

collection
VILLES

Vincent FOUCHIER

Les Densités de la Ville Nouvelle d'Évry

Du projet au concret



anthropos

***Les Densités
de la Ville Nouvelle
d'Évry***

collection **VILLES**
dirigée par Denise Pumain

Vincent FOUCHIER

Les Densités de la Ville Nouvelle d'Évry

Du projet au concret

Préface
Jean-Eudes ROULLIER

Avant-propos
Pierre MERLIN

Anthropos

Diffusion : Economica, 49, rue Héricart - 75015 Paris

Cet ouvrage est tiré d'une recherche menée pour le Plan Urbain (ministère de l'Équipement) – contrat 94-116 – et pour l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry.

Il a bénéficié également d'un financement du secrétariat général du groupe central des villes nouvelles (devenu depuis secrétariat général du groupe central des grandes opérations d'urbanisme).

Il représente une partie de la thèse de doctorat d'urbanisme, soutenue par l'auteur en décembre 1997, sous la direction de monsieur le professeur Pierre Merlin (université de Paris VIII, Institut Français d'Urbanisme).

La plupart des photographies sont de Dominique Planquette (EP Évry), que nous remercions chaleureusement.

PRÉFACE

Schématiquement, nos villes sont confrontées à quatre problèmes étroitement interdépendants :

- problème de l'éparpillement périurbain et de ses conséquences pour l'environnement,*
- problème de l'automobile, qui est à l'origine du précédent,*
- problème des menaces d'éclatement et d'affaiblissement des fonctions traditionnelles du centre-ville (commerce, cinémas, services, loisirs, etc.),*
- problème du développement de ségrégations sociales lourdes de menaces.*

Ces deux derniers résultent pour une grande part des deux premiers.

Au cœur de ces problèmes se situe celui de la « densité urbaine », c'est-à-dire, plus prosaïquement, du rapport entre l'espace construit et l'espace libre, et des politiques qui le déterminent, directement ou indirectement, consciemment ou non.

Subir ou organiser, mais sur quelles bases, à quel niveau et comment ?

Aujourd'hui se conjuguent les réactions des villes centres menacées (notamment à l'origine de la plupart des projets de métro ou tramway) et les volontés ou vellétés de restructuration des banlieues existantes, pour tenter de combiner l'organisation du « polycentrisme » et le freinage des développements périphériques, dans le cadre de politiques d'agglomération (rapport Sueur, loi Chevènement, projet de loi « Solidarité et renouvellement urbains »).

À un autre niveau, dès les années 1960, en réaction à la prolifération des « grands ensembles » et des « zones industrielles », la politique des villes nouvelles s'était fixée comme objectifs le

polycentrisme et la protection des espaces naturels. Il s'agissait de créer, sur une base déjà intercommunale, des villes « pluri-fonctionnelles », assurant mixité sociale et équilibre habitat/emploi, autour d'un centre urbain dense au rayonnement plus large. Son bilan contrasté reste riche de leçons pour demain.

L'ouvrage de Vincent Fouchier, issu d'une importante thèse de doctorat d'urbanisme et d'aménagement¹, présente l'originalité et l'intérêt de combiner deux angles d'analyse complémentaires, porteurs d'enseignements et d'interrogations :

- une réflexion de fond sur le sens et les problèmes de la « densité urbaine »,

- une approche concrète et pratique sur l'exemple de la ville nouvelle d'Évry, chef-lieu de l'Essonne, son histoire et son corps-à-corps avec ce thème de la densité, source de multiples débats.

Cet ouvrage est nourri par l'expérience de l'auteur, qui a travaillé trois ans au sein de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle. On y trouve l'écho des conflits entre le rêve et la réalité, entre la théorie et la pratique. On y mesure la difficulté d'articulation des différentes échelles d'intervention (politiques sectorielles, nationales, locales), avec l'évolution des rapports de force et du rôle personnel des individus qui furent ou restent les principaux acteurs : aménageurs, urbanistes, élus dont les témoignages sont ici recueillis.

C'est ainsi une importante contribution à la compréhension d'une ville en plein devenir, à la vie intense, et dont le destin hésite entre les atouts d'un étonnant potentiel de développement économique et les risques de sérieuses difficultés sociales, aujourd'hui confrontée aux problèmes du « renouvellement urbain »... et d'autres approches de la « densité urbaine ».

Je forme le vœu que ce soit aussi une incitation à d'autres travaux, analogues ou complémentaires, dont nous avons besoin pour parvenir à une meilleure analyse des moyens d'assurer un avenir harmonieux à nos villes.

Jean-Eudes Roullier

Inspecteur Général des Finances Honoraire

Ancien président du Groupe Central des Villes Nouvelles

1. « Des fortes densités urbaines. Les villes nouvelles dans l'espace métropolitain », thèse de doctorat d'urbanisme (Institut Français d'Urbanisme, université de Paris VIII), sous la direction de Monsieur le professeur Pierre Merlin, décembre 1997, 740 p.

AVANT-PROPOS

La notion de développement durable (*sustainable development*) a surgi en 1987 avec le rapport Brundtland (*Our common future*), préparé pour la commission mondiale sur l'environnement et le développement. Depuis cette date, de nombreux problèmes doivent être abordés en tenant autant compte des faits environnementaux que des faits économiques. Les décisions publiques doivent désormais intégrer la dimension écologique au même titre que l'aspect économique. On commence, pour pouvoir confronter ces deux versants d'une même question, à évaluer en termes monétaires les coûts sociaux, dits non monétaires, qui deviennent ainsi des coûts « quasi monétaires ». On a pu parvenir, dès 1984, à des résultats très significatifs concernant par exemple le bruit et la pollution de l'air, engendrés par les moyens de transport¹.

Le développement durable vise, à l'échelle mondiale, à harmoniser le développement économique et social avec la préservation de la biosphère, à assurer les besoins de la population actuelle sans compromettre l'existence des générations futures. Au premier plan de ces préoccupations figure la réduction de la consommation d'énergies fossiles (dont les réserves, certes plus importantes qu'on ne le laisse souvent entendre, sont cependant limitées), et donc l'émission dans l'atmosphère de gaz carbonique, principal gaz à effet de serre.

1. Merlin Pierre, *La planification des transports urbains : enjeux et méthodes*, Paris : Masson, 1984, 220 pages.

Sur le plan de l'urbanisme, les économies d'énergie peuvent surtout provenir du chauffage (environ 20 % de la consommation d'énergie finale en France) et des transports (25 % de la consommation, dont 20 % pour le transport routier). Bien que les recherches soient encore embryonnaires, on sait que des formes urbaines compactes réduisent la dépense de chauffage et limitent la mobilité, et surtout le nombre et la longueur des déplacements en automobile¹.

Ces préoccupations rejoignent celles des partisans de la ville compacte, soucieux d'assurer un meilleur équilibre entre les villes-centres et leurs banlieues. On a en effet assisté, en partie en raison de la recherche de l'accessibilité automobile, à un déplacement des fonctions traditionnelles des centres-villes (bureaux, résidences, commerces, équipements de loisirs, etc.) vers des sites périphériques bien desservis par le réseau routier et autoroutier. Il en est résulté une perte de substance démographique, économique et sociale des centres-villes, et même une réduction de leurs ressources fiscales, donc de leurs moyens d'améliorer leur situation. Ce processus s'est d'abord produit aux États-Unis, à partir des années 1960, puis a atteint les grandes villes d'Europe du nord (Londres, Amsterdam, Rotterdam, Stockholm, etc.). Il est moins accentué en France, où la tradition latine d'animation du centre-ville demeure forte, mais certaines villes centre (Bordeaux par exemple) ont largement perdu de leur substance économique et sociale au profit des communes de la périphérie, mais au prix d'un rôle croissant joué par l'automobile, seule capable de desservir des quartiers d'habitat individuel à faible densité.

Densité. Le terme est lâché. Peter Newman et Jeffrey Kenworthy ont popularisé, à travers une courbe spectaculaire, ce que personne n'ignorait : la consommation de carburant (indicateur du nombre et de la longueur des déplacements en automobile) varie en sens inverse de la densité urbaine². Certes, une telle courbe, établie empiriquement par confrontation de données, pas toujours homogènes, entre diverses agglomérations du monde), ne constitue pas une démonstration scientifique. On sait qu'il peut exister des covariations qui ne traduisent pas des relations de

1. Merlin Pierre, et Traisnel Jean-Pierre, *Énergie, environnement et urbanisme durable*, Paris : PUF (Que sais-je ?), 1996, 128 pages.

2. Newman Peter, et Kenworthy Jeffrey, *Cities and automobile dependence : an international sourcebook*, Aldershot (GB) : Gower, 1989, 388 pages.

cause à effet. Et même si celle-ci existe bien, quelle est la cause et quel est l'effet ? Sont-ce les faibles densités qui induisent une circulation importante ou la motorisation qui permet d'aller habiter loin du centre, en disposant de plus d'espace, donc avec des densités plus faibles ? On sait que le rapport de causalité joue dans les deux sens, qui se renforcent dans un équilibre jusqu'ici instable.

La densité est un concept simple, mais délicat à définir avec précision et à mesurer, en tout cas dans le domaine urbain. Il n'existe pas de théorie de la densité urbaine, même si Le Corbusier l'a prétendu sans aucune base sérieuse. En fait, la densité urbaine n'est approchée, dans les travaux théoriques, que comme un sous-produit des recherches sur la formation des prix fonciers. Le plus souvent, la densité n'y constitue qu'une variable parmi d'autres, voire, est complètement absente ou n'intervient qu'indirectement (à travers une contrainte de population totale dans le modèle de René Mayer). Ces théories foncières mettent cependant en évidence les relations entre la qualité de la desserte par les réseaux de transport et les densités : plus les réseaux sont performants (vitesse élevée), plus la ville s'étend et plus les densités sont faibles. C'est ce qu'a permis la banalisation de l'automobile.

C'est dans ce contexte de vide théorique que s'est insérée la thèse de doctorat en « Urbanisme et Aménagement » de Vincent FOUCHIER. À partir du cas des villes nouvelles d'Île-de-France, et plus particulièrement de celle d'Evry, il a largement contribué à démystifier un certain nombre d'idées reçues sur les densités urbaines¹. Ces confusions résultent souvent d'un amalgame entre la densité et d'autres notions qui s'y rattachent, sans la recouvrir, par exemple la hauteur des bâtiments. Pour approfondir, il a dû introduire de nouvelles définitions, telle celle de densité humaine nette (rapport entre la somme du nombre de résidents et d'emplois à la surface urbaine). Mais, surtout, il a montré les importantes implications des densités en termes de consommation d'espace et de consommation d'énergie lors des déplacements. Les conséquences fines à tirer sur le plan opérationnel ne sont pas évidentes, car le souhait de disposer d'espace, d'être entouré d'espaces verts, est largement répandu, et d'abord auprès de ceux qui plaident pour

1. Fouchier Vincent, *De fortes densités urbaines. Les villes nouvelles dans l'espace métropolitain*, Paris (thèse en urbanisme et aménagement), 1997, 740 pages.

un urbanisme respectueux de la nature. Les mécanismes en œuvre sont, en outre, porteurs de cercles vicieux : les faibles densités des périphéries urbaines permettent des déplacements rapides en automobile et accroissent donc la proximité en temps ; les fortes densités au centre y attirent les déplacements, et les habitants du centre subissent ainsi les pollutions « importées », causées par les habitants des banlieues moins denses.

Après l'ouvrage ¹, tiré de sa thèse, et en présentant les résultats généraux, publié en 1997, Vincent FOUCHIER, dans le présent ouvrage, se centre sur le cas de la ville nouvelle d'Évry. Il tente, en revenant sur les textes et les documents d'époque, et grâce à des entretiens avec les acteurs successifs, de montrer les écarts entre la volonté des planificateurs il y a trente ans, favorables à des densités élevées (le projet) et la réalisation (le concret). Ces écarts, qui ont conduit à des densités globalement moins fortes que prévu, sont dus aux réactions du marché traduisant les attentes des habitants, puis au poids des élus. On retrouve les cercles vicieux évoqués.

La conclusion est claire. Si le développement durable suppose une ville compacte, aux formes denses, si la majorité des citoyens évoque la nécessité d'une telle politique, les choix individuels vont encore majoritairement en sens inverse. Un immense effort d'information et une grande volonté politique seront nécessaires pour créer un nouveau civisme.

Pierre Merlin

Professeur à l'Université de Paris I (Panthéon – Sorbonne)
et à l'École Nationale des Ponts et Chaussées

1. Fouchier Vincent, *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris : SGVN (dif. La Documentation Française), 1997, 212 pages.

INTRODUCTION

La ville nouvelle d'Évry, la plus petite des cinq villes nouvelles d'Île-de-France, tant par sa taille (3 000 hectares) que par son nombre d'habitants (près de 80 000), est un site fabuleux pour ceux qui s'intéressent à l'urbanisme contemporain. Fruit de la planification régionale menée par Paul Delouvrier dans les années 1960, traduite dans le schéma directeur d'aménagement de la région parisienne (SDAURP de 1965), Évry, comme les autres villes nouvelles, a été conçue en limite extérieure de l'urbanisation de l'époque. Elle devait jouer le rôle de centre urbain pour cette grande banlieue à 25 km de Paris, qui s'étendait alors sans réelle organisation ni qualité.

Une des motivations profondes ayant conduit à la politique des villes nouvelles, formulée par le SDAURP, résidait dans la notion de polycentrisme. Cette notion contenait à la fois une volonté d'orienter la croissance dans des secteurs choisis, d'y développer une certaine densité urbaine et de créer des bassins de vie. « *Pour faire face à l'insuffisance clairement perçue des grands ensembles, à l'absence d'équipements collectifs de trop de banlieues, à la congestion du centre, il n'y a pas d'autre remède que de créer des centres urbains nouveaux* »¹.

Le SDAURP faisait clairement la distinction entre le nombre des habitants d'une ville et le nombre de personnes que dessert le centre de cette ville ; il indiquait que les « villes nouvelles » ne

1. Délégation générale au district de la région de Paris, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris*. Paris : La Documentation Française, 1965, p. 64.

seraient qu'une partie de l'agglomération dans son ensemble : « *Peut-on dire qu'il s'agit de véritables villes ? Non, si ce terme évoque l'image traditionnelle d'un ensemble de constructions isolées au milieu de la campagne. Non, de même, si la ville est définie d'emblée par un territoire communal, dont on connaît l'exiguïté en France. (...) Oui, par contre, si l'on considère comme ville la réunion d'une population et d'un centre urbain* »¹.

Mais évoquer des principes d'aménagement dans le temps long et dans un vaste territoire, dans le cadre d'un schéma directeur régional, ne suffit pas : la concrétisation du projet d'une ville nouvelle comme Évry dépend de la mise en œuvre sur le terrain. C'est ce que nous souhaitons traiter dans cet ouvrage, en nous focalisant sur le thème des densités urbaines, qui a fait l'objet d'un souci constant de la part des responsables de la ville nouvelle.

Comment se constituent les densités d'une ville nouvelle ? A-t-on décidé une ou des densité(s) lors de l'établissement du projet, que l'on n'a fait qu'appliquer ensuite ? Autrement formulé, la densité est-elle un préalable ou une résultante ? Quels ont été les arguments et les outils utilisés dans la détermination des densités de la ville nouvelle ? Quelles ont été les contraintes par rapport aux ambitions initiales ?

La dialectique densité-nature était-elle présente dans les débats ? Constituait-elle une part importante des préoccupations dans les choix urbanistiques ? Quels étaient les avantages et les inconvénients des fortes densités, selon les planificateurs ? Comment ces questions ont-elles évolué au cours du temps et dans la constitution progressive de la ville nouvelle ? Finalement, quels sont les décalages entre les projets initiaux et la ville d'aujourd'hui et comment peut-on les expliquer ?

Nous ne chercherons pas à savoir si les planificateurs (urbanistes, élus, etc.) avaient tort ou raison. Nous ne chercherons pas non plus à faire une description historique des choix urbanistiques de la ville nouvelle. Nous voudrions connaître les motivations relatives aux densités : qu'a-t-on souhaité faire ? Comment a-t-on voulu réaliser le projet initial et comment ce projet a-t-il évolué face aux difficultés de la réalisation concrète ? Les différentes échelles du projet seront sollicitées, depuis l'échelle régionale (schéma directeur régional) jusqu'à l'îlot construit, en passant par

1. *Ibidem*, p. 75.

le schéma de structure de la ville nouvelle et par les schémas organiques des quartiers. Chacune de ces échelles participe du projet de la ville nouvelle et lui apporte une contribution propre.

À travers la restitution des débats relatifs aux densités, c'est l'histoire de l'édification de la ville nouvelle que nous voulons raconter.

Pour compléter les documents publiés, qui ne permettraient pas de répondre de manière satisfaisante à ces questions, plusieurs autres sources d'information ont été explorées :

- documents d'archives de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry (EP Évry), cahiers de notes ou croquis des urbanistes,
- plans successifs proposés pour la ville nouvelle,
- rapports ayant servi aux travaux préparatoires, dont beaucoup furent réalisés par l'institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (IAURP),
- dossiers des opérations d'aménagement,
- entretiens avec une trentaine de responsables de la ville nouvelle, anciens et actuels : urbanistes, architectes, élus, promoteurs, financiers, techniciens,
- entretiens avec les responsables d'autres villes nouvelles, pour cerner les différences ou ressemblances avec Évry,
- entretien avec des responsables régionaux de l'époque (IAURP, district) et actuels (direction régionale de l'Équipement, secrétariat général du groupe central des villes nouvelles).

Le recours à des entretiens auprès des responsables de la ville nouvelle, anciens et actuels, et dans des domaines variés, nous a paru indispensable pour cerner les facteurs humains et le rôle des individus dans la détermination des densités. Ces entretiens étaient également nécessaires pour compléter l'étude des documents auxquels nous avons pu avoir accès.

Nous avons adopté une présentation quasi chronologique, qui permet de mieux cerner les évolutions dans le traitement des densités. D'une part, on ne peut comprendre les choix de densités que replacés dans leur contexte historique : bien que la période considérée soit relativement courte, de 1965 à nos jours, les conditions démographiques, sociales, économiques et politiques ont beaucoup varié. D'autre part, comme on le verra, les débats relatifs aux densités ont souvent correspondu à des réactions face à des événements particuliers ou aux leçons tirées des expériences urbanistiques précédentes.

Nous présenterons donc d'abord les volontés initiales et les décisions relatives aux densités du schéma de structure de la ville nouvelle. Nous traiterons ensuite de la mise en œuvre des principes adoptés, de ses difficultés et de son évolution. Nous ferons alors un bilan chiffré des densités de la ville nouvelle.

PREMIÈRE PARTIE

**LES VOLONTÉS INITIALES
POUR LE SCHÉMA
DE STRUCTURE :
UN ENTHOUSIASME POUR
LES FORTES DENSITÉS**

I

LA VILLE NOUVELLE D'ÉVRY, FRUIT DU SCHÉMA DIRECTEUR RÉGIONAL DE 1965

Les villes nouvelles franciliennes sont nées de la planification régionale des années 1960, conduite par Paul Delouvrier, qui a été formulée dans le schéma d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (SDAURP). Ce schéma, qui date de 1965, a posé la structure de la région Ile-de-France que l'on connaît aujourd'hui : il a proposé la création du réseau express régional ferré (RER), il a créé des bases de loisirs, il a protégé de vastes espaces naturels et agricoles, et il a avancé le principe de centres urbains nouveaux. L'idée centrale exprimée par le schéma directeur régional était la notion de polycentrisme.

C'est essentiellement parce que les besoins auxquels le plan précédant le SDAURP, le « plan d'aménagement et d'organisation générale » de 1960 (le PADOG), cherchait à faire face¹ se sont révélés très vite fortement sous-estimés, que la nécessité d'un nouveau schéma directeur s'est imposée². Paul Delouvrier fut chargé par le Général de Gaulle d'organiser le développement de la région parisienne et d'adapter son plan d'aménagement aux enjeux tant quantitatifs que qualitatifs qui se faisaient jour.

1. PADOG, 1960, p. 114 : « Autant se justifie un desserrement de la partie centrale de l'agglomération parisienne, autant un regroupement et une densification de la partie périphérique de l'agglomération dans ses limites actuelles s'imposent ».

2. Direction générale du district de la région de Paris, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris*, Paris : La Documentation Française, 1965, p. 31.

1. POURQUOI DES VILLES NOUVELLES ?

Le travail préalable à la stratégie spatiale du schéma directeur régional a consisté à *quantifier les besoins en espace*. Les projections démographiques et économiques ont eu un rôle important à cet égard, en comparaisons avec les documents de planification précédents. Ce sont d'ailleurs les résultats de ces projections qui allaient donner la légitimité au projet ambitieux de Paul Delouvrier, en le rendant peu discutable dans son principe.

Les hypothèses de travail du schéma directeur de 1965, concernant l'évolution des besoins étaient, dans « moins d'une quarantaine d'années » :

- population accrue des deux tiers (multipliée par 1,65 : de 8,4 à 14 millions d'habitants),
- nombre de voitures particulières multiplié par 3 (de 1,7 à 5 millions),
- nombre de déplacements par tous moyens de transport multiplié par 3 ou 4,
- nombre de logements presque doublé (de 3,2 à 6 millions), et sans doute triplement en nombre de pièces.

« Dès qu'il n'a plus faim de pain, l'homme a faim d'espace, et cette faim d'espace du citadin, trop longtemps à l'étroit, n'en est qu'à ses débuts. (...) Pour l'urbaniste, la seule manière de prévoir l'imprévisible est de voir grand. Il serait donc léger de céder aux pressions quotidiennes exercées en faveur de besoins tels que les logements pour densifier abusivement les rares terrains disponibles dans les agglomérations actuelles. Voir grand, c'est avoir la sagesse de garder des réserves intra-muros en même temps que la hardiesse d'aller construire au large des périmètres urbains d'aujourd'hui »¹.

Dans les schémas d'aménagement précédents, la rénovation du tissu urbain existant avait pu paraître une alternative à l'extension de l'agglomération en surface, ou, tout au moins, un moyen de limiter fortement cette extension. En fait, l'équipe de Paul Delouvrier faisait le constat que, mesurée au nombre de logements détruits, cette rénovation s'est avérée beaucoup plus lente que prévu. Pour mettre fin à la pénurie de terrains à bâtir comme à la disparition des espaces libres, il fallait alors sortir du périmè-

1. *Ibidem*, p. 23.

*tre d'agglomération fixé cinq ans auparavant, mais en choisissant les zones d'extension : « pour faire face aux besoins démographiques à long terme, tout en pesant sur les prix fonciers, il faudrait prévoir comme constructibles environ 150 000 ha »*¹. Parallèlement, il convenait de délimiter les espaces naturels à préserver.

2. LA LOCALISATION DES VILLES NOUVELLES : DES CENTRES DENSES EN PÉRIPHÉRIE

Comme dans le PADOG, plusieurs scénarios sont évoqués et écartés dans le schéma directeur de Paul Delouvrier : Paris parallèle, New Towns britanniques (considérées comme un modèle difficile à transplanter), expansion des petites villes de la région, développement accéléré des villes importantes du bassin parisien.

Pour faire face à l'insuffisance clairement perçue des grands ensembles, à l'absence d'équipements collectifs de trop de banlieues, à la congestion du centre, la solution proposée a été de créer des « centres urbains nouveaux, qui seront villes nouvelles dans les zones d'extension, et centres urbains renforcés, diversifiés et rénovés dans les banlieues actuelles »².

La banlieue existante faisait ainsi l'objet de propositions d'aménagement : le schéma reprenait le principe de nouveaux noyaux urbains, initialement envisagés par le PADOG appelés dès lors « centres urbains restructurateurs ». Versailles, La Défense, Créteil, Bobigny, Rungis, Rosny-sous-Bois, Saint-Denis, Stains, et Villetaneuse sont ainsi désignés comme centres restructurateurs de banlieue.

Cependant, le SDAURP va plus loin que le PADOG, en localisant des villes nouvelles en périphérie des périmètres urbanisés. Ce faisant, il rompt avec les principes d'aménagement des plans d'aménagement régionaux antérieurs, qui tentaient de contenir le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

La localisation des centres nouveaux est bien sûr un choix stratégique fondamental de la mise en œuvre du polycentrisme. La « viscosité de l'emploi », selon le terme du SDAURP, a été

1. Lettre de M. Chalandon, alors ministre de l'Équipement, adressée à M. Poirier, président du Conseil d'administration du district de la région de Paris, le 14 février 1970.

2. Direction générale du district de la région de Paris, *op. cit.*, p. 64.

une des données essentielles ayant conduit à localiser les villes nouvelles près de l'agglomération parisienne, en opposition avec la politique britannique. La distance au centre de Londres des villes nouvelles de la fin des années 1940 a été généralement supérieure à 40 km : Harlow (40 km), Hemel-Hempstead (46 km), Basildon (48 km), Crawley (48 km), Stevenage (49 km). Au contraire, les villes nouvelles franciliennes sont à moins de 30 km du centre de la capitale : Sénart (30 km), Saint-Quentin en Yvelines (25 km), Évry (26 km), Cergy (30 km), Noisy-le-Grand (15 km). Les villes nouvelles de province sont à des distances variables : Le Vaudreuil est à 20 km de Rouen et 100 km de Paris, Étang de Berre est à 25 km de Marseille, Ville-neuve d'Ascq est à 7 km de Lille, et l'Isle d'Abeau est à 25-30 km de Lyon. Le polycentrisme des villes nouvelles françaises ne visait pas leur autonomie à l'égard de leur agglomération mère ; on admettait l'unicité du marché de l'emploi. Elles devaient toutefois constituer des bassins de vie autour d'elles, d'où l'importance accordée à l'indicateur du taux d'emploi par la suite, et au regroupement des fonctions administratives, commerciales et culturelles dans leur centre, visant à être utilisé par les populations de la banlieue avoisinante.

*La « densité » de tels centres nouveaux devait être relativement élevée, non seulement pour permettre une desserte facilitée, mais aussi pour renforcer leur pouvoir attractif, afin d'attirer l'implantation d'équipements complémentaires, et de faciliter la création du centre lui-même*¹. Pierre Merlin l'a bien souligné, c'est le centre urbain, plus que la ville nouvelle, qui est le concept de base².

Ce choix favorable à des densités soutenues dans les centres nouveaux s'accompagnait d'un discours restrictif à l'encontre de l'habitat pavillonnaire : « La grande majorité des habitants de la région de Paris désirerait une maison individuelle avec jardin, mais, si possible, près du cœur de la ville. Ce « si possible » n'est pas possible, et le choix en ces termes sera toujours réservé à un nombre infime de gens riches »³. La création des villes nouvelles devait toutefois redonner sens au choix : les centres seraient assez

1. *Ibidem*, p. 72.

2. Merlin Pierre, *L'aménagement de la région parisienne et les villes nouvelles*, Paris : La Documentation Française, 1982, p. 62.

3. Direction générale du district de la région de paris, *op. cit.*, p. 91.

denses, mais entourés de quartiers composés de maisons individuelles. Leur densité, telle que mentionnée dans le SDAURP, devait être de l'ordre de 60 à 80 habitants à l'hectare, c'est-à-dire plus élevée que l'hypothèse de densité retenue en moyenne dans le PADOG, mais il y était également attendu des « quartiers résidentiels à haute densité ».

La description de ce que devaient être les villes nouvelles, dans le SDAURP, était très sommaire. *Même leurs objectifs démographiques n'étaient pas clairement annoncés.* Il était simplement dit qu'elles devaient « desservir » 300 000 à un million de personnes, mais ce chiffre correspondait à la fois aux populations à y implanter et à la population en place dans les secteurs voisins, qui profiterait de leurs équipements, emplois et services.

Outre l'accueil de populations et d'emplois, les villes nouvelles se sont vues fixer quatre objectifs :

- restructurer les banlieues,
- diminuer les migrations alternantes,
- constituer de véritables villes,
- être des opérations témoins d'aménagement et d'urbanisme ¹.

Les villes nouvelles citées dans le schéma directeur de 1965 étaient au nombre de huit :

- Pontoise-Cergy, au nord,
- Palaiseau et Plaisir-les-Gâtines, au sud-ouest (qui deviendront Trappes, puis Saint-Quentin-en-Yvelines),
- Vallée de Montmorency, à l'ouest,
- Mantes-Sud, à l'ouest (qui sera abandonnée),
- Évry, au sud,
- Tigery-Sénart, au sud-est,
- les villes nouvelles de la Vallée de la Marne, à l'est (qui deviendront Marne-la-Vallée).

Ces villes nouvelles se trouvaient drainées par une ligne axiale de chemin de fer, offrant une grande capacité de transport, selon des « axes préférentiels » ². Elles n'en sont pas moins conçues

1. Groupe central des villes nouvelles, *Programme finalisé des villes nouvelles. VI^e Plan*, Paris : SGVN, décembre 1971, 69 p. + annexes. Ce document, peu connu, est essentiel dans « l'histoire » des villes nouvelles.

2. Traduisant la priorité à l'extension de l'agglomération, le schéma directeur de 1965 n'évoque pas les projets de prolongement du métro en proche banlieue : ses propositions, en matière de transports en commun, concernent principalement le réseau de RER.

pour une large utilisation de l'automobile, mais « *nécessité économique ou nécessité sociale, la concentration requise ne s'accorde pas à tous les impératifs d'une circulation totalement automobile* »¹.

Avant même que la politique des villes nouvelles soit effectivement mise en œuvre, une action foncière d'envergure était lancée, par une procédure spécifique de zones d'aménagement différencié (ZAD), consistant à une anticipation de l'aménagement grâce à des acquisitions foncières par l'État². En novembre 1968, 292 ZAD avaient été créées en région parisienne, provisoirement ou définitivement, couvrant 65 950 hectares ; une quarantaine d'autres projets de ZAD étaient à l'étude³.

Utilisation du sol prévue dans les ZAD existantes ou envisagées en 1969

Centre Urbain	1 162 ha	1,9 %
Habitat	16 036 ha	25,5 %
Zones d'activités industrielles	6 654 ha	10,6 %
Équipements régionaux et intercommunaux	8 535 ha	13,6 %
Bases de loisirs et environnement	12 878 ha	20,5 %
Espaces boisés et parcs urbains	4 575 ha	7,3 %
Emprises routières et ferrées ; zones de nuisances et servitudes diverses	6 596 ha	10,5 %
Surfaces non encore affectées avec précision	6 380 ha	10,1 %

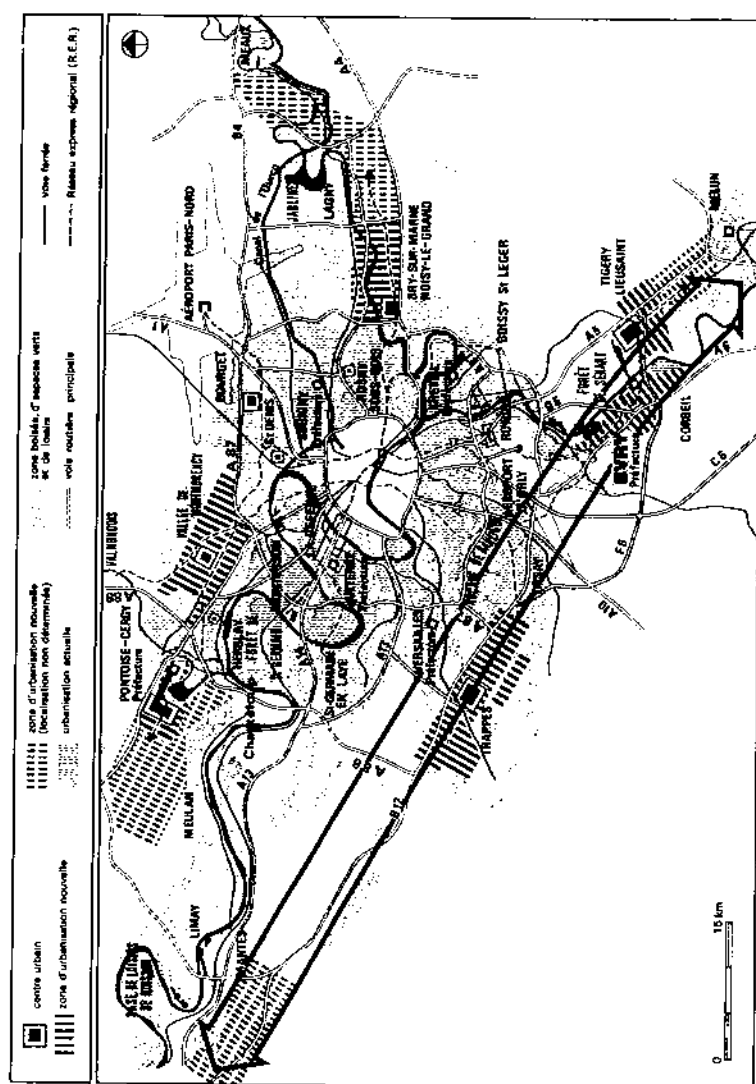
Source : Préfecture de la RP, janvier 1969.

Ces acquisitions foncières préalables aux projets ont joué un rôle déterminant dans l'aménagement des villes nouvelles. Par la maîtrise publique des sols et par un prix d'achat bas (au prix de la terre agricole et non au prix de terrains urbanisables), elles ont été un outil essentiel de la stratégie liée aux villes nouvelles.

1. Direction générale du district de la région de paris, *op. cit.* p. 177.

2. Avec la loi instituant les pré-ZAD, le 10 juillet 1965, les préfets peuvent définir des périmètres provisoires sans l'avis préalable des collectivités locales.

3. Préfecture de la région parisienne, *Rapport sur les propositions de modification et sur la mise en œuvre du SDAURP*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, janvier 1969, p. 34.



Source : Cahier n° 15 de l'IAURP, 1969.

3. LA LOCALISATION DE LA VILLE NOUVELLE D'ÉVRY

À propos de l'axe d'urbanisation au sud de la région Ile-de-France, le schéma directeur de 1965 indique que « les secteurs préférentiels d'urbanisation se situent (...) de part et d'autre de la Seine, sur les plateaux bordant la vallée. Les lotissements du sud d'Orly bénéficieront de ces développements urbains, en fonction desquels leur aménagement devra être orienté. Les deux villes nouvelles prévues seront situées de part et d'autre de la Seine :

– l'une sur la rive gauche, entre Corbeil, Ris-Orangis et l'autoroute du sud ;

– l'autre sur la rive droite, en face de Corbeil, entre la forêt de Sénart, les bois de Rougeau et l'autoroute du sud-est »¹.

La première est devenue la ville nouvelle d'Évry. La seconde est devenue la ville nouvelle de Sénart.

Pour Évry, le schéma directeur régional de Paul Delouvrier apportait quelques précisions quant au contenu du projet. « La ville nouvelle de la rive gauche devra accueillir une population de l'ordre de 120 000 habitants ; la préfecture, centre administratif du nouveau département de l'Essonne, a déjà été localisée en son centre, sur Évry »². Le projet spatial de Delouvrier s'accompagnait en effet d'une réforme institutionnelle majeure, qui divisait l'ancien département de Seine-et-Oise en trois nouveaux départements, dont l'Essonne. La désignation de la nouvelle préfecture était un acte important sur le plan politique, mais elle l'était aussi pour la polarisation urbaine. C'est donc Évry qui fut choisi comme préfecture de l'Essonne, ce qui constitua le premier signe fort de l'importance accordée par l'État à la ville nouvelle.

Le schéma directeur envisageait que l'autre ville nouvelle, sur la rive droite de la Seine, pourrait atteindre 400 000 habitants en 35 ans. « Ainsi se constituera peu à peu, avec Melun en forte croissance, Corbeil, Ris Orangis, une vaste agglomération qui pourrait à terme approcher le million d'habitants »³.

C'est ainsi un vaste territoire comprenant 14 communes qui servit, initialement, aux travaux d'étude et de planification de la ville nouvelle d'Évry.

1. Direction générale du district de la région de paris, *op. cit.*, p. 124.

2. *Ibidem.*

3. Direction générale du district de la région de paris, *op. cit.*, p. 125.

II

ÉVRY : UN CHOIX DE DENSITÉS POUR LE PÉRIMÈTRE DES 14 COMMUNES

La première étape de cette vision historique des densités vise à comprendre comment se sont opérés les choix de densité concernant le schéma de structure de la ville nouvelle. Nous ne nous intéresserons donc d'abord qu'aux grands principes d'aménagement retenus, en essayant d'en montrer les motivations.

Les travaux préparatoires de la ville nouvelle avaient porté, dans un premier temps, sur un territoire de 14 communes. Quels étaient les projets ?

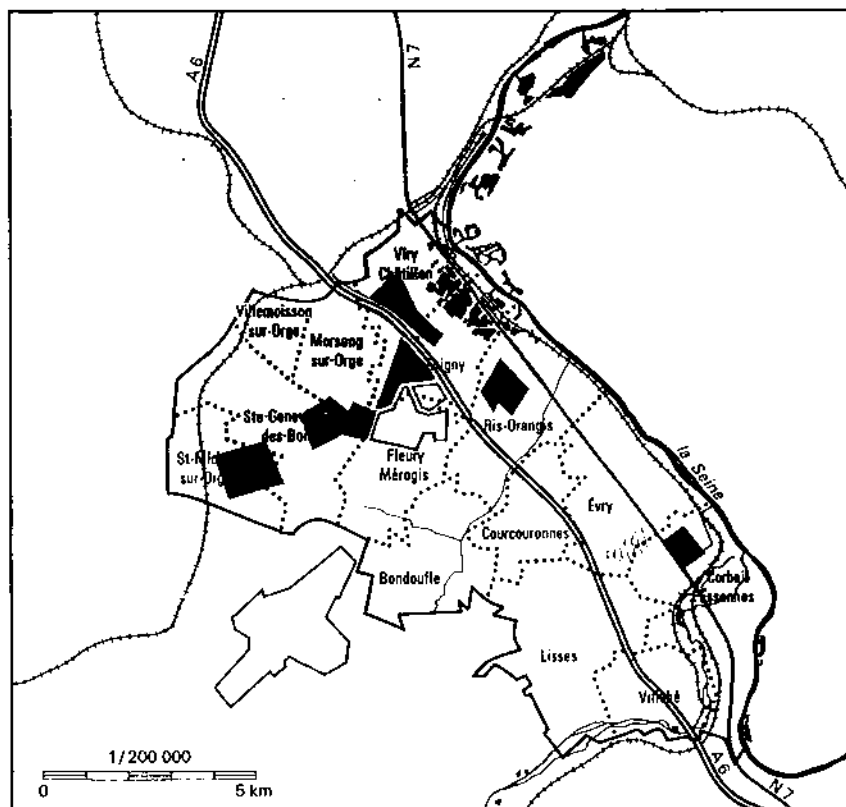
1. LA DENSITÉ DE POPULATION POUR ÉVALUER LA CAPACITÉ À TERME ?

1.1. Un site vierge sous pression

Pour comprendre les choix urbanistiques de la ville nouvelle d'Évry, il est impératif de présenter, au moins brièvement, son contexte géographique et urbain à la fin des années 1960.

Le site de la ville nouvelle se localise sur le plateau de l'Hurepoix, limité au nord et à l'ouest par l'Orge, au sud par l'Essonne et à l'est par la Seine. Ce plateau était occupé à l'époque par des terres de culture, qui séparaient l'agglomération de Corbeil de la couronne suburbaine pavillonnaire. Le périmètre, à l'intérieur des vallées retenues comme zone d'influence directe, couvrait près de 9 280 ha, soit un peu moins que les vingt arrondissements de Paris. Il concernait quatorze communes, dans un rayon de 20 minutes de déplacement en

Zone d'influence de la ville nouvelle d'Évry (14 communes)



Source : Cahier n° 15 de l'IAURP, 1969.

voiture¹. C'est ce territoire qui a fait l'objet des études préliminaires de la ville nouvelle, effectuées d'abord par l'équipe de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne (IAURP), puis par la mission d'étude installée à Évry à partir de 1968.

La croissance démographique de cette zone a été une des plus fortes du département de l'Essonne, lequel atteignait des rythmes record à l'échelle de la France entière² :

1. La planification du centre de Noisy à Marne-la-Vallée avait utilisé ce même rayon de 20 minutes pour déterminer son aire d'influence. Cf. Hortus C., *Première approche d'une définition des centres des villes nouvelles de la région parisienne*, Paris : IAURP, mars 1969, n.p.

2. Darmagnac André, Desbruyères François, et Mottez Michel, *Créer un centre ville : Évry*, Paris : éd. du Moniteur, 1980, p. 23.

1954	67 000 habitants
1968	152 000 habitants
1975	228 000 habitants

Le périmètre des 14 communes s'inscrivait dans un axe d'expansion démographique important. *Sous la poussée des grands ensembles, la population des 14 communes était passée de 67 000 à 152 000 habitants entre 1954 et 1968, soit un accroissement de 85 000 habitants en 14 ans. La promotion de l'emploi, cependant, ne connaissait pas le même rythme.*¹

Les 14 communes : population en 1968 et évolution 1954-1968

	Population en 1968	Évolution 1954-1968
Bondoufle	285	18 %
Corbeil-Essonnes	32 192	41 %
Courcouronnes	179	- 3 %
Évry	5 113	172 %
Fleury-Mérogis	1 194	168 %
Grigny	2 938	160 %
Lisses	681	22 %
Morsang-sur-Orge	15 258	190 %
Ris-Orangis	23 511	322 %
Saint-Michel-sur-Orge	15 268	415 %
Sainte-Geneviève-des-Bois	23 684	111 %
Villabé	1 727	20 %
Villemoisson-sur-Orge	3 404	47 %
Viry-Chatillon	27 045	155 %
Ensemble des 14 communes	152 479	128 %

Source : d'après INSEE.

La zone d'étude comptait 84 exploitations agricoles, dont la pérennité était compromise par la pression de l'urbanisation. L'activité agricole ne résistait pas face à la pression exercée par l'urbanisation, qui offrait aux agriculteurs des possibilités de gains énormes, par la vente de leurs exploitations à des lotisseurs. Cette pression n'était d'ailleurs pas nouvelle : 300 ha d'un seul tenant avaient été lotis à Sainte-Geneviève-des-Bois entre 1922 et 1928.

1. Groupe central des villes nouvelles, *Programme finalisé des villes nouvelles*, Paris : SGVN, décembre 1971.

« Il convient de signaler le danger de l'évolution actuelle de ces zones pavillonnaires où les surfaces encore libres sont à peu près systématiquement affectées à l'édification de petits ensembles de logements collectifs, alors qu'il conviendrait de prévoir les espaces nécessaires au développement des équipements publics, dont l'insuffisance est notoire »¹. Les développements pavillonnaires ont été complétés par des développements en habitat collectif, le plus souvent sans plan d'organisation d'ensemble.

*Lotissements et grands ensembles,
typiques des urbanisations antérieures à 1965, Ris-Orangis*



Photo : D. Planquette (1999).

André Lalande, nommé directeur de la mission d'étude pour la ville nouvelle en juillet 1966, était au courant des demandes de certains organismes, tels que Paribas, qui négociaient déjà pour des grands ensembles à construire sur le plateau. « *La Caisse des Dépôts* bétonnait à l'époque. Elle avait d'importantes options sur le Cirque de l'Essonne. Sans la ville nouvelle, on aurait énormément construit, sans schéma directeur et sans centre »².

1. « Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle », in : *Cahiers de l'IAURP*, vol. 15, mai 1969, p. 18.

2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

La famille Pastré, propriétaire foncier du plateau d'Évry, venait de vendre un terrain de 80 hectares à la Snecma (établissement de construction de moteurs d'avions).

Déjà à Sainte-Geneviève-des-Bois et à Fleury-Mérogis, 3 000 logements étaient en construction par la Caisse des Dépôts. D'autres sites étaient en cours d'urbanisation massive, stimulée par l'ouverture de l'autoroute A6 au début des années 1960 :

- le Moulin à Vent et la Ferme du Temple sur le plateau de Ris-Orangis : 4 000 logements, dont majorité de logements locatifs sociaux HLM (opération achevée vers 1968),
- la Grande Borne : 3 600 logements collectifs HLM (ouverture du chantier en 1967) et 210 pavillons,
- Grigny 2 : 5 835 logements collectifs en accession avec prêts du Crédit Foncier de France (premières livraisons à la fin 1970).

Les membres de l'équipe de l'IAURP voulaient éviter une telle croissance urbaine non structurée et souvent sous-équipée. « *On risquait d'avoir un puzzle de grands ensembles* »¹. De nouveaux projets étaient en préparation, comme dans le Cirque de l'Essonne (communes de Corbeil-Essonnes et Villabé)².

Le plan d'aménagement régional de 1960 (PADOG), prédécesseur du SDAURP, avait fixé des limites spatiales étroites aux extensions de l'urbanisation. Mais il faisait l'objet de nombreuses dérogations, et la plupart des projets précédemment cités en constituent une illustration : « *on ne pouvait construire qu'en allant plus loin que la limite officielle d'agglomération* »³.

Le manque d'emplois dans cette portion de l'agglomération parisienne était un autre motif justifiant une action de type ville nouvelle. En effet, Paris prédominait comme lieu de travail des actifs du secteur : environ 50 % des migrants s'y rendaient en 1962, soit un tiers du total de la population active des 13 communes (hors Corbeil)⁴.

La situation se dégradait car le développement de l'emploi ne suivait pas le rythme de la progression démographique. Les

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

2. Service régional de l'équipement, *Rapport sur les modifications du projet de schéma des structures d'Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, avril 1969, p. 9.

3. Entretien avec Jean-Frédéric Roullier, 30 décembre 1996. Il était secrétaire général du Groupe central des villes nouvelles de 1967 à 1978.

4. Évry : *centre urbain nouveau et ville nouvelle*, op. cit. (Compte tenu de l'apport positif de Corbeil, le taux d'emploi pour l'ensemble des 14 communes était de 0,68 en 1962.)

emplois de la ville nouvelle – outre ceux qu’induisent sur place les besoins quotidiens des populations résidentes – devaient procéder pour une large part du desserrement régional d’activités du centre parisien conduites, pour des raisons diverses, à se déplacer et qui auraient fait l’objet d’une décision d’agrément pour demeurer en région parisienne. « *Sans un développement important de l’emploi, la ville nouvelle ne serait qu’une banlieue dortoir, un super-grand ensemble planifié à grande échelle* »¹.

Le projet envisageait la création d’emplois dans la proportion de huit emplois offerts pour dix actifs résidents (taux de 0,8) soit une situation nettement améliorée par rapport à la situation du moment. L’ancien président du Groupe central des villes nouvelles, organisme interministériel qui fut créé pour coordonner les actions de l’État dans les villes nouvelles, Jean-Eudes Roullier, se souvient : « *Pour développer le tertiaire ailleurs qu’à la Défense, il fallait de gros projets, d’où les centres urbains nouveaux. Nous considérons cependant qu’il y avait unicité du marché du travail dans l’agglomération* »². L’équilibre interne des emplois et des actifs n’était donc pas imaginé comme réaliste, le poids de Paris devant demeurer fondamental dans de nombreux secteurs de l’activité tertiaire de la région. Il a été programmé, outre l’emploi résidentiel, environ deux fois plus d’emplois liés aux branches d’activités industrielles qu’aux branches tertiaires³. De plus, le décret du 25 février 1965, qui a fixé à Évry le chef-lieu du département de l’Essonne (créé par la loi du 10 juillet 1964), a conforté le projet de la ville nouvelle, en lui attribuant une centralité administrative, jugée essentielle à l’émergence d’une forte identité de centre urbain.

Ces tendances à l’extension de l’agglomération parisienne sous forme de grands ensembles ou de lotissements pavillonnaires, aggravées par le manque d’emplois sur place, ont conduit à définir les objectifs suivants pour la ville nouvelle :

- créer un centre urbain à vocation régionale,
- développer des quartiers nouveaux,
- renforcer l’armature urbaine existante,

1. *Ibidem*, p. 18.

2. Entretien avec Jean-Eudes Roullier, 30 décembre 1996.

3. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, p. 18.

- créer un large marché de l'emploi,
- assurer les conditions d'une réelle mobilité des habitants,
- sauvegarder, affecter et promouvoir les sites naturels.¹

Il s'agissait alors d'« orienter une fraction importante des urbanisations nouvelles de cette région sur le plateau d'Évry, dont l'aménagement est relativement aisé et qui permettra dans des conditions satisfaisantes sur le plan urbanistique la mise en place d'un centre urbain régional aux fonctions diversifiées »². Cet objectif global de la ville nouvelle concernait de manière différente deux parties du périmètre défini :

- dans la zone centrale : ordonner la mise en place des urbanisations projetées ;
- dans les secteurs périphériques du périmètre d'étude (14 communes) : assurer la cohérence du développement de la nouvelle agglomération.³

Pour anticiper son intervention et alléger les coûts d'urbanisation, l'État pouvait acquérir des terrains agricoles, au prix du terrain agricole et non au prix du terrain urbanisable, grâce à la procédure de la zone d'aménagement différé (ZAD). Ainsi, plusieurs ZAD avaient été désignées avant même que le schéma de structures de la ville nouvelle soit adopté : la ZAD A6 dite « Évry autoroute du Sud » portant sur 1 920 ha, la ZAD C4 dite « Courcouronnes » d'une superficie de 1 520 ha et la ZAD D8 dite de « Lisses » d'une superficie de 45 ha⁴. Ces ZAD avaient l'avantage de concerner des sites vierges, contrairement à d'autres villes nouvelles, où les terrains étaient parfois déjà urbanisés (Noisy-le-Grand ou la Défense, par exemple), ce qui modifiait considérablement les enjeux de densités pour atteindre un équilibre financier – nous le verrons par la suite. D'un autre côté, l'État prenait des risques, en acquérant des terrains sans être sûr qu'il serait en mesure de les valoriser. Mais cette prise de risque apparaissait comme nécessaire pour réduire les coûts ultérieurs d'aménagement de la ville nouvelle.

1. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*

2. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, p. 18.

3. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*

4. Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Ville nouvelle d'Évry*, Évry : MEAVNE, 20 septembre 1967.

1.2. Références à d'autres villes : repères de densités

Très tôt, les planificateurs de la ville nouvelle ont dû avoir recours à des chiffres de densité, de manière à évaluer la capacité potentielle des 14 communes. Cette estimation de la densité envisageable était en effet inséparable de celle de l'occupation du sol et des besoins en équipements, puisque ceux-ci étaient directement issus de la population attendue à terme.

Pour estimer la réceptivité potentielle du périmètre d'intervention, il convenait de trouver des références de densités qui pourraient être appliquées à la ville nouvelle. Le choix de ces références est en soi révélateur du projet, tant en ce qui concerne la taille ou le type des villes comparées, que les arguments utilisés dans la comparaison.

À cette époque, les données comparatives étaient peu nombreuses, mais le besoin était réel : sans ces données et études de cas, la programmation de la ville nouvelle aurait eu un caractère théorique, dont l'évaluation du réalisme aurait été impossible. Les urbanistes se sont donc appuyés sur des études concernant des villes existantes : *« les centres anciens possèdent souvent une richesse de vie urbaine et une qualité d'organisation de l'espace qui peuvent constituer une matière première essentielle à la réflexion de l'urbaniste des villes nouvelles »*¹.

Une appréhension grossière de la réceptivité du périmètre des 14 communes, en tenant compte du fait que, dans les agglomérations urbaines existantes de 300 à 500 000 habitants, la densité brute est de l'ordre de 30 à 40 habitants à l'hectare, avait conduit vers un chiffre de 350 000 habitants pour le site d'Évry. Mais il avait été tenu compte du fait que la comparaison avec des villes existantes n'était pas significative, puisque ces dernières n'avaient pas nécessairement atteint leur taille optimale. Il était reconnu qu'*« il est difficile d'utiliser comme élément de référence pour Évry des agglomérations existantes (villes de province) ayant à peu près la même taille et ce pour une double raison :*

– *d'une part, Évry élément d'une vaste métropole n'aura pas un rôle comparable par son rayonnement régional (rôle de l'arrière-pays) à celui d'agglomérations telles que celles de Metz,*

1. IAURP, *Animation des centres villes existants*, Paris : IAURP, vers 1965, n.p. + annexes.

Le Havre ou Nice dont les superficies respectives sont grossièrement équivalentes à celle des 14 communes ;

– *d'autre part, ces agglomérations existantes sont en cours d'évolution. À l'intérieur de leurs limites administratives, leur capacité résiduelle de développement démographique est très variable, ce qu'attestent les disparités considérables des densités brutes constatées :*

Agglomération de Metz : 14 hab/ha

Agglomération du Havre : 20 hab/ha

Agglomération de Nice : 32 hab/ha »¹.

D'autre part, s'agissant d'un axe préférentiel de développement du schéma directeur régional, un certain niveau de densification « *qui resterait néanmoins compatible avec les impératifs d'un bon urbanisme* » pouvait être admis².

Il avait également été tenu compte de la *probabilité à long terme de la restructuration d'une partie du tissu pavillonnaire*, encouragée d'ailleurs par le Conseil économique et social³, d'où une *hypothèse de réceptivité démographique à l'horizon 2000 de 450 000 habitants pour l'ensemble des 14 communes considérées*⁴.

On doit rappeler que la population du périmètre, avant que le projet ne soit lancé, représentait déjà le tiers de la réceptivité attendue à terme, soit 150 000 habitants environ : seul le plateau d'Évry était réellement vierge d'urbanisation.

En complément de ces comparaisons empiriques, une *approche théorique de la densité brute d'une ville nouvelle d'environ 300 000 habitants* avait fait l'objet d'une étude par l'IAURP, en 1967. Elle permit de conclure à la « *détermination de seuils compris entre 50 et 90 hab/ha selon le type de développement résidentiel (habitations individuelles ou logements collectifs en hauteur). Compte tenu de l'emprise considérable du tissu pavillonnaire dans les surfaces déjà urbanisées des 14 communes et pour faire la part des espaces forestiers suburbains, des plans d'eau, des rivières, des superficies occupées par la voie ferrée, que l'étude précitée ne prend pas en compte, on peut retenir en*

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, annexe I.

2. IAURP, Document préparatoire au cahier sur Évry, vers 1968-1969.

3. Champin, Rapport sur le schéma des structures de la zone d'Évry SX 1, Paris : Comité Économique et Social du District de la Région de Paris, décembre 1966, n.p.

4. IAURP, Document préparatoire au cahier sur Évry, *op. cit.*

*première approximation le seuil minimum de 50 hab/ha qui conduirait à une réceptivité optimale de l'ordre de 450 000 habitants »*¹. Les comparaisons empiriques et les tests théoriques aboutissaient à un résultat similaire, qui fut alors retenu pour l'objectif de population à terme.

On peut noter que la densité brute envisagée à l'origine pour la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, rapportée à l'ensemble du schéma des structures (12 communes), s'élevait aussi à 50 habitants à l'hectare. Cette densité devait varier suivant les quartiers : 50 habitants/ha à Cergy, mais 70 à Courdimanche, 82 à Eragny, et seulement 20 à Osny, pour ne citer que quelques exemples. « Ces densités, qui ne sont pas très fortes, traduisent le souci de réaliser une ville où les habitants puissent disposer d'espace et où l'on trouverait des logements individuels dans la proportion d'un tiers »². Contrairement au cas de Cergy, le schéma de structure d'Évry ne fixait pas explicitement une proportion de logements individuels ou collectifs ; nous y reviendrons.

Après avoir évalué la capacité démographique à terme des 14 communes, il fallait estimer le nombre d'emplois que le site pouvait accueillir, ainsi que sa répartition entre le centre urbain et sa périphérie, au sein de l'aire d'étude des 14 communes.

Dès 1965, les centres urbains de Nancy, Rennes, Versailles et Melun avaient été analysés, en particulier pour obtenir une estimation de la taille du centre par rapport à l'agglomération et de la part des emplois à localiser dans le centre ville d'Évry³. Ceci avait conduit à estimer à environ 10 000 le nombre d'emplois localisables dans le futur centre urbain d'Évry.

L'examen des villes de province a donné l'exemple de centres de cités autonomes. La même étude a ensuite analysé les préfectures de Seine-et-Oise et de Seine-et-Marne, type de centres administratifs dominés par l'influence parisienne. On aboutissait à 11 600 emplois pour le centre d'Évry.

Finalement, c'est le résultat intermédiaire entre celui de l'hypothèse des centres de province et celui des préfectures de la région parisienne qui a été adopté, soit une valeur moyenne de

1. *Ibidem*.

2. Mission d'aménagement, *La ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Études et Options*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, septembre 1968, p. 39.

3. Cohen-Boulakia Elio, et Pavy Paul, *Centre d'Évry. Esquisse de programme*. Paris : IAURP, avril 1965, p. 11.

11 000 emplois pour le centre d'Évry¹. Dans un premier temps, l'impact de la zone d'affaires dans le centre était estimé à 10 ha environ, soit 4 à 500 emplois/ha y compris les stationnements. La densité d'emplois acceptable pour l'ensemble du centre de la ville nouvelle était évaluée de l'ordre de 150 à 200 emplois à l'hectare².

1.3. Références aux villes nouvelles anglaises : l'anti-densité ?

Les équipes des missions des différentes villes nouvelles et de l'IAURP ont constamment cherché à tirer parti des expériences étrangères, qui offraient déjà des résultats tangibles susceptibles d'inspirer les projets français. Les travaux de Pierre Merlin sur les villes nouvelles dans le monde (Finlande, Suède, Union Soviétique, États-Unis, Angleterre, Pays-Bas, etc.) ont, à cet égard, largement servi de référence. Jean Millier, qui fut directeur général de l'IAURP et bras droit de Paul Delouvrier, le confirme : « les New Towns anglaises nous inspiraient : elles étaient en avance sur nous, de même que Tapiola et Vällingby »³.

L'expérience britannique a peut-être été la plus observée et discutée par les planificateurs des villes nouvelles franciliennes, en particulier sur les questions relatives à la « taille optimale » et aux densités. De nombreux urbanistes et architectes ont visité les villes nouvelles britanniques ; beaucoup sont revenus en pensant que leurs densités étaient trop faibles : « on sentait qu'il manquait quelque chose »⁴. Le caractère des villes latines y était absent, alors que les urbanistes français semblaient lui accorder une réelle importance (ce que nous confirmerons plus loin).

Il n'est pas rare que les choix opérés à Évry soient explicitement justifiés en référence aux New Towns, le plus souvent par opposition. À propos du choix d'une densité brute de population de 50 habitants/ha pour les 14 communes, il était dit : « par comparaison avec les réceptivités calculées par les Britanniques pour leurs villes nouvelles, on pourra estimer ce chiffre excessif. En effet, la valeur moyenne des densités brutes des New Towns s'éta-

1. *Ibidem*, p. 11.

2. *Ibidem*, p. 15.

3. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997.

4. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

blit autour de 30 hab/ha, ce qui s'explique par la très forte proportion (80 à 90 %) d'habitat individuel. Une telle option pour l'habitat n'est pas envisagée sur les axes préférentiels de développement de la région parisienne. Signalons que certaines réalisations britanniques récentes, en intégrant des proportions plus élevées d'habitations collectives – de l'ordre de 30 % de l'ensemble du parc-logement envisagé – parviennent à des densités brutes nettement plus élevées : Cumbernauld (42 hab/ha), Skelmersdale (50 hab/ha) »¹.

Autre exemple : « le parti d'organisation retenu pour la zone centrale d'Évry est exactement contraire de celui qui a guidé la conception des villes nouvelles anglaises où le centre urbain nouveau est généralement coupé des quartiers voisins par une ceinture verte de plusieurs centaines de mètres de large. Ici, on vise inversement à obtenir une interpénétration maximale entre le centre et les quartiers centraux »².

2. UNE TENTATIVE DE PLANIFICATION POUR LES 14 COMMUNES

Une fois déterminée la capacité globale de population du secteur, il fallait commencer à en prévoir la répartition spatiale. Trois grands secteurs avaient été définis au sein des 14 communes, que le préfet de l'Essonne de l'époque aurait souhaité logiquement couvrir chacun par un schéma directeur d'aménagement et un périmètre « d'agglomération nouvelle »³.

Les quatre communes, Fleury-Mérogis, Morsang-sur-Orge, Sainte-Geneviève-des-Bois et Saint-Michel-sur-Orge, devaient constituer la première agglomération nouvelle ; elle aurait dû compter environ 100 000 habitants à terme et procéder à la rénovation du centre de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Le secteur de Corbeil devait développer un secteur d'habitat dense sur la partie nord des Tarterêts et du « Cirque de l'Essonne ». La population de ce secteur devait atteindre 110 000 à 120 000 habitants.

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, annexe 1.

2. Darmagnac André, Desbrières François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 24.

3. DDE de l'Essonne, *Projet de création de trois agglomérations nouvelles*, Évry : Département de l'Essonne, mai 1972.

La ville nouvelle d'Évry, quant à elle, devait prendre en compte le développement simultané des différents secteurs périphériques.

Il était prévu que se réalisent concurremment dans le secteur de Sainte-Geneviève à Grigny et Ris et dans le secteur de Corbeil des habitats de forte densité, tandis que Courcouronnes, Bondoufle et Lisses (trois des quatre communes du périmètre final de la ville nouvelle) devaient accueillir dans le même temps des programmes de faible et moyenne densités¹.

Un centre urbain et des secteurs d'habitat dense devaient occuper le plateau, à proximité desquels devaient s'installer des zones de taille moyenne destinées aux industries à forte densité d'emploi (100 emplois à l'hectare) et sans nuisances. Entre Bondoufle et Saint-Michel-sur-Orge, étaient planifiées des zones pouvant accueillir des industries de transformation à moyenne densité d'emplois (20 à 70 emplois à l'hectare) et des entrepôts commerciaux. Enfin, une grande zone de 170 hectares dans le secteur du Plessis-Paté raccordable au fer à partir du triage de Brétigny était destinée principalement aux activités à faible densité d'emplois².

Une rénovation des zones d'activités existantes faiblement occupées devait permettre, en outre, un accroissement de la réceptivité globale à long terme³.

Donc, trois zones morphologiques, distinguées aussi par leur densité, étaient envisagées :

- la première zone à caractère principalement urbain (Évry, Bondoufle, Courcouronnes, Lisses, Villabé et Corbeil),
- la deuxième zone, à très forte densité (Ris-Orangis, Grigny, Viry-Châtillon),
- la troisième zone, de moyenne densité (Morsang, Villemoisson, Sainte-Geneviève et Fleury-Mérogis)⁴.

L'évolution devait être très différente suivant les zones. Il était prévu une forte augmentation de population dans la 1^{re} zone « Évry et alentours », mais du fait de son caractère principalement

1. *Ibidem*.

2. Service régional de l'équipement, *Rapport sur les modifications du projet de schéma des structures d'Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, avril 1969, p. 9.

3. *Ibidem*, p. 10.

4. Champin, *op. cit.*

*Projections des densités brutes dans le projet
de ville nouvelle en 1966, périmètre étendu*

	Surface en ha	Densité 1962 en hab./ha	Densité 1975 en hab./ha	Densité 1985 en hab./ha
1 ^{re} zone	3 732	9,3	30	57
2 ^e zone	1 965	17,6	50	64
3 ^e zone	2 523	12,7	33	39
Ensemble	8 220	12	36	50

Source : d'après IAURP, cité dans Champin (1966).

urbain et de la mixité des fonctions, la densité brute de population était moins forte que dans la 2^e zone à vocation résidentielle. Cette dernière zone étant déjà beaucoup plus dense en population que les autres et comportant d'importants ensembles collectifs, la progression y était prévue moins forte que dans la 1^{re} zone. En 1985, la densité devait y être cependant la plus forte des 14 communes ¹.

Des « schémas organiques », correspondant aux plans-masses des zones opérationnelles dans les trois « agglomérations nouvelles », avaient été préparés par l'État local (la direction départementale de l'Équipement). Les choix qu'ils avaient opérés en termes de densités, même s'ils n'ont pas été suivis d'effet, méritent d'être évoqués : ils témoignent de l'état d'esprit de l'époque et des ordres de grandeur des densités qui étaient alors jugées acceptables.

2.1. Secteur de Sainte-Geneviève-des-Bois

Le schéma organique proposé par la direction départementale de l'Équipement pour Sainte-Geneviève-des-Bois attribuait un rôle important à l'épannelage. À partir d'une ligne de crête, longeant les opérations déjà engagées et se poursuivant au-delà du centre urbain en bordure de l'axe de composition est-ouest, les volumes devaient descendre par gradins successifs pour se raccorder au niveau général des plantations du parc Pierre et du bois des Trous ². Cette ligne, dont le niveau moyen s'établissait entre

1. *Ibidem*.

2. DDE de l'Essonne (GEP), *Schéma organique. Zone opérationnelle de Sainte-Geneviève-des-Bois*, Évry : DDE, août 1968.

6 et 10 étages, était ponctuée par deux emplacements où la hauteur des constructions pouvait atteindre 17 étages. *L'idée directrice du schéma organique*¹ était une « densité maximum de peuplement à proximité du centre pour créer un axe vivant ».

On a repris ci-dessous les chiffres et appellations de densités correspondant au plan et à la légende.

*Répartition des logements selon la densité du quartier*² *dans le projet de schéma organique de Sainte-Geneviève-des-Bois, en 1968*

Faible densité		Moyenne densité	Forte densité		Total
20 log/ha	30 log/ha	40 log/ha	80 log/ha	100 log/ha	150 log/ha
3 %	8 %	48 %	28 %	6 %	6 %
					5 998

Source : DDE de l'Essonne, août 1968.

Les faibles densités ne devaient ainsi pas représenter une part importante du parc de logements à terme. Les quartiers de logements de fortes densités, c'est-à-dire supérieures à 80 logements/ha, selon le plan, comptaient pour 40 % du parc prévu.

2.2. Secteur d'Orangis

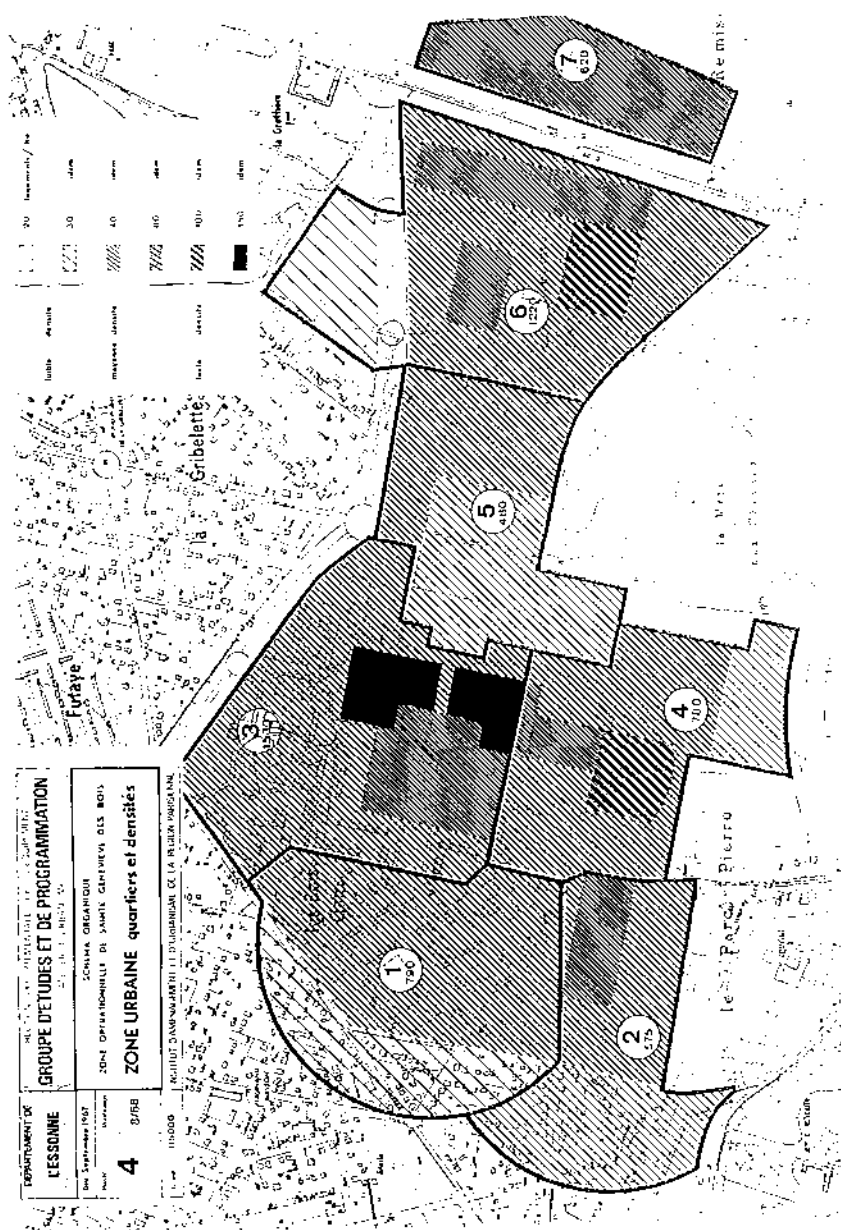
Le « secteur d'Orangis », ayant fait l'objet d'un schéma organique, couvrait 100 hectares, dont une part correspond au bois Saint-Eutrope. 930 logements étaient envisagés, devant se localiser sur les axes d'animation (équipements d'intérêt local, grands équipements, RER) par un transport en commun d'intérêt local, en connexion avec celui de la zone centrale. Il devait y avoir concentration et densification des fonctions aux points d'échange³.

Ainsi, le centre accueillait l'habitat le plus dense, l'unité commerciale de voisinage, les équipements culturels et sociaux. De là, l'habitat s'étendait d'une part vers le bois Saint-Eutrope avec un

1. *Ibidem*.

2. *Ibidem*.

3. Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Schéma organique du secteur d'Orangis*, Évry : MEAVNE, n.d. (vers 1968).



caractère plutôt résidentiel et d'autre part vers la gare RER selon un axe né de la « tension » souhaitée entre la gare et le centre. L'animation de cette zone devait être permanente, car « elle répond aux fonctions qui engendrent une activité permanente : habitat, déplacement travail et loisir, achats quotidiens »¹.

Répartition des logements selon la densité du quartier² dans le projet de schéma organique du secteur d'Orangis, en 1968

Faible densité		Moyenne densité			Forte densité		Total
24 log/ha	30 log/ha	53 log/ha	78 log/ha	95 log/ha	150 log/ha	170 log/ha	
5 %	9 %	16 %	16 %	22 %	16 %	16 %	930

Source : DDE de l'Essonne, vers 1968.

Le nombre de niveaux dans les zones de forte densité devait être compris entre 6 étages et 11 étages et ne pas dépasser 1 étage dans les zones de faible densité.

Dans le cas de ce schéma organique, comme dans celui de Sainte-Geneviève-des-Bois, les densités attendues étaient d'une grande variété, et les logements devaient être répartis de manière « équilibrée » entre les différentes densités, avec toutefois une part modeste accordée aux faibles densités.

2.3. Secteur de Corbeil

Un syndicat intercommunal regroupant Corbeil, Lisses et Villabé avait été créé et avait formulé des propositions d'aménagement, indépendantes de la direction départementale de l'Équipement et de la mission d'aménagement de la ville nouvelle. Ces propositions suscitérent des réactions vives de la part des urbanistes de la mission d'étude.

Le syndicat envisageait une forte densification de Corbeil, mais rejetait l'idée d'un développement de la commune de Lisses (qui allait être rattachée à la ville nouvelle d'Évry peu de temps après) et restait modeste dans le projet du Cirque de l'Essonne (1 000 logements proposés, contre 4 000 potentiels selon la

1. *Ibidem.*

2. DDE DE L'ESSONNE (GEP), *op. cit.*

mission). Pour Villabé, la mission proposait initialement 15 000 habitants. La densification du sud du Cirque de l'Essonne par le schéma Manneval (terrain de la Caisse des Dépôts) visait à atteindre 18 000 habitants à Villabé. Le syndicat ne prévoyait au contraire qu'une réceptivité de 5 000 habitants¹.

La critique formulée par les urbanistes de la ville nouvelle portait essentiellement sur la densification du tissu urbain existant, qu'ils estimaient excessive dans le schéma du syndicat : « *La densification proposée pour la partie sud de la commune de Corbeil (Petite Nacelle, Moulin-Galant, Pressoir-Prompt) apparaît excessive. Dans la zone agglomérée, (...) ce programme conduirait à l'implantation, compte tenu du parc immobilier existant à conserver ou à remplacer – de 15 000 logements sur 305 hectares de surface résidentielle soit une densité brute de 50 logements à l'hectare – correspondant à une densité de 80 logements à l'hectare sur îlot. La densité moyenne actuelle de la zone agglomérée étant de 25 à 30 logements à l'hectare, c'est presque un doublement qui est supposé, (...) proposition qui ne nous semble pas réaliste* »².

Les urbanistes de la mission d'étude protestèrent donc contre la densification des 260 hectares cités par le syndicat : « *c'est la politique de la "table rase", socialement impensable, financièrement irréaliste* »³, ainsi que contre le refus de l'urbanisation de Lisses et de Villabé. Ils ont souhaité que la population de Corbeil-Lisses-Villabé ambitionne d'atteindre 118 000 habitants et non 94 000 habitants, comme le proposait le syndicat.

Il était en fait surtout craint que, par le refus de l'urbanisation de Lisses et de Villabé, et par la menace d'un centre commercial para-régional, les propositions du syndicat ne remettent en cause le projet de la ville nouvelle. Leur rejet de la densification de Corbeil doit donc être vu non pas comme un rejet des fortes densités, mais comme la volonté de maîtriser la croissance urbaine sur leur territoire d'étude...

1. EP Évry, *Note à Monsieur Lalande : Corbeil-Lisses-Villabé – Nouvelles propositions du syndicat*, Évry : EP Évry, 1969, p. 3.

2. *Ibidem*, p. 11.

3. *Ibidem*, p. 3

3. LE CIRQUE DE L'ESSONNE : PREMIER DÉBAT

Le projet du Cirque de l'Essonne a constitué une étape mal connue mais essentielle dans les débats relatifs au grand périmètre de la ville nouvelle d'Évry. Ce projet, situé en dehors de la zone centrale de la ville nouvelle, émanait du secteur privé (Bouygues) et de la Caisse des Dépôts (CDC). Ces terrains appartenaient (ou étaient sous option), pour plus de 200 ha, à trois constructeurs : Logement Français (SA d'HLM), SCIC (groupe CDC), STIM (Bouygues). Bouygues avait acquis des terrains dans le secteur, sur le conseil du district, espérant faire un bon placement. La Caisse des Dépôts avait, quant à elle, acheté des terrains voisins, et d'autres sites proches pour en bloquer l'évolution. L'architecte Jean Manneval fut mis à contribution par la SCIC (CDC) pour formaliser le projet. Mais il n'était pas bien accepté par l'administration et la mission : les négociations ont duré près de trois ans, de 1966 à 1969.

Plusieurs réunions concernant le Cirque de l'Essonne en 1966 et 1967 ont été tenues à la préfecture de région, sous la direction de Paul Delouvrier ou de Jean Millier. Leurs comptes rendus témoignent de l'embarras de l'administration face au projet pour ce site d'une superficie de 300 ha environ, délimité par l'autoroute du Sud, la RN 446 et les agglomérations de Corbeil et de Villabé. L'intérêt de l'administration et des membres de l'équipe de préparation du projet de la ville nouvelle d'Évry pour ce secteur s'explique en partie par la rareté des sites vierges d'urbanisation dans les 14 communes du périmètre d'étude. Ils accordaient donc une attention particulière aux projets en cours, pour que ceux-ci participent à l'ambition plus générale de création d'une agglomération nouvelle (au même titre que les propositions critiquées de densification de Corbeil).

La densité du projet du Cirque de l'Essonne a fluctué au cours des discussions entre l'administration et les constructeurs. À l'origine, le projet prévoyait 8 000-8 500 logements environ, soit une densité relativement modérée de 27 logements/ha brut¹.

L'urbaniste responsable de l'opération pour le compte des constructeurs, Jean Manneval, a montré que le chiffre de 8 500 prévu sur l'ensemble de 300 hectares pouvait sans inconvénient selon lui être porté à 9 800, ce qui aurait consolidé financièrement l'opération. Il

1. Delouvrier Paul, *Compte rendu de la réunion du 1/12/66, sur le Cirque de Corbeil*, Paris : Préfecture de région, 12 avril 1967.

a montré par une étude de quartier que cette densification était possible et compatible avec les surfaces à réserver aux équipements, ce qui aurait porté la densité à 32 logements/ha brut¹. La zone à construire devait être de 140 hectares, soit 46 % du site. La densité nette proposée était donc de 70 logements/hectare urbain, pour atteindre un total de 9 800 logements. Il proposait sur le plateau et la partie nord-est du coteau, ainsi que sur les terrains situés au sud du Cirque de l'Essonne, une densification plus grande et des immeubles plus élevés, de façon à ménager au maximum les parties plantées.

Michel Mottez, urbaniste en chef de la mission d'étude de la ville nouvelle, qui participait à ces réunions et préparait le projet de la ville nouvelle, s'est élevé contre la notion de séparation entre ville haute et ville basse envisagée par Jean Manneval, et a insisté sur le fait que plus on s'éloigne de la ville nouvelle, plus la densité doit diminuer².

On observe ainsi qu'il posait déjà le principe de densité forte de la ville nouvelle et voulait en affirmer la suprématie dans le secteur. *Les autres parties du territoire devaient adapter leurs densités à celles de la ville nouvelle, cette dernière devant constituer le lieu de plus forte densité. Michel Mottez accusait le projet de provoquer une « aggravation de densité »* et se déclarait non convaincu par les arguments de Jean Manneval³. Un des avantages du projet, aux yeux de la mission, était qu'il pouvait contribuer à atteindre l'objectif de 3 000 logements à construire par an, dans la période de démarrage.

Plusieurs notes internes à la mission, en 1968, confirment les réticences de l'équipe de la ville nouvelle vis-à-vis du projet du Cirque de l'Essonne. De nombreux arguments, également révélateurs de l'état d'esprit de la mission, sont soulevés pour critiquer le schéma de Jean Manneval⁴ :

- le parti proposé tourne le dos au site ;
- il y a intérêt à localiser les fortes densités de population à proximité du centre principal du quartier et le long de l'axe de transport en commun ;

1. Millier Jean, *Procès verbal de séance de travail sur le Cirque de l'Essonne*, Paris : Préfecture de région, 13 octobre 1967.

2. *Ibidem*

3. *Ibidem*.

4. Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Le Cirque de l'Essonne*, Évry : MEAVNE, janvier 1968, 5 p.

– les fortes densités (200 logements/ha, 15 étages) en urbanisme vertical, envisagées dans le secteur de Villabé, ne sont pas compatibles avec les dispositions d'urbanisme contenues dans la note envoyée par M. Delouvrier au Syndicat Corbeil-Lisses-Villabé en février 1968¹ ;

– il faut réduire au minimum les longs déplacements à pied, particulièrement pénibles pour la population féminine et surtout réduire la distance psychologique entre l'habitat et le centre du quartier et la halte du transport en commun. Les espaces vides et dégagés apparaissent plus longs à parcourir.

Les discussions se sont heurtées à la difficulté de comparer les hypothèses et à l'évaluation de l'enveloppe bâtie. C'est pourquoi il a été convenu, tardivement, que les densités admises par secteur seraient exprimées en coefficients d'occupation du sol (brut et net), afin d'acquérir des unités communes². *Mais c'est le nombre de logements à construire qui a été le fond du problème.* La mairie de Corbeil souhaitait initialement 6 500 à 7 000 logements. La mission, après étude des possibilités du site (étude IAURP de début 1966), avait arrêté le chiffre à 7 500. Après divers contacts, il avait été admis que ce chiffre serait porté à 8 500, chiffre sur lequel a été établie une programmation. Les études de Jean Manneval ont ensuite porté le programme entre 9 000 et 9 900 logements. Tout en gardant la programmation établie précédemment (8 500), de l'aveu de Jean Manneval lui-même, une pareille densité devait nécessiter des solutions techniques onéreuses (stationnement à plusieurs niveaux, etc.)³. La SCIC et la Caisse des Dépôts désirant tester l'hypothèse de réalisation de 9 500 logements, Elio Cohen-Boulakia, de la mission d'étude, a dû faire établir un nouveau programme d'équipements⁴.

Le projet a finalement été « érodé par l'usure » : les communes de Lisses et de Corbeil n'en voulaient pas, même si elles avaient donné au départ un accord de principe (sous contrainte).

1. Mission d'étude de la ville nouvelle d'Évry, *Schéma organique du Cirque de l'Essonne*, Évry : MEVNE, 1 avril 1969.

2. Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Compte rendu de la réunion du 18 novembre 1968 sur le Cirque de l'Essonne*, Évry : MEAVNE, 1968, 2 p.

3. Desbruyères François, *Note à M. Mottez. Point sur le Cirque de l'Essonne*, Évry : Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, 15 mars 1968, 2 p.

4. Lettre de M. Lalande à M. Manneval, à propos du Cirque de l'Essonne, janvier 1969.

La mission n'a pas réellement regretté cette évolution pour deux raisons :

- elle n'était pas maître d'ouvrage et n'en contrôlait donc pas le contenu ;

- « *si le Cirque était construit, on tuait Corbeil et on remettait en cause Évry* »¹.

Une partie du site a finalement été urbanisée sous forme de zone d'activité, car « *ça faisait de l'emploi* »²...

4. LE REJET DES 14 COMMUNES : REJET DE L'URBANISATION ?

Le problème du périmètre de départ était très politique. Paul Delouvrier avait dit : « *Il faut que la majorité garde la majorité* », se souvient le premier directeur de la mission d'étude de la ville nouvelle, André Lalande³. Il ne fallait donc pas bouleverser l'échiquier politique local. Mais les tentatives du préfet et de la direction départementale de l'Équipement d'encourager les communes autour d'Évry à se regrouper pour élaborer leurs schémas d'aménagement, dans la perspective d'atteindre le chiffre souhaité de 450 000 habitants, se sont heurtées à un *refus massif de la part des collectivités locales*. Le préfet avait alors interrogé, semble-t-il, les communes sur un périmètre plus large que les 14 communes étudiées jusqu'ici.

L'inauguration de la nouvelle préfecture de l'Essonne par le président Pompidou a certes réconforté Michel Boscher, député-maire d'Évry supportant le projet, confronté alors à l'hostilité de certaines communes voisines vis-à-vis de la proposition de leur intégration dans un syndicat communautaire d'aménagement. Mais les difficultés allaient empirer jusqu'au rejet total de la plupart des communes sollicitées.

Ce refus a été officialisé par le *vote des assemblées municipales concernées, entre juin et juillet 1972*. La lecture des comptes

1. Entretien avec Charles Raymond, ancien programmeur à EP Évry, le 5 décembre 1996.

2. Entretien avec Michel Mottez, ancien directeur de l'aménagement d'EP Évry, le 21 avril 1997.

3. Entretien avec André Lalande, directeur de la mission, puis premier directeur de l'EP Évry, le 22 novembre 1996.

rendus de délibération apporte quelques éclairages quant aux motivations du rejet du périmètre proposé pour la ville nouvelle. On peut retenir cinq motivations principales.

1) Absence de projet commun : les communes ne considéraient pas qu'elles partageaient les mêmes enjeux que leurs voisines ; c'était le cas de Corbeil, Draveil, Ormoy et Viry-Châtillon.

Outre cette absence supposée de projet commun, Saint-Michel-sur-Orge regrettait que « *le préfet justifie le projet d'une agglomération nouvelle pour "établir la cohérence des objectifs à atteindre compte tenu du nombre de logements prévus", lequel n'est même pas indiqué* »¹.

2) Possibilité d'assurer seul leur développement, sans établissement public d'aménagement : les communes ont craint de perdre leur indépendance, ce qui constituait à leurs yeux une atteinte à la démocratie : Corbeil, Draveil, Echarcon, Fleury-Mérogis, Grigny, Lisses, Mennecy (qui avait réalisé un référendum sur l'adhésion au périmètre), Morsang-sur-Orge, Plessis-Pâté, Ris-Orangis, Sainte-Geneviève-les-Bois, Saint-Michel-sur-Orge, Viry-Châtillon. On peut lire par exemple : « *la ville de Grignyn'a pas besoin d'un Établissement Public omnipotent et irresponsable devant la population* »². L'article 72 de la constitution était fréquemment cité.

3) Menace sur le caractère rural : les communes ne voulaient pas perdre leur caractère, que les électeurs souhaitaient préserver. C'était le cas d'Echarcon, Fontenay-le-Vicomte, Marolles-en-Hurepois, Ormoy, Saint-Michel-sur-Orge et Vert-le-Grand. « *Le rejet net et ferme par le Conseil Municipal d'une opération de 1 000 logements est la preuve tangible de la volonté de cette commune de rester "zone verte"* »³ ou « *un grand risque d'urbanisation style "béton ville nouvelle" dans cette zone rurale où les espaces verts doivent être préservés* »⁴.

4) Perte d'importantes ressources pour les communes : le projet de périmètre d'agglomération nouvelle devait se traduire par une nouvelle répartition du revenu des taxes, qui aurait privé les communes d'une partie des recettes attendues, mais pas des charges. Grigny, Lisses, Sainte-Geneviève-les-Bois, Vert-le-Grand,

1. Saint-Michel-sur-Orge, conseil municipal du 19 juin 1972.

2. Grigny, conseil municipal du 21 juin 1972.

3. Fontenay-le-Vicomte, conseil municipal du 1 juillet 1972.

4. Mennecy, conseil municipal du 16 juin 1972.

Vert-le-Petit et Villabé ont évoqué ce point. Par exemple : « le projet n'a qu'un but : réaliser d'énormes bénéfices au détriment des populations »¹ ou « si la ville nouvelle dispose d'énormes facilités de financement, il est certain par contre que les équipements fondamentaux du cœur de ville, représentent à eux seuls un véritable gouffre »².

5) Division en deux zones du périmètre communal : la division en deux périmètres, l'un restant dans le droit commun et l'autre étant inclus dans l'agglomération nouvelle, était vue comme risquant de créer deux catégories de contribuables, à Fleury-Mérogis, Morsang-sur-Orge, Ris-Orangis, Sainte-Geneviève-les-Bois et Saint-Michel-sur-Orge.

Une sixième motivation, moins officiellement affichée, vient de la couleur politique des communes de l'époque. Ce n'est à l'évidence pas un hasard si les communes à municipalité communiste ont toutes rejeté le projet de la ville nouvelle.

Avant même ce vote des conseils municipaux, la liste des 14 communes avait évolué à partir des premières définitions de périmètre : certaines communes ont disparu de la liste et ont été remplacées par d'autres ; c'est le cas, par exemple, de Mennecy, qui ne figurait pas dans la première liste. En 1969, le Conseil municipal de Lisses avait déjà refusé qu'une partie de son territoire soit incluse dans le périmètre de la ville nouvelle et, appuyé par le conseil général, avait obtenu satisfaction. Mais les votes de 1972 ont été déterminants.

Le périmètre pris en compte par la programmation du VII^e Plan (1976-1980) ne couvrait déjà plus que 6 communes, dont certaines s'étaient pourtant opposées au projet : Bondoufle, Courcouronnes, le Coudray-Montceaux, Évry, Lisses et Ris-Orangis³.

Le périmètre de la zone d'agglomération nouvelle retenu permet d'apprécier la complexité politique, administrative et fiscale qui a contribué à son établissement. Encore plus incompréhensible à première vue que les périmètres communaux, il n'en délimite pas moins une entité administrative nouvelle plus grande, gérée par une entité politique nouvelle élue au second degré⁴. Ce

1. Lisses, conseil municipal du 26 juillet 1972.

2. Vert-le-Grand, conseil municipal du 28 juin 1972.

3. En août 1982, le Coudray-Montceaux quitte officiellement le SCA avec l'accord du Conseil d'État.

4. Darmagnac André, Desbrières François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 24.

ne sont que quatre communes qui ont finalement accepté de participer au syndicat d'agglomération nouvelle : Évry, Courcouronnes, Lisses et Bondoufle.

Faut-il, comme un ancien programmeur de la mission d'étude de la ville nouvelle le considère, voir le *changement de programmation de 14 à 4 communes* comme un « grand écart entre l'idéologie et les études urbaines et la réalité politique » ?¹. Un des premiers architectes-urbanistes de l'équipe se souvient que les urbanistes ne se souciaient pas des problèmes de découpage administratif ou politique : « nous technocrates, on ne se préoccupait pas des limites communales »². Ce n'est que plus tard qu'ils en ont mesuré l'importance.

En effet, le retrait de la plupart des communes comprises dans le premier périmètre a été mal vécu par les responsables de la mission, qui voyaient leur projet perdre de sa substance³. Certes, il a fallu réduire le périmètre d'intervention, mais la réceptivité globale de la partie centrale de la ville nouvelle n'a pas fait l'objet d'une adaptation après ce changement. Il devenait pourtant clair que les 450 000 habitants ne pourraient pas être atteints à l'échelle des 14 communes ; or, c'est à partir de ce chiffre que le programme du centre de la ville nouvelle avait été esquissé (comme on le verra plus loin)⁴.

L'État n'a pas su – ou n'a pas voulu – imposer son projet aux collectivités. En laissant le choix aux maires de choisir s'ils souhaitent participer ou non au périmètre de ville nouvelle, il a admis implicitement que des volontés locales pouvaient nier des enjeux régionaux. Les densités, dans ce sujet, n'apparaissaient pas directement : c'est le refus de toute urbanisation en général qui a prévalu.

Selon Michel Boscher, le député-maire d'Évry d'alors, les villes nouvelles ont ainsi rencontré « une opposition entre le respect des libertés communales et les exigences d'efficacité et de rapidité qui poussaient certains à des solutions technocratiques et autoritaires »⁵.

1. Entretien avec Charles Raymond, le 22 novembre 1996.

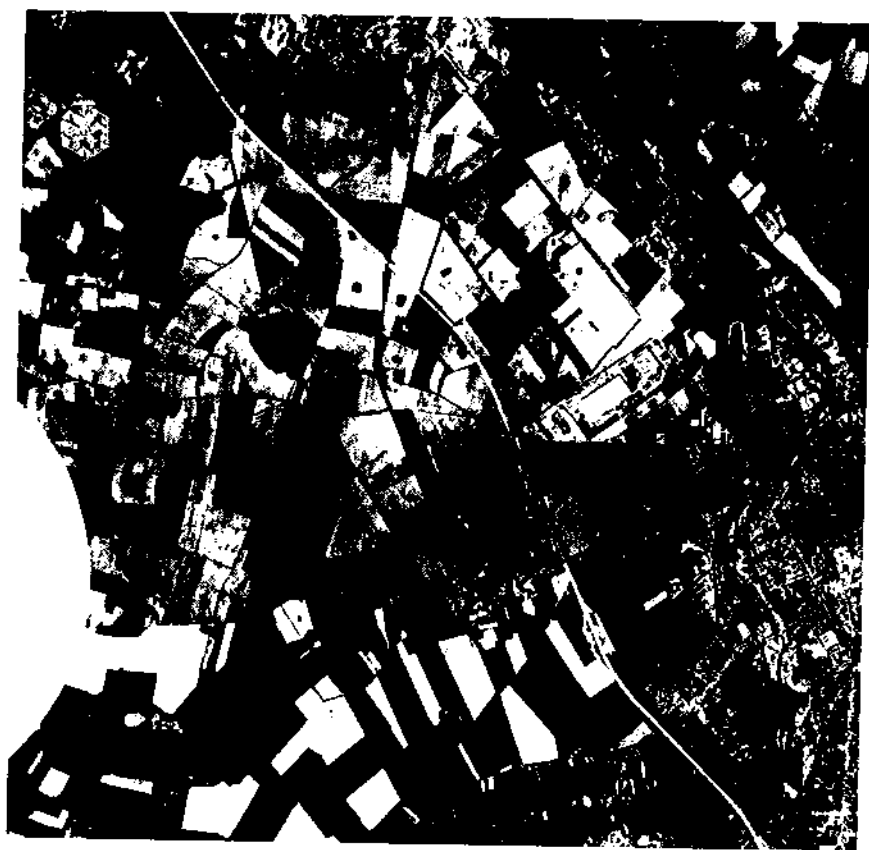
2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

3. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

5. In : *Regards sur la France*, 1975.

Le site vierge d'Évry en 1968



Source : IGN.

III

DÉTERMINATION DES DENSITÉS DU SCHÉMA DE STRUCTURE DE LA VILLE NOUVELLE

Le 25 février 1965, Évry devient chef-lieu de l'Essonne et le 20 mai 1965, le gouvernement, ayant pris en considération le schéma directeur d'aménagement et l'urbanisme de la région parisienne, décide la création de la ville nouvelle d'Évry. Dès lors, les travaux préparatoires à l'établissement d'un schéma de structure sont lancés. Nous avons pu retrouver certains documents originaux datant de cette période importante pour la ville nouvelle, au cours de laquelle ses grands principes d'aménagement ont été élaborés. Avec le complément de plusieurs entretiens de personnes ayant participé à ces travaux, nous rendons compte ici de la manière dont les densités intervenaient dans les choix et les discussions.

1. LES PREMIÈRES PROPOSITIONS DE SCHÉMAS DE STRUCTURE

Ce que les urbanistes en charge du projet de la ville nouvelle appelaient « schéma de structure », il convient de le préciser, correspondait à un schéma directeur, posant les grands principes d'aménagement – les structures – sans entrer dans le détail de la conception des quartiers. Trois propositions de plans ont compté dans le processus de création de la ville nouvelle d'Évry, dont l'impact et la pérennité ont été très différents. Leur origine, leur contenu et leur destin méritent être exposés.

1.1. Première esquisse : Wogenscky, en 1965

La première proposition « officielle » de schéma de structure pour la ville nouvelle peut être attribuée à l'architecte André Wogenscky (proche disciple de Le Corbusier) : son plan directeur date de mars 1965, intitulé « *Urbanisation du sud de la Région Parisienne* ». Paul Delouvrier lui avait demandé, sur la base d'un contrat, de commencer la réflexion sur Évry, avant même que l'équipe de l'IAURP soit en place, pour qu'il jette les bases des travaux ultérieurs.

Ce plan au 1/20 000^e n'a pas convaincu et est très vite devenu caduc. Il a cependant jeté les bases de la discussion sur la structure à donner à l'urbanisation d'Évry, car il prévoyait notamment « une ville nouvelle entre Ris-Orangis et Corbeil de forte densité, de forte unité, de grande vitalité »¹.

Selon ce plan, la partie urbaine ne devait pas franchir l'Autoroute du Sud (A6), qui était utilisée comme « frontière » nord-sud, afin de contenir l'extension en largeur de l'urbanisation. André Wogenscky proposait deux zones fondamentales pour la ville nouvelle² :

- une zone résidentielle d'environ 350 hectares limitée au nord-est par la route nationale 7, au sud-est par le terrain affecté à la Snecma, au sud-ouest par l'Autoroute du Sud et, au nord-ouest, par la future branche est de l'autoroute D6 ;
- une zone industrielle d'environ 350 hectares, au sud-ouest de l'Autoroute du Sud.

Sa proposition consistait principalement à définir un système circulaire, détournant de grandes zones.

Entre l'A6 et la RN7, il proposait de réserver un large espace pour réaliser un *centre civique d'importance départementale*, dont la superficie restait cependant relativement modeste. Il divisait la zone résidentielle en quatre sous-secteurs totalisant 346 ha bruts, dont 10,7 % occupés par les équipements collectifs :

- sous-secteur CH I, entre A6, Snecma, R2 et R4 : 30 hectares (hors emprises de voirie principale et recul), d'où 2 400 logements et 8 400 habitants ;

1. Wogenscky André, *Rapport concernant le plan directeur d'urbanisme du sud de la région parisienne entre Orly-Longjumeau-Brétigny-Corbeil et la forêt de Sénart*, Paris : Délégation générale au District de la région parisienne, janvier 1964 à février 1965, p. 8.

2. *Ibidem*, p. 34.

- sous-secteur CH II : 42 ha, entre A6, D6 et R4, capacité de 3 360 logements et 11 760 habitants ;
- sous-secteur CH III : 122 hectares environ, au nord du centre civique, il permet de prévoir 9 760 logements et 34 000 habitants environ ;
- sous-secteur CH IV : entre le centre civique et la Snecma, à l'est de CHI, 53 ha, soit 4 240 logements et 14 840 habitants.

André Wogenscky n'envisageait aucune différence de densité entre les sous-secteurs ; bien que la légende du plan indique une distinction entre les zones d'habitation en immeubles collectifs et en maisons individuelles, le plan lui-même ne permettait pas de les différencier. *Tous les sous-secteurs devaient avoir 80 logements/ha résidentiel (déduction faite des emprises des voiries principales), soit 280 habitants/ha¹, densité estimée compatible avec une large proportion d'espaces verts.* André Wogenscky n'était pas favorable à des densités plus élevées et préférait augmenter la superficie des zones résidentielles. Il pensait cependant possible de ne pas uniformiser cette densité : elle pouvait être supérieure par endroits, et atteindre 100 logements à l'hectare, sans dépasser la proportion de 10 % de surface construite².

La nouvelle ville groupait ainsi environ 20 000 logements sur 250 hectares, soit une population de 70 000 habitants³.

André Wogenscky préconisait un plan masse où les habitations occupaient une superficie au maximum de 10 % du terrain. L'ensemble habitations-équipements collectifs pouvait donc ne pas occuper plus de 25 % des terrains, laissant 75 % libres pour les circulations intérieures aux quartiers, pour le stationnement et pour de larges espaces verts⁴.

Parmi les trois zones constituant la grande zone industrielle à l'ouest de l'autoroute, le schéma d'André Wogenscky incluait une « zone artisanale » de 128 hectares, comprenant des logements, à 20 logements à l'hectare, soit 2 560 logements pour 8 960 habitants. Mais cette proposition s'est heurtée à l'opposition des urbanistes de l'IAURP, pour qui il était préférable de rechercher des zones plus petites ou intégrées davantage à l'habitat.

1. Avec 3,5 habitants par logement

2. Wogenscky André, *op. cit.*, p. 34.

3. *Ibidem*, p. 51.

4. La RN7 devait être bordée par des espaces verts dans lesquels devaient s'implanter des équipements.

Les reproches adressés au plan d'André Wogenscky ont porté également sur l'absence d'articulation du projet avec son environnement urbain existant : « aucune intention n'apparaît pour relier ou composer ce secteur aggloméré avec les zones de qualité qui l'entourent »¹. Le plan ne mentionnait pas les agglomérations existantes de Corbeil ou de Ris-Orangis : « il est difficile de juger l'importance relative de l'agglomération existante et de la ville nouvelle, ou d'apprécier l'unité qui devrait ressortir de la composition (...) système circulaire illisible »². À Ris-Orangis, par exemple, alors qu'il était prévu 32 000 habitants, il n'apparaissait aucune structure interne. De même, un certain nombre de bois existants dans la zone centrale de forte densité ne sont pas mentionnés et semblent volontairement exclus de la composition.

« C'est de cette conception même qu'ont découlé toutes les critiques de détail et si l'étude n'est pas plus poussée, c'est que celle-ci ne pouvait être dans ce parti qu'artificielle et ennuyeuse »³. Les membres de l'équipe de l'IAURP étaient hostiles à ce projet et n'avaient même pas assisté à la présentation de l'étude par son concepteur ; « bien-sûr, on l'a démolie »⁴.

Un plan de l'IAURP d'août 1965, intitulé « État des études », synthétise les réflexions d'alors quant au projet d'Évry, cinq mois après la proposition de Wogenscky. Il était en fait peu différent de son prédécesseur en termes de réseau viaire principal et d'organisation de l'espace. Il était calé sur un fond de plan représentant la situation existante. Il était toujours proposé un centre urbain sur le plateau, entre A6 et RN7 ; sa superficie était semblable à celle du plan de Wogenscky, mais différait par sa disposition nord-sud. Les zones d'habitat n'avaient guère évolué depuis le plan de Wogenscky ; il apparaissait cependant plus clairement que les zones d'habitat dense étaient localisées à proximité du centre.

1. Note interne à l'IAURP (?), *Observations sur le parti d'aménagement proposé par monsieur Wogenscky pour la ZAD de Corbeil-Essonnes*, Paris : IAURP, avril 1965 (?), p. 4.

2. *Ibidem*, p. 4.

3. *Ibidem*, p. 4.

4. Entretien avec Michel Moltez, ancien responsable de l'aménagement de l'EP Évry, et ancien de l'IAURP, le 21 avril 1997.

1.2. Le plan Gruen : mars 1969

Victor Gruen, architecte américain spécialiste de l'intégration des centres commerciaux en ville, dont la participation au projet remontait à 1965, avait élaboré un schéma d'organisation pour la partie de la ville nouvelle située entre l'A6 et la RN7. Il fut sollicité parce que les grands magasins français envisageaient de s'implanter à Évry, dans le cadre de leur stratégie de « conquête » des périphéries¹. Il était recommandé par le District, car supposé avoir la confiance des grands magasins.

Son schéma proposait une disposition des quartiers en chapelet le long d'une voie en 8 (dont l'idée émanait de l'équipe de l'IAURP, elle-même inspirée du plan de la ville nouvelle britannique de Runcorn).

Les quartiers étaient de deux tailles :

- 10 quartiers de 2 800 habitants²,
- 6 quartiers de 4 760 habitants.

Le centre du 8 devait accueillir le City Core, peuplé de 12 300 habitants. L'urbaniste avait représenté le City Core en perspective : l'image produite était celle d'un centre très dense, très minéral, dont de nombreux immeubles dépassaient 10 étages. Victor Gruen était en effet très partisan de l'utilisation maximale de la troisième dimension : la hauteur devait être une véritable réserve fondamentale d'espace dans le centre, selon lui. Les sous-sols étaient réservés aux services, entrepôts, stationnement. Les deux ou trois premiers étages (pas plus, afin de préserver le bon fonctionnement d'un grand magasin) étaient utilisés par les commerces, les services para-commerciaux, les services administratifs... L'habitat occupait les étages supérieurs³.

De nombreuses esquisses pour la ville nouvelle, élaborées parfois (souvent) avant une programmation précise, accordaient une grande importance aux immeubles hauts. La verticalité devait alors refléter une certaine idée de la modernité et du succès, outre l'avantage fonctionnel évoqué par Victor Gruen.

Celui-ci estimait nécessaire que soit défini le tracé d'un réseau de transports en commun en site propre, originalité de la ville

1. C'est à la même époque que Parly 2 a été construit.

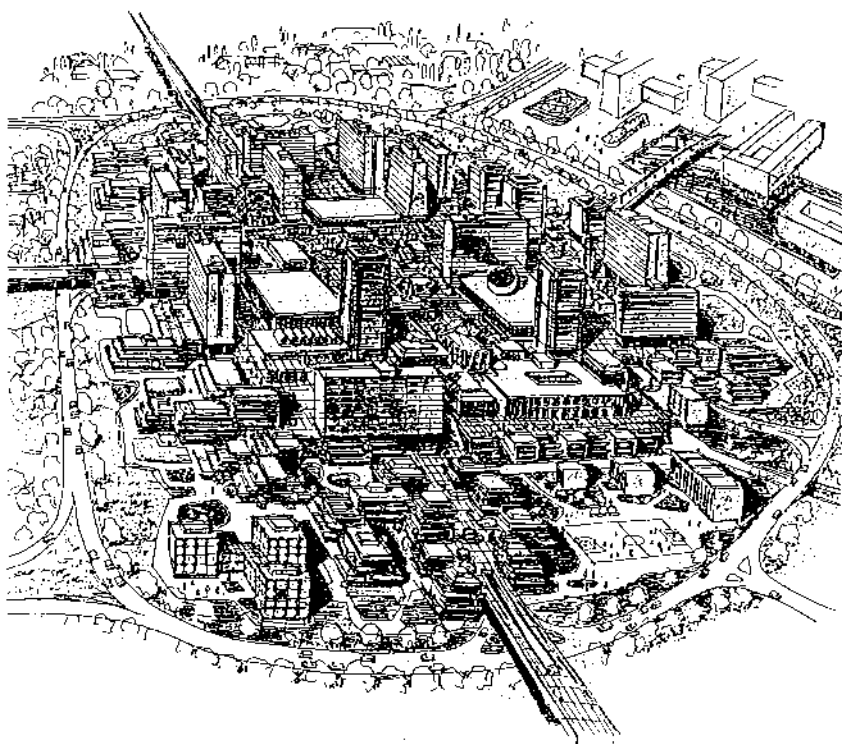
2. À raison de 4 personnes par logement

3. Remarques formulées par V. Gruen lors d'une réunion de travail à Évry, le 28 juin 1967.

*Schéma de Victor Gruen pour la partie dense
de la ville nouvelle d'Évry, mars 1969*



Esquisse pour le « City Core » de la ville nouvelle d'Évry Victor Gruen, mars 1969



nouvelle, réseau connecté au « 8 » de la partie centrale : « si l'on ne prévoit pas ces dispositions, il est à craindre que les personnes soient incitées à venir au centre exclusivement en automobile » (ce qui était supposé créer des problèmes financiers à l'aménageur, en raison des stationnements à prévoir) ¹. Il insistait aussi à propos de l'intérêt d'avoir une gare SNCF dans le centre.

Le plan de Victor Gruen n'a pas été suivi d'effet en tant que tel, même s'il eut un rôle important. Il eut comme avantage de catalyser les relations entre la mission d'étude de la ville nouvelle et les grands magasins : « il servait de fer de lance pour faire rentrer les grands magasins dans notre urbanité », selon l'ancien responsable de l'aménagement de la ville nouvelle ².

1. *Ibidem.*

2. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.

1.3. Le plan SX1 de l'IAURP : mai 1966

Bien qu'antérieur au plan Gruen, nous avons choisi de le présenter à cette place, car tous les développements qui suivent ce paragraphe sont une description de ce plan, du contexte dans lequel il fut élaboré, et des choix de densité qu'il a impliqués. *Le plan SX1, de l'IAURP, daté du 13 mai 1966, constitue l'étape la plus importante dans le processus d'élaboration du schéma de structure de la ville nouvelle d'Évry et dans le rôle attribué aux densités. Il constitue le premier plan élaboré par l'équipe de l'IAURP. Son périmètre était vaste et couvrait pratiquement les 14 communes initialement impliquées. Toutefois, le schéma SX1 ne s'est pas intéressé à l'affectation des sols de la partie comprise dans le secteur de la vallée de l'Orge, car ce secteur faisait l'objet d'un projet de schéma de structure, dont la procédure allait être engagée*¹.

Le plan SX1 plaçait un centre urbain de taille importante entre l'A6 et la RN7. Le parti adopté se traduisait par des axes d'urbanisation rayonnant à partir du cœur, et entre ces axes par des espaces de loisirs qui devaient être « *des poumons indispensables* »². L'organisation des zones d'habitation se faisait autour d'un réseau en forme de 8 sur lequel devait circuler un transport en commun. « *On y retrouve l'intérêt de la rue traditionnelle par la localisation des équipements résidentiels de base* »³.

Il prévoyait également une certaine *poly-centralité*, proposant des centres dans les communes voisines, mais de moindre taille que celui d'Évry : Courcouronnes, Ris, Grigny, Corbeil, Villabé.

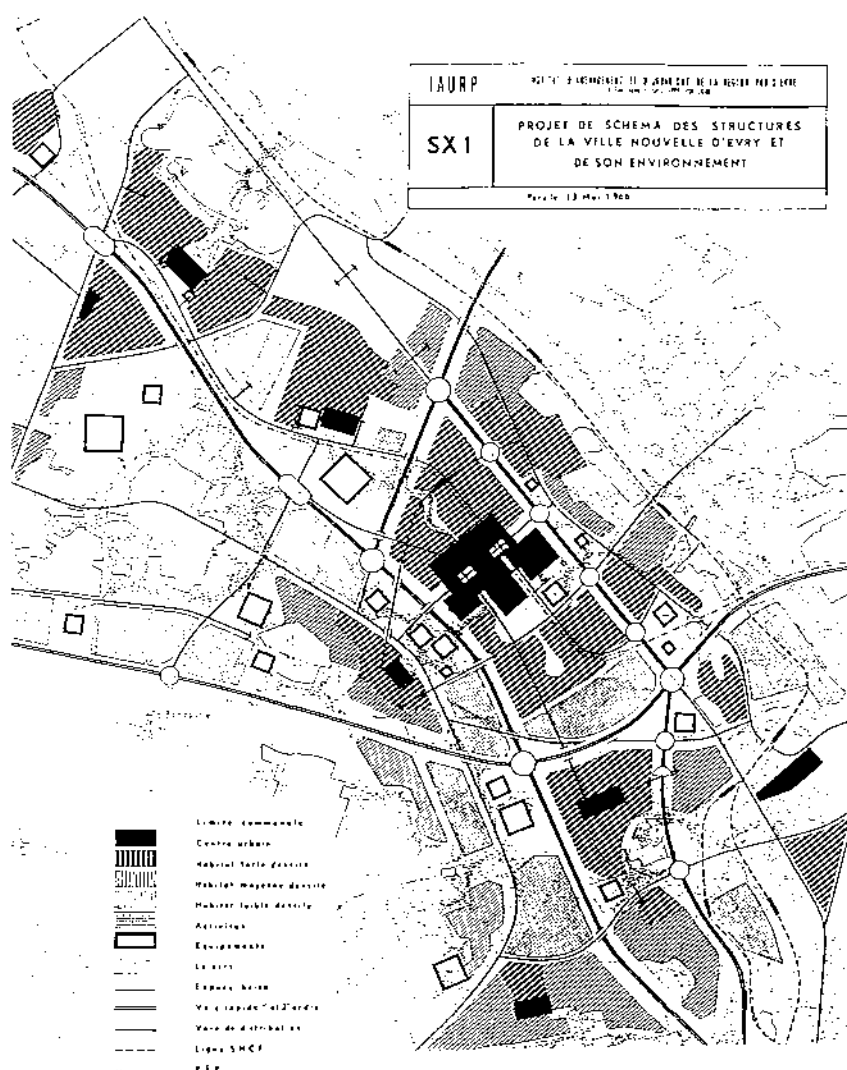
Cette proposition s'inspirait en fait des études réalisées dans le cadre des « schémas organiques » concernant ces communes⁴. Chacun des centres devait être entouré par des quartiers « *d'habitat de forte densité* ». On observe que cet habitat de forte densité concernait aussi une large portion des terrains situés entre la RN7 et la Seine.

1. Service régional de l'équipement, *op. cit.*, avril 1969, p. 8. (La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, en particulier, se trouvait comprise dans le périmètre d'étude de la vallée de l'Orge.)

2. Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *op. cit.*, 20 septembre 1967.

3. *Ibidem.*

4. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.



Source : IAURP, 13 mai 1966.

Lorsque les caractéristiques du site s'y prêtaient, les zones de forte densité étaient prolongées par des zones de faible densité, de sorte qu'il y avait un gradient de densité décroissant depuis les centres urbains.

Trois gares de chemin de fer (futur RER) ont été placées dans le périmètre de la ville nouvelle, comprenant encore Ris-Orangis. Pour ne pas que la voie ferrée double l'A6 et constitue une coupure trop large à traverser, elle a été conçue non rectiligne.

Du côté ouest, une voie parallèle à l'A6 était envisagée ; elle a effectivement été réalisée. Son but était de laisser une « zone-tampon » entre le centre urbain principal et celui de Courcouronnes. Des équipements, dont le centre aurait besoin un jour, pouvaient ainsi s'installer dans la zone-tampon, même s'ils n'étaient pas programmables dès l'origine. Le secteur de Lisses devait recevoir deux zones d'habitat de faible densité, des équipements et des zones d'activité. Mais tout l'ouest du village, jusqu'à Bondoufle, ne devait pas être urbanisé. Les zones d'activités, quant à elles, bordaient les autoroutes et occupaient les sites enclavés.

Les indications de densité utilisées correspondaient à une définition de densité brute, à l'îlot de voisinage, comprenant les équipements induits (maternelle, école primaire, etc.)¹ :

- faible densité : 15 à 25 logements/ha,
- moyenne densité : 30 à 50 logements/ha,
- forte densité : + de 50 logements/ha.

Les densités les plus fortes étaient prévues dans les zones situées à proximité immédiate du centre urbain et desservies par le réseau de transport en commun en site propre envisagé².

Ce schéma des structures, définissant le programme et le parti d'organisation de l'espace, a été soumis à la commission des plans, programmes et projets du conseil d'administration du District de la région parisienne, le 10 mai 1966, puis mis en délibération au conseil d'administration du District le 21 juin 1966 et au Comité Consultatif Économique et Social, le 2 décembre 1966. C'est le 8 mai 1967 que le conseil d'administration du District a rendu son avis positif. C'est le seul plan de la ville nouvelle de l'époque à avoir été validé de manière officielle.

La plupart des éléments introduits par ce plan ont été repris dans le plan finalement choisi en 1968. La principale différence tient à la disposition en X de la partie centrale à l'est de l'autoroute, organisée plus clairement que précédemment en quatre grands quartiers le long de voies de transports. D'autre part, le centre a pivoté³ selon un angle de 45° par rapport à SX1.

1. Mission d'étude et d'aménagement de la VN d'Évry, *Le cadre de l'étude et les données régionales de l'environnement du terrain*, Évry : Mission d'étude, 24 avril 1969.

2. Service régional de l'équipement, *op. cit.*, avril 1969, p. 9.

3. L'orientation du X, en pivot de 45° par rapport à l'axe nord-sud, est attribuée à M. Longo, architecte de l'IAURP puis à la mission d'étude, qui fut ensuite directeur de l'école des Beaux-Arts à Metz.

d'urbanisme sous forme de zones d'aménagement concerté (ZAC) dans la ville nouvelle.

2. L'AUTOROUTE A6 COMME FRONTIÈRE ENTRE LES FORTES DENSITÉS ET LES FAIBLES

Les premiers schémas de structures proposés pour la ville nouvelle présentaient des différences notables, on vient de le voir. Ils avaient cependant des caractéristiques communes, qui tendent à montrer qu'un certain consensus régnait, quant à l'organisation spatiale de la future ville nouvelle, et, dans une certaine mesure, quant à la répartition des densités.

Un de ces points communs était que *l'autoroute A6 était une frontière entre d'un côté (à l'est) un développement urbain intense et de l'autre (à l'ouest), soit un développement à faible densité, soit aucun développement.*

Au-delà de la densité, c'était la création d'une centralité qui était en jeu. *La densité était ainsi un outil parmi d'autres devant faire naître la centralité.*

2.1. À l'est, les fortes densités : le côté « noble »

On l'a dit, l'un des objectifs les plus importants attribués à la ville nouvelle était de créer un centre urbain, doté d'équipements, de commerces et d'emplois, pour combler les lacunes du développement spontané qui avait lieu dans cette portion de la région parisienne. Un géographe-urbaniste de la première heure de la ville nouvelle se souvient que *« l'idée de forte centralité est venue très tôt. La zone centrale ne pouvait pas être squelettique ; il fallait qu'elle soit dense »*¹. Le responsable de l'aménagement le confirme : *« Notre discours était de faire le centre : Ris et Corbeil grossissaient rapidement ; il fallait faire vite et fort »*².

Les trois schémas que nous avons présentés ont apporté leur réponse propre à cet objectif, mais ils avaient tous proposé le couple centralité-densité. Celui-ci était appliqué à l'échelle du centre de la ville nouvelle, mais aussi pour chaque centre secon-

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

2. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.

daire attendu dans les communes voisines : chacun de ces centres était entouré de quartiers d'habitat dense.

Les urbanistes considéraient implicitement qu'il devait y avoir un échange entre la quantité d'espace individuel et les avantages de la centralité : les individus devaient choisir entre un espace privatif de grande taille mais loin des équipements de centralité, et un espace privatif plus réduit mais bénéficiant de la proximité des équipements. Il était clair, pour eux, que la centralité devait avoir une valeur intrinsèque qui justifiait une « compétition » pour habiter à proximité, et qu'il fallait donc construire des quartiers de forte densité en liaison avec la centralité¹.

« Les secteurs à forte densité, pour lesquels la surface privative est limitée, devront bénéficier au maximum des avantages des équipements et services urbains : dans ce but, leur localisation préférentielle à proximité du centre s'impose »². Les secteurs de plus faible densité devaient donc faire bénéficier leurs résidents de vastes espaces, en contrepartie de quoi ils devaient être pénalisés par l'absence de centralité.

La combinaison centralité-densité était vue comme une évidence : « les zones d'habitations sont bien réparties et les densités prévues paraissent en principe logiques, forte densité autour du centre principal, particulièrement autour des centres secondaires, mais sur une surface restreinte »³. « Pour proposer un bon niveau de service, la densité s'impose. En périphérie en revanche, la faible densité s'impose »⁴.

À cette époque, de nombreux travaux avaient tenté d'apporter leur contribution à la définition du contenu d'un centre ville⁵. Un rapport de Aymeric Zublena sur les centres urbains avait

1. Serge Goldberg, premier directeur de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Saint-Quentin en Yvelines, pense que le cas de Saint-Quentin-en-Yvelines était sensiblement différent de celui des autres villes nouvelles : « On ne faisait pas vraiment l'association entre centralité et densité. Nous considérons une région urbaine, car nous étions trop proches de Versailles. Les autres villes nouvelles ont été plus centralisatrices, y compris en termes de centralité administrative, à Évry et Cergy par exemple ». (Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997)

2. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 29.

3. Champin, op. cit.

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

5. Hortus C., *Première approche d'une définition des centres des villes nouvelles de la région parisienne*, Paris : IAURP, mars 1969. n.p.

rappelé le rôle relatif des densités : « *La morphologie (tissu urbain) d'un centre se caractérise par sa densité arithmétique élevée (COS au moins égal à 2) mais aussi par une "densité visuelle" marquée, c'est-à-dire une prédominance des volumes construits sur les espaces libres (4 tours de 20 niveaux dans un terrain de 1 ha donnent un COS très élevé mais l'effet de compacité, de "densité visuelle" est inexistant). Cette zone se caractérise également par sa complexité due à la multiplicité des fonctions urbaines* »¹. Il rappelait d'autre part qu'un centre urbain n'est pas une zone homogène sur toute sa surface : « *une zone dont la superficie est toujours voisine de 30 ha (surface facilement parcourable à pied) accueille les fonctions de très haute attractivité qui acceptent les contraintes d'une très forte densité. Cette zone constitue le cœur de ville. C'est dans le cœur de ville que l'on rencontre les COS les plus élevés, 2 à 3, pouvant atteindre localement 4 à 5* »².

La zone centrale de la ville nouvelle d'Évry couvrait 450 hectares, à l'est de l'autoroute A6 (dont le tronçon d'Orly a été ouvert en 1961), et devait accueillir 20 000 logements³. Seul le plateau d'Évry, libre de toute construction, pouvait accueillir autour de son centre dans un rayon n'excédant pas 2 km, une population de 80 000 habitants (support démographique estimé minimum pour un important centre urbain)⁴.

À Évry, il faut ajouter qu'il régnait un sentiment de rareté de l'espace, qui donnait aux urbanistes une responsabilité pour une utilisation économe du sol : « *Le territoire était exigü, il ne fallait pas le gaspiller* »⁵. La commune de Lisses n'était pas comprise dans la ville nouvelle à l'origine du projet. Certains anciens urbanistes d'EP Évry laissent même entendre qu'il y avait une forme de compétition ou d'émulation entre les différentes équipes de villes nouvelles : « *on a eu un tout petit foncier par rapport aux copains (Sénart...).* Mais on voulait montrer qu'on pouvait cons-

1. Zublena A., *Les centres urbains nouveaux sont-ils des services publics ?*, note, vers 1972, p. 2.

2. *Ibidem*, p. 2.

3. IAURP, Note interne sans titre, n.d. (vers 1965-1966), n.p. (boîte n° 18, archives EP Évry).

4. IAURP, *Aménagement de la ville nouvelle d'Évry et de son environnement. Proposition du schéma de structure*, Paris : IAURP, mai 1966, 15 p. (La proposition se basait sur une densité de 64 habitants/ha brut)

5. Entretien avec Pascal de Maupeou, 3 mai 1996.

truire autant qu'eux »¹. Pour eux, « on fantasmaient énormément sur le centre (...) On aurait aimé déplacer l'autoroute vers l'ouest, afin de dégager plus de place pour le centre côté est, ne pas couper autant la ville nouvelle en deux, et rattacher mieux Courcouronnes au tissu urbain. Mais les coûts étaient prohibitifs... »². L'idée avait même germé d'enterrer l'autoroute dans son passage dans la ville nouvelle.

2.2. À l'ouest, les faibles densités : mais sans enthousiasme

L'habitat pavillonnaire subissait un certain dédain de la part des architectes et urbanistes de la mission d'étude, et même des élus locaux, parce qu'il ne répondait selon eux ni aux enjeux quantitatifs, ni aux ambitions urbaines : selon Michel Boscher, député-maire d'Évry d'alors, « on rejetait le pavillonnaire vers l'extérieur »³, à l'ouest de l'autoroute A6, ce que confirme un architecte-urbaniste de l'EP Évry : « on ne voulait pas de pavillonnaire à perte de vue »⁴.

« Les options de base pour l'aménagement de la ville nouvelle d'Évry restreignent les possibilités de développement de l'habitat individuel traditionnel sur grandes parcelles, ce type d'habitat pourra se retrouver dans les secteurs périphériques, en particulier vers le sud. Cependant, au sein même de la ville nouvelle, les variations de densités seront notables, allant de 20 à 60 logements à l'hectare (densité résidentielle brute) »⁵.

« L'habitat à plus faible densité, comportant des programmes de petits collectifs et de maisons individuelles rapprochées, sera adopté lorsque les conditions locales de site s'y prêteront : extension de villages dont il convient de ne pas dénaturer le caractère, occupation d'un secteur intéressant par son attrait physique (topographie, végétation, valeur de l'environnement) et présentant de moindres conditions d'accessibilité par rapport au centre »⁶. On ne parlait même pas simplement de pavillonnaire, pour définir les faibles densités, mais de « maisons individuelles

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

3. Entretien avec Michel Boscher, 15 janvier 1997.

4. Entretien avec Pascal de Maupeou, 3 mai 1996.

5. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 29.

6. Ibidem, p. 29.

rapprochées »... Plus tard, le pavillonnaire a cependant été progressivement (voire massivement) admis. Dès 1971, l'État écrit, par le biais du Groupe central des villes nouvelles : « *le parti d'urbanisme retenu pour les quartiers centraux exclut les habitations individuelles ; celles-ci seront par contre dominantes dans les programmes de Bondoufle et de Courcouronnes* »¹.

Un des anciens membres de la mission d'étude se rappelle que *les projets d'urbanisme ne portaient pas du tout la même attention à l'usage parcimonieux de l'espace à l'ouest de l'autoroute A6 qu'à l'est : « il ne fallait pas gâcher l'espace dans la partie centrale. Ce n'était pas le cas côté ouest : on faisait un trait de plume se déplaçant sur les zones agricoles, ce qui était sans conséquence sur le projet »*².

Les limites géographiques de la commune de Courcouronnes s'étendent de part et d'autre de l'A6. Cette commune témoigne clairement de l'effet de séparation entre deux mondes qu'a obligée l'autoroute. Le maire était d'accord pour que la densité soit relativement forte côté est, à la condition que le village existant ne soit pas touché à l'ouest³. Le classement du Coteau de Longaines et du centre urbain de Courcouronnes en zones à faible densité avait été retenu à la demande des élus, alors que le premier projet de la mission d'étude prévoyait des densités plus élevées⁴.

La commune de Lisses, bien que retirée de la liste des 14 communes initiales, a été intégrée à la ville nouvelle (membre du syndicat d'agglomération nouvelle), car de vastes terrains étaient libres et permettaient de prévoir de l'habitat individuel et des zones d'activités que le centre dense n'aurait pas pu accueillir. Son maire (M. Vervant), de même que le maire de Bondoufle (M. Marcille), étaient attachés à leur village. « *Ils acceptaient les zones d'activités grâce à l'emploi et à la taxe professionnelle, en pensant qu'elle reviendrait un jour à la commune. Pour le logement, ils donnaient leur accord à la condition que ce soit du pavillonnaire* »⁵. La mission d'étude essayait de justifier auprès des communes l'urbanisation des secteurs placés à l'ouest de l'A6 par le gain en équipements qui en découlerait :

1. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*
2. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.
3. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.
4. Service régional de l'équipement, *op. cit.*, avril 1969, p. 9.
5. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

« il est prévu un développement de l'habitat autour des trois villages dans des conditions qui leur permettent d'acquérir les équipements de première nécessité que leur dimension actuelle n'autorise pas »¹.

En périphérie peu dense, les urbanistes pensaient que les opérations étaient plus difficiles à équilibrer, car le sol était mal utilisé, selon eux². Ils ont réalisé ensuite rapidement que c'était l'inverse ; nous y reviendrons. André Lalande, premier directeur de la mission d'étude puis de l'EP Évry, nous a confié son sentiment à propos du pavillonnaire : « *Le pavillonnaire, c'est beaucoup plus facile à réaliser. Mais le pavillonnaire doit être un équilibre à une ville dense, une banlieue* »³.

À Saint-Quentin-en-Yvelines, le premier directeur de l'établissement public nous a dit que le pavillonnaire n'était pas davantage vu avec enthousiasme ; Évry n'était donc pas un cas isolé. Certes, « *la densité n'était pas un objectif. Mais confusément, il y avait un sentiment anti-ville nouvelle anglaise. Cela se traduisait par une appréhension de l'urbanisme en maisons individuelles. (...) On n'envisageait pas des densités importantes, mais l'individuel n'était pas à la mode* »⁴.

À Sénart, le projet visait « *moins à créer une ville nouvelle proprement dite qu'à urbaniser un vaste secteur géographique en appui sur la ville de Melun et dont la forêt de Sénart constitue la limite extrême* »⁵. Alors que le projet initial de Sénart (Tigery-Lieusaint) figurait assez bien le type de ville nouvelle *ex-nihilo*, les urbanisations proposaient finalement, en 1970, une densité faible (de l'ordre de 10 à 30 logements/ha), sauf dans les environs immédiats de Melun⁶. Ce schéma conservait en zone rurale la partie centrale du plateau de Tigery. Il s'agissait donc bien d'une urbanisation d'accompagnement et non plus d'une création urbaine *ex-nihilo*.

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 40.

2. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

3. Entretien avec André Lalande, le 22 novembre 1996.

4. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

5. Point P. (sous la dir.), « Ville nouvelle de Melun-Sénart », in : *Techniques et Architecture*, n° 25, novembre 1970, pp. 103-107.

6. Notamment au Mée, déjà fortement urbanisé, et qui paraissait pouvoir supporter de 40 à 50 logements/ha.

3. CENTRALITÉ-DENSITÉ : CRÉER L'ANIMATION URBAINE

3.1. Les fortes densités apportent l'animation : un idéal urbain

Plusieurs urbanistes ou responsables de la ville nouvelle lors de sa conception nous montrent que les fortes densités étaient valorisées dans leur esprit, et qu'il régnait un certain consensus à ce sujet. L'un d'eux, *a posteriori*, analyse son état d'esprit de l'époque comme « post-soixante-huit'ard » : « pour nous, la densité, c'était l'enrichissement de la société »¹. « Au départ, le discours d'origine allait vers (...) un souci d'animation, ce mot étant une sorte de mot magique au départ des villes nouvelles, qui était une réaction à l'ennui des grands ensembles. Il fallait absolument animer. C'était une sorte de leitmotiv qui revenait »². « On pensait que la forte densité était une source de vie. (...) On n'avait pas peur de la densité »³.

« Pour Évry on a beaucoup cru à la cité latine donc à la densité »⁴. De fait, l'exemple de Paris revenait fréquemment, avec la référence au quartier Latin⁵, ce dont témoignent d'ailleurs beaucoup de documents relatifs au projet d'Évry, publiés maintes fois dans des revues ou brochures. « La zone centrale est comparable par son étendue au secteur boulevard Saint-Michel-Palais du Luxembourg – Saint Germain des Prés – quai de la Seine ou au secteur Bourse – Palais-Royal – place Vendôme – Opéra. (...) Mieux que tout autre commentaire, cette comparaison donne d'une part une idée des distances, d'autre part une idée de la diversité possible du contenu »⁶. L'architecte-urbaniste qui a conçu le centre d'Évry renchérit : « un centre ville est lieu de communication sociale. L'homme est un être social avant tout »⁷. Un autre ancien membre d'EP Évry, qui fut directeur de l'habitat, pense que l'enthousiasme de l'époque était

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Mottez Michel, « La ville nouvelle d'Évry », Université libre de Bruxelles, actes du colloque *Les villes nouvelles*, janvier 1981, pp. 126-131.

3. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

4. Entretien avec Pascal de Maupéou, 3 mai 1996.

5. Entretien avec Elia Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

6. Darmagnac André, Desbrières François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 47.

7. Entretien avec François Desbrières, le 18 décembre 1996.

partagé : « *Il y avait un discours idéologique contre l'individualisme, porté par les architectes, mais que tout le monde suivait* »¹. Une fois de plus, une étude de l'IAURP a apporté des éléments utiles aux urbanistes, confirmant vraisemblablement leurs *a priori*. L'étude constatait, dans les centres urbains étudiés, que cette densité particulière de piétons et de véhicules, provoquant l'animation, se produit dans les espaces bordés par des établissements où le public accède : commerces, équipements publics, etc.²

La motivation pour les fortes densités aurait pu avoir pour origine une logique financière, dans la mesure où à une forte densité peut correspondre des recettes accrues pour l'aménageur (en dessous de certains seuils). Mais ce n'était clairement pas le cas. « *À cette étape de la planification de la ville nouvelle, il n'y avait pas encore de question financière, qui aurait conduit à pratiquer un urbanisme de rentabilisation des investissements publics. Nous recherchions l'urbanité ; il fallait faire de la ville* », selon un des premiers programmeurs de la ville nouvelle³. Néanmoins, l'ancien responsable de l'aménagement estime qu'« *avec le schéma proposé, les financiers s'y retrouvaient* »⁴.

Les autres villes nouvelles n'échappaient pas à l'ambition d'animation : « *Ce sont des villes latines que les responsables veulent faire. (...) Il convient de provoquer un mélange des fonctions... une forte occupation au sol... une densité assez forte... pour retrouver l'échelle et l'animation d'une ville latine* »⁵ : propos tenus pour Le Vaudreuil...

Même des universitaires reconnus approuvaient cette quête de l'animation, tel Pierre Merlin : « *Pour moi, la vraie vie urbaine, c'est un mélange d'activités très diverses qui favorisent les rencontres entre les individus (que celles-ci soient organisées, ou produites au hasard des promenades, voire des flâneries). On se moque souvent des urbanistes qui rêvent de recréer partout l'animation du quartier Latin. Il y a, malgré tout, à travers cette vision un peu simpliste, la volonté de voir se prolonger ce qui a permis la permanence à travers*

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

2. IAURP, *Animation des centres villes existants*, Paris : IAURP, vers 1965, n.p. + annexes.

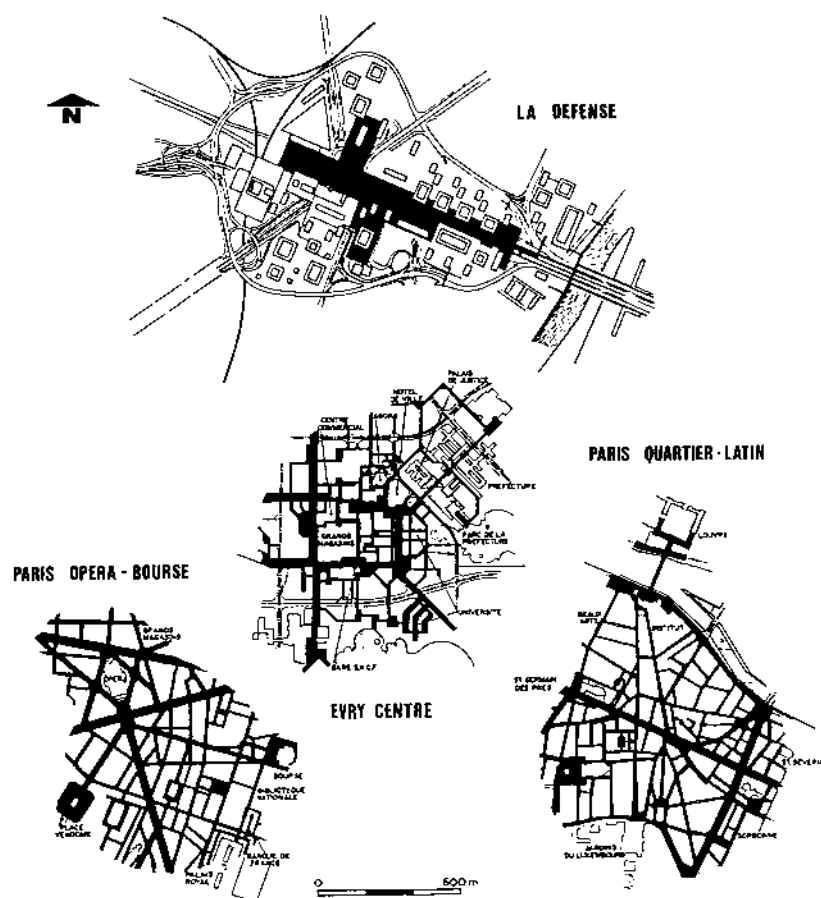
3. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

5. Zublena A., *op. cit.*, p. 5.

La référence parisienne : un modèle pour les densités d'Évry ?

Plans utilisés par EP Évry dans plusieurs documents présentant le schéma de structure de la ville nouvelle.



Source : EP Évry, 1969.

les siècles de notre civilisation latine »¹. Le compte rendu des débats de la conférence sur la centralité dans les villes nouvelles françaises et britanniques, en octobre 1972, apporte de nombreuses autres manifestations de l'intérêt des fortes densités pour permettre une « vic communautaire ». Bien que certains admettaient alors qu'un

1. Aubert Jean, « Pour être vivantes, les villes nouvelles ne doivent pas être seulement l'œuvre des technocrates (entretien avec Pierre Merlin) », in : *La Croix*, 5 juillet 1971.

tel choix était subjectif, voire éthique, et risquait de relever d'un diktat de l'urbaniste, chacun adhéra à cette idée¹.

Seul Michel Boscher, ancien député-maire d'Évry, vient contredire aujourd'hui le fait qu'Évry ait été planifiée parce que l'on croyait que la densité « fait la société » ; d'après lui, c'est une « justification a posteriori ; ce n'est pas là-dessus qu'on raisonnait. Les choses sont beaucoup moins philosophiques. Les urbanistes sont des post-68'ards : c'est le "côté intellectuel" des villes nouvelles »². Toutefois, à relire ses propres textes de l'époque, on est amené à penser qu'il croyait lui aussi aux vertus des fortes densités, par exemple dans ses interventions en tant que président du jury pour le concours d'Évry I ou dans ses prises de position lors des projets de développement du pavillonnaire, envisagés par le ministre Chalandon. Il justifie le choix de la forte densité par l'ambition qui existait de créer une vraie ville : « dès lors qu'on voulait autre chose qu'une banlieue informe, il fallait concentrer les activités, avec un cœur de ville dense, ne serait-ce que pour faire fonctionner les équipements »³. Pour lui, la forte densité devait finalement accompagner la création de la centralité, et non l'inverse.

Dans cette étape de la planification de la ville nouvelle, la densité chiffrée n'est plus aussi importante que le concept en tant que tel, chargé de sens par une idéologie largement partagée. Les urbanistes ont tenté de projeter au sol leur idéal social, et pas seulement urbain : les fortes densités jouissaient d'une image positive, en ce qu'elles devaient contribuer à faire naître cet idéal social de ville animée.

Mais cette étape de projection idéologique a dû rapidement chercher à se concrétiser dans les documents d'urbanisme. Il était entendu que l'évaluation en COS devait être entreprise à un stade ultérieur : celui du schéma organique, correspondant à un plan-masse⁴.

Les densités conceptuelles ont ainsi dû laisser place ensuite à des densités numériques, permettant de traduire les idées en chiffres. Les premiers indicateurs de densité, d'abord exprimés en nombre de logements/ha, parce qu'ils constituaient une clé de

1. SGVN, *Centres et centralité dans les villes nouvelles françaises et britanniques*, Paris : SGVN, octobre 1972, 156 p.

2. Entretien avec Michel Boscher, 15 janvier 1997.

3. *Ibidem*.

4. Mission d'étude et d'aménagement de la VN d'Évry, *Le cadre de l'étude et les données régionales de l'environnement du terrain*, Évry : Mission d'étude, 24 avril 1969.

passage entre le « canon urbain et social » idéalisé et la planification concrète, n'ont plus suffi. Il a fallu « résoudre les problèmes posés par les densités qui ne sont pas homogènes et dont l'évaluation en COS est difficile (on ne voit donc pas à quoi elles correspondent concrètement) ; d'où la nécessité de bien définir la notion de densité utilisée, à partir de laquelle une évaluation en COS pourra être entreprise à un stade ultérieur »¹.

3.2. Forte densité et vastes espaces verts : la trame urbaine

Il était recherché une organisation urbaine, côté est de l'autoroute A6, qui réponde le mieux aux ambitions évoquées. Nous avons déjà dit que c'est une structure en forme de X qui a été choisie, notamment depuis le plan Gruen et le plan SXI de l'IAURP.² Ce choix mérite d'être davantage analysé. Quelles caractéristiques les urbanistes voulaient-ils donner à ce X ? Comment les densités sont-elles intervenues dans l'élaboration de ce schéma ?

La zone entre l'A6 et la RN7 a constitué le terrain où les urbanistes ont réellement pu exprimer leurs idées et mettre en œuvre leurs ambitions urbaines. C'est la partie dense de la ville nouvelle, avec les quatre branches du X fondateur. 20 000 logements étaient attendus autour des quatre trames urbaines³. L'idée du X répondait en réalité à plusieurs objectifs qu'il convient d'analyser.

On notera au préalable que le X a été inspiré par la ville nouvelle de Runcorn, près de Liverpool. Les quartiers de cette ville nouvelle s'organisent autour d'un site propre de transports collectifs (dont la forme s'apparente d'ailleurs à un 8 et non à un X), ce qui avait séduit les urbanistes en charge d'Évry. Cette fois, le cas anglais n'était donc pas rejeté... Il fut cependant adapté au contexte d'Évry, comme nous le verrons.

L'idée de la trame urbaine d'Évry fit son apparition dès 1967 ; on en trouve une trace dans un document non publié de l'architecte Herman Mens, intitulé : « Qu'est-ce que la trame minérale ? », en juin-août 1967. L'architecte y décompose les

1. IAURP, *Avis donné sur les schémas des structures*, Paris : IAURP, avril-mai 1967, n.p.

2. Le X a remplacé le 8.

3. EP Évry, *Programme du concours Évry I*, Évry : EP Évry, avril 1971.

éléments à prévoir et les fonctions que la trame devra assurer : animation urbaine et efficacité du transport en commun. Très illustré, ce document plaide pour une forte densité le long de la trame, et propose le chiffre de 145 logements/ha à la condition que deux tiers du stationnement soient souterrains. La densité minimale des îlots serait de 80 logements/ha et pourrait atteindre 150 logements/ha avec la construction de bâtiments hauts.

La trame bâtie qui matérialise les axes structurants de la ville nouvelle a été l'objet d'une importante réflexion de la part des urbanistes. Elle a servi d'inspiration au plan finalement retenu pour la ville ¹. *Chacune des branches du X devait correspondre à une trame ; chaque trame devait par conséquent accueillir entre 6000 et 7000 logements.* Les quatre trames urbaines devaient être des « ensembles de forte densité à dominante résidentielle, construits autour d'un espace linéaire et fermé » ².

La trame devait ainsi être innervée dans sa partie centrale par un espace public linéaire bordé d'équipements inducteurs de flux d'animation, essentiellement piétonniers et le long duquel devait circuler en chaussée séparée (site propre) un transport en commun, à l'exclusion de la circulation automobile. Les branches du X correspondaient donc à la fois à l'organisation des quartiers et aux axes du transport en commun en site propre.

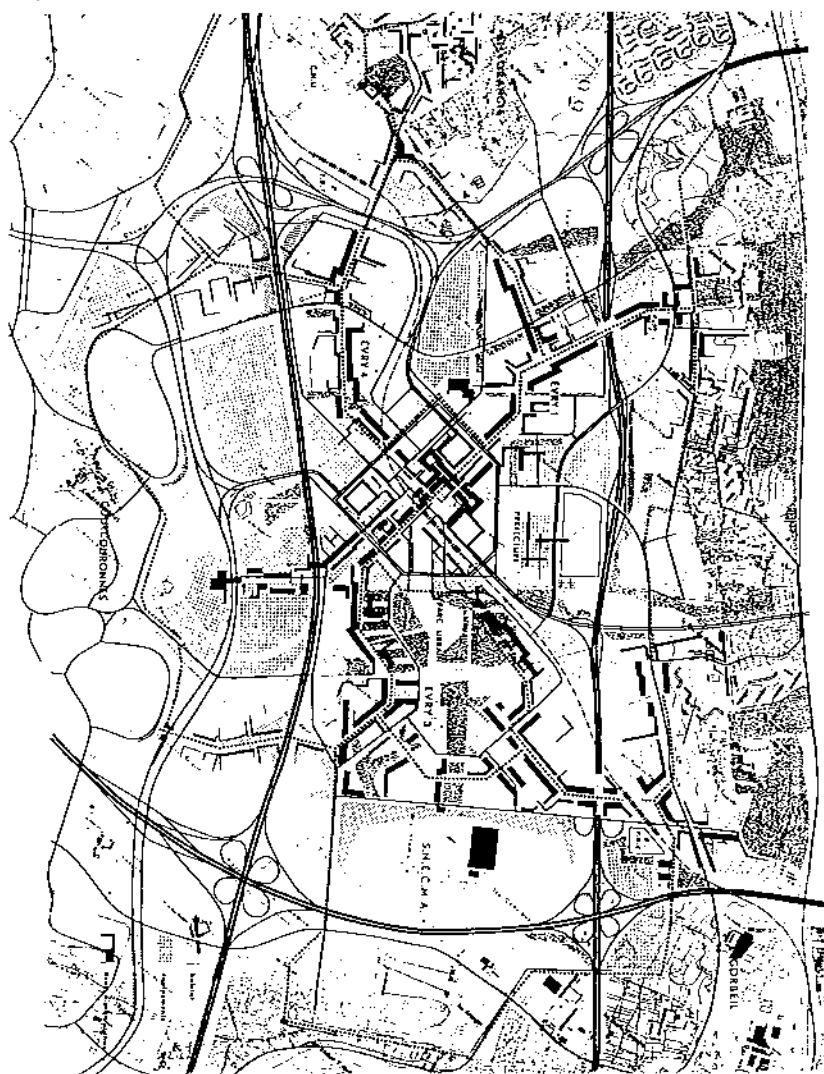
La concentration d'une forte densité d'habitat sur la croisée « permet de donner à la trame urbaine, qui draine le tissu résidentiel, une animation et un caractère proprement urbains. En effet, la forte concentration de population qu'entraîne le niveau élevé des densités a comme conséquence des besoins en équipements publics et établissements de services développés ; dans la mesure où (...) l'ensemble des équipements publics de quartier s'ouvrent sur la trame, soit qu'ils y sont implantés (cas des équipements à faible emprise au sol), soit qu'ils y ont au moins un accès, la trame urbaine aura de ce fait un caractère privilégié de lieu de rencontre avec un niveau de fréquentation relativement élevé » ³. On retrouve encore, de manière redondante, le thème de l'animation et de la rencontre fortuite, pour justifier les choix urbanistiques en faveur de densités élevées.

1. Évrý : *centre urbain nouveau et ville nouvelle*, op. cit., p. 48.

2. EP Évrý, op. cit., avril 1971.

3. Évrý : *centre urbain nouveau et ville nouvelle*, op. cit., p. 49.

Organisation générale

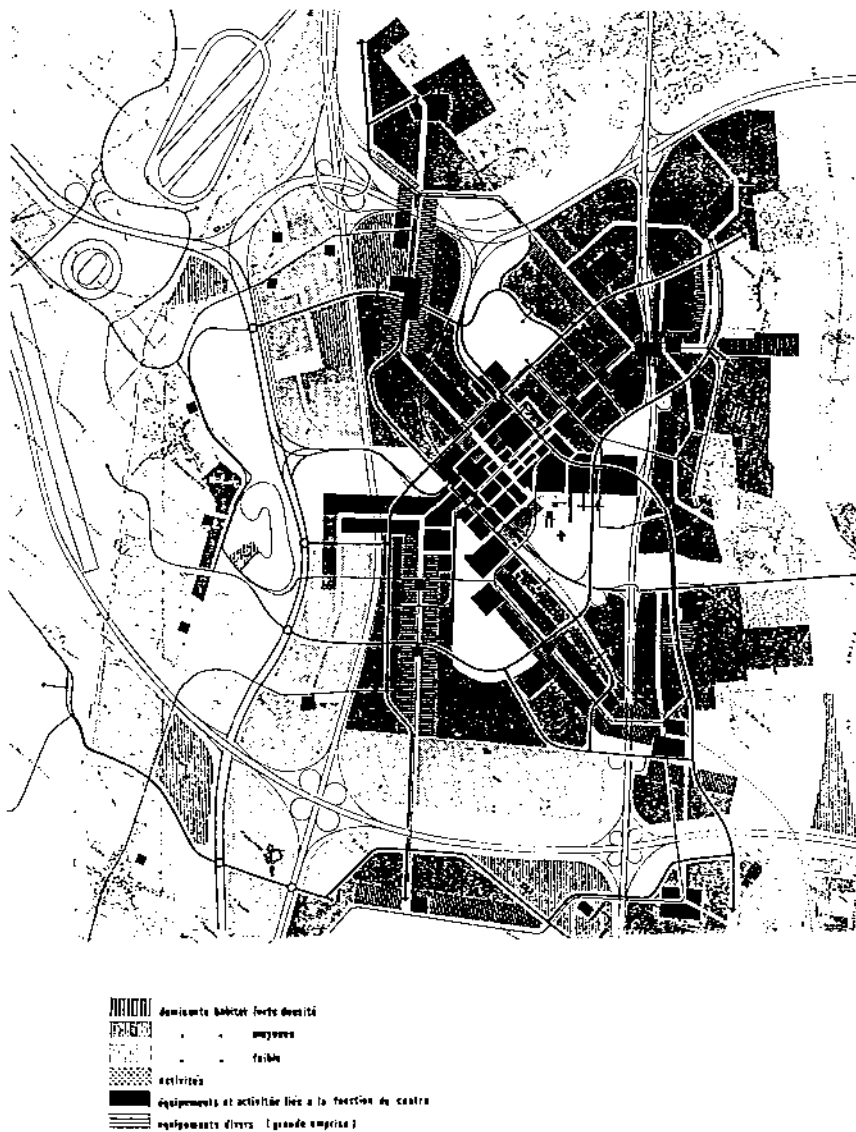


Source : Mission d'étude et d'aménagement, août 1968.

La trame urbaine devait devenir un milieu vivant où se mêleraient les flux engendrés par les déplacements liés à la vie des unités de voisinage, des déplacements liés aux équipements implantés sur la trame, dont le rayonnement devait dépasser celui de l'unité de voisinage et les déplacements engendrés par l'attraction du cœur de ville¹.

1. *Ibidem*, p. 49.

Schéma d'organisation des densités de la trame urbaine



Source : EP Évry, vers 1969-1970.

Les urbanistes ont souhaité disposer le maximum d'éléments dynamiques sur la trame, dès le départ, afin de rendre le projet irréversible : forte densité d'habitat, équipements induits, activités tertiaires non induites, réservation d'emplacements d'accueil commercialisables, limitation des possibilités d'accueil en dehors

de l'axe de la trame et mise en place d'un moyen de transport en commun, dont nous reparlerons plus loin ¹.

3.3. De grands espaces verts entre les branches de la trame

En complément des quatre trames, quatre grands parcs étaient disposés entre les branches du X. « Ainsi apparaît un net contraste entre les deux types de structure d'accueil prévus : espaces fermés de la trame urbaine d'une part, grands espaces ouverts déterminant un tissu urbain à large texture par ailleurs » ².

L'opposition entre le milieu urbain dense très construit, lieu espéré de grande animation, et le calme des grands espaces verts, « permet un choix constant pour le citoyen et une ouverture des appartements sur le spectacle de la rue et sur la végétation des espaces » ³.

Pour expliquer ce choix, Michel Mottez, qui fut pendant près de 25 ans responsable de l'aménagement de la ville nouvelle, parle « d'équilibre des densités » : « on peut faire des fortes densités sur la trame urbaine, car les gens ont des parcs à côté » ⁴. Les parcs offriraient ainsi une compensation aux fortes densités. Le parti d'aménagement a donc délibérément opté pour une ségrégation nette entre des grands parcs et des parties densément construites. C'est un choix fondamentalement différent que de placer des bâtiments disséminés dans la verdure, selon le modèle de la Charte d'Athènes ⁵. En termes de densité brute, une telle disposition peut n'avoir aucun effet ; il ne s'agit que d'un choix de forme.

Toutefois, la définition précise des contours de ces grands espaces verts situés entre les branches de trame urbaine a été une déduction : selon un ancien géographe-urbaniste d'EP Évry, « notre idée de départ était de faire des parcs de 15 à 20 hectares. Ensuite, leurs limites ont été tracées comme une résultante après avoir placé les autres éléments de la trame » ⁶.

1. EP Évry, *op. cit.*, avril 1971.

2. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, p. 50.

3. EP Évry, *Évry I : la trame urbaine*, Évry : EP Évry, 1969.

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

5. Entretien le 18 décembre 1996 avec François Desbryères, concepteur du centre d'Évry.

6. Entretien avec Elío Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

Les quatre grands parcs sont les suivants :

- parc du Lac : c'est le parc ouest. Il couvre environ 31 ha, dont 7 ha