par l'Agence Folléa-Gautier, Blois, CAUE 41



1.



2.



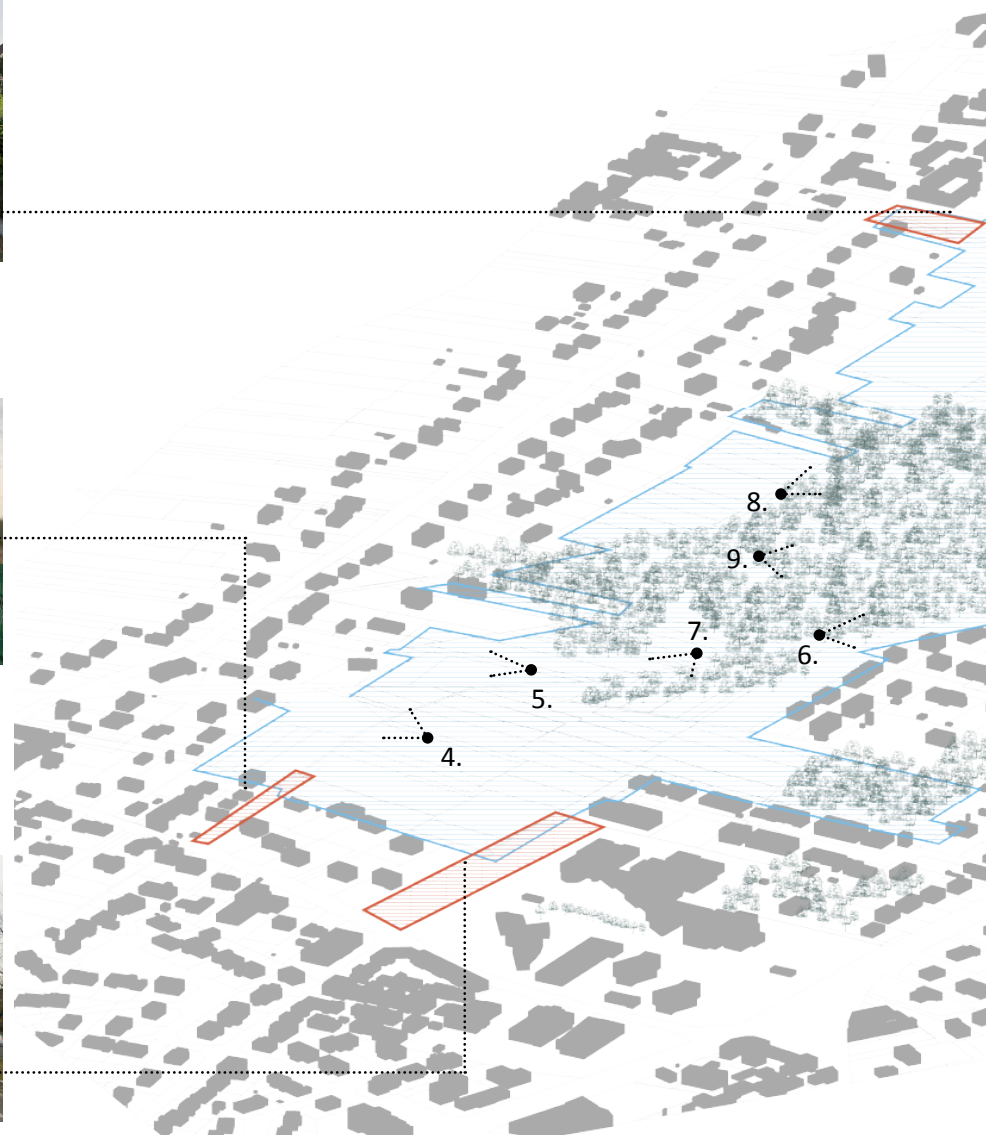
4.



5.

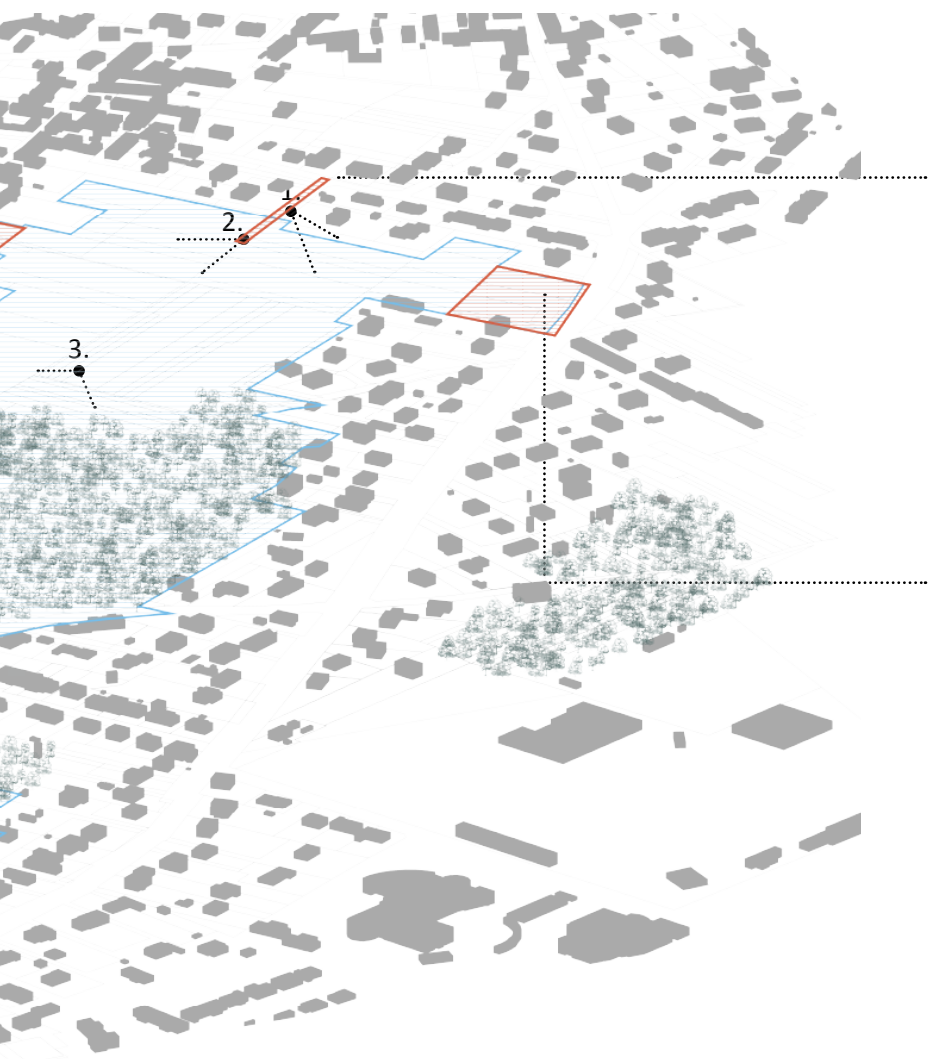


6.





3.



< Figure 17
Visualisation du contexte à
travers des photographies

7.



8.



9.





0 100 500 m

Au-delà de ses qualités écologiques, l'une des raisons principales de mon intérêt pour ce site réside dans la proposition urbanistique envisagée par la mairie pour ce site. Elle envisage une opération de logement sur ce site. Malgré les enjeux contemporains de préservation des sols et la nécessité de limiter l'artificialisation, le modèle de l'habitat individuel demeure la forme d'habiter privilégiée pour son développement.

^ Figure 18,19
Plan du terrain d'études,
avant et après l'opération de
logements individuels.



0 100 500 m

Le projet initial prévoit environ 200 logements, répartis sous forme de divisions parcellaires à l'échelle de la ZAC. On y perçoit toutefois une intention intéressante : celle d'une coulée végétale. Ce projet devient alors pour moi une porte d'entrée afin de proposer un scénario alternatif, capable d'accueillir ces 200 logements tout en questionnant la forme urbaine.

L'étalement urbain est l'agrandissement des limites des unités urbaines, souvent en lisière, grignotant les espaces agricoles et forestiers. Ce processus se manifeste par des constructions de logements, souvent en grappe ou en tache, avec une voirie disposée de manière centrale desservant les habitations. Les espaces ruraux s'en voient transformés : les constructions des maisons « quatre façades » marquent le paysage.

La France, dans les années 1950, lors du boom démographique, connaît une croissance rapide, et donc un besoin urgent de logements. Cette période est d'abord portée par les grands ensembles, puis par des opérations plus individuelles en milieu périurbain. En 2000, les villes et agglomérations connaissent un étalement moyen de 18 % de leur superficie, contre 8 % en 1950.¹

De plus, la gentrification a provoqué une exclusion progressive des ménages vers la périphérie, engendrant des situations d'isolement social et des difficultés d'accès aux services. Ce phénomène « passe par la transformation de l'habitat, des commerces ou de l'espace public. Il s'agit d'une transformation sociale qui se traduit par une transformation matérielle et symbolique de l'espace. C'est aussi un processus d'appropriation d'un espace populaire par des groupes sociaux généralement issus des classes moyennes et supérieures et, parallèlement, une dépossession des habitants des classes populaires »²

Aujourd'hui, cette dynamique traduit davantage une forme d'abondance, tant matérielle que financière. L'élévation du niveau de vie a entraîné une augmentation notable des surfaces habitables, particulièrement marquée pour les maisons individuelles. En effet, « il y a une augmentation de la surface moyenne des logements [...]. La surface moyenne a progressé essentiellement dans les maisons individuelles, la superficie des appartements restant quasiment stable. Parallèlement, le nombre d'occupants par logement a baissé, et donc d'une amélioration des conditions de vie : « en moyenne 2,7 personnes par logement en 1984, 2,3 en 2006, 2,2 en 2017 »³

Enfin, des événements récents comme la crise du Covid-19 ont contribué à amplifier certains phénomènes urbains, en raison d'un confinement marqué par l'isolement. « Les intentions de départ des habitants des grandes villes vers des zones rurales et périurbaines, à la recherche de logements plus spacieux »⁴ se sont renforcées. Le développement du télétravail a accentué ce mouvement, rendant possible une plus grande distance entre habitat et emploi. Cette période a mis en lumière de nouveaux enjeux : besoin d'espaces plus généreux, accès à un extérieur de qualité, mais aussi recherche de liens sociaux plus solides et d'entraide au quotidien.

> Figure 20,21

Vue aérienne de 1950-65 et 2026 de Vineuil en Centre-Val-de-Loire, Portail IGN

(1) Laugier, Robert (2012). « L'étalement urbain en France : synthèse documentaire » [archive PDF]. Centre de documentation de l'urbanisme, février 2012. Consulté le 11 novembre 2018.)

(2) Gentrification, géo-confluences, Anne Clerval, mai 2022. Dernière modification (JBB), novembre 2023, <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/gentrification>

(3) Tableaux de l'économie française, Édition 2020, Paru le : 27/02/2020, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4277727?sommaire=4318291>

(4) Migrations résidentielles et crise de la Covid-19 : vers un exode urbain en France ? Migrations résidentielles et crise de la Covid-19 : vers un exode urbain en France ? https://www.insee.fr/fr/statistiques/fichier/6667293/04_ES536-37_Breuille-et-al_FR.pdf [insee.fr]).



1950-65



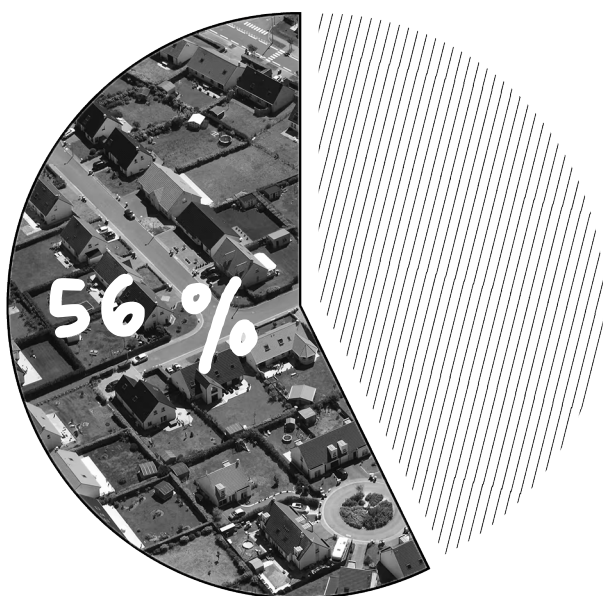
2026



L'étalement urbain est majoritairement causé par un habitat individuel dispersé, toujours en expansion depuis les années 60, car elle est en forte demande. « En 2018, l'habitat individuel représente 56 % des logements »¹. Pourtant, ces logements se basent sur un modèle consommateur d'espace et à faible densité. Or, « La ville dense permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements. »².

C'est un fait : la maison pavillonnaire est ancrée dans l'imaginaire collectif des Français en matière d'habitat. Entre réussite sociale, intimité et impacts environnementaux, ces habitats reposent sur des envies et des représentations sociales, économiques et culturelles. Selon un sondage réalisé par l'Ifop en avril 2025, « 80 % des Français souhaiteraient habiter une maison »³.

Le rêve pavillonnaire découle, depuis les années 1970, d'une envie des habitants « d'habiter à la fois la campagne et aussi d'habiter la ville, d'avoir accès aux équipements »⁴. Malgré sa forte demande, la maison individuelle repose sur des limites sociales et environnementales qui fragilisent la société. Le foncier, plus abordable en périphérie, crée un décalage économique et politique : « les classes aisées sont au cœur des métropoles tandis que les classes modestes se situent dans le périurbain »⁴.



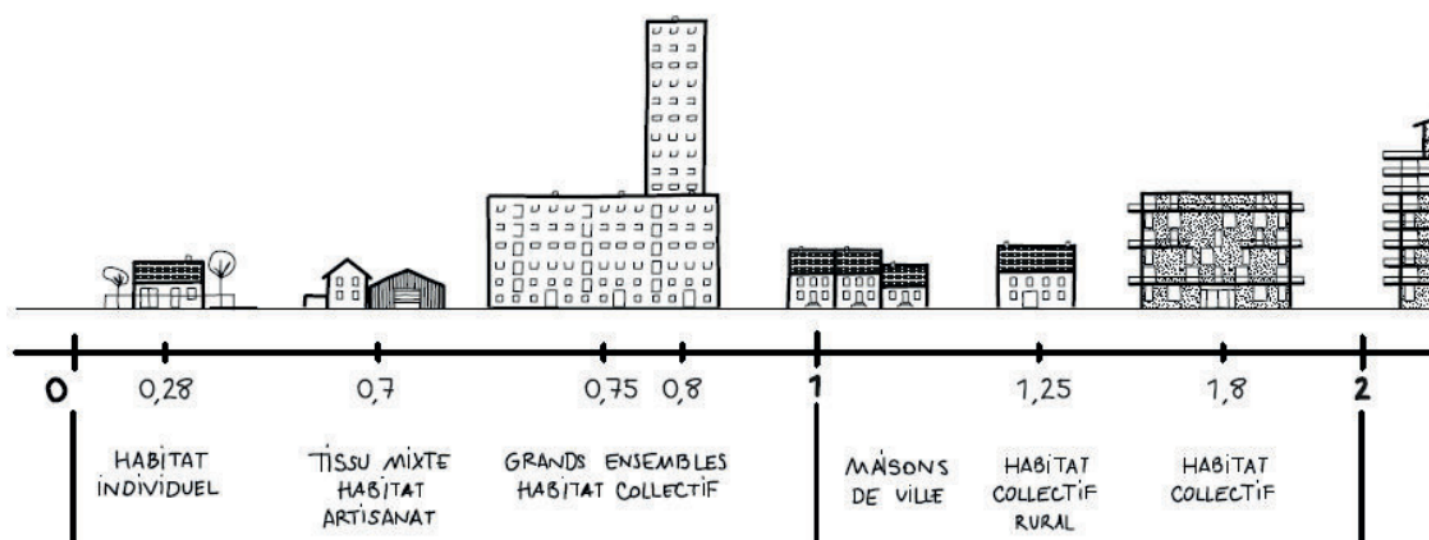
< Figure 22
L'habitat individuelle représente 56% du parc urbain en France.

(1) « Le parc de logement en France au 1er janvier 2018 », Insee, 02/10/2018, <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>, (26/12/2022)

(2) Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole (AUCAME) (s.d.). La notion de densité. Collection Que savons-nous ?, document QSN002. <https://www.aucame.fr/user/archives/catalogue/pdf/QSN002-La-notion-de-densite.pdf>

(3) IFOP ; Fédération Française de la Construction (FFC) (2025). Le regard des Français sur la maison individuelle et l'accès à la propriété. Baromètre FFC-IFOP, Paris, 15 avril 2025.)

(4) Le modèle pavillonnaire, modèle obsolète ? Webinaire « Les sciences sociales dans la cité » du 16 novembre 2022, Intervenants : Guillaume Pouyanne, maître de conférences en économie urbaine - BSE, Guy Tapie, professeur de sociologie - ENSAP Bordeaux, PAVE.3)



^ Figure 23
Densités comparées de différentes formes de bâtis

AVANTAGES

UN PROJET DE VIE, UNE RÉUSSITE SOCIALE

« 90 % : la proportion des ménages souhaitant être propriétaires d'une maison individuelle. Aujourd'hui, près des deux tiers des Français vivent dans ce type de logement. »¹

Elle est le modèle de la réussite sociale, comme une fin en soi, prolongée par l'agrandissement de la famille, l'animal de compagnie, la pelouse avec une tondeuse, une voiture : tous ces éléments accompagnent l'accomplissement personnel. « Les politiques publiques et le discours politique encouragent ces sentiments. La propriété est une priorité gouvernementale et les aides publiques sont nombreuses »¹. De plus, elle est considérée comme un bien matériel transmissible de génération en génération.

APPROPRIATION

La maison individuelle dépeint une autonomie et propose un logement « à soi », dissocié de la vie collective, où le logement est à l'image de la personne qui y vit. Cela révèle un besoin fondamental d'appropriation. On y retrouve une forme de contrôle qui permet une maîtrise et une liberté des usages, ainsi qu'une protection contre les nuisances. « L'accession à la propriété donne un sentiment de liberté ; certains parlent de la maison comme d'une "œuvre", souvent lorsque les habitants l'auto-construisent grâce à des capacités de bricolage (ce qui réduit les coûts) tout en permettant une valorisation par l'appropriation »².

LE JARDIN

« Ce qui motiverait les Français à quitter leur logement actuel serait principalement un jardin, une pièce en plus ou une vue agréable et dégagée »¹

Mais ce qui en constitue l'atout principal, c'est bien le jardin. Cet espace extérieur offre un accès quotidien à la nature et permet une grande liberté grâce à la diversité des usages qu'il autorise : rassemblements, barbecues, potager ou encore décoration. Il répond également à un besoin d'évasion et d'isolement. Dissocié de la rue et à l'abri des regards, souvent situé à l'arrière de la parcelle, il permet, de manière assumée, un rapport individualisé à la nature.

UN ESPACE EN PLUS

De par sa surface, des usages qualitatifs annexes s'associent à l'espace domestique. « Caractéristique intrinsèque au logement pavillonnaire, on y retrouve le grand séjour, la cuisine "moderne", la piscine ainsi que le studio pour accueillir parents ou enfants »², sans oublier le cellier ou le garage.

INTIMITÉ ET SÉCURITÉ

L'intimité et la tranquillité résidentielle constituent un facteur impor-

(1) Cerema (s.d.). Étalement urbain et changements climatiques : état des lieux et propositions. Rapport d'étude, France.)

(2) Le modèle pavillonnaire, modèle obsolète ? Webinaire « Les sciences sociales dans la cité » du 16 novembre 2022, Intervenants : Guillaume Pouyanne, maître de conférences en économie urbaine - BSE, Guy Tapie, professeur de sociologie - ENSAP Bordeaux, PAVE.3

tant dans le choix d'habiter le pavillonnaire. En gérant et en contrôlant les limites, telles que les barrières ou les murets, on contrôle également le lien social avec les voisins. Ces limites génèrent un sentiment de sécurité, en évitant tout envahissement de l'autre.

INCONVÉNIENTS

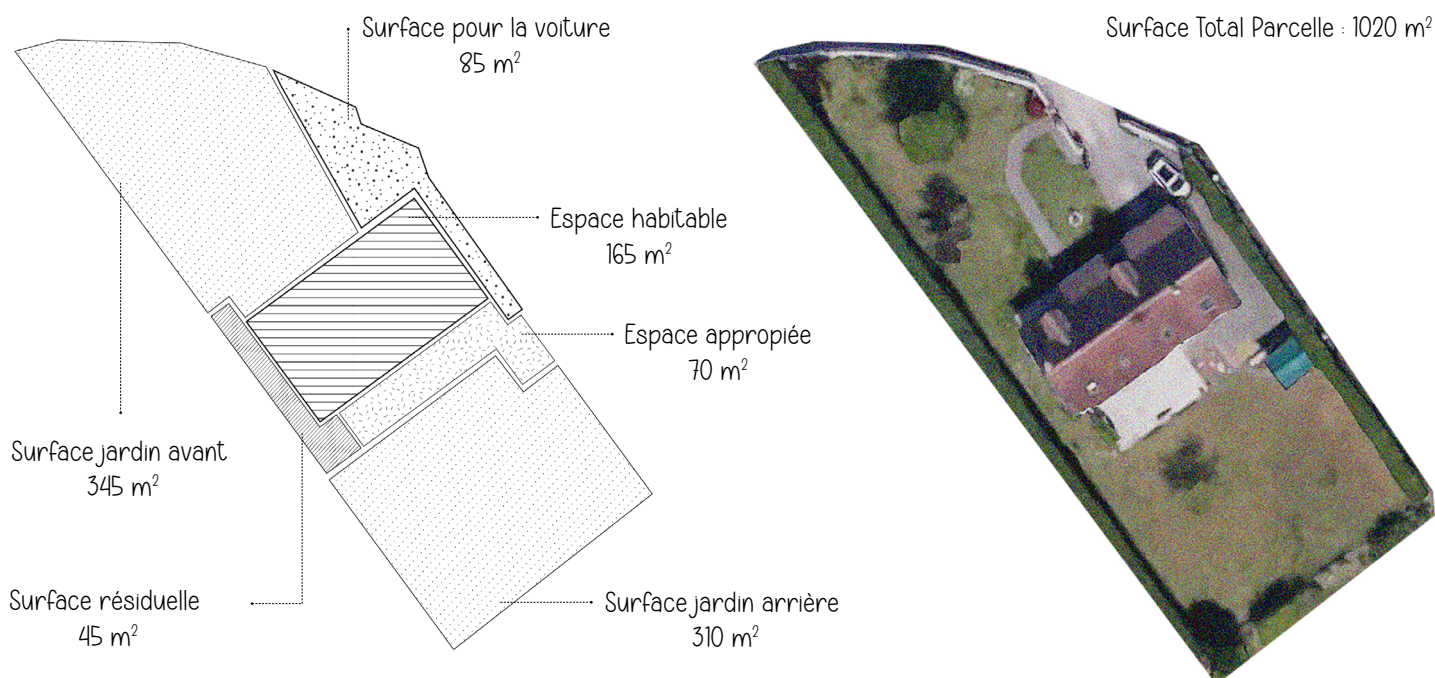
CONSOMMATION FONCIÈRE & DENSITÉ FAIBLE

« En 2020, la surface habitable des résidences principales de France métropolitaine est de 93,2 m² en moyenne, contre 92,3 m² en 2013. Cette progression, qui s'inscrit dans la tendance de long terme (Insee Références 2017) est principalement portée par celle des maisons individuelles, dont la superficie moyenne passe de 112,4 m² à 114,3 m² (contre 64,8 m² à 65,5 m² pour les appartements »¹. C'est un mode d'habitat particulièrement dispendieux en termes de foncier.

Malgré des politiques plus rigides en matière de ZAN (Loi Climat et Résilience, 2021), obligeant la compensation de toute nouvelle artificialisation par des NAF, la faible densité de ce modèle a provoqué une artificialisation en Centre-Val de Loire de « 1 568,7 ha d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) en moyenne par an entre 2009 et 2019. Cela signifie une consommation de surfaces NAF équivalente à 6 terrains de football par jour sur cette période. »²

Les maisons, implantées au centre de leurs parcelles, créent des espaces perdus peu qualitatifs, car « ils sont non privatifs car visibles de la rue, peu agréables et peu lumineux, car positionnés entre deux pignons de maisons »³

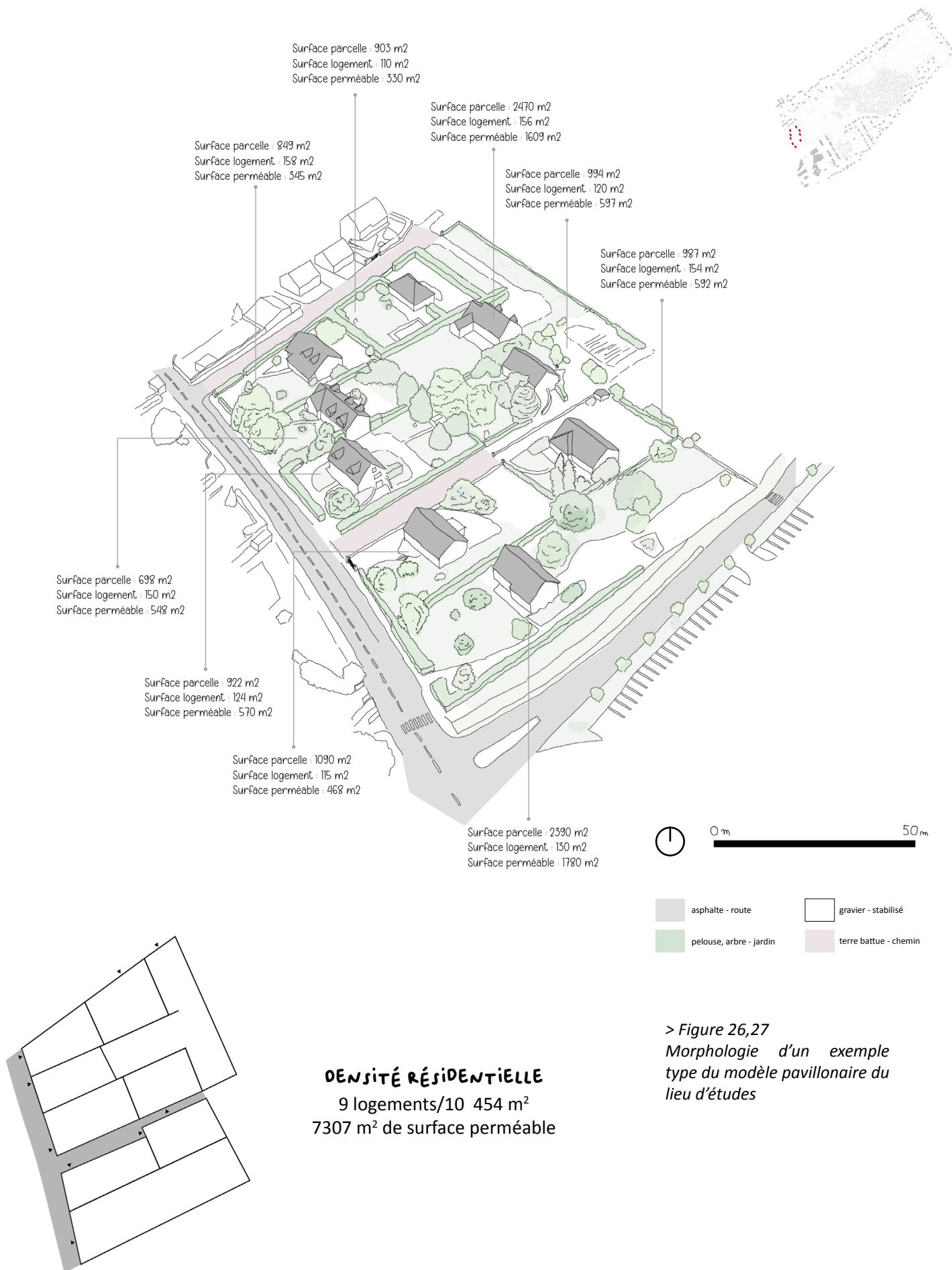
▼ Figure 24,25
Photographie satellitaire d'une maison pavillonnaire.
Répartition des surfaces

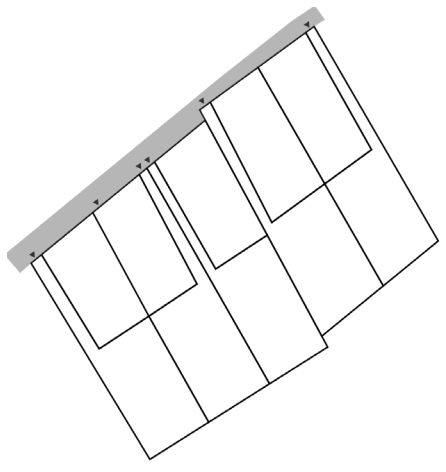


(1) Service des données et études statistiques (SDES) (2022). Les conditions de logement des ménages résidant en France en 2020. Datalab Essentiel, n° 296, décembre 2022. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.)

(2) ORB Centre-Val de Loire, Usages, flux d'artificialisation à l'échelle communale, 27/07/2021, mise à jour : octobre 2021).

(3) Magne, André (2024). Habiter et conserver un paysage naturel. Travail de fin d'études en architecture. Université catholique de Louvain (UCLouvain), Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme (LOCI), site de Tournai. Année académique 2023-2024.) mais contribuent néanmoins à la consommation de surface.





DENSITÉ RÉSIDENTIELLE
10 logements/9 755 m²
3801 m² de surface perméable

DÉPENDANCE À LA VOITURE

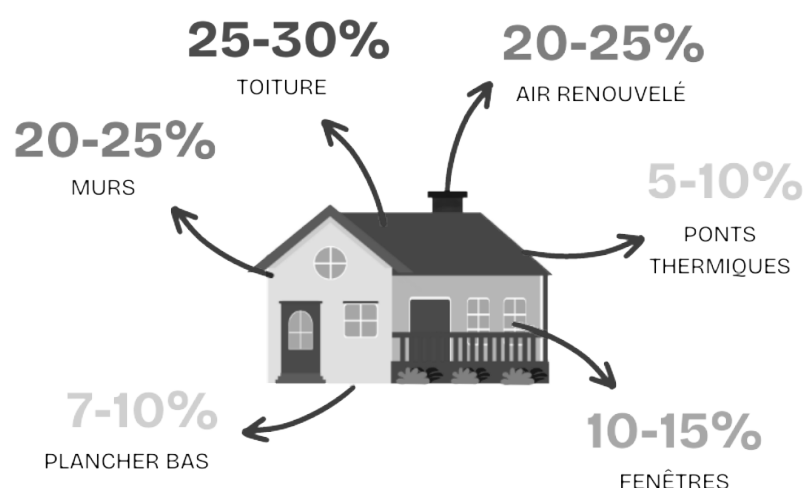
Généralement éloigné des centres urbains, ce modèle est indissociable des routes et des voies de desserte, faisant de la voiture un objet indispensable au quotidien.

Ce développement périphérique crée une dépendance automobile, car celle-ci devient une nécessité et non un choix. Outre les conséquences liées à la pollution, aux GES et à l'atteinte à l'environnement, bien connues, il existe un problème tout aussi important : la vulnérabilité énergétique. Ce sont les ménages modestes qui s'installent en périurbain, et avec la hausse du prix du carburant, une part de plus en plus importante du budget des ménages est consacrée aux mobilités.¹

CONSOMMATION D'ÉNERGIE & MATIÈRES

« Le secteur du bâtiment représente 43 % des consommations énergétiques annuelles françaises »² et il génère « environ 16% des émissions nationales de gaz à effet de serre »³(chiffres 2023). « Entre 2012 et 2022, la consommation d'énergie moyenne par mètre carré dans les résidences principales a diminué de 1,8 % par an »³. Cette tendance montre à la fois de « l'amélioration des performances des logements neufs, de la hausse du nombre de rénovations énergétiques, mais aussi de la réduction des surfaces chauffées et de l'évolution des comportements »³.

En sachant que « Le chauffage est le premier poste de consommation d'énergie. Il représente à lui seul plus des deux tiers de la consommation dans un logement »⁴. Pourtant, il y a des déperditions notables au sein d'une maison. Elle se manifeste par la multiplication de surfaces en lien avec l'extérieur.



< Figure 28
Dessin des déperditions dans un logement type « quatre façades »

(1) Le modèle pavillonnaire, modèle obsolète ? Webinaire « Les sciences sociales dans la cité » du 16 novembre 2022, Intervenants : Guillaume Pouyane, maître de conférences en économie urbaine - BSE, Guy Tapie, professeur de sociologie - ENSAP Bordeaux, PAVE. <https://changes.u-bordeaux.fr/sciences-avec-et-pour-la-societe/les-webinaires-les-sciences-sociales-dans-la-cite/le-modele-pavillonnaire-modele-obsolète>

(2) Ministère de la Transition écologique (2022). Construction et performance environnementale du bâtiment. Paris : Ministère de la Transition écologique. Publié le 7 août 2020, mis à jour le 14 octobre 2022. Disponible en ligne : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/construction-performance-environnementale-du-batiment> (consulté le 20 avril 2025).

(3) Service des données et études statistiques (SDES) (s.d.). Chiffres clés du climat – Données clés. Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Disponible en ligne : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/edition-numerique/chiffres-cles-du-climat/fr/donnees-cles> (consulté le 23 mars).

(4) Le logement et ses conséquences sur l'environnement, Mis à jour le 8 décembre 2025 | Commissariat général au développement durable, <https://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/societe/article/le-logement-et-ses-conséquences-sur-l-environnement>

Selon Henri Lefebvre et Henri Raymond, le modèle pavillonnaire répond à un désir profondément individualiste, marqué par un repli sur la cellule familiale et une mise à distance du collectif¹. Ce modèle individualiste se concrétise au travers d'éléments architecturaux qui clôturent les espaces. Ils prennent la forme de portails, de haies épaisses, de murets ou encore de grillages, plus ou moins poreux. « Derrière ces grilles se construisent les représentations contemporaines du privé, du chez-soi, de l'abri comme retrait de la société de l'espace public, de ses contraintes et conflits. »². Ces limites systématiques, qui reflètent une envie de protection et de préservation du foyer, créent une rupture franche et une mise à distance entre l'espace privé et l'espace public, réduisant les rencontres.

▼ Figure 29
Coupe de l'espace public et privée du lieu d'étude



(1) Raymond, Henri (1966). L'habitat pavillonnaire. Paris : Éditions du CRESAS / Mouton. (Préface par Henri Lefebvre)

(2) Djaoui, Élian (2016). Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils. Collection Les Chantiers Leroy Merlin Source, n° 16, Leroy Merlin Source, mars 2016.

«LA NON ARCHITECTURE»

Ce modèle repose sur un système économique facilitant l'accès à la propriété pour les ménages les moins aisés, mais il s'appuie en contrepartie sur des logements standardisés. « L'optimisation des procédés constructifs, nécessaires pour "tenir les coûts", contribue à une "standardisation" des constructions neuves, en milieu dense comme dans le résidentiel diffus : même morphologie bâtie, mêmes typologies de logement, qui tendent à uniformiser les quartiers résidentiels neufs »¹.

Cette uniformité risque d'effacer l'identité locale et de banaliser les territoires, provoquant une monotonie des ambiances et des usages.

Cette « non architecture » est bien présente sur le site. Présentée par ces photographies, elle révèle une forte homogénéité : des volumes similaires, généralement de plain-pied ou sur un seul niveau, couverts de toitures à deux pans. Les ouvertures, les matériaux et les proportions relèvent d'une standardisation issue des catalogues de constructeurs. Cette répétition du paysage résidentiel interroge la prise en compte du contexte : peut-on construire partout de la même manière ?

> Figure 30

Photographie de façade de maison pavillonnaire in situ

ABSENCE DE LIEUX COMMUNS OU PARTAGÉS

Dans ces paysages pavillonnaires, les lieux communs et publics se limitent à la rue. Cet espace monofonctionnel était d'abord prévu pour accueillir les circulations fortes et douces. C'est pour cela que l'on n'observe aucun aménagement propice au repos ou à l'interaction entre les habitants. Dans ce contexte, des objets urbains deviennent supports de sociabilité ; je pense notamment aux abribus. Dans ce modèle cloîtré et clôturé, il n'y a pas de sentiment d'appartenance à un quartier, à un ensemble. La rue est et reste un lieu de circulation, bitumé et linéaire.

(1) La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain? Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud.



2.

UN HABITAT ALTERNATIF
POUR PRESERVER

Nous avons pu le voir, l'habitat pavillonnaire repose sur plusieurs principes à la fois avantageux, mais aussi limitants. Malgré sa forte demande, pour des raisons d'aspirations telles que l'intimité, la réussite sociale ou l'accès à la nature, il génère en contrepartie des effets indésirables sur le périurbain : consommation foncière, faible mixité, isolement et dépendance à la voiture. Dès lors, la question de la viabilité de ce modèle est-elle encore d'actualité ? Peut-on repenser ce modèle au travers d'une architecture alternative, sous une forme plus dense et durable, tout en conservant les qualités spatiales et sociales du pavillonnaire, et permettant d'inverser ses effets néfastes ?

Cette réflexion introduit de nouvelles manières de concevoir l'habiter : favoriser la mixité des fonctions, permettre de nouvelles centralités locales, inclure des mobilités plus douces, De proposer une densité maîtrisée. Si les alternatives actuelles se concentrent majoritairement sur des modèles d'habitat dense proches des centres urbains, le périurbain et le lotissement pavillonnaire apparaissent eux aussi comme des territoires propices à la « réinvention » : « des stratégies de projet permettant de générer de nouvelles formes de densification. À ce sujet, la diversité des formes de l'habitat intermédiaire offre des possibilités et ouvre des perspectives inédites pour concilier intimité et densité »¹.

> Figure 31
Immeuble résidentiel (*highrise of homes*), 1981, James Wines



(1) Formes et figures de la densification et de la densité, Oct. 2015, Sabri BENDIMÉRAD, <https://anabf.org/pierredangle/dossiers/urbanites/formes-et-figures-de-la-densification-et-de-la-densite>

Selon moi, la question de la densité est fondamentale lorsque l'on parle d'habitat, car elle est directement liée à des enjeux sociaux, économiques et environnementaux, et permet d'apporter une réponse de sobriété foncière. Elle renvoie notamment aux objectifs du ZAN et de la renaturation.

L'ensemble de ces enjeux est structuré par des notions de densité, d'échelle de la construction, de préservation des sols et de prise en compte du vivant, et permet d'habiter non seulement un collectif, mais aussi, et surtout, un paysage.

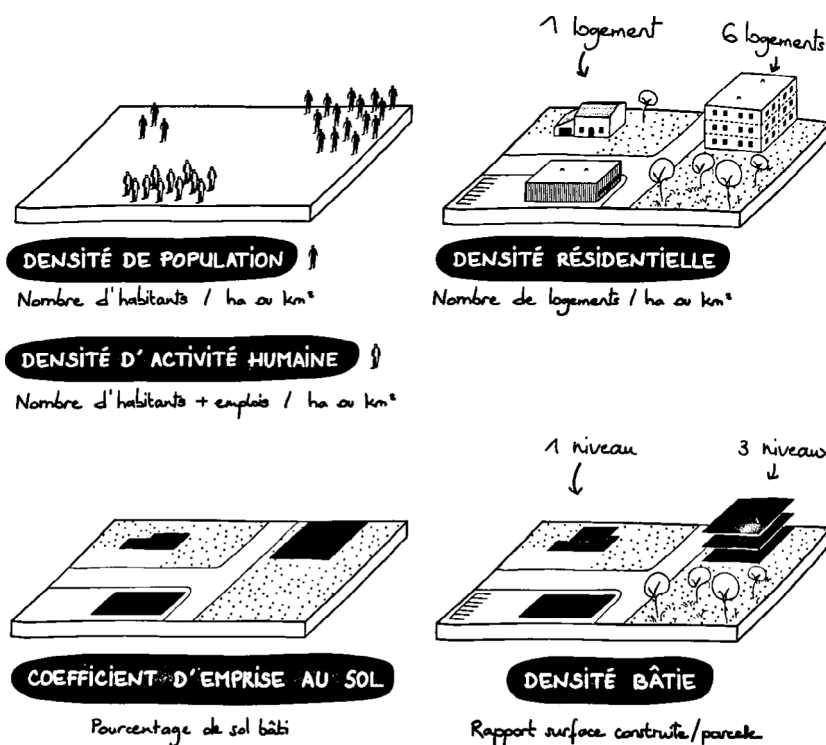
QU'EST CE QUE LA DENSITÉ ?

Étymologiquement, la notion de densité est issue du latin « densitas », signifiant « épaisseur »¹. Cette notion, à la fois centrale, elle est sujette à de nombreuses interprétations en architecture et en urbanisme. Elle représente plutôt un outil, comme un « rapport entre deux mesures à une échelle donnée, à un endroit et à un temps donnés. Elle suppose donc qu'il y ait un sujet et un objet. »²

Concrètement, cela signifie que la densité n'existe qu'à travers les usages, les proximités et les ambiances. Cette notion doit être abordée sur différentes échelles et de manière comparative, par « les effets qu'elle produit sur la perception que nous en avons « en situation » »².

Cette approche pragmatique permet de comparer des modèles d'hier et d'aujourd'hui. Néanmoins, la densification permet également de répondre à des enjeux d'aménagement tels que la « préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les besoins en logements, et

> Figure 32
Division en quadrillage par hectares du lieu d'étude, photographie aérienne



< Figure 33
Différentes définition de la densité

(1) Centre National de Ressources Textuelles et Lexicales – CNRTL, <https://www.cnrtl.fr/etymologie/densité>

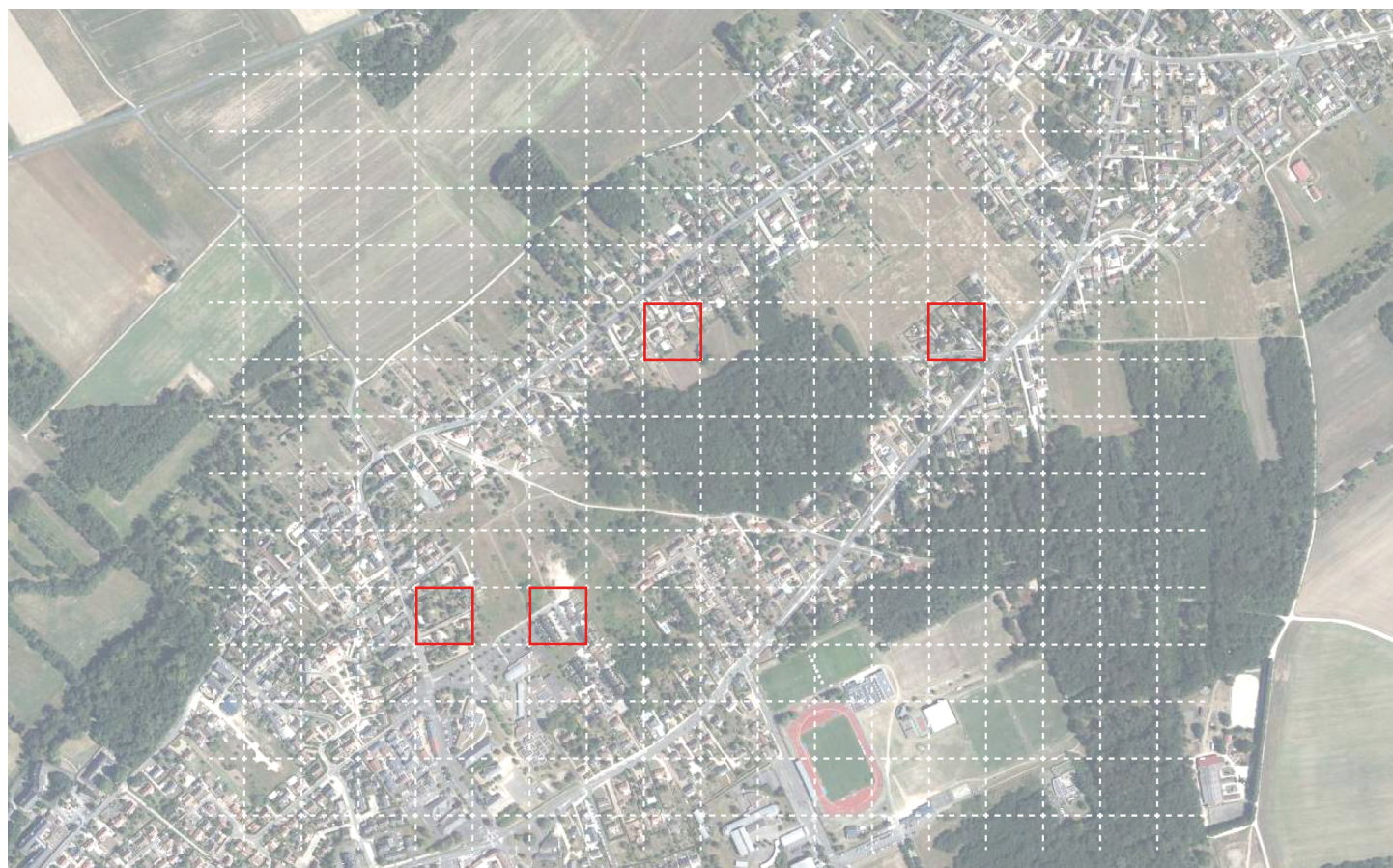
(2) Formes et figures de la densification et de la densité, Oct. 2015, Sabri BENDIMÉRAD, <https://anabf.org/pierredangle/dossiers/urbanites/formes-et-figures-de-la-densification-et-de-la-densite>

la réduction de la part du trafic automobile par l'usage des transports en commun. »³

De ce constat, nous allons voir comment cette densité prend forme sur le terrain d'étude, comment elle manifeste le caractère sensible du modèle pavillonnaire, et surtout comment il est possible d'y remédier.



(3) CEREMA – ex-CERTU, Formes urbaines, densité et performance énergétique, https://www.cerema.fr/fr/system/files/documents/2018/10/formes_urbaines_densite_energie.pdf.



DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

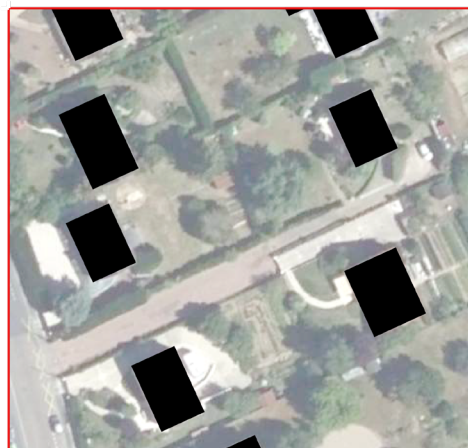
5,4 LOGEMENT/HECTARE



5,2 LOGEMENT/HECTARE

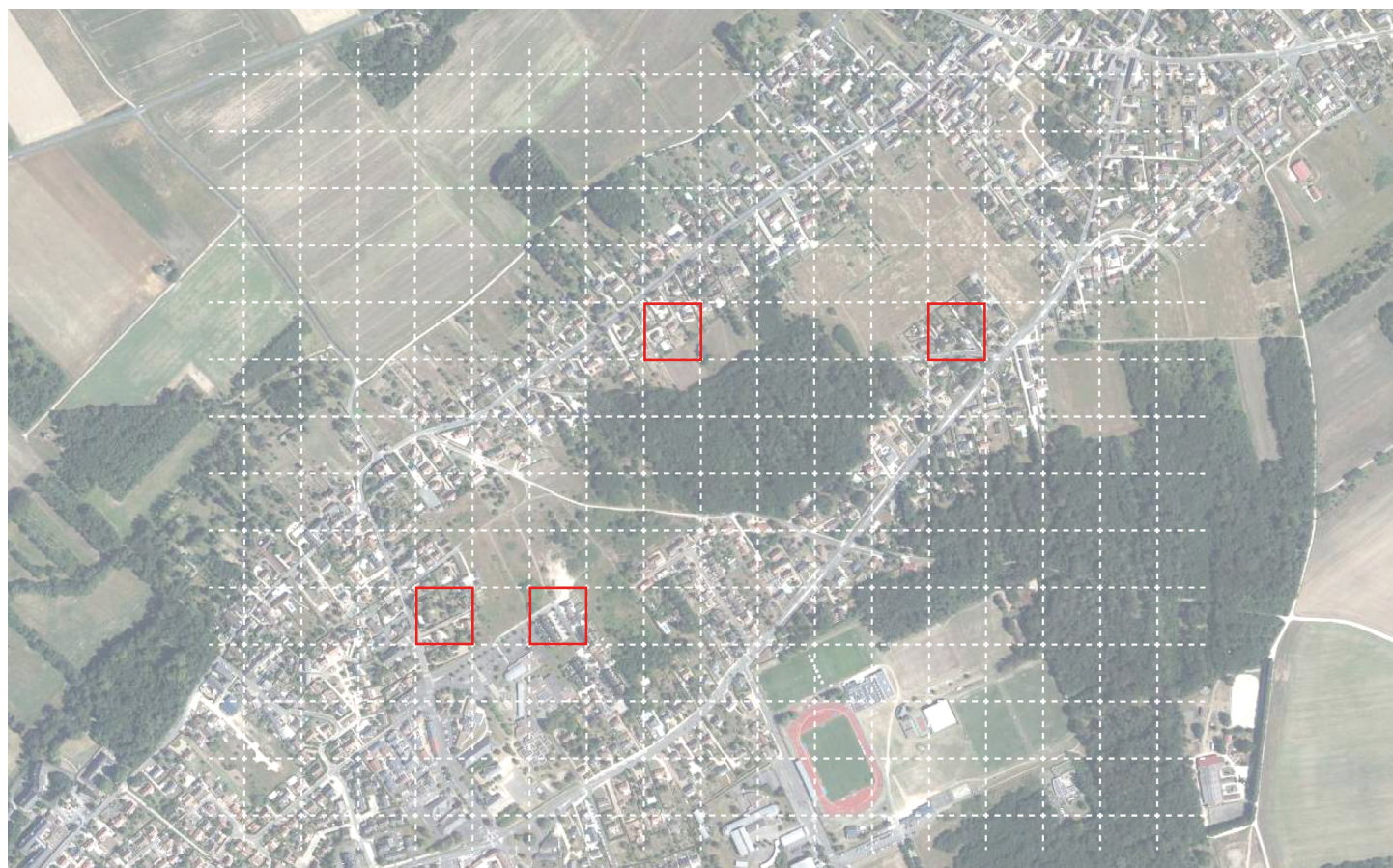


7 LOGEMENT/HECTARE



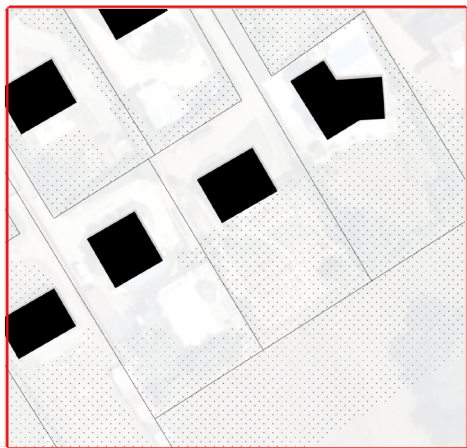
13 LOGEMENT/HECTARE





COÉFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

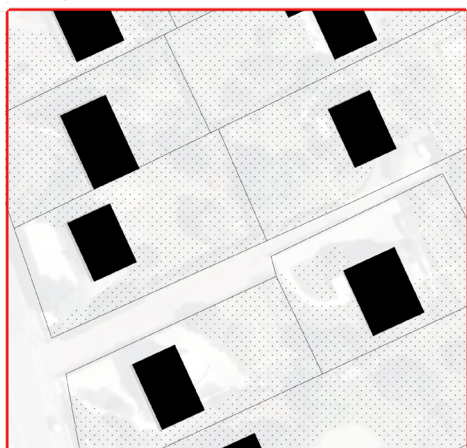
40,36% DE SURFACE BÂTIE



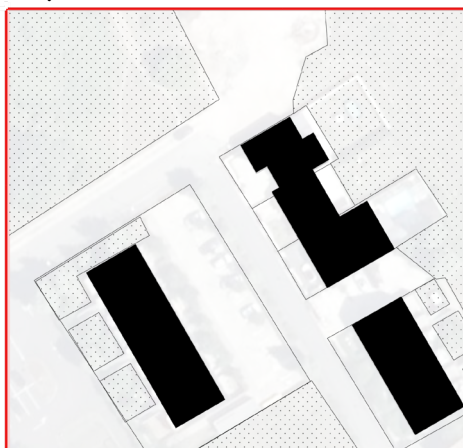
28,34% DE SURFACE BÂTIE



35,5% DE SURFACE BÂTIE



60% DE SURFACE BÂTIE





DENSITÉ BÂTIE

■ PLEIN PIED

■ 1 NIVEAU

■ 2 NIVEAUX

1 374,08 m²/10 000 m²



1 140,28 m²/10 000 m²

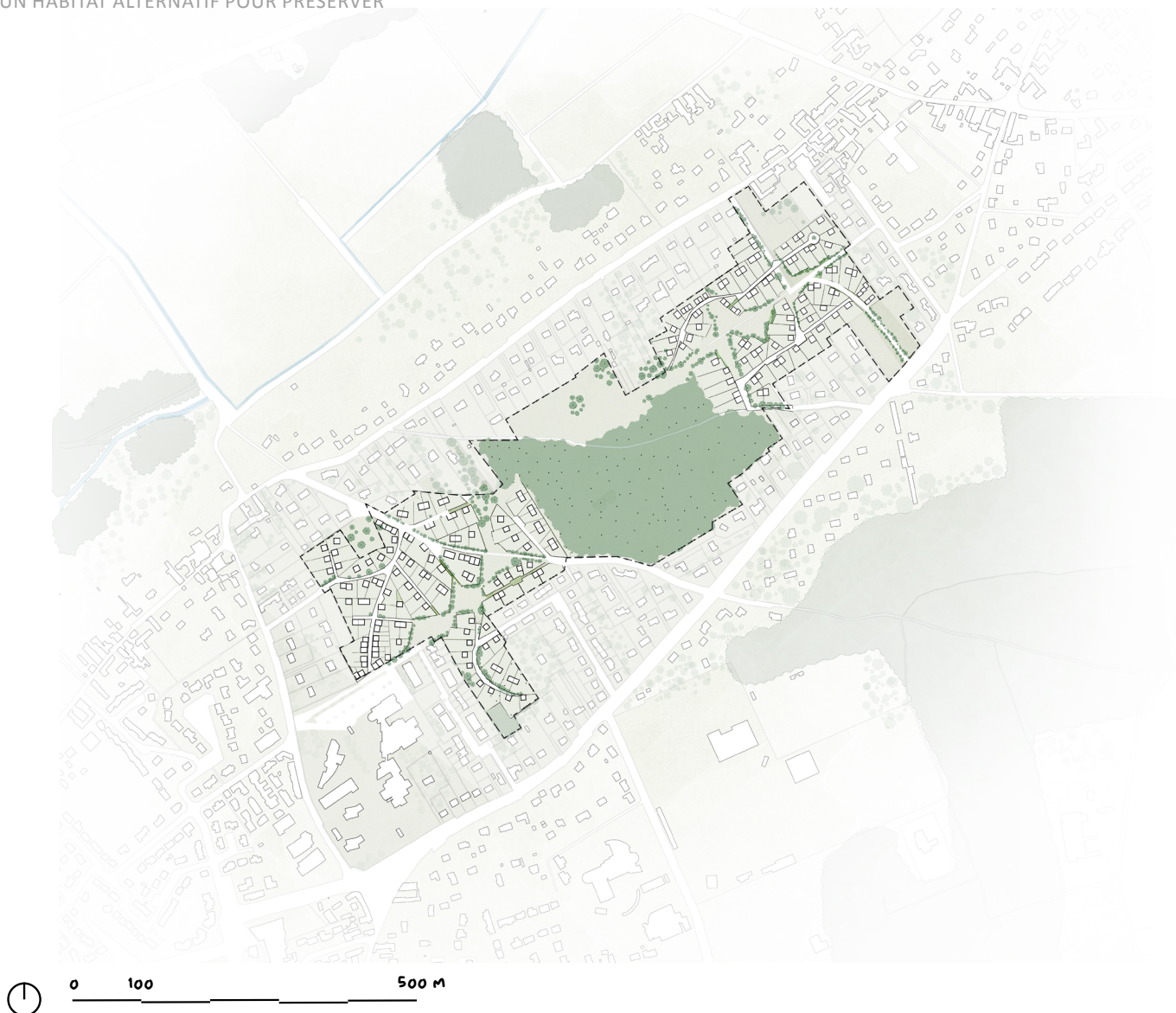


1 491,6 m²/10 000 m²



2 608,52 m²/10 000 m²





SURFACE PARCELLE : 221 203 m² avec le bois des Arbanelles (environ) soit 22 hectares
139 243 m² sans le bois soit (environ) 14 hectares

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE

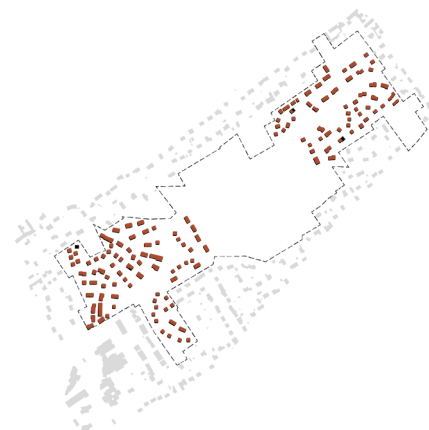
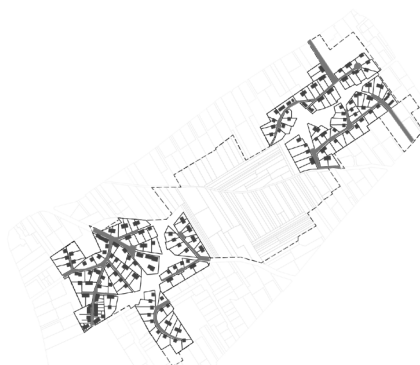
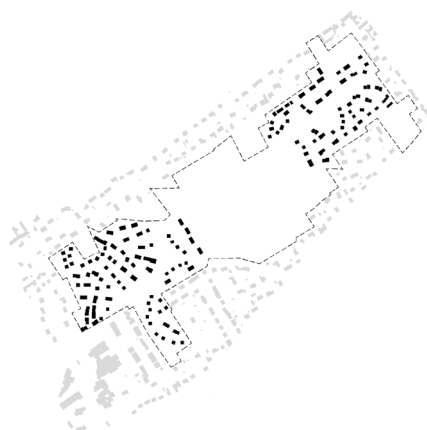
200 logements/14 hectares
14 logements/hectares

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

28,72 % de surface bâtie/14 hectares
28,5 % de surface bâtie/hectares

DENSITÉ BÂTIE

31 000 m²/14 hectares
2 214,2 m²/hectares



La question de la densité constitue, selon moi, une porte d'entrée pertinente pour interroger le modèle pavillonnaire et les formes urbaines qu'il génère. Elle permet de remettre en perspective la soutenabilité de ce modèle au regard des problématiques déjà évoquées : consommation foncière et d'énergie, isolement lié à l'individualisme, mais aussi la dépendance à l'automobile.

Dans ce constat, il est légitime de questionner l'échelle de la construction, de manière plus juste, afin de renverser les logiques consommatrices induites par ce modèle.

Voyons plusieurs hypothèses durant le travail de recherche, sur la question de l'implantation et la manière dont elle consomme de l'espace. Ces implantations se basent sur l'opération de base de 200 logements, mais sous des formes urbaines différentes. Toutes ces propositions tentent d'aborder la question du paysage sous différents angles : habiter la terrasse, le traversant et le bois.

v Figure 34
Plan des différentes propositions d'implantation

Habiter la terrasse (collectifs et individuels groupés)

Habiter le traversant (petit collectifs)



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

3,65 % de surface bâtie/14 hectares

DENSITÉ BÂTIE

37 181,28 m²/14 hectares

2 655,80 m²/hectares



COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

5,35 % de surface bâtie/14 hectares

Néanmoins, la première proposition semble plus pertinente dans le cas où elle est moins énergivore pour le sol et les ressources. Les bâtiments, situés en périphérie, sont dans la prolongation de la voirie existante et ne nécessitent aucune viabilisation supplémentaire. De ce fait, le sol est protégé et les équipements liés au bon fonctionnement sont regroupés. De plus, en ayant une façade dirigée vers le « parc », qui constitue le centre de la ZAC, il y a une forme d'équité dans les vues et l'ensoleillement.

On peut constater que, pour le premier choix, il y a une diminution de l'emprise au sol, ce qui est préférable dans une logique de ZAN, tout en gagnant de la densité bâtie (grâce à la hauteur). Toutefois, la question de la place du vivant végétal est tout aussi importante. Nous verrons ce sujet plus tard dans ce chapitre.

Habiter le bois (intermédiaires et collectifs)



DENSITÉ BÂTIE

27 223,12 (4 étages) m²/14 hectares
1944,5 m²/hectares

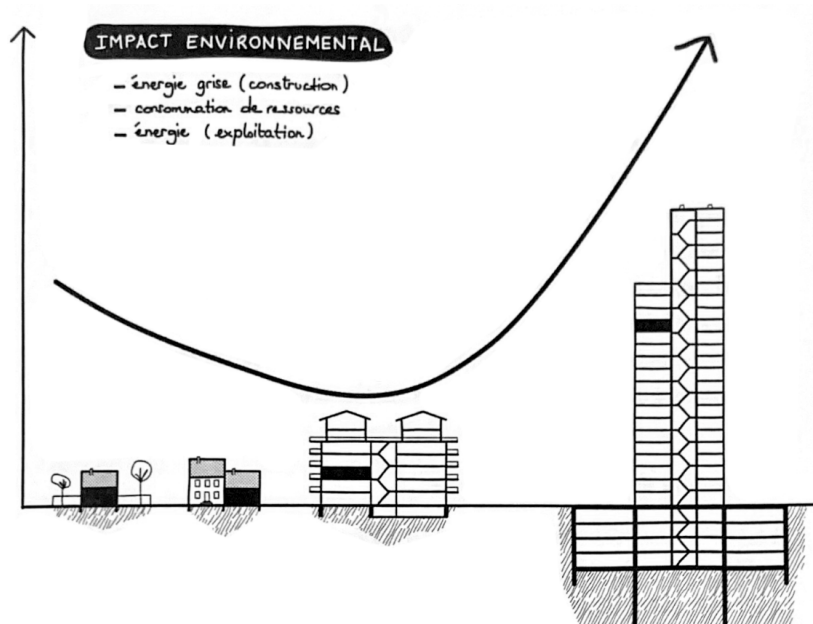


COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

4,12% de surface bâtie/22 hectares

DENSITÉ BÂTIE

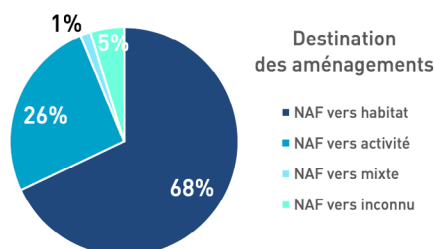
31 495,88 m²/22 hectares
1431,63 m²/hectares



< Figure 35
densité et rendement
décroissants ?

ENTRE DENSITÉ ET FORMES URBAINES

Les formes urbaines, étroitement liées à la densité, ont un impact direct sur l'artificialisation des sols. Selon ce graphique, la forme urbaine la plus consommatrice est la maison individuelle, en raison de sa faible densité. Pourtant, son fort ancrage dans la culture résidentielle française invite à ne pas l'écarter, mais à en repenser les modalités spatiales et urbaines.



< Figure 36
Répartition de la destination
des aménagements en CVL

Au vu de la consommation de surfaces, la question d'une densification maîtrisée apparaît pertinente, d'autant plus que « en Centre-Val de Loire, la grande majorité de l'artificialisation des sols a pour origine la construction d'habitats »¹.

L'enjeu est alors d'offrir des qualités d'usage et de spatialité comparables à celles de la maison individuelle, tout en adoptant des formes urbaines moins consommatrices d'espace. À ce titre, « densifier en maillant un territoire déjà couvert de maisons individuelles ou de friches avec du "petit collectif" est sans doute plus efficace que de lotir de nouvelles zones pavillonnaires »². Cette démarche propose une densification raisonnée : construire suffisamment dense pour limiter l'étalement urbain, sans recourir à des constructions trop hautes, ni à des structures complexes, demandant des équipements et des fondations coûteuses.

(1) ORB Centre-Val de Loire, Usages, flux d'artificialisation à l'échelle communale, 27/07/2021, mise à jour : octobre 2021).

(2) La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain? Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud, pages 47.

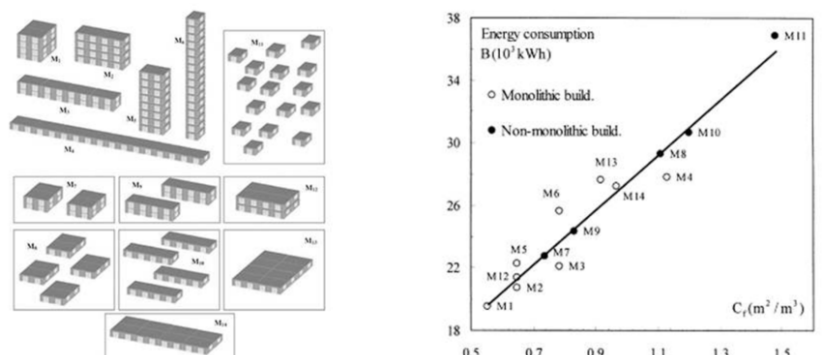
«HABITAT ALTERNATIF»

Il n'est pas question d'empiler des logements individuels pour répondre à un besoin, mais de réfléchir à une diversité de logements afin de répondre à une diversité de besoins. En se situant entre l'individuel et le collectif, le petit collectif, ou l'habitat intermédiaire, apparaît comme le plus pertinent. « Il se caractérise par des accès individualisés, des espaces extérieurs privatifs significatifs et des hauteurs limitées, tout en permettant des densités élevées »¹. De par sa densité et sa hauteur maîtrisée, il permet de créer une couture fine avec le contexte bâti environnant, pouvant requalifier une friche, créer des espaces publics et favoriser des mobilités douces.

De plus, il s'inscrit dans une certaine sobriété foncière. Contrairement au logement individuel, le petit collectif propose une sobriété foncière permettant d'atteindre « 80 à 100 » logements/ha¹, voire davantage. Grâce à sa morphologie, il s'intègre plus facilement dans le tissu existant sans créer de rupture visuelle. Ainsi, il s'inscrit dans le principe du ZAN en limitant l'utilisation de la surface au sol, et donc en limitant l'étalement urbain

Nous avons vu que le logement individuel était consommateur de ressources. Concernant les logements intermédiaires, plus compacts, ils ont une « performance énergétique globale plus "intéressante" puisqu'ils présentent un bilan énergétique net positif »². Cette performance s'explique par la mutualisation des espaces (parking, buanderie), les éléments architecturaux (plafonds, dalles, murs), les systèmes de chauffage, mais également les raccordements à la ville pour les eaux pluviales, usées, l'électricité, etc.

< Figure 37
Relation entre compacité et consommation de chauffage : analyse comparée de quatorze morphologies de bâtiments



Ensuite, la densité et la compacité que proposent les logements intermédiaires jouent un rôle sur les déplacements et les mobilités. « La ville dense permettrait de réduire la quantité de déplacements de ses habitants ; dans une ville plus concentrée, les distances à parcourir sont plus petites »³

Lorsque l'on regroupe un ensemble d'habitats, la quantité de voirie diminue, rendant les trajets du quotidien plus « actifs » (vélo, marche, etc.). Néanmoins, les déplacements « domicile-travail » resteraient en grande partie inchangés, car « l'importance des déplacements s'explique avant tout par la taille de la ville au sein de laquelle on réside : c'est dans les villes de taille moyenne, entre 10 000 et 50 000

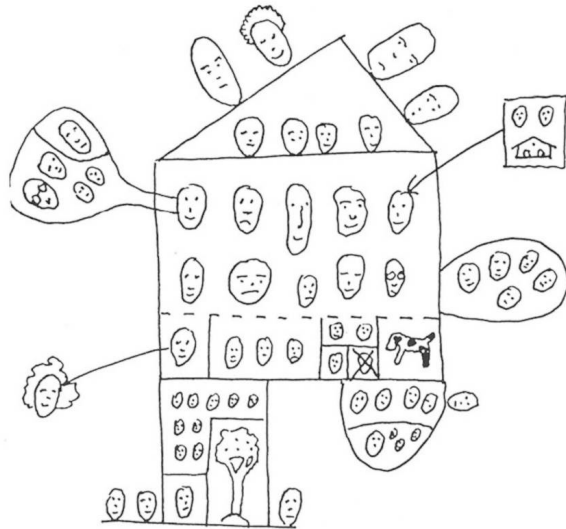
(1) Allen B., Bonetti M., Werlen J., Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire, PUCA-USH, 2010

(2) Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique, Laëticia Arantes, Solène Marry, Olivier Baverel et Daniel Quenard, <https://doi.org/10.4000/cybergeo.27584>

(3) La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain? Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud, pages 55)

habitants, que les temps et les distances de déplacement sont les plus élevés.»¹

Enfin, les logements intermédiaires permettent d'éviter un repli sur soi. Le concept de la « famille nucléaire » évolue, et ses profils sont des clés à intégrer dans le logement. « Il ne s'agit plus seulement de loger des familles avec plusieurs enfants mais aussi, par exemple, des femmes et des hommes séparés avec un enfant ou des personnes âgées [...] il s'agit de mobiliser la « recohabitation » : veiller à plusieurs, garder ses enfants ou ses parents à la maison, adapter la taille de ses logements quand c'est possible »².



< Figure 38
Symbole d'une évolution nécessaire. Les rêves, désirs, besoins individuels et collectifs sous un même toit

Dans ce contexte, il faut intégrer à l'habitat intermédiaire la notion d'habitat partagé. Elle apparaît comme une réponse adaptée, « où plusieurs personnes choisissent de vivre dans des espaces communs tout en conservant leur autonomie. Ainsi, chacun dispose d'un logement privatif et partage des lieux collectifs, tels que la cuisine, le jardin ou la buanderie »³. Cette typologie partage des lieux privatifs et collectifs, permettant une forme d'autonomie, de convivialité et d'entraide.

(1) Forum Vies Mobiles, enquête nationale mobilité et mode de vie, 2020, P 5-6)

(2) La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain? Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud, pages 229.

(3) Habitat partagé : avantages et inconvénients d'une nouvelle façon de vivre, Modifié le 19 mars 2026, <https://www.qualitel.org/particuliers/conseils/habitat-partage/>

Nous avons vu que la question de la densité est un levier pour repenser un modèle d'habitat, mais qu'elle est aussi un outil pour aller plus loin, en engageant de nouvelles perspectives sur le modèle pavillonnaire face à l'artificialisation des sols et aux enjeux de préservation, notamment ceux présentés dans la ZAC de Vineuil. « La densité prend plusieurs formes, évidemment celle du bâti, avec l'habitat individuel continu/discontinu, l'habitat intermédiaire ou encore l'habitat collectif continu/discontinu, (...) mais aussi celle de la densité végétale »¹

Le concept de ZAN apparaît en juillet 2018 dans le plan biodiversité, puis s'inscrit dans le cadre légal de la loi Climat et Résilience, « face au constat que, malgré les lois successives (SRU, ALUR et Grenelle), l'artificialisation continue »². « Le zéro artificialisation nette (ZAN) relève d'une logique de compensation : l'artificialisation d'une zone naturelle, agricole ou forestière (NAF) doit être compensée par la remise à l'état naturel d'un terrain déjà considéré comme artificialisé, notamment par un processus de renaturation. »²

De ce constat découle la question de la place du vivant au sein des projets d'habitat. Il est important de dessiner les limites, les « zones », qui accueilleront à la fois le vivant anthropique et le vivant naturel. Ces scénarios permettent d'engager un processus de structuration du site entre habitation et renaturation.

SCÉNARIO D'USAGES DU SITE, IMPLANTATION ET QUALITÉ DE VIE

Afin de mieux comprendre ces scénarios, nous allons les décrire brièvement. Tous ces scénarios sont tirés du livre densifier/dédensifier.³

Le scénario 1 intitulé « exclusivité » se base sur une démographie en stagnation et un fort individualisme, les maisons individuelles gardent leur aspect exclusif et rare. Certains sont ajoutés sur les parcelles vierges, et d'autres sont rénovés pour atteindre certaines normes. Ici, il n'y a aucun changement au modèle que l'on connaît, dessert la dynamique de quartier.

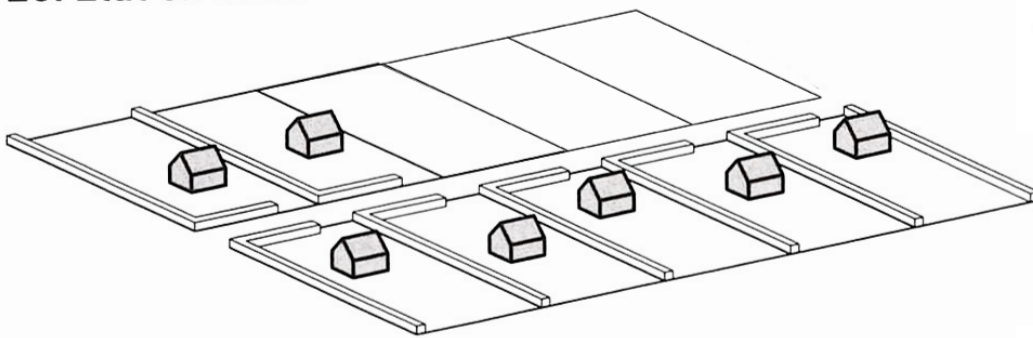
Le scénario 2 intitulé « Opportunité » démontre une densification douce, où le parcellaire est subdivisé par le propriétaire permettant ainsi d'agrandir ou de diviser son logement. Il y a donc un intérêt individuel qui dénote sur une réflexion collective du quartier. La voiture reste encore la mobilité prioritaire.

Le scénario 3 « urbanité » adapte les logiques de projets urbains aux quartiers pavillonnaires, situé le long des axes. Il tend à répondre à un besoin de logement et d'équipement. « Sa faisabilité dépend de la création de plus-value permettant de financer la requalification des espaces publics et des mobilités douces. »¹

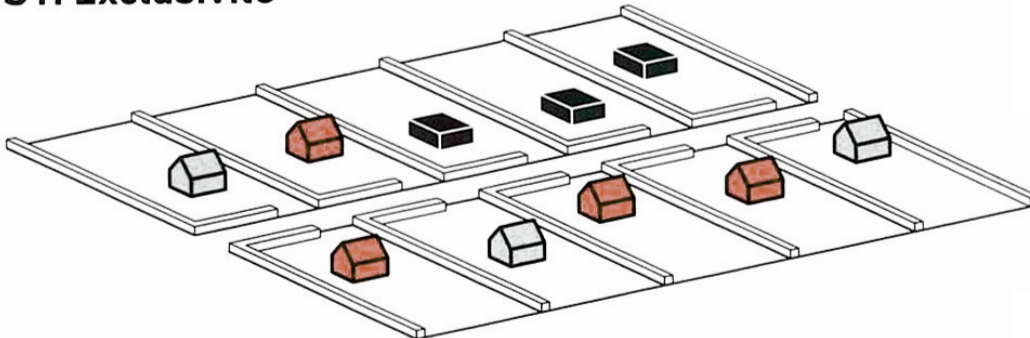
(1) Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France, octobre 2006

(2) La ville stationnaire, comment mettre fin à l'étalement urbain? Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud, pages 180

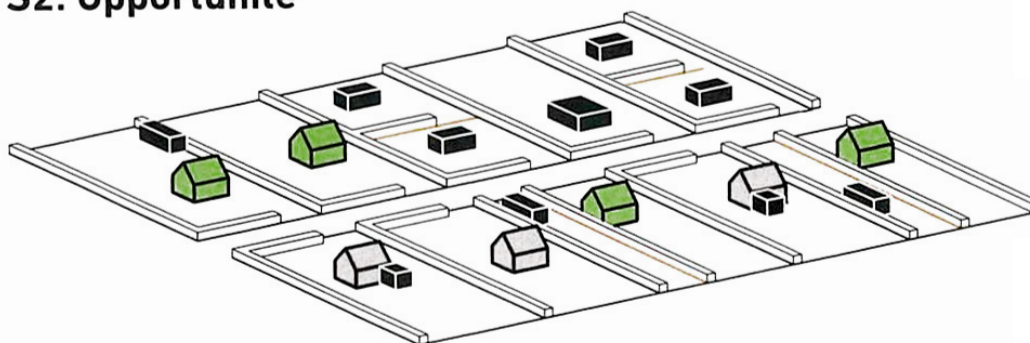
(3) Léger, Jean-Michel (dir.), Mariolle, Béatrice (dir.) (2008). Densifier / Dédensifier, penser les campagnes urbaines. Marseille : Éditions Parenthèses. pages 84.

E0: Etat en 2015

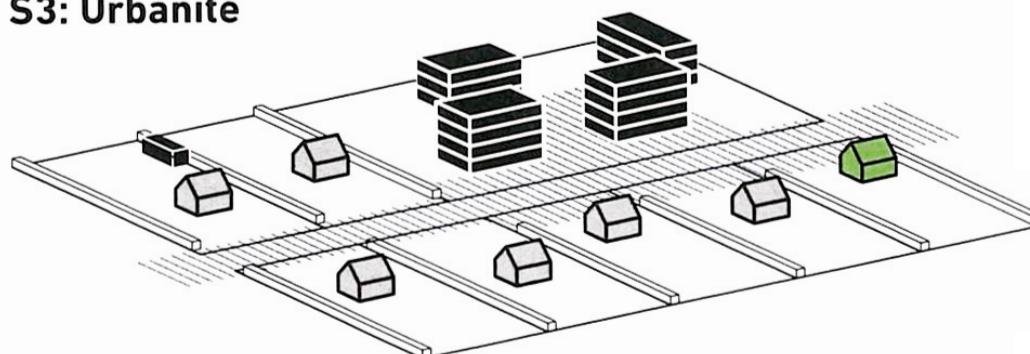
- Limite parcellaire
- Maison existante
- Clôture construite ou plantée

S1: Exclusivité

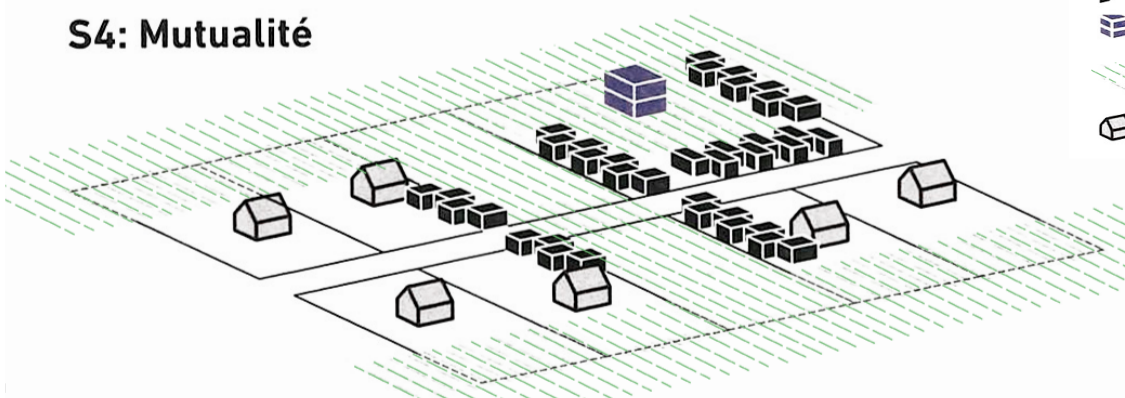
- Peu ou pas de changement
- Rénovation
- Nouvelle maison individuelle

S2: Opportunité

- Nouvelle limite parcellaire
- Rénovation possible
- Subdivision en plusieurs appartements
- Extension de la surface habitable
- Nouvelle maison individuelle

S3: Urbanité

- Evolution principale (90%)**
 - Bâtiment mixte
 - Espaces publics
 - Mobilité douce, publique et/ou partagée
- Evolution secondaire (10%)**
 - Rénovation possible
 - Subdivision en plusieurs appartements
 - Extension de la surface habitable
 - Nouvelle maison individuelle

S4: Mutualité

- Habitat individuel dense
- Local associatif ou communautaire
- Espace mixte, partagé
- Intégration paysagère
- Rénovation possible

< Figure 39
Scénario prospectifs d'évolution du quartier

Le scénario 4 « Mutualité » propose de transformer les quartiers pavillonnaires par l'insertion paysagère, une forme d'habitat individuel dense et une économie du partage regroupé dans un lieu commun. Ce lieu collectif est dédié à de nouvelles pratiques communautaires au sein du quartier.

Ces schémas, bien que très pertinents, soulèvent la question d'une densification que je juge encore limitée. Ils négligent ainsi les enjeux de préservation, de renaturation ou d'ensauvagement, qui pourraient pourtant permettre une véritable requalification du sol et de la biodiversité. La suppression des haies est également problématique, puisqu'elles « jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité et la lutte contre l'érosion des sols »¹. Par ailleurs, le collectif ne se réduit pas à un bâtiment : il peut se construire par la porosité entre parcelles, par leur association, et par une vision du quartier comme un ensemble cohérent. C'est ce que j'ai cherché à illustrer à travers ce schéma d'intention.

Le Tiers paysage

L'enjeu de renaturation ou d'ensauvagement se retrouve, selon moi, dans le tiers paysage. Il s'agit d'un concept développé par Gilles Clément, qu'il définit ainsi : « Le Tiers paysage est constitué de l'ensemble des lieux délaissés par l'homme. Ces marges rassemblent une diversité biologique qui n'est pas, à ce jour, répertoriée comme richesse. »²

Par « délaissés », on distingue trois types d'espaces : les ensembles primaires, jamais exploités par l'homme ; les délaissés, anciens espaces anthropisés aujourd'hui abandonnés et progressivement recolonisés par le vivant ; et les réserves, volontairement protégées en raison de leur fragilité ou de leur rareté. Quelle que soit leur échelle — du coin de jardin à la friche industrielle — ces espaces ont en commun d'être des refuges pour la biodiversité. Bien que les réserves bénéficient d'un cadre de protection, les espaces délaissés, souvent menacés de disparition, jouent eux aussi un rôle écologique majeur.

Le terrain d'étude en fait une zone clés pour la biodiversité et un support potentiel de projet de renaturation, tant que le milieu anthropisé environnant intégré n'exerce pas de pression.

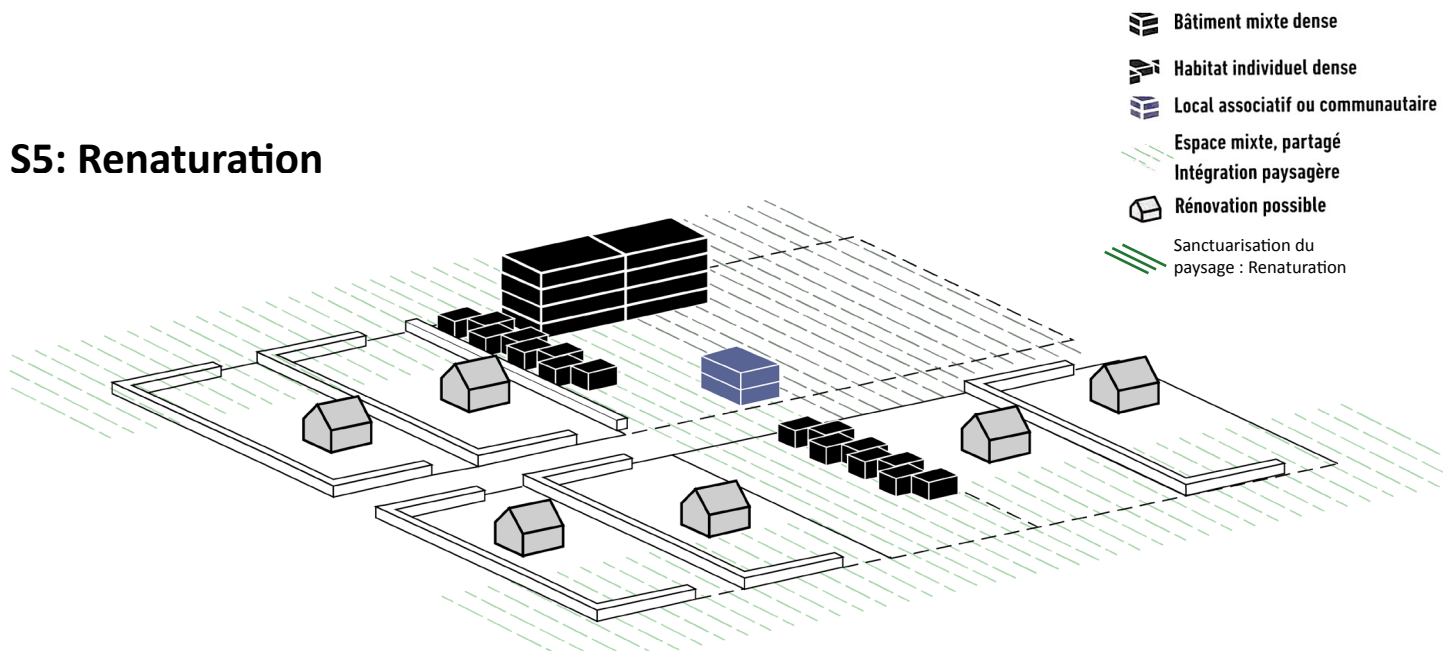
Ce chapitre a mis en évidence l'intérêt de repenser un modèle d'habiter plus sobre, tant sur le plan écologique que social, fondé sur la mutualisation et le partage, ainsi que sur sa forme et son échelle, face aux limites du modèle pavillonnaire. Ce modèle, associé au principe de renaturation par le tiers paysage, permet une meilleure intégration au paysage et une attention accrue portée aux usages du sol et au vivant.

Toutefois, la renaturation semble pertinente, couplée à une densité raisonnée, dans le cadre d'une compensation dictée par le ZAN. Cette logique de renaturation par le tiers-paysage se développe en plusieurs phases : une partie au centre qui se développe comme un « ensemble

(1) Pourquoi planter des haies est utile à la biodiversité ? France, Publié le 20 février 2023, Mis à jour le 5 septembre 2025
<https://noe.org/pourquoi-planter-des-haies-est-utile-a-la-biodiversite/>

(2) Clément, Gilles, Manifeste du Tiers paysage, Paris, Éditions Sujet/Objet, 2004.

S5: Renaturation



^ Figure 40
interprétation des scénarios
précédents



Ensembles primaires et réserves

- grande diversité spécifique
- espèces stables/
dynamique lente
- endémisme fort



Délaisser

- diversité spécifique
hétérogène
(indigène + exogène)
- espèces instables
- endémisme faible



Espaces gérés

- diversité spécifique
réduite ou nulle
- espaces maintenus
artificiellement par
énergie contraire
- endémisme
minimal ou nul

^ Figure 41
Schéma illustrant les trois types
d'espaces «délaisser»

> Figure 43
Mise en place du scénario sur
le territoire et dans le temps

v Figure 42
implantation du projet dans la
pièce paysagère

primaire et réserve », avec un accès limité, organisé par des chemins balisés. Cette partie se trouve la plus éloignée des zones construites. Ensuite vient la partie des espaces « délaissés », caractérisée par des zones enrichies, avec des critères d'usage (accès limité). Elle est située entre l'espace construit et les réserves, ce qui permet une transition douce avec l'espace « géré ».

Enfin, la partie des espaces gérés se trouve au plus proche du construit, où les usages sont libres pour les habitants et le quartier. Elle permet d'accueillir des lieux paysagers comme des bassins submersibles, des potagers, des haies fruitières.

Il est question d'amener cette logique à l'échelle du territoire, afin de créer des continuités écologiques et de protéger le sol, tout en densifiant.





2026



2050



2040



2070

0 1000 m

 A horizontal scale bar with a solid black line. The text "0" is at the left end and "1000 m" is at the right end.

3.

PLUS SIMPLE,
PLUS PARTAGÉ,
PLUS HUMAIN

UNE ARCHITECTURE DES COMMUNS

« Corbu mis à part, les Trente Glorieuses n'ont pas été glorieuses pour l'habitat, à l'exception tout de même de quelques grands ensembles dont les qualités architecturales et urbaines les ont fait entrer dans le patrimoine du XXe siècle. En réduisant l'habitat à une cellule logée dans une barre ou une tour, sans espace commun, encore moins partagé, sans cour et avec des entrées d'immeuble misérables, l'urbanisme et l'architecture des grands ensembles avaient en effet nié toute idée de communauté. »¹

Jean-Michel Léger, sociologue de l'architecture et de l'habitat

Toujours en opposition au modèle traditionnel du pavillonnaire, qui prône l'individualisme, c'est en incluant ces interstices dans le logement collectif, des espaces de partage, que l'on fabrique une architecture des communs et que l'on participe au vivre-ensemble.

Lorsque l'on parle d'architecture, et plus particulièrement « d'habitat alternatif », plusieurs questionnements en découlent, notamment sur les types d'espaces et les manières de les utiliser : comment interagissons-nous avec ces espaces, comment les partageons-nous ?

« Dans l'habitat collectif, toutes sortes d'espaces peuvent s'intercaler entre le logement et la rue : un hall, une cour, un porche, un jardin, des couloirs. Juridiquement privés, ils sont cependant l'objet d'un usage commun. Cette combinaison particulière entre un statut juridique et une catégorie d'usages de nature différente en fait des espaces ambigus et ouvre la porte à une diversité d'interprétations. »²

Le commun « désigne ce qui est partagé par plusieurs, appartient à tous ou relève de l'intérêt général »³. De manière générale, il s'oppose à la propriété privée et à la gestion dite « publique ». Le terme « commun » recouvre ainsi une multitude de terminologies, s'appliquant aux espaces allant de la rue jusqu'au logement. Essayons de les comprendre au travers de références architecturales.



(1).Léger, Jean-Michel (dir.), Mariolle, Béatrice (dir.) (2008). Densifier / Dédensifier, penser les campagnes urbaines. Marseille : Éditions Parenthèses.

(2) Djaoui, Élian (2016). Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils. Collection Les Chantiers Leroy Merlin Source, n° 16, Leroy Merlin Source, mars 2016.

(3) Larousse (s.d.). Commun. Dictionnaire de français en ligne. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/commun/17539>

LES ESPACES PUBLICS

« les espaces publics, quant à eux, désignent les endroits accessibles au(x) public(s), arpentés par les habitants, qu'ils résident ou non à proximité. Ce sont des rues et des places, des parvis et des boulevards, des jardins et des parcs, [...] bref, le réseau viaire et ses a côtés qui permettent le libre mouvement de chacun, dans le double respect de l'accessibilité et de la gratuité »¹

LES ESPACES INTERMÉDIAIRES

L'espace intermédiaire désigne « l'espace aménagé de façon à répondre aux exigences du rapport public-privé. Il s'agit généralement d'espaces privés visibles de l'espace public (balcons, couvertures en terrasse, etc.) ou d'espaces de distribution intérieure comme les parties communes d'immeubles, situés entre l'espace privé de l'appartement et l'espace public »²

Situé dans un entre-deux, ils sont le filtre entre le privé et le publique, devenant un seuil, permettant une transition. Si ces espaces n'assurent pas de lien entre ces deux sphères, alors c'est un espace collectif.

LES ESPACES COLLECTIFS

À la frontière entre espaces partagés et espaces intermédiaires, les espaces collectifs sont juridiquement privés et dédiés à la copropriété, à la résidence ou au bailleur. Contrairement aux espaces partagés, ils n'impliquent aucune appropriation active et relèvent d'un usage principalement fonctionnel. Purement utilitaires, ils peuvent s'identifier au local poubelle, au hall, au couloir, à l'escalier, à l'ascenseur ou à la coursière, dès lors qu'ils ne sont ni appropriés ni visibles depuis l'espace public.

LES ESPACES PARTAGÉS

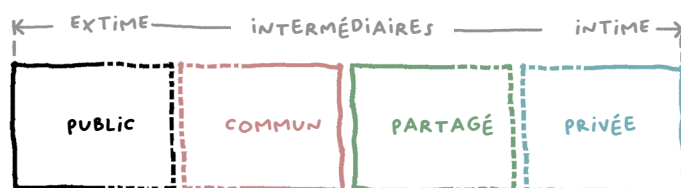
Juridiquement privés, « les espaces partagés sont définis dans cette analyse comme des pièces supplémentaires distinctes des parties communes et des logements privés, destinées à être utilisées et appropriées par les habitants »³

On peut identifier plusieurs typologies d'espaces partagés, dans la mesure où elles reposent sur une mutualisation volontaire des habitants. Ces espaces peuvent être ouverts au public ou non, favorisant ainsi une dynamique sociale à l'échelle du quartier.

Intéressons-nous à la manière dont ces espaces existent à travers quatre projets, qui nous serviront de base de compréhension pour le projet.

> Figure 44,45,46,47
Photographie des projets de référence

v Figure 48
Le rapport intime/extime selon les espaces



(1) Paquot, Thierry (2009). L'espace public. Paris : La Découverte, coll. « Repères ».)

(2) Gauthier, Anne-Marie « Les espaces intermédiaires de l'habitat collectif » in Annales de la recherche urbaine, n° 92, 2003, p. 447-457.)

(3) LES ESPACES PARTAGÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL EXEMPLES DE PRATIQUES DANS DES VILLES EUROPÉENNES, note réalisée entre l'Atelier parisien d'urbanisme et l'École Urbaine de Sciences Po dans le cadre d'un projet collectif réalisé au cours de l'année universitaire 2023/2024)



Dreier Frenzel Sàrl, Écoquartier Jonction de la CODHA

Adresse : 1 à 7 Chemin du 23 Août, 1205 Genève, Suisse,

Concours 2010, Livraison 2018

CODHA (coopérative) + partenaires publics (Ville + État de Genève) coopératif, sans but lucratif

Surface utile : 17 100 m²

Espaces partagés : 500m² de potager en toiture, une serre et une cuisine extérieure, une cour intérieure, salle commune, 2 salles de bricolage, 1 salle de jeux, 1 salle «ados», 3 chambres d'amies, 1 garde-manger, 2 locaux de stockage.

Logements : 115 logements dont 10 clusters (1 étudiantes, 2 seniors, 7 sans exigences)

Gestion : modèle coopératif, gestion collective (CODHA + habitants), participation active (assemblées, commissions)



&Bogdan, Bijgaardehof

Adresse : Ancien site industriel « Malmar », Bijgaardepark, à Gand, Belgique

concours 2009, Livraison 2022

Sogent + groupes d'habitants, Wijgaard / De Spore / Biotope (coopératives), centre de santé Kapellenberg

Surface utile : 9.375 m²

Espaces partagés : une cuisine, une salle à manger, un salon, une buanderie et une aire de jeux pour les enfants, un atelier, des espaces de détente, un jardin d'hiver, un toit-terrasse

Logements : 59 logements

Équipements : logement d'inclusion pour famille de réfugiés.

Gestion : habitat participatif, co-création



ectv architecten, Cohabitat Moos°Herk

Adresse : à Sint-Lambrechts-Herk, Hasselt

Livraison : 2025

Wooncoop par le biais d'un bail emphytéotique.

Modèle : coopératif, sans but lucratif

Surface utile : 7 500 m²

Espaces partagés : un séjour et une cuisine partagés, une salle de bains chambre d'hôtes, laverie avec un espace détente, deux salles polyvalentes, un espace studio et en une pièce dédiée aux potagers

Logements : 33 unités résidentielles dont studios, T2, T3, T4 et T5

Gestion : modèle coopératif, investissement collectif, participations habitants



Architecture GWJ, ORT et Soziale Plastik, Huebergasse

Adresse : Stadtgarten, Berne, Suisse,

Livraison : 2024

Promoteur immobilier à but non lucratif

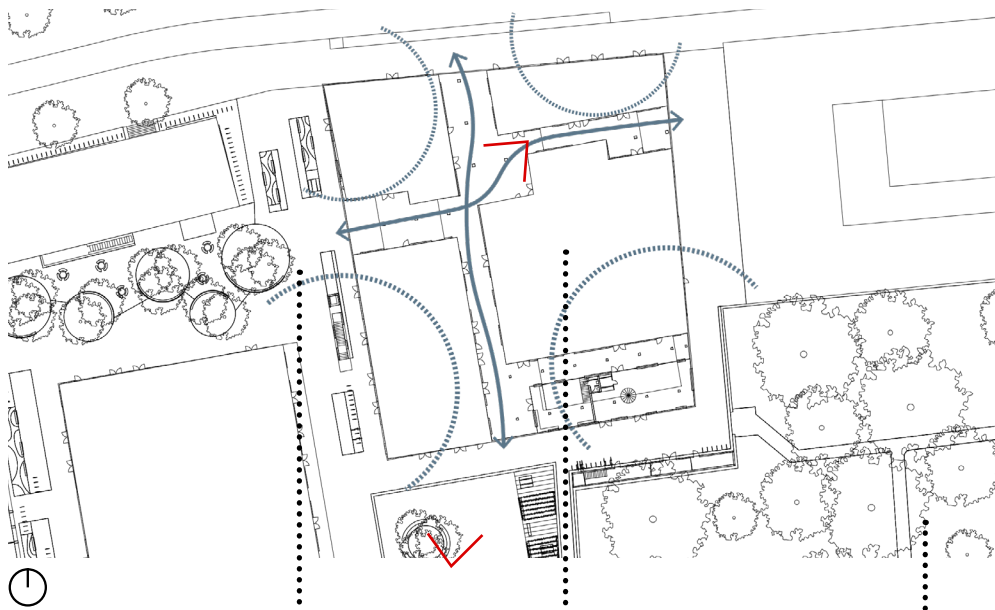
Surface utile : 10 000 m

Espaces partagés : un café (désormais géré par les résidents), la salle des fêtes, les laveries et les studios

Logements : 100 logements

Équipements : crèche, arcades commerciales (~1000 m²), dépôts patrimoniaux, espaces partagés (bricolage, chambres d'amis, salles, etc.)

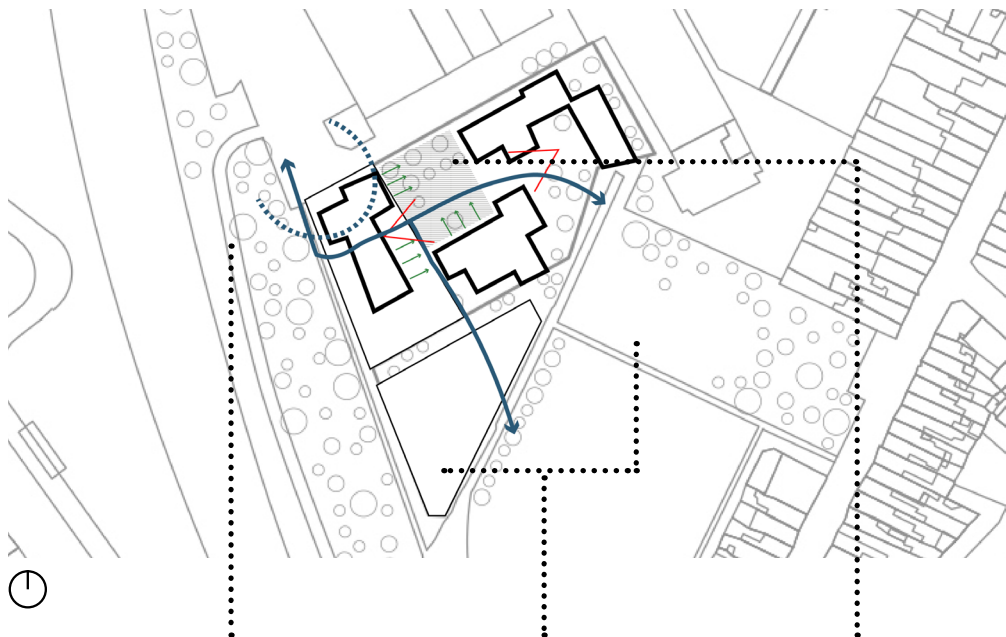
Gestion : 300 résidents en copropriété



Ruelle piétonne

Activités publique au
Rez-de-chaussée (artisa-
nat, commerces)

Parc et place publics



Piste cyclable le long
du chemin de fer

Parc et friche dépollués,
accessibles au quartier.

Jardins partagés au
centre des habitats,
pour les habitants.





RDC



+1

^ Figure 49,50,51,52,53
Analyse des espaces communs

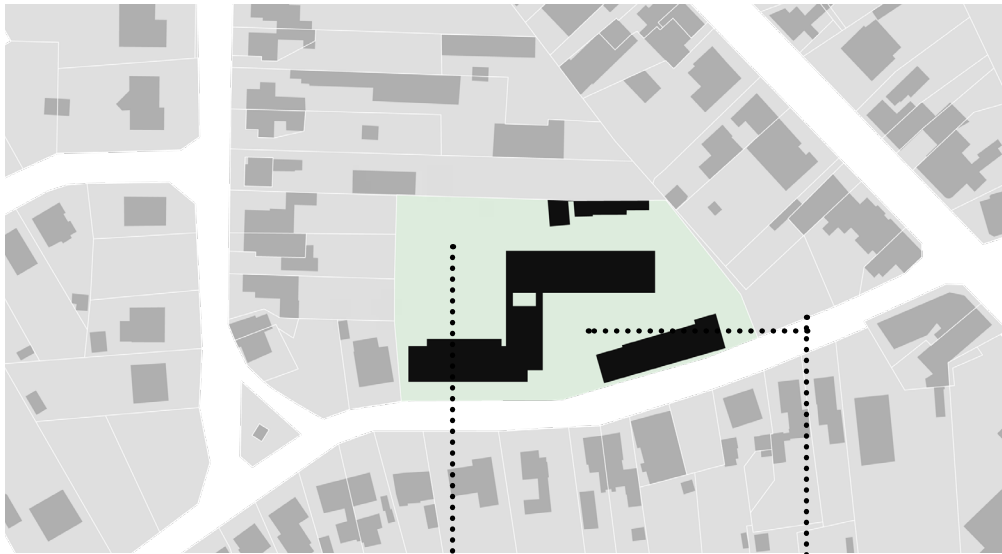


RDC



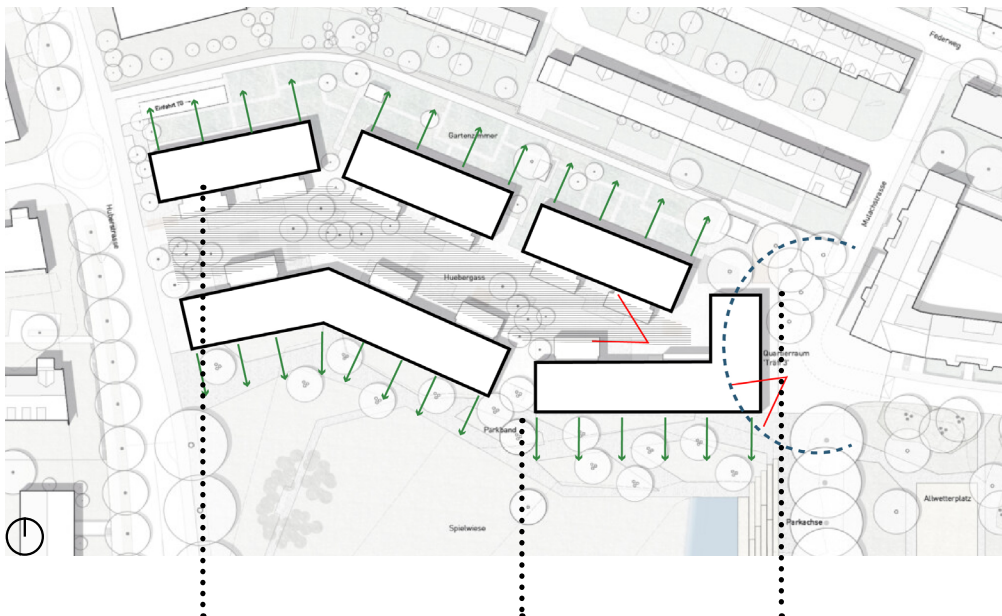
+1

^ Figure 54,55,56,57,58
Analyse des espaces communs



Parc commun aux résidents

Nouvelle centralité dans un quartier pavillonnaire peu dense

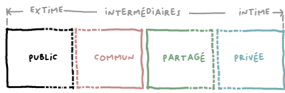


Une rue piétonne qui crée une nouvelle centralité

Parc commun à la ville et à la vie du quartier

Café au rez-de-chaussée, ouverture sur le quartier et création d'une placette.





RDC

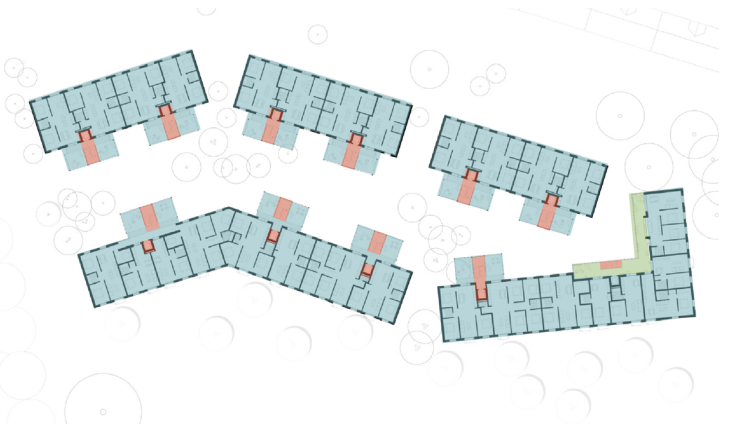


+1

^ Figure 59,60,61,62,63
Analyse des espaces communs



RDC



+1

^ Figure 64,65,66,67,68
Analyse des espaces communs

ESPACE INTERMÉDIAIRES : GESTIONNAIRES ET FINANCEMENT

Les espaces partagés concentrent des enjeux multiples : organisation, financement et entretien. Tous peuvent créer des tensions, des attentes ou des incompréhensions. Néanmoins, pour que ces espaces fonctionnent, une participation active des habitants est nécessaire. Pour cela, il est important d'intégrer les habitants dès la phase de conception. La gestion de ces espaces peut prendre plusieurs formes.

D'abord, « la création d'une association habitante est l'option la plus fréquemment rencontrée »¹. Bien qu'elle repose sur l'engagement des résidents, leurs compétences et leurs disponibilités, elle peut engendrer des risques de désorganisation ou de difficultés de communication.

Ensuite, « le bailleur social peut également faire appel à une assistance à maîtrise d'usage (AMU) »¹. Il s'agit d'une agence externe qui « a pour rôle d'accompagner les habitants dans l'appropriation des espaces partagés. Son intervention peut être temporaire ou pérenne »¹. Enfin, la gestion peut être confiée au gardien d'immeuble, salarié du bailleur social. Il s'agit alors « d'une manière de renouveler et de valoriser leur rôle »¹ dans le bon fonctionnement de la résidence.

Cette gestion repose sur différents outils, tels que la « charte d'utilisation, qui encadre notamment les modalités d'accès à ces espaces »¹, et qui peut permettre un usage libre, continu ou réservé. L'appropriation passe également par une communication efficace, car « la communication des informations relatives aux espaces partagés est un préalable à leur appropriation »¹, notamment au travers d'outils numériques. Enfin, ces espaces ne vivent véritablement que grâce à l'organisation d'activités régulières, considérées comme « une condition essentielle à la vie des espaces communs »¹.

Le financement de ces espaces est multiple, puisque « la gestion et l'animation de ces espaces engendrent également des coûts »¹. Dans un premier temps, leur coût peut être intégré « au bilan total de l'opération ». Dans cette logique, « une contribution financière »¹ peut être demandée, soit ponctuellement pour la location d'un espace, soit sous la forme d'une « cotisation régulière »¹, par exemple pour l'usage d'un local vélo.

Ensuite, on peut retrouver « l'ouverture au quartier »¹. Les espaces se louent, favorisant ainsi à la fois leur financement et leur animation. Enfin, le plus souvent, « des financements exceptionnels et spécifiques sont mobilisés par les bailleurs sociaux »¹, notamment à travers des aides publiques ou des fonds dédiés. Ces coûts peuvent également être réduits par l'implication bénévole des habitants, par exemple par des dons de mobilier.

(1) Atelier parisien d'urbanisme (Apur) (2024). Les espaces partagés dans le logement social. Exemples de pratiques dans des villes européennes. Note Apur n° 264, réalisée pour l'École urbaine de Sciences Po, Paris, décembre 2024.

ESPACE INTERMÉDIAIRES : STRUCTURE SOCIALE

Alors que «la surface des maisons a continué d’augmenter très légèrement (+ 1 %) entre 2006 et 2013, celle des appartements, qui stagnait depuis 25 ans, recule de 4 %. Les locataires vivent dans des logements plus petits que les propriétaires, ces derniers disposant en moyenne de 109 m², contre moins de 70 m² pour les locataires.»¹

> Figure 69

Taille et occupation des logements en France métropolitaine

	Surface moyenne du logement (en m ²)			Nombre moyen de pièces par logement			Nombre moyen de personnes par logement		
	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif	Ensemble	Individuel	Collectif
Ensemble	90,9	112,2	63,0	4,0	4,9	2,9	2,3	2,5	1,9
Statut d'occupation									
Propriétaire non accédant	109,2	116,9	77,5	4,8	5,1	3,5	2,0	2,1	1,7
Propriétaire accédant	109,2	120,1	71,1	4,7	5,1	3,3	3,1	3,3	2,3
Locataire du secteur social	68,7	81,2	66,2	3,2	3,8	3,1	2,3	2,7	2,2
Locataire du secteur libre	65,7	89,1	55,3	3,0	4,0	2,5	2,0	2,5	1,8
Autres statuts	55,7	89,1	41,2	2,6	4,0	1,9	1,7	2,1	1,5
Type d'unité urbaine									
Commune rurale	113,5	116,4	70,3	4,8	4,9	3,2	2,4	2,5	1,8
De moins de 100 000 habitants	94,4	109,4	64,4	4,2	4,8	3,0	2,2	2,4	1,8
De 100 000 habitants ou plus (hors UU de Paris)	81,9	111,5	63,4	3,6	4,9	2,9	2,1	2,5	1,9
Unité urbaine de Paris	71,1	107,9	60,4	3,3	4,9	2,8	2,3	2,9	2,1
Âge de la personne de référence									
Moins de 30 ans	56,9	91,6	46,0	2,6	4,0	2,1	1,8	2,5	1,6
De 30 à 39 ans	84,4	109,3	60,5	3,7	4,7	2,8	2,9	3,4	2,5
De 40 à 49 ans	96,4	117,3	67,0	4,2	5,1	3,1	3,1	3,5	2,5
De 50 à 64 ans	97,9	116,0	67,4	4,3	5,0	3,1	2,2	2,3	1,9
65 ans ou plus	95,3	109,5	69,8	4,2	4,8	3,2	1,6	1,7	1,4

Dans ce cadre, « les espaces partagés ont pu constituer une amélioration du cadre de vie des habitants en augmentant l’espace habitable et en renforçant les liens sociaux »². Certains de ces espaces sont des lieux de rencontre entre habitants, tandis que d’autres « fonctionnent plutôt comme des extensions des logements »².

Les espaces intermédiaires contribuent ainsi à structurer socialement l’habitat, en dépassant l’opposition classique entre sphère privée et sphère publique. Souvent perçus comme de simples espaces de circulation, ils sont fréquemment considérés comme des contraintes techniques et dénués de qualité. Pourtant, par de petits changements, ces espaces peuvent constituer l’ossature même du projet. De la rue au palier, du couloir à la porte d’entrée, ils forment des lieux habités et sensibles : supports d’un regard, d’une salutation ou d’une rencontre, ils dépassent leur fonction initiale pour devenir de véritables expériences humaines.

« On comprend dès lors que leur conception soit un enjeu architectural important, pour cet art qui consiste [...] à réaliser des bâtiments qui améliorent la qualité de vie de ses usagers »³.

Dans des modèles marqués par la standardisation et l’isolement, les parties dites « communes » peuvent offrir une perspective de générosité et de partage. Le voisinage peut devenir un socle de solidarité pour des personnes âgées, précaires ou isolées ; le commun permet avant tout de contrer une ville de l’individualisme.

(1) Insee (2017). Les conditions de logement en France. Insee Références, édition 2017, fiche 6.2 – Surfaces, nombre de pièces, espaces attenants. Paris : Institut national de la statistique et des études économiques.pdf)

(2) Atelier parisien d’urbanisme (Apur) (2024). Les espaces partagés dans le logement social. Exemples de pratiques dans des villes européennes. Note Apur n° 264, réalisée pour l’École urbaine de Sciences Po, Paris, décembre 2024.)

(3) « Parties commune, une aventure collective » sous la direction d’Aldrick Beckmann et Jean-Philippe Huron avec Rosa Naudin, pages 22

« Tous ces espaces ne semblent pas produire des immeubles avec moins de mètres carrés, mais les pratiques rendent tous les mètres carrés utiles. Dans un contexte de pénurie d'espace, de lutte contre l'artificialisation des sols »¹

ESPACE INTERMÉDIAIRES : ARCHITECTURE, USAGES & QUALITÉ DE VIE

Nous allons voir comment s'articule l'intégration d'espaces intermédiaires, communs et partagés dans des projets aux densités différentes, agissant sur le caractère social et spatial. Cela me permettra d'émettre des propositions afin de concevoir un projet.

Mixités

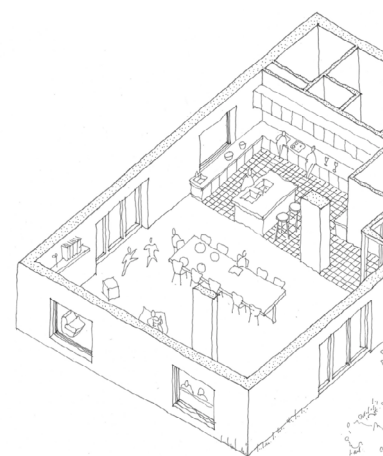
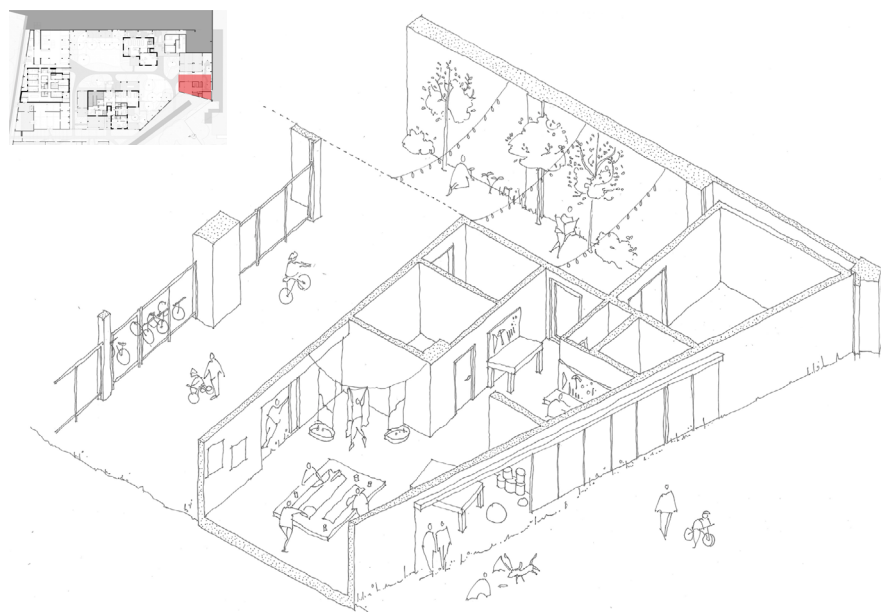
La notion de mixité peut se retrouver de manière programmatique et dans les valeurs portées par les habitants.

Dans les usages, la mixité permet une ouverture sur le quartier en proposant des programmes différents qui influencent la dynamique du quartier. Cela peut être un levier d'animation et d'activités participant à la structure sociale du quartier : commerces, artisanat, bureaux, ateliers, etc. Souvent en rez-de-chaussée, ces activités implantent de nouvelles centralités.

La mixité des habitants se retrouve dans les valeurs et l'idéologie qu'ils défendent. Cela peut créer une synergie culturelle intéressante, mais peut parfois devenir conflictuelle, d'où l'intérêt de poser des cadres réglementaires.

Dans le cas du projet de &bogdan, les espaces communs sont le cœur d'une ville collective et proposent une richesse dans les usages.

v Figure 70
Espace partagés, montre une mixité d'usages

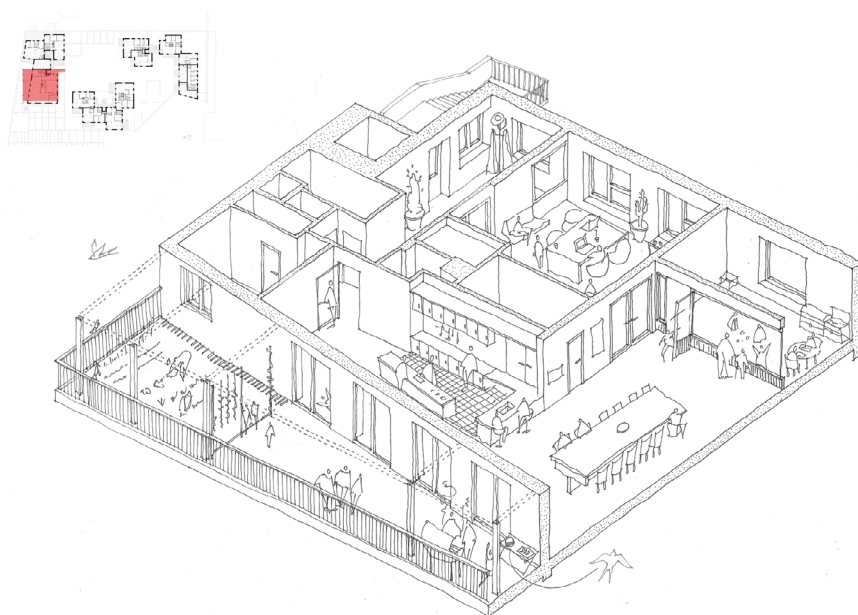
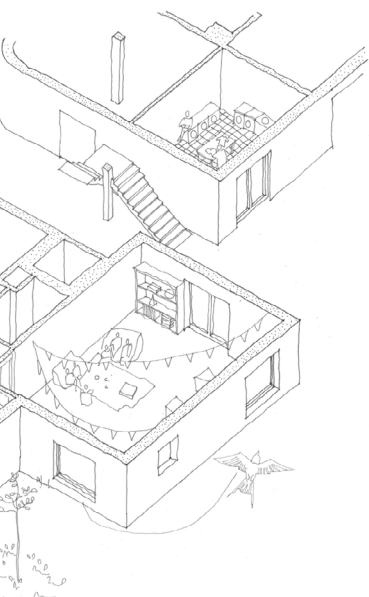


(1) Cavailhès, Christian (2019). Artificialisation des sols : enjeux et leviers. INRAE / France Stratégie, Paris. Cité par Modes d'habiter et sensibilités environnementales émergentes : quels enjeux pour la qualité de vie ? (2021). « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire ». Revue Modes d'habiter, vol. 12, n° 2, novembre 2021.)

(2) Schmid, Dietmar ; Hugentobler, Margrit (2019). Housing Cooperatives in Zurich: Typologies and Processes. Zurich: ETH Zürich / Wohnforum – ETH CASE, cité dans Nos logements, des lieux à ménager, IDHEAL Recherche, août 2021)

Dans celui de GWJ Architecture, plusieurs espaces participe à la vie collective des habitants, par un café qui sonne sur une place publique ou en core un parc.

> Figure 71
Photographies des espaces
communs ouvert au quartier -
projet GWJ architecture



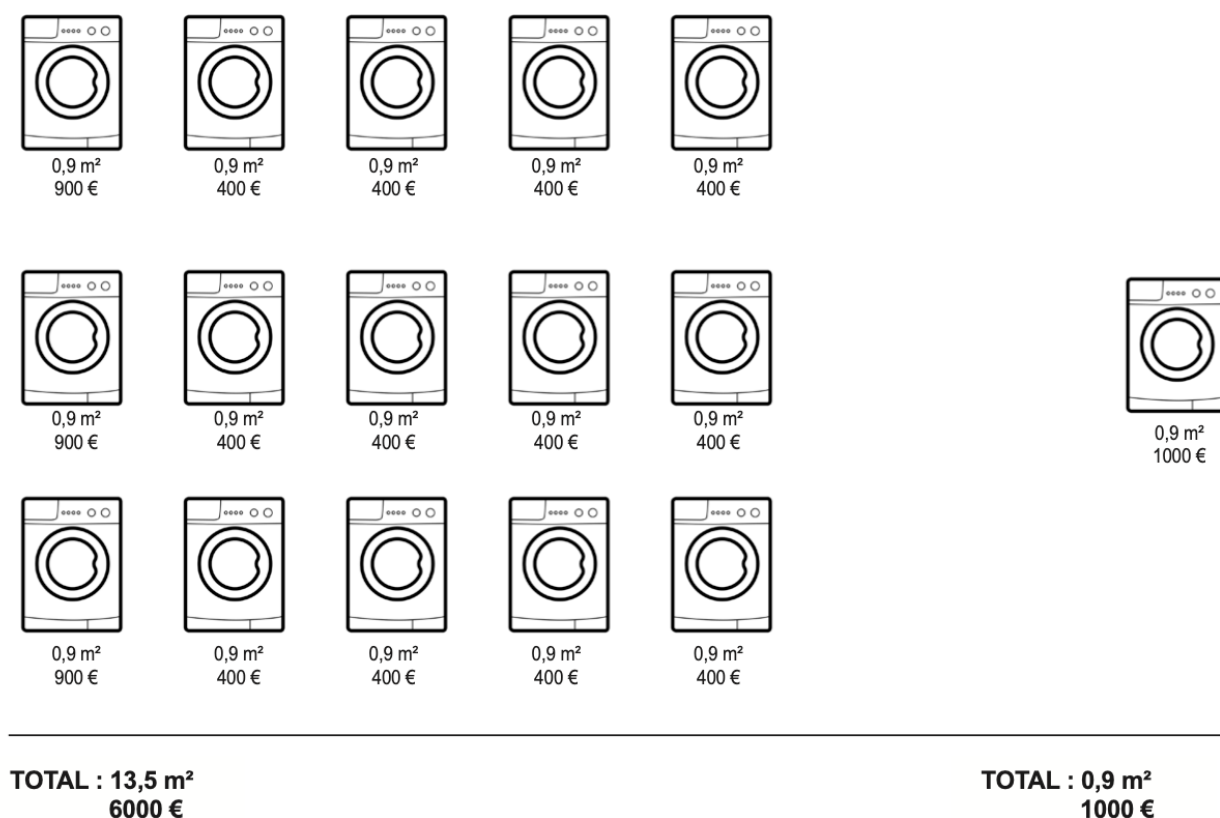
Mutualisation

La genèse de la vie collective a souvent été le désir d'une meilleure gestion des tâches domestiques et familiales. Des motivations économiques, politiques et sociales ont poussé les hommes à cohabiter. Cuisine commune, laverie, chambre à louer, espace de rassemblement peuvent permettre à chacun de tirer parti d'équipements supplémentaires à moindre coût.²

La mutualisation ne se retrouve pas seulement dans les espaces, mais aussi dans le matériel et les idées. Prenons l'exemple d'une outillthèque, qui peut être le fruit d'un partage des outils des habitants ; une bibliothèque grâce au partage de livres ; également un espace de jeux, où d'anciens jouets peuvent être partagés ; une machine à laver devient une laverie. Cette rationalisation et cette solidarité génèrent des économies tant en surface qu'en ressources financières et en matières premières

v Figure 72

Dessin de la rationalisation de l'espace et de l'économie sur de l'électroménager.



Intensification des usages

Les espaces ont du potentiel dans leurs programmes et leurs usages, structurant un « vivre-ensemble ». Ces espaces créent des lieux de vie évolutifs s'adaptant aux pratiques des habitants dans le temps. Un espace de travail peut devenir une bibliothèque, un lieu d'activités communes, une salle de sport pouvant devenir un club de lecture le soir. Néanmoins, il est important que les habitants participent et représentent ces espaces dans les prises de décision.

> Figure 73

Photomontage d'une intensité des usages dans un espace-temps.

(1) Schmid, Dietmar ; Hugentobler, Margrit (2019). Housing Cooperatives in Zurich: Typologies and Processes. Zurich: ETH Zürich / Wohnforum – ETH CASE, cité dans Nos logements, des lieux à ménager, IDHEAL Recherche, août 2021)



Appropriation

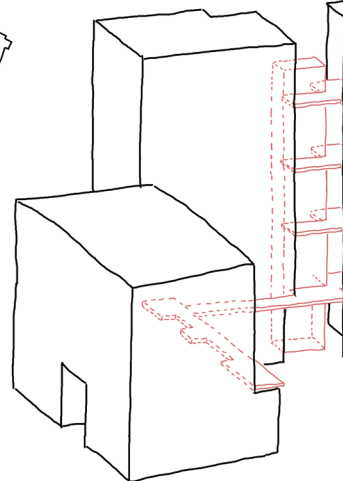
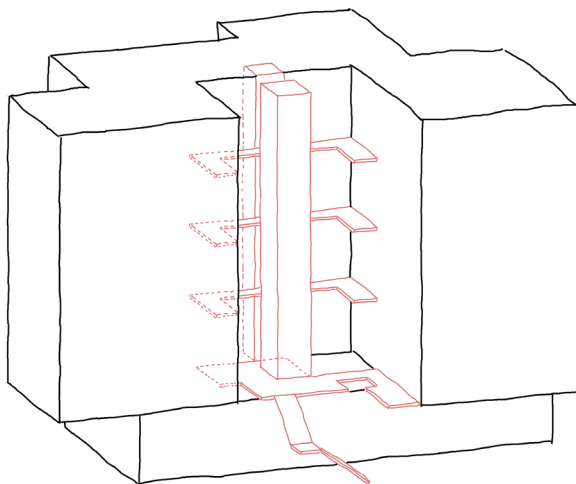
Parallèlement à leurs usages habituels, certains espaces font l'objet de véritables pratiques d'appropriation ou de détournement. Celles-ci peuvent prendre la forme d'une privatisation implicite avec l'exemple d'un habitant qui y installe des plantes. Elles peuvent aussi relever du détournement d'usage : on pense, à ces parkings ou halls d'immeubles investis par des groupes d'adolescents qui en font leur lieu de rassemblement. À la fois cadre et support de sociabilité, ces espaces peuvent ainsi favoriser la création de liens sociaux, mais aussi les restreindre, voire les rendre impossibles.



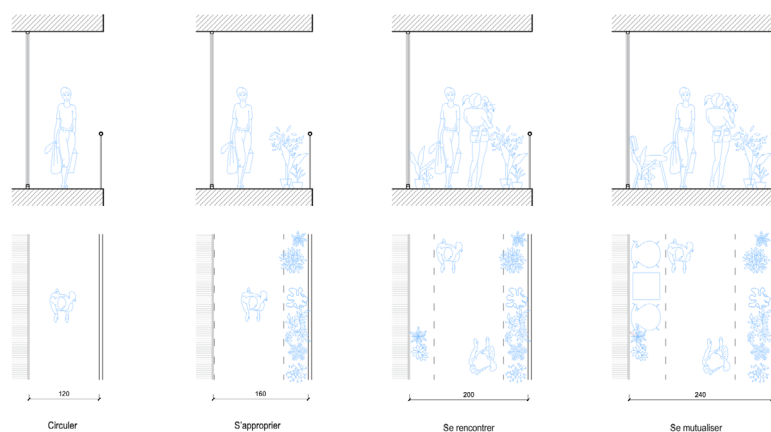
< Figure 74
coursive du projet de «Cohabitat Moos°Her»



< Figure 75
coursive du projet «Bi-jgaardhof»
Circulation principale par paliers et coursives.



> Figure 76
Coursive de «l'Écoquartier
Jonction de la CODHA»

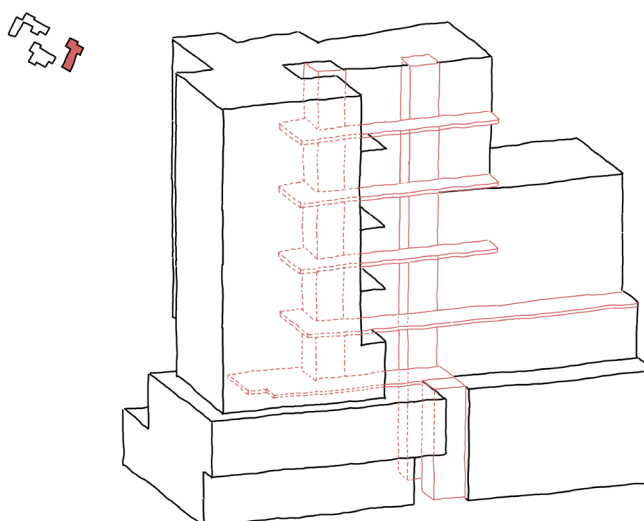
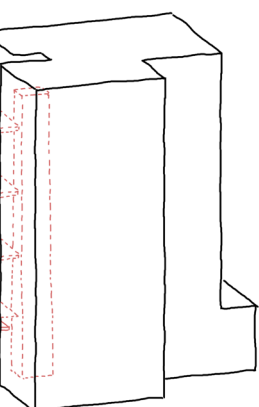


> Figure 77
dimensionnement de la cou-
risve, permet son appropriation



« Favorisant la générosité spatiale, les coursives apparaissent dans les projets n'ayant pas la rentabilité pour seule raison d'être [...] C'est une manière de s'affranchir de la ligne droite et du plus court chemin pour les architectes, invoquant des lieux de sociabilité. »¹

Les références étudiées sont des programmes de logement. Les espaces communs y sont obligatoirement associés, comme lieux de transition et fonctionnels. Au-delà de ces aspects, ils ont une valeur quotidienne et relèvent donc de l'ordre du rituel. Dans les références, on peut effectivement constater que ces espaces sont appropriés. Les coursives et les paliers forment les circulations principales, mais restent des extensions du chez-soi.



(1) AMC, « Dossier détails : Coursives », publié le 19 mars 2024.

4.

UN QUARTIER
ALTERNATIF

RECHERCHES URBANISTIQUES

Certaines dimensions telles que la densité, le tiers-paysage et les espaces « intermédiaires », ont constitué les leviers des recherches spécifiques au projet

Pour rappel, une proposition a déjà émergé au fil des recherches. Une proposition qui est basée sur une densité raisonnée, où la place du végétal est centrale. Ces deux notions ont déterminé la situation des bâtiments sur le site. Ainsi, à l'échelle urbaine, les bâtiments, aux opposés de la pièce paysagère, prolongent et terminent le tissu existant, et évitent trop de constructions de voiries annexes.

> Figure 78
Intention paysagère

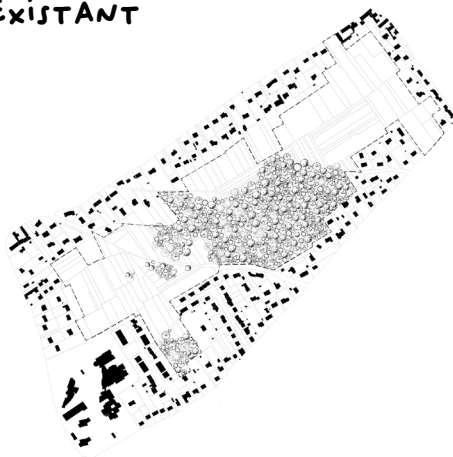
De manière symbolique, le projet, étiré en hauteur et en longueur, accompagné de son tiers-paysage, représentera la fin de l'étalement pavillonnaire sur ce site, promouvant une autre manière d'habiter ces espaces périurbains.

> Figure 79
Plan d'implantation

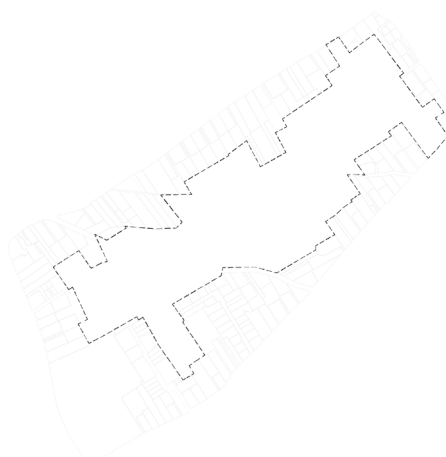
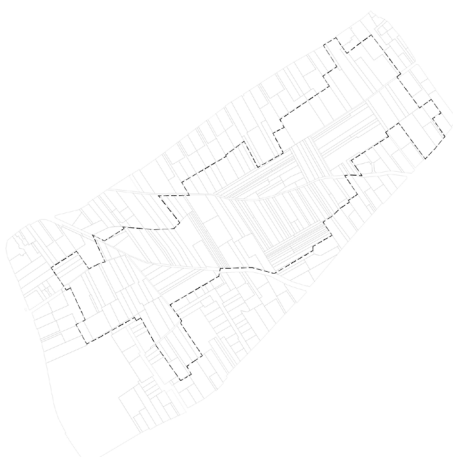
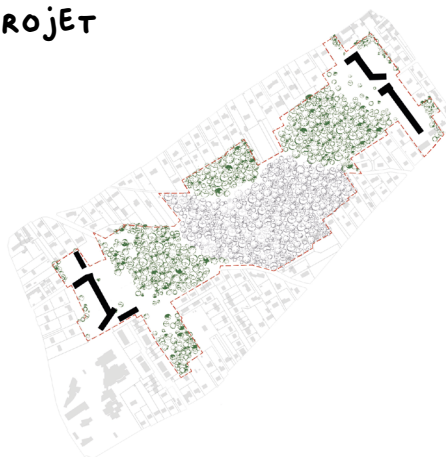
Néanmoins, il est question d'aborder la notion du « commun » à l'échelle du projet, après avoir étudié ces enjeux et leurs spécificités. Tout d'abord, le commun s'articule de manière urbaine : le parcellaire existant est remodelé pour ne former qu'un seul bien, pour les vivants, humains et végétaux.

Cette question sera abordée à partir d'un échantillon du projet, qui servira de témoin. Cet échantillon correspond à la partie sud-ouest du site.

EXISTANT



PROJET







0

100

500 m

Le projet prend place dans un tissu urbain peu dense et contribue à une couture assez fine en s'alignant sur les bâtiments construits le plus récemment. En s'alignant, il permet une logique de continuité.

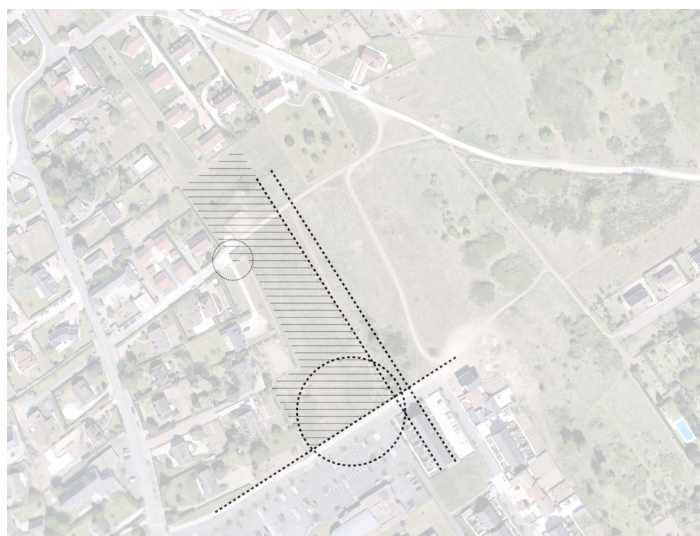
La hauteur ne crée pas de rapport frontal avec les pavillons environnants, car l'échelle de la construction ne dépasse pas le R+3. Cette hauteur est atténuée par une végétation qui se manifeste par des arbustes situés à proximité des potagers et par des arbres plus hauts.

Les bâtiments ont chacun un rapport différent au contexte. Celui côté sud est à quelques mètres de la voirie. Le bâtiment nord est en R+2, avec un pignon aveugle proche des pavillons, et s'accôle à une masse boisée existante, créant une zone tampon. Celui du centre, plus radical dans le contexte, a un recul nécessaire pour intimiser les espaces : autour de 45 à 50 mètres.

Les coursives et les espaces intermédiaires sont orientés vers le sud-ouest. Elles dialoguent avec la route et l'espace public, créant une épaisseur bâtie qui agit comme une zone tampon, renforçant ainsi le sentiment d'intimité. L'allée centrale constitue la colonne vertébrale du complexe en reliant les espaces communs et privés. C'est un lieu de rencontre privilégié pour les résidents.

> Figure 80
Alignement et lignes directrices
du projet

> Figure 81
Coupe transversale, permet de
voir l'échelle du projet dans son
contexte

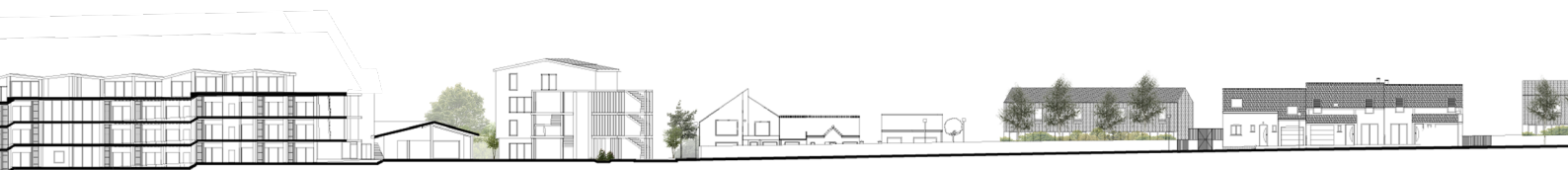
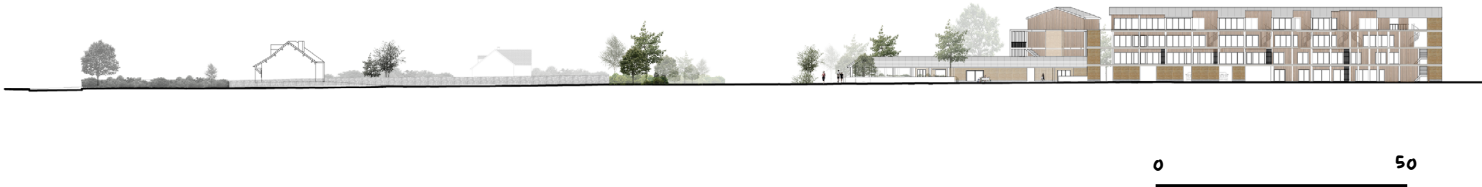


TOURNÉ VERS LE PAYSAGE

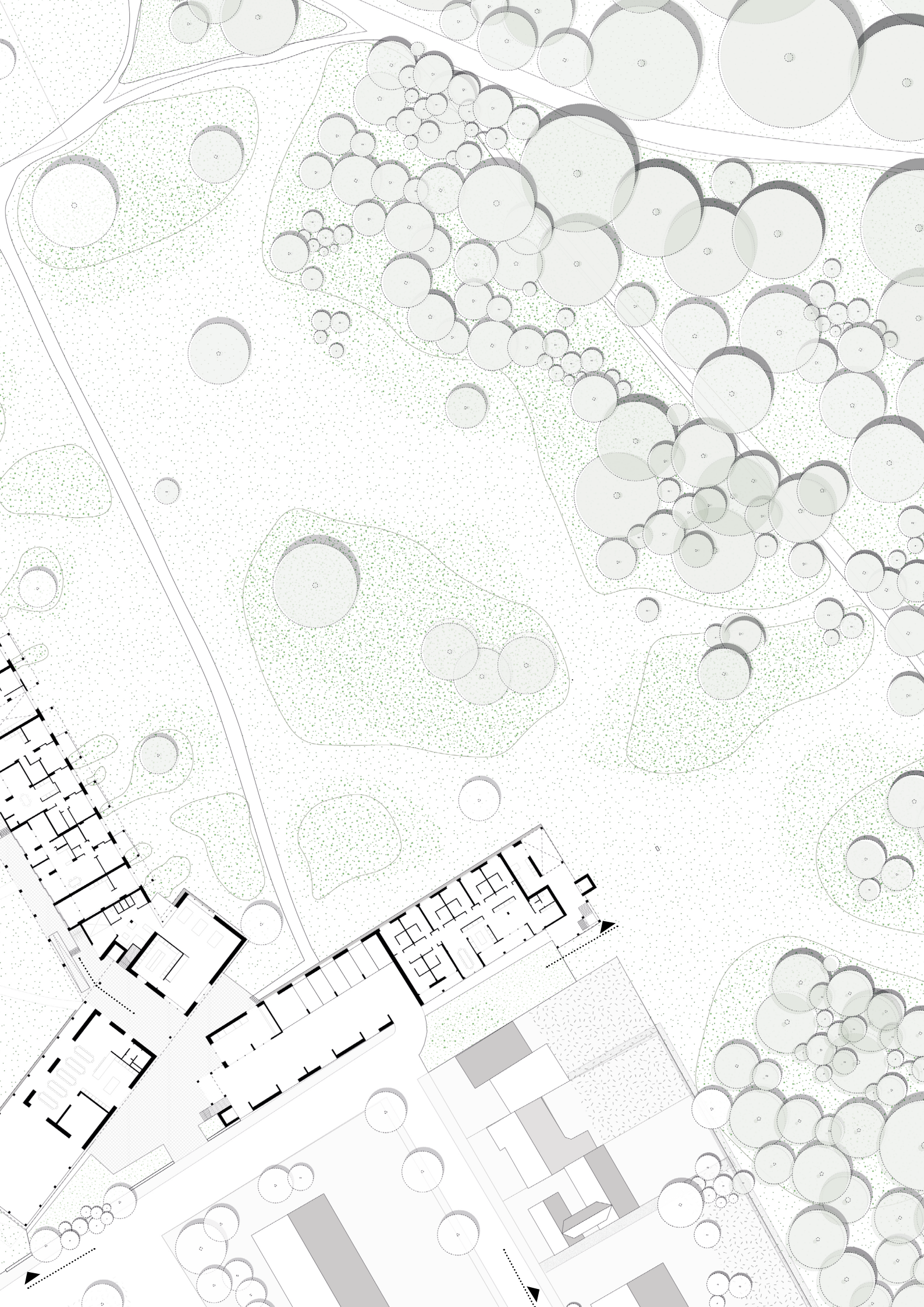
> Figure 82

*Photographie de la maquette
1/500 permet de voir l'échelle
du projet dans son contexte*

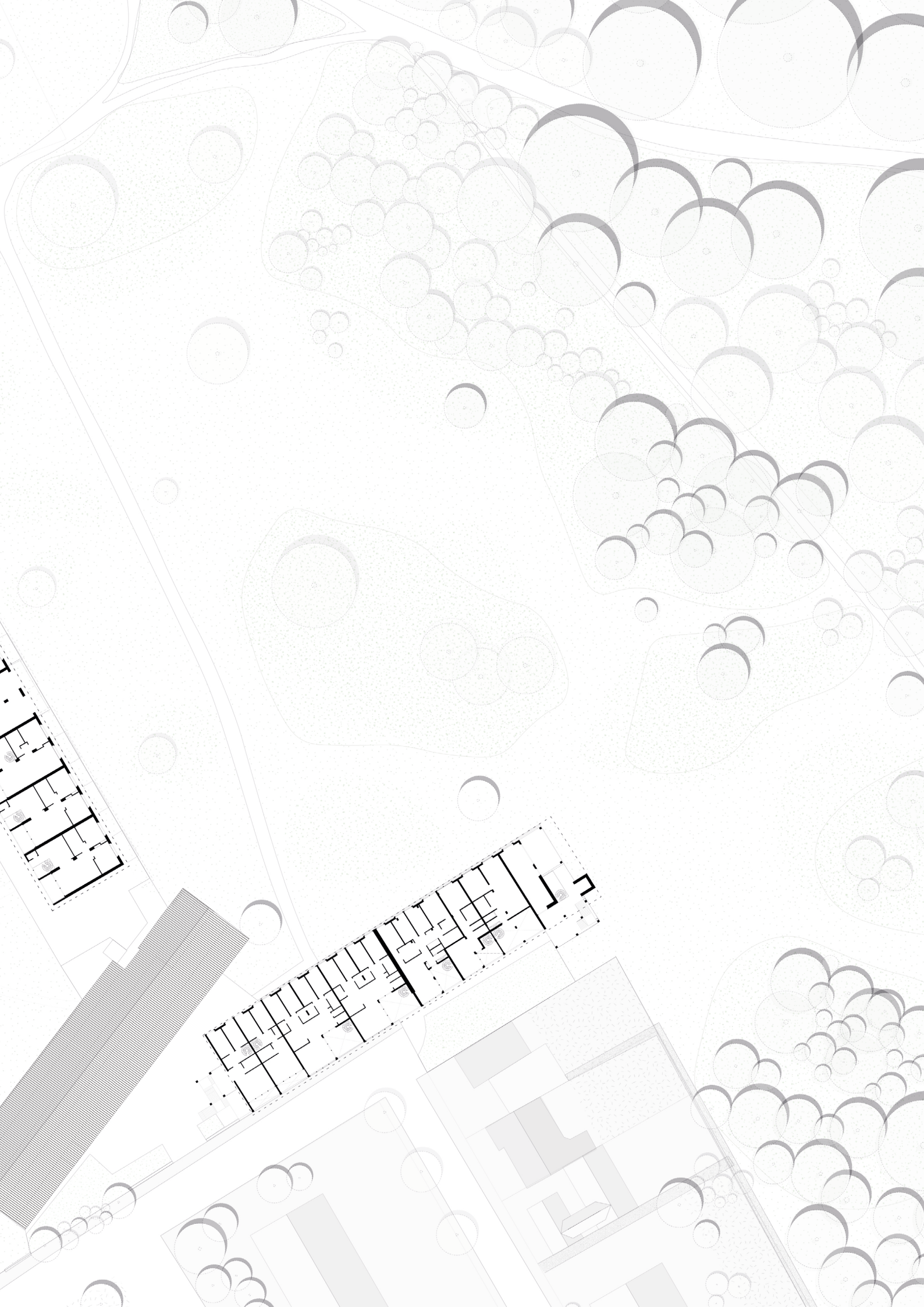
Les parties communes, de hauteur réduite, ont une orientation spécifique, contrairement aux logements très rectilignes et en rapport avec la voirie et le contexte environnant. Ces espaces, légèrement de biais, s'orientent vers le paysage. Ainsi, ils créent une relation entre intérieur et extérieur.











QUELS PROGRAMMES ?

Outre les 200 logements dans l'opération d'aménagement de la ZAC, qui, par conséquent, forment également la base du projet, la parcelle sud-est est plus petite que la parcelle nord-ouest. Il y aura donc une répartition des logements de 90/110. Cette opération est diversifiée par des typologies allant du studio et du T1 jusqu'au T5.

La partie témoin que je traite interagit avec son contexte et propose des espaces partagés ouverts pour le quartier. Les espaces partagés évoluent aux interstices du site, qui sont des lieux potentiels pour faire la liaison entre le quartier et les logements. Progressivement, ces espaces laissent leur place aux espaces intermédiaires et partagés dédiés aux habitants. Des seuils permettent de délimiter ces espaces.

Ces espaces sont :

Une halle couverte, des potagers, une cuisine partagée, des espaces de détente, une outillthèque et un atelier, un atelier vélo, des laveries, des chambres d'amis, des espaces de jeux, des terrasses, des espaces flexibles (bibliothèques, co-working, etc.).

De plus, le caractère programmatique du site suggère des associations de programmes au projet d'habitat que je propose. Certains espaces seront ouverts au quartier, tandis que d'autres seront plus privés.

> Figure 83,84

Plan du RDC et du dernier étage
(+3)

> Figure 85

Usages des bâtiments environnant

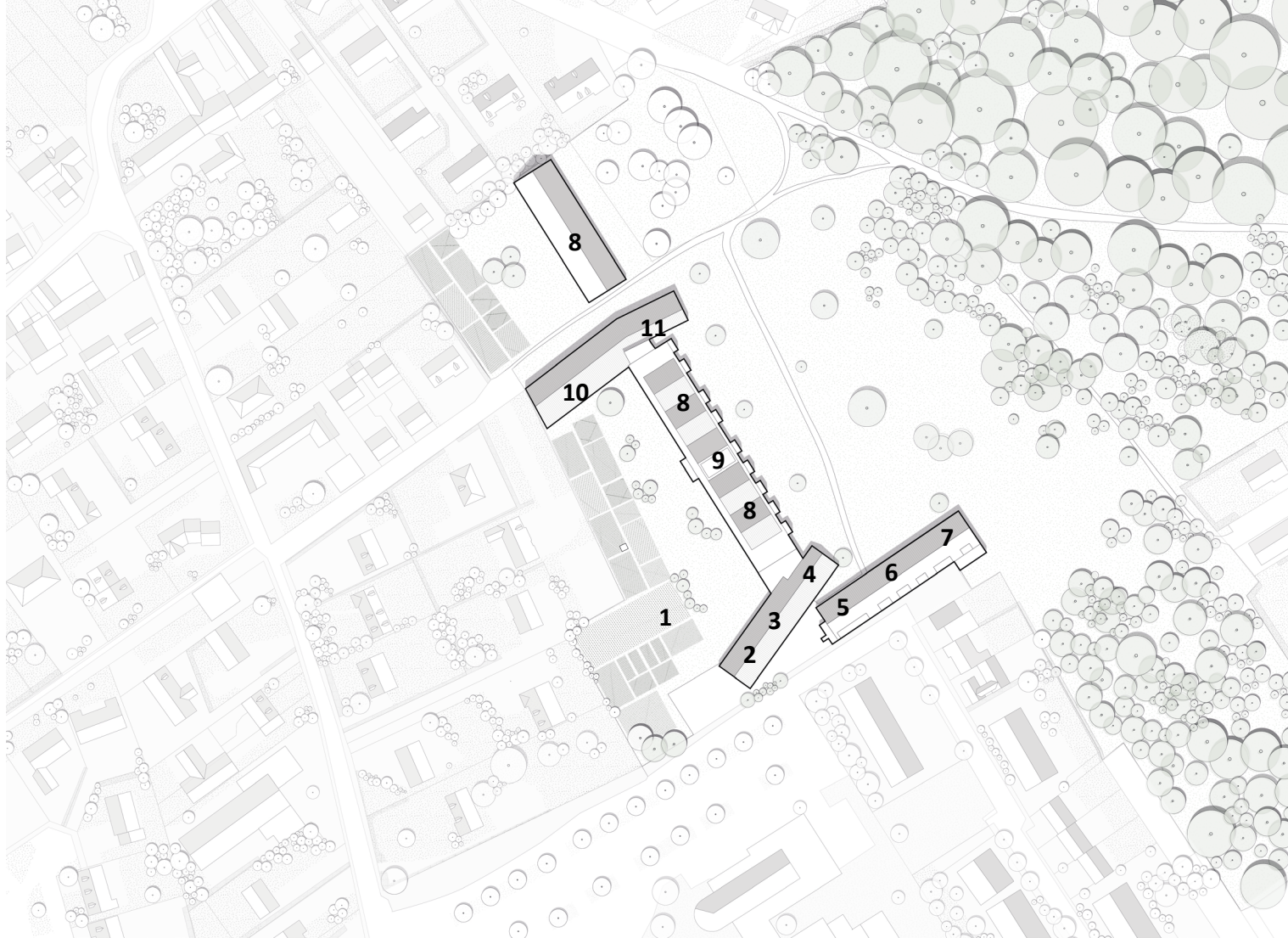
> Figure 86

Plan de distiction de tous les
espaces qui compose le projet

> Figure 87

Code couleurs du plan en fonction
de son rapport à l'intime/
extime



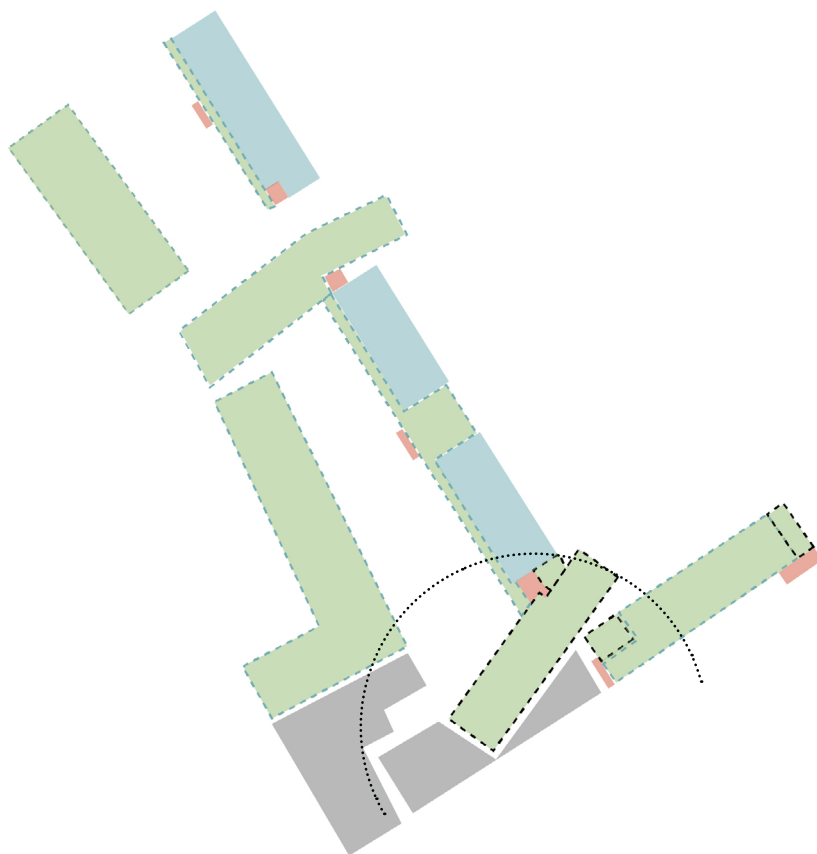


0

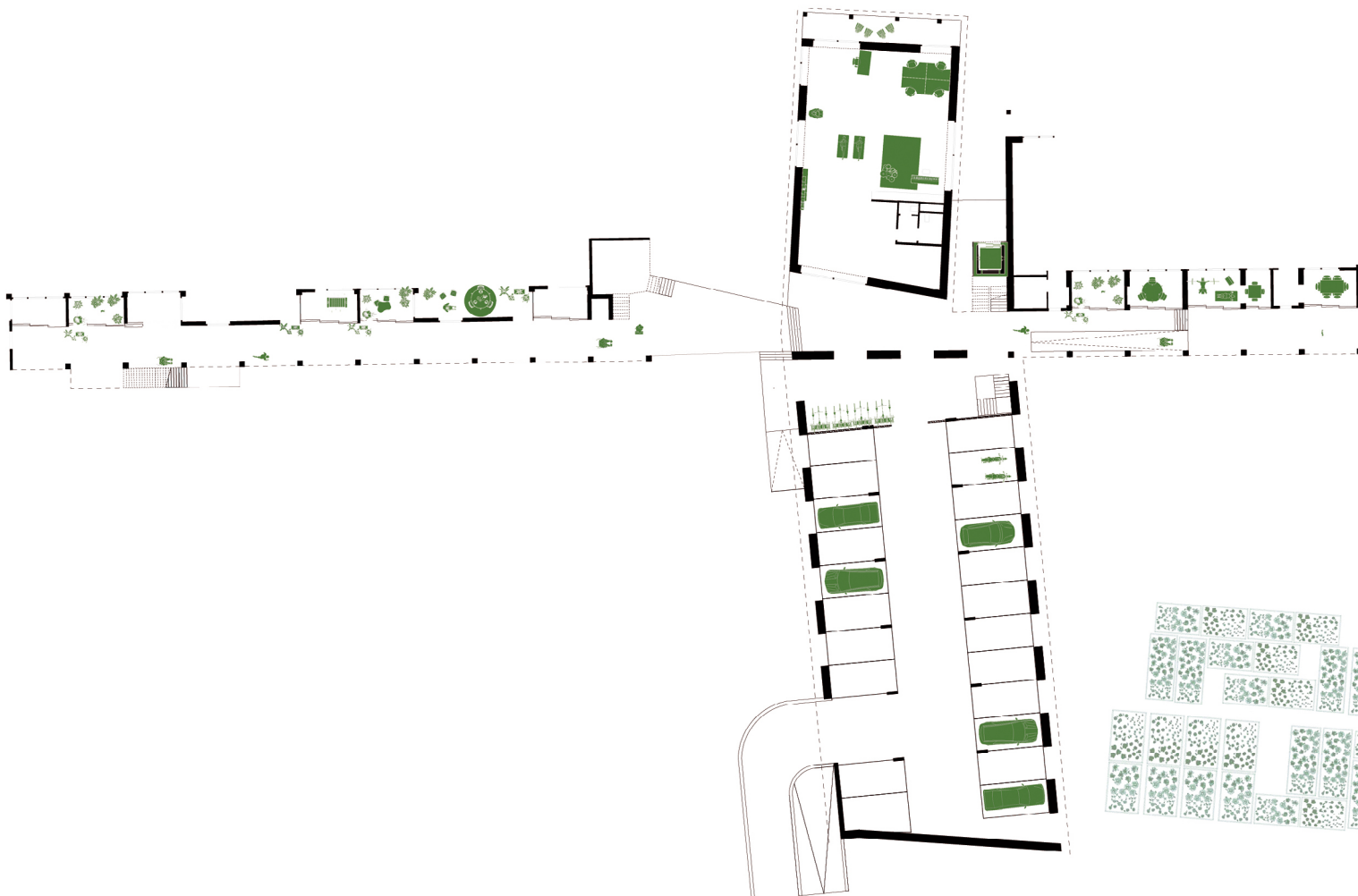
100 m

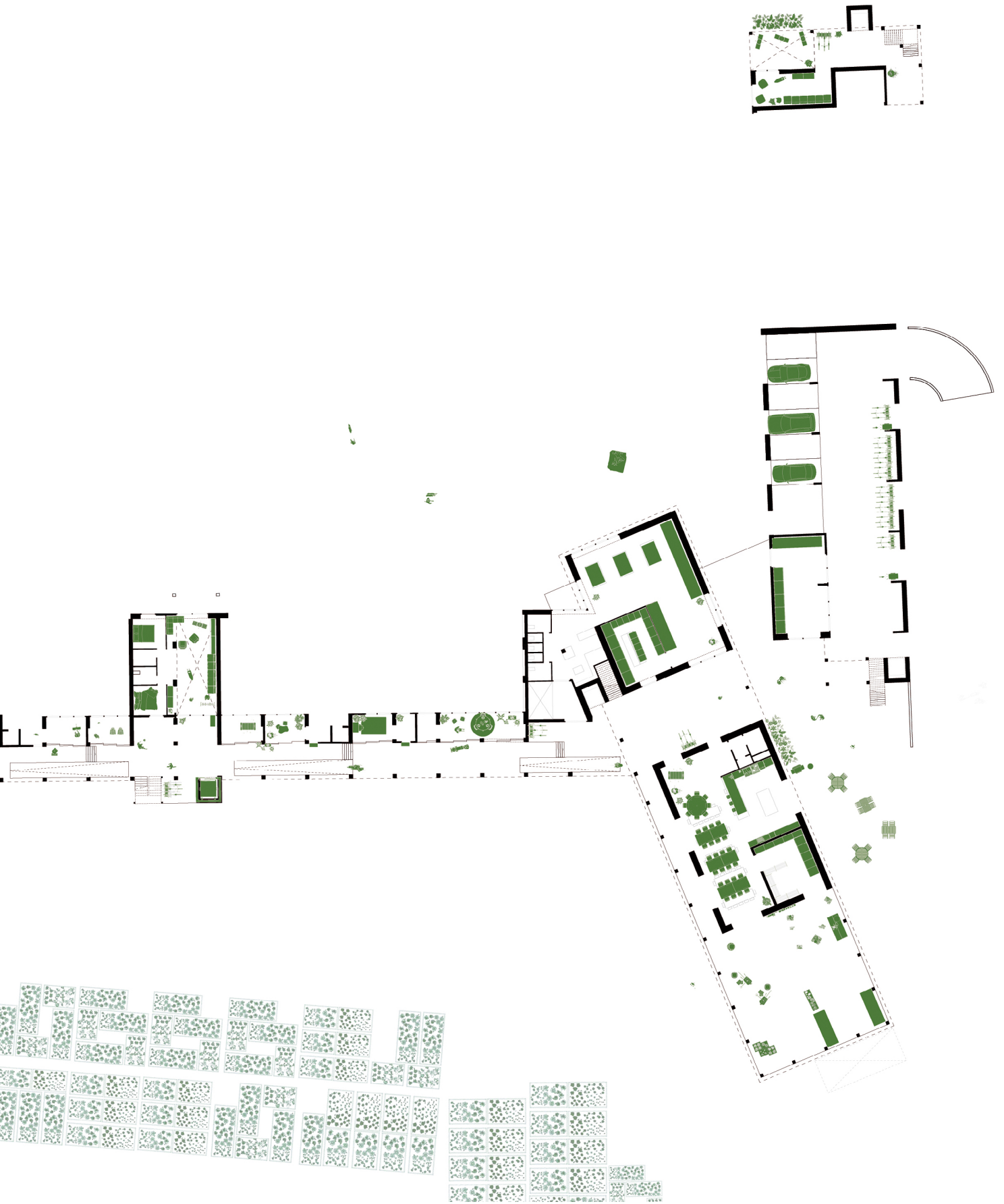
PROGRAMME DU REZ-DE-CHAUSÉE

1. Espaces potagers partagés ouverts au public
2. Hall couverte
3. Cuisine partagée ouverte au public
4. Outilthèque et matériauthèque
5. Parking voiture partagés et atelier vélo
6. Logement partagés
7. Laverie partagée ouverte au quartier
8. Logements
9. Espace partagé dédié aux habitants : Chambre d'amis, laverie, espace de jeux/détente
10. Parking
11. Espaces partagés flexible : bibliothèque, salle de réunion, travail, etc.



> Figure 88
Plan des espaces partagés,
communs et intermédiaires du
RDC





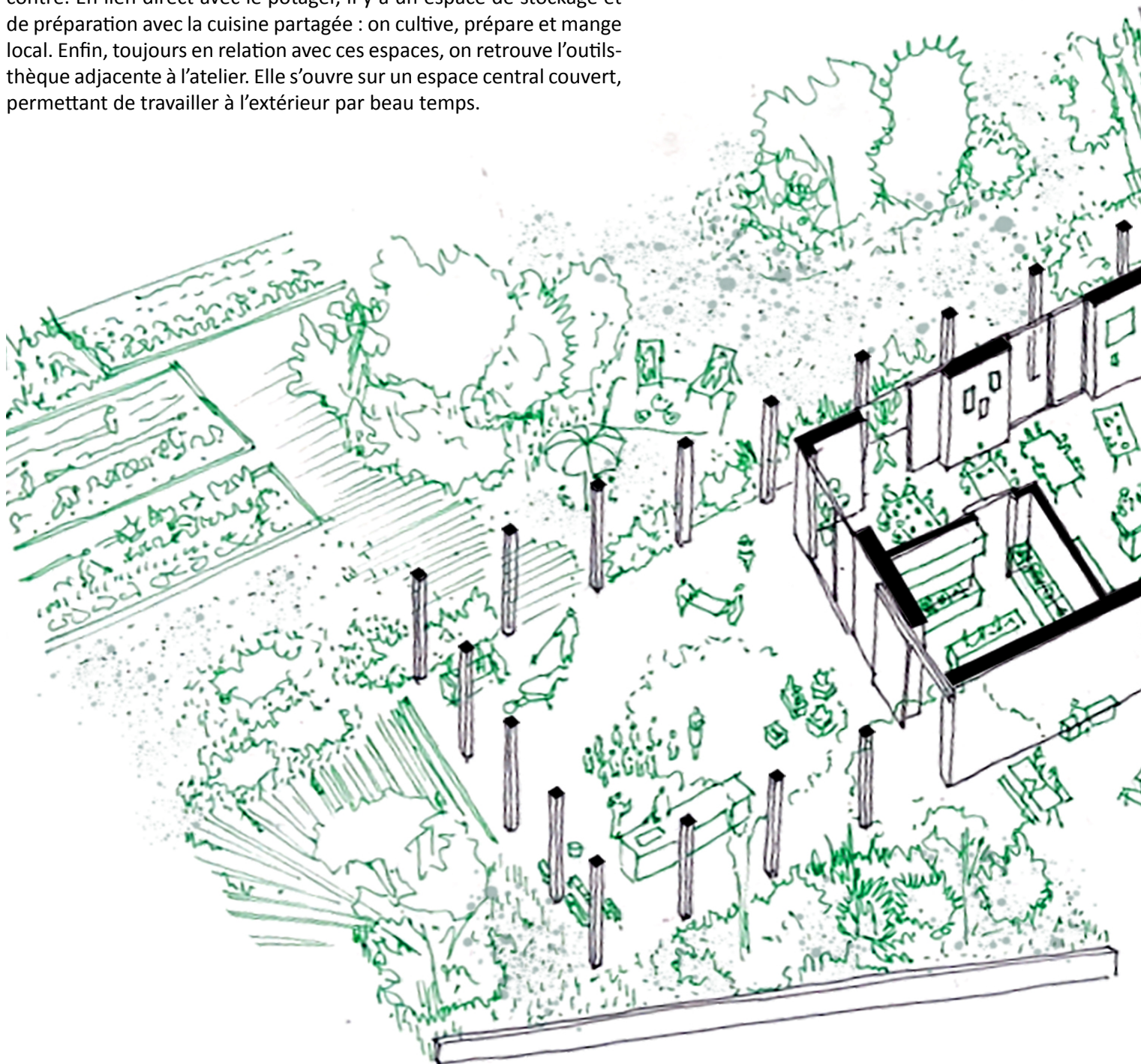
L'entrée sud du complexe se manifeste par un espace partagé ouvert au public. Il est d'autant plus pertinent en raison de sa proximité avec l'école, son parking et les différents lieux culturels et associatifs aux alentours. Pensé comme une nouvelle centralité, il regroupe tous les espaces manuels, nécessitant une générosité spatiale.

Un parvis, offrant des points de vue sur le lointain, peut devenir un véritable lieu de vie extérieur, où les programmes peuvent s'étendre. L'atelier vélo, situé à l'est de ce parvis, peut s'ouvrir pour permettre de travailler en extérieur.

La halle couverte, véritable continuité du potager, permet de poursuivre ses activités à l'abri. Elle peut accueillir des moments pédagogiques, ainsi que, le soir, des événements festifs ou des lieux de rencontre. En lien direct avec le potager, il y a un espace de stockage et de préparation avec la cuisine partagée : on cultive, prépare et mange local. Enfin, toujours en relation avec ces espaces, on retrouve l'outil-thèque adjacente à l'atelier. Elle s'ouvre sur un espace central couvert, permettant de travailler à l'extérieur par beau temps.

> Figure 89

Axonométrie des parties partagées ouverte sur le quartier, au sud du projet





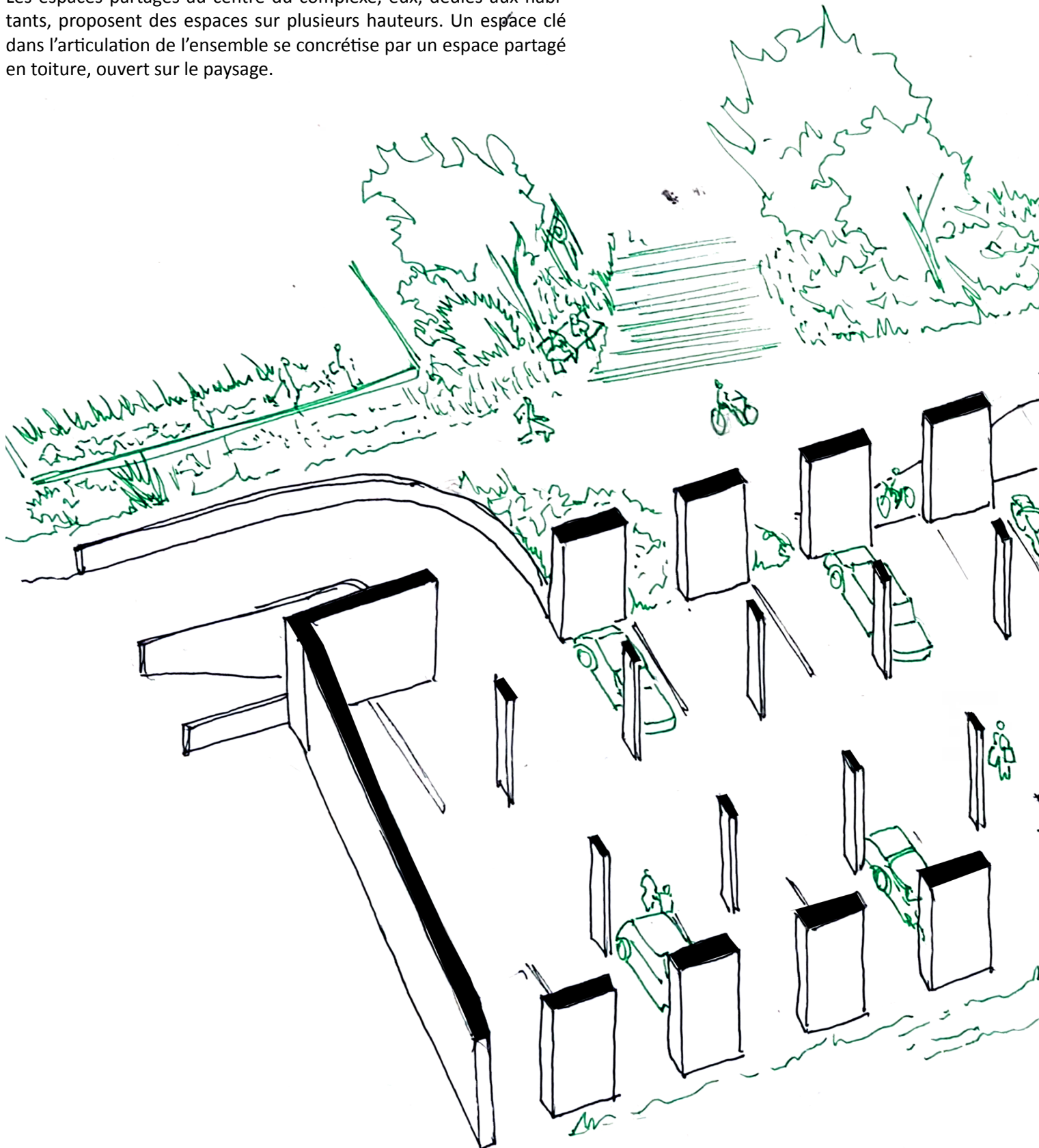
L'entrée nord du complexe se manifeste par un espace partagé non ouvert au public. Elle est accentuée par un parking dédié aux habitants, créant un lieu de mobilité. Le chemin existant est réinvesti et permet d'entrer dans le parc.

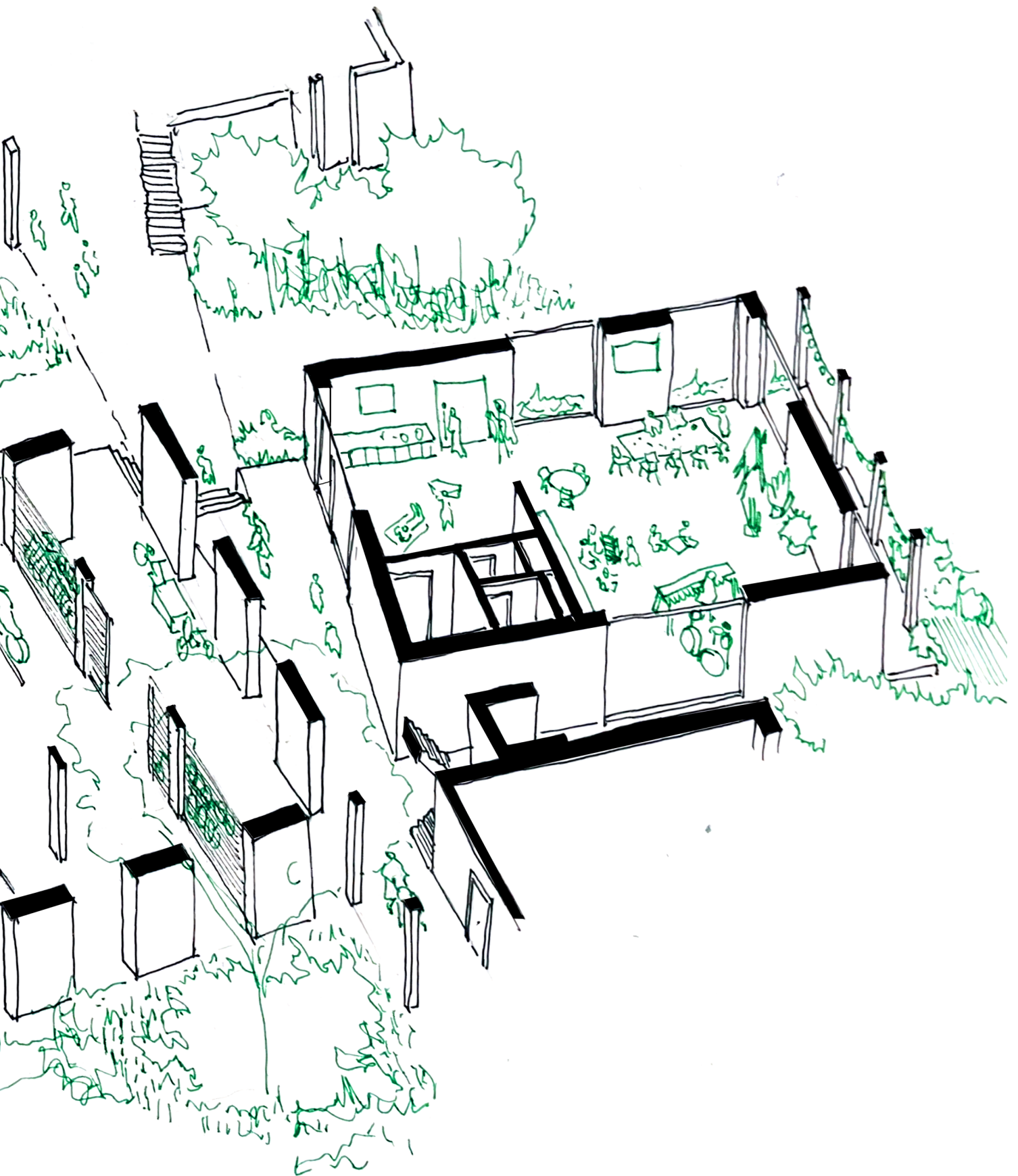
Une allée centrale, qui dessert le parking, distribue également la courserie ainsi qu'un espace flexible. Sans aucun programme défini, les habitants ont un libre choix dans son usage et son aménagement, essentiels pour une meilleure appropriation.

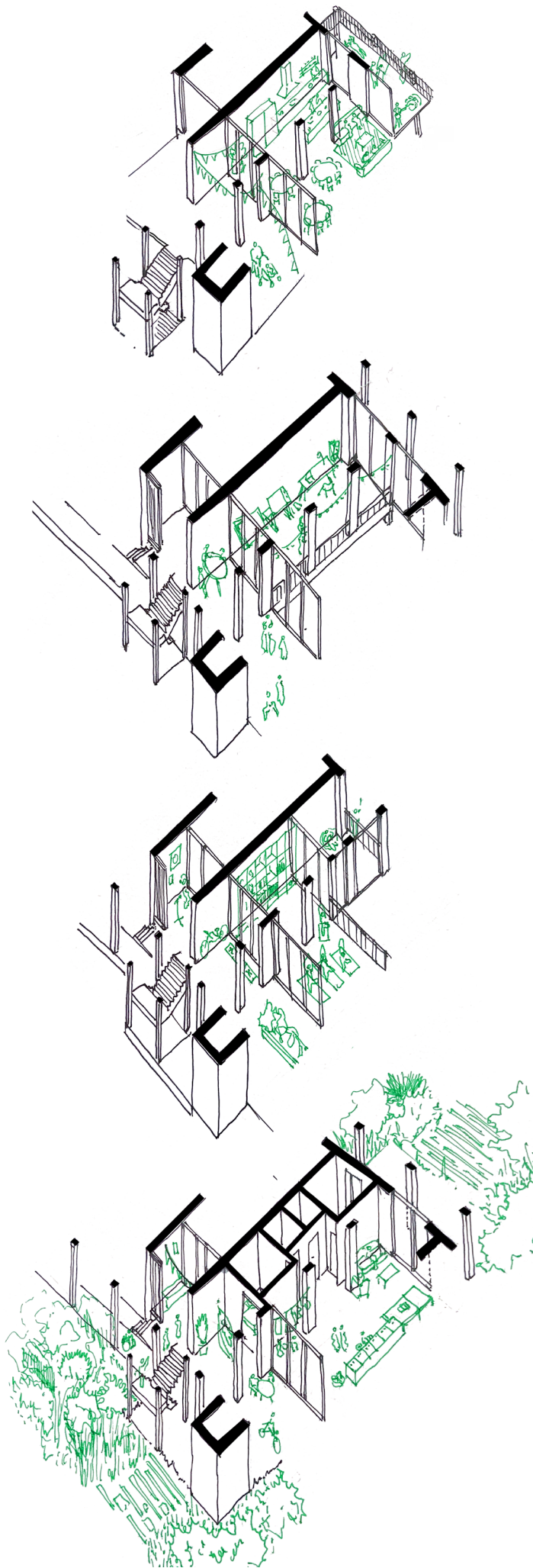
Les espaces partagés au centre du complexe, eux, dédiés aux habitants, proposent des espaces sur plusieurs hauteurs. Un espace clé dans l'articulation de l'ensemble se concrétise par un espace partagé en toiture, ouvert sur le paysage.

> Figure 90

Axonométrie des parties partagées privatives, au nord du projet





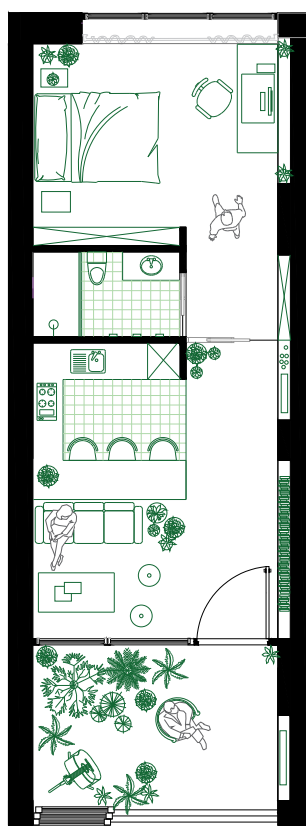




> Figure 91,92,93
 Axonométrie des parties partagées, au centre du projet
 Vues d'ensemble du projet, photographie de la maquette à l'échelle 1/500

STUDIO ⌚

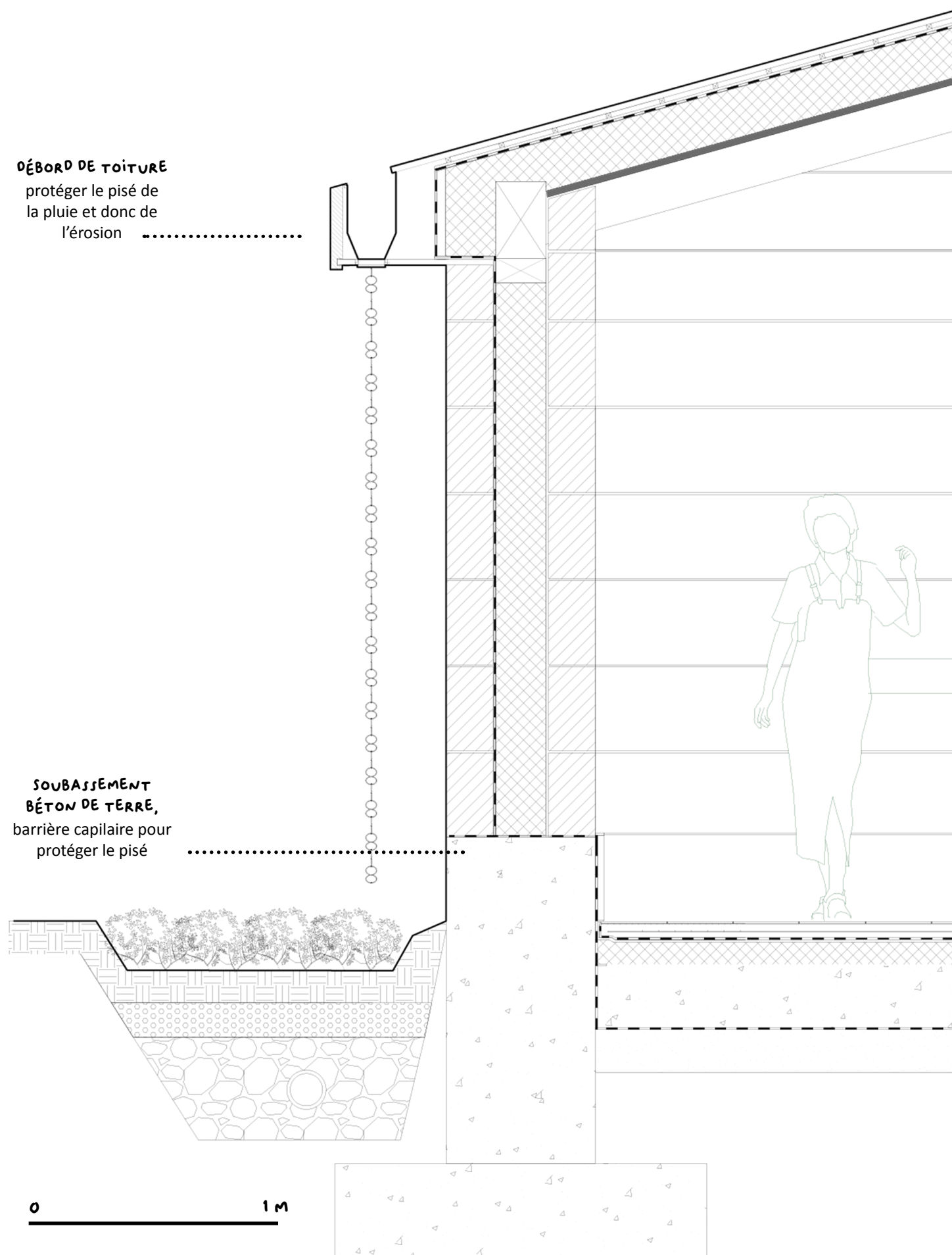
T4 ⌚



0 5

> Figure 94
Exemples de typologie de logement





< Figure 95
*Coupe de détail de l'espace
commun ouvert sur le quartier*

CONCLUSION

Les modes de vie ainsi que les impacts de certains modèles, que j'expose dans ce travail, tels que les lotissements pavillonnaires ou la suburbanisation, bien qu'ancrés et culturellement appréciés, génèrent des conflits et exercent des pressions sur des espaces essentiels à notre bon fonctionnement. Une dimension plus collective permettrait d'y répondre; l'architecture des communs instaure, à mon sens, une nouvelle manière d'habiter le périurbain, alternative durable au modèle pavillonnaire.

Ainsi, ce projet propose une expérimentation architecturale afin de répondre à des enjeux contemporains tels que le besoin de se loger et de vivre, tout en s'opposant à des modèles destructeurs, dans un site sensible situé à Vineuil, initialement voué à être aménagé selon ces mêmes logiques.

Cette expérimentation s'inscrit dans une recherche faite de projets, jalonnée d'essais, d'erreurs et d'itérations, et qui aboutit à une conviction profonde : celle de la nécessité d'un équilibre entre le bâti et la nature, et de leur dialogue.

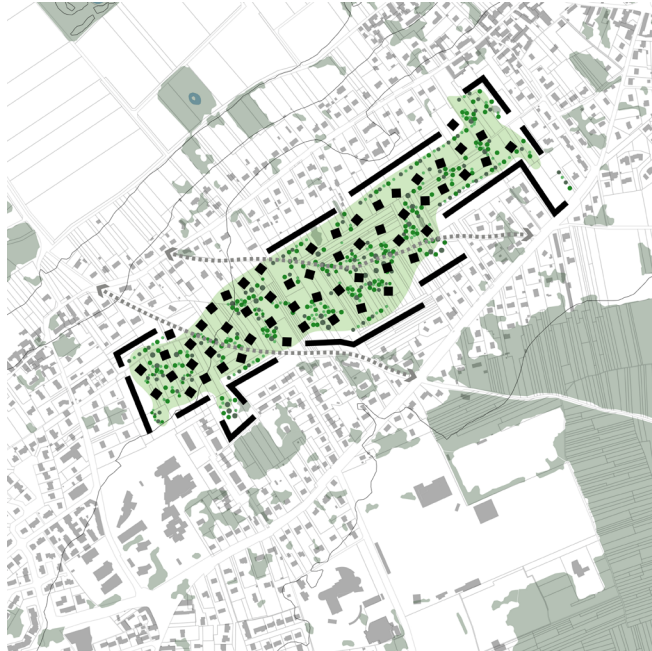
Cet équilibre et cette relation ont guidé l'ensemble des choix de ce travail, notamment dans la conception des espaces dédiés aux communs — qu'ils soient extérieurs ou intérieurs, privés ou publics —, à la fois préservés et exploitables, ainsi que dans la manière dont ils s'inscrivent dans le site.

Cet équilibre se construit en travaillant avec le vivant, et nous devons nous intéresser à ceux qui habitent les lieux. Il est essentiel d'intégrer les habitants dans le processus de co-création, étape nécessaire mais encore en chantier. Dans le même esprit, il est tout aussi important de s'entourer de personnes compétentes et engagées sur les questions des milieux animal et végétal. C'est dans cette dynamique collective et cette forme d'effervescence que de belles choses peuvent émerger.

Selon moi, l'architecte joue un rôle de médiateur dans ces questionnements et doit travailler en relation avec — et pour — le vivant. L'humain est tout aussi important que les espèces végétales et animales, et un équilibre entre ces différentes formes de vie doit être respecté. D'autant plus que cet équilibre est aujourd'hui fragilisé au fil du temps : déforestation, incendies, chasse, surconsommation alimentaire... Nous pouvons tous être acteurs et changer les choses.

> Figure 96

*Documents de recherches :
Première proposition présentée en atelier...*



BIBLIOGRAPHIE

ATELIER PARISIEN D'URBANISME (Apur) (2024), Les espaces partagés dans le logement social : exemples de pratiques dans des villes européennes, note n°264.

BECKAMANN, Aldrick ; Huron, Jean-Philippe (dir.), Parties communes, une aventure collective, avec Rosa Naudin.

BIHOUIX, PHILIPPE ; JEANTET, SOPHIE ; DE SELVA, CLÉMENCE (2022), La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?, Arles, Actes Sud, coll. Domaine du possible.

BOUREZ Olivier, Dwell. , Bruxelles : Matador, 2020

CAVAILLHÈS, Christian (2019), Artificialisation des sols : enjeux et leviers, INRAE / France Stratégie, Paris.

CEREMA, Étalement urbain et changements climatiques : état des lieux et propositions, rapport d'étude.

CLÉMENT, Gilles (2004), Manifeste du Tiers paysage, Paris, Éditions Sujet/Objet.

CLERVAL, Anne (2022), « Gentrification », Géoconfluences.

DJAOUI, Élian (2016), Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils, coll. Les Chantiers Leroy Merlin Source, n°16.

DUMONT, Léa (2021). Plus que du logement : un habitat coopératif à Gand. Mémoire de fin d'études en architecture. Université catholique de Louvain (UCLouvain), Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme (LOCI), site de Tournai.

FÉDÉRATION NATIONALE DES AGENCES D'URBANISME (FNAU) (2006), Habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendances d'évolution en France.

FORUM VIES MOBILES (2020), Enquête nationale mobilité et modes de vie.

GAUTHIER, Anne-Marie (2003), « Les espaces intermédiaires de l'habitat collectif », Annales de la recherche urbaine, n°92.

IFOP ; Fédération Française de la Construction (2025), Le regard des Français sur la maison individuelle et l'accès à la propriété.

LÉGER, Jean-Michel ; Mariolle, Béatrice (dir.) (2008), Densifier / dédensifier, penser les campagnes urbaines, Marseille, Éditions Parenthèses.

LEFEBVRE, Henri (1968), Le droit à la ville, Paris, Anthropos.

LAUGIER, Robert (2012), L'étalement urbain en France : synthèse documentaire.

MAGNE, André (2024), Habiter et conserver un paysage naturel, mémoire de fin d'études, UCLouvain.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE (2022), Construction et performance environnementale du bâtiment.

PAQUOT, Thierry (2009), L'espace public, Paris, La Découverte.

RAYMOND, H. (1966). L'habitat pavillonnaire. Paris : CRESAS / Mouton.

SCHARTZ, Caroline (2017), L'entre-deux : des espaces intermédiaires dans le logement collectif, mémoire de master, EPFL-ENAC.

SCHMID, Dietmar ; Hugentobler, Margrit (2019), Housing Cooperatives in Zurich, ETH Zürich.

SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES), Chiffres clés du climat.

SITOGRAPHIE

AMC, « Dossier détails : Coursives », publié le 19 mars 2024. Consulté le 2 décembre 2025
<https://www.amc-archi.com/article/dossier-details-coursives,93884/>

AGENCE D'URBANISME DE CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE (AUCAME), La notion de densité, coll. « Que savons-nous ? », document QSN002. Consulté le 10 avril 2026

Article 192 de la Loi Climat et Résilience, gouv.fr. Consulté le 18 novembre 2025.

Bendimérad, Sabri, « Formes et figures de la densification et de la densité », octobre 2015. Consulté le 12 janvier 2026
<https://anabf.org/pierredangle/dossiers/urbanites/formes-et-figures-de-la-densification-et-de-la-densite>

CAUE du Loir-et-Cher ; DIREN Centre, Atlas des paysages du Loir-et-Cher, réalisé par l'Agence Folléa-Gautier, Blois, CAUE 41, 2010. Consulté le 12 février 2026
https://webissimo.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/0-atlas_des_paysages_du_loir-et-cher_2010_cle6bb335.pdf

CAUE du Loir-et-Cher, Patrimoine naturel et culturel – Fiche 5 : Diversité des territoires – Paysages, version du 25 octobre 2012. Consulté le 16 février 2026
https://doc.pilote41.fr/fiche_loiretcher_2020/Fiche5.pdf

GEOCONFLUENCES, Ressources de géographie pour les enseignants, Anne Clerval, mai 2022. Dernière modification (JBB), novembre 2023. Consulté le 26 mars 2026

UNIVERSITÉ DE BORDEAUX, « Le modèle pavillonnaire, modèle obsolète ? », webinaire du 16 novembre 2022. Consulté le 20 février 2026
<https://changes.u-bordeaux.fr/sciences-avec-et-pour-la-societe/les-webinaires-les-sciences-sociales-dans-la-cite/le-modele-pavillonnaire-modele-obsolete>

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, « Construction et performance environnementale du bâtiment », publié le 7 août 2020, mis à jour le 14 octobre 2022. Consulté le 3 mars 2026
<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/construction-performance-environnementale-du-batiment>

INSEE, « Le parc de logements en France au 1er janvier 2018 », publié le 2 octobre 2018. Consulté le 22 mars 2026. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/3620894>

NOÉ, « Pourquoi planter des haies est utile à la biodiversité ? », publié le 20 février 2023, mis à jour le 5 septembre 2025. Consulté le 22 mars 2026. <https://noe.org/pourquoi-planter-des-haies-est-utile-a-la-biodiversite/>

QUALITEL, « Habitat partagé : avantages et inconvénients d'une nouvelle façon de vivre », mis à jour le 19 mars 2026. Consulté le 10 avril 2026. <https://www.qualitel.org/particuliers/conseils/habitat-partage>

PODCAST

GAUZIN-MÜLLER, Dominique, « Il ne suffit pas qu'un bâtiment soit écologique et socialement intéressant pour en faire de l'architecture », podcast, 9 novembre 2023.

CONFÉRENCES

ARCHITECTURE ET CADRE DE VIE : L'habitat participatif et social | Christophe Séraudie | TEDxUGAlpes, 23 janv. 2019
<https://www.youtube.com/watch?v=WwN15pCl9fU&list=LL&index=3>

LE LOGEMENT SOUS TOUTES SES FORMES, Francis Rambert, directeur de l'institut français d'architecture, 5 mars 2018
<https://www.youtube.com/watch?v=3NGQKde7pMs&list=PL2vN1Tlv0pa-FGqQzTSaqSNpD5EMKKF9I&index=4>

CONFÉRENCE PLAN COMÚN : Architecture des communs, 1 avr. 2025 MAISON DE L'ARCHITECTURE ILE-DE-FRANCE,
<https://www.youtube.com/watch?v=EtvYvbeEM0Y&t=3187s>

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES

DREIER FRENZEL SÀRL, ÉCOQUARTIER JONCTION DE LA CODHA
<https://www.swiss-arc.ch/fr/projet/ecoquartier-jonction-codha/13189118>
<https://www.espazium.ch/fr/actualites/artamis-larchipel-de-la-jonction>
<https://www.archdaily.com/953859/codha-apartment-building-dreier-frenzel-architecture-plus-communication>

&BOGDAN, BIJGAARDEHOF
<https://www.bogdan.design/projects/bijgaardehof/>
<https://www.architectuur.gent/project/66c31d5cb504a/cohousing-bijgaardehof>

ECTV ARCHITECTEN, COHABITAT MOOS°HERK
<https://ectv.be/projecten/woonproject-cohousing-moos0herk>

ARCHITECTURE GWJ, ORT ET SOZIALE PLASTIK, HUEBERGASSE
file:///Users/daviddubois/Downloads/Bericht%20des%20Preisgerichts%20Mutachstrasse%20(PDF,%204,7%20MB).pdf
https://www.gwj.ch/huebergass-bern

TABLE DES FIGURES

FIGURE 1

Photographie des bords de Loire. © François Christophe

FIGURE 2

Schéma sur l’empreinte écologique. Quantité de ressources nécessaire pour subvenir au besoin de la population : 1,5 terre.

FIGURE 3

Bihouix, Philippe ; Jeantet, Sophie ; de Selva, Clémence (2022), La ville stationnaire. Comment mettre fin à l’étalement urbain ?, Arles, Actes Sud, coll. Domaine du possible. page 167

FIGURE 4

Réalisé par l’auteur

FIGURE 5

Plan de Paysage de Agglopolys, Utilisé dans une études réalisée par «Agence Folléa-Gautier» commandité par la «DREAL Centre-Val de Loire - Mission patrimoine paysager et Val de Loire» .Pages 33.
https://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/vdl_seq_2-1_valblaisois_v-internet-min.pdf

FIGURE 6

Réalisé par l’auteur

FIGURE 7

DREAL Centre-Val de Loire (s.d.). Atlas des paysages du Loir-et-Cher. Le Loir-et-Cher : territoire de convergence des grands paysages voisins. Carte de synthèse paysagère. Réalisation : Agence Folléa-Gautier, paysagistes.

FIGURE 8,9

CAUE de Loir-et-Cher (2012). Patrimoine naturel et culturel – Fiche 5 : Diversité des territoires – Paysages. Le Loir-et-Cher, territoire de rencontres paysagères. Version du 25 octobre 2012. Conseil d’architecture, d’urbanisme et de l’environnement du Loir-et-Cher.

FIGURE 10

Zonages du PLU de Blois et ses envrions. https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

FIGURE 11

Réalisé par l’auteur

FIGURE 12

Réalisé par l’auteur

FIGURE 13

Réalisé par l’auteur

FIGURE 14

Réalisé par l’auteur

FIGURE 15

Photographie aérienne, géoportail

FIGURE 16

Réalisé par l’auteur

FIGURE 17

Réalisé par l’auteur

FIGURE 18

Réalisé par l’auteur

FIGURE 19

Réalisé par l’auteur

FIGURE 20,21

Vue aérienne de 1950-65 et 2026 de Vineuil en Centre-Val-de-Loire, Portail IGN, Géoportail, remonter le temps

FIGURE 22

L’habitat individuelle représente 56% du parc urbain en France. Photomontage réalisé par l’auteur avec photographie © Philippe Turpin

FIGURE 23

Densités comparées de différentes formes de bâtis « Institut d’aménagement et d’urbanisme de la région Île-de-France[désormais Institut Paris Région], «appréhender la densité», op. cit., cité dans «La ville stationnaire, comment mettre fin à l’étalement urbain?» Philippe Bihouix, Sophie Jeantet & Clémence de Selva, édition Domaine du possible, acte sud, pages 30.

FIGURE 24,25

Photographie satellitaire d’une maison pavillonnaire, réalisé par découpage d’une vue «Google earth». Dessin réalisé par l’auteur

FIGURE 26,27

Réalisé par l’auteur

FIGURE 28

Modification d’un dessin © Dimo Diagnostic

FIGURE 29

Réalisé par l’auteur

FIGURE 30

Réalisé par l’auteur

FIGURE 31

Immeuble résidentiel (highrise of homes), 1981, James Wines

FIGURE 32

Réalisé par l'auteur, sur base de photographie aérienne : google earth

FIGURE 33

Bihouix, Philippe ; Jeantet, Sophie ; de Selva, Clémence (2022), La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?, Arles, Actes Sud, coll. Domaine du possible. pages 28

FIGURE 34

Réalisé par l'auteur

FIGURE 35

Bihouix, Philippe ; Jeantet, Sophie ; de Selva, Clémence (2022), La ville stationnaire. Comment mettre fin à l'étalement urbain ?, Arles, Actes Sud, coll. Domaine du possible. pages 47

FIGURE 36

ORB Centre-Val de Loire, Usages, flux d'artificialisation à l'échelle communale, 27/07/2021, mise à jour : octobre 2021).

FIGURE 37

À gauche : Les 14 morphologies étudiées par P. Depecker et al. À droite : Évolution de la consommation de chauffage (en kWh/an) en fonction de la compacitégéométrique (en m-1). Dans «Efficacité énergétique et formes urbaines : élaboration d'un outil d'optimisation morpho-énergétique » Laëtitia Arantes, Solène Marry, Olivier Baverel et Daniel Quenard

FIGURE 38

Andrea Branzi, Genetic Tales, 1998

FIGURE 39

Léger, Jean-Michel (dir.), Mariolle, Béatrice (dir.) (2008). Densifier / Dédensifier, penser les campagnes urbaines. Marseille : Éditions Parenthèses. pages 84.

FIGURE 40

Réalisé par l'auteur, avec une utilisation des codes et interprétations des scénarios de : Léger, Jean-Michel (dir.), Mariolle, Béatrice (dir.) (2008). Densifier / Dédensifier, penser les campagnes urbaines. Marseille : Éditions Parenthèses. pages 84.

FIGURE 41

Schéma illustrant les trois types d'espaces «délaiésés», Clément, Gilles (2004), Manifeste du Tiers paysage. In Fragment indécidé du Jardin planétaire, Document diffusé librement (Licence Art Libre).

FIGURE 42

Réalisé par l'auteur

FIGURE 43

Réalisé par l'auteur

FIGURE 44,45,46,47

©Eik Frenzel, ©Eik Frenzel, ©&Bogdan, ©GWJ Architektur

FIGURE 48

Réalisé par l'auteur

FIGURE 43

Réalisé par l'auteur

FIGURE 44, 45, 46, 47

©Eik Frenzel, ©&Bogdan, ©G2, ©GWJ Architektur

FIGURE 48

Réalisé par l'auteur

FIGURE 49,50,51,52,53

réalisé par l'auteur, ©dreierfrenzel, ©dreierfrenzel, réalisé par l'auteur sur plan de ©dreierfrenzel

FIGURE 54,55,56,57,58

&bogdan, réalisé par l'auteur sur plan de &bogdan

FIGURE 59,60,61,62,63

©Architectes ectv, ©G2, ©G2, réalisé par l'auteur sur plan de ©Architectes ectv

FIGURE 64,65,66,67,68

réalisé par l'auteur sur base de ©GWJ Architektur,©GWJ Architektur,©GWJ Architektur, réalisé par l'auteur sur plan de ©GWJ Architektur

FIGURE 69

Insee, enquête sur le logement 2013

FIGURE 70

©&bogdan, <https://www.architectuur.gent/project/66c31d5cb504a/cohousing-bijgaardehof>

FIGURE 71

©GWJ Architektur

FIGURE 72

Dessin de la rationalisation de l'espace et de l'économie sur de l'électroménager. Dumont, Léa (2021). Plus que du logement : un habitat coopératif à Gand. Mémoire de fin d'études en architecture. Université catholique de Louvain (UCLouvain), Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme (LOCI), site de Tournai.

FIGURE 73

Réalisé par l'auteur

FIGURE 74

©Architectes ectv

FIGURE 75

Réalisé par l'auteur

FIGURE 76

Dumont, Léa (2021). Plus que du logement : un habitat coopératif à Gand. Mémoire de fin d'études en architecture. Université catholique de Louvain (UCLouvain), Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale et d'urbanisme (LOCI), site de Tournai.

FIGURE 77

©Eik Frenzel

FIGURE 78 À 96

Réalisé par l'auteur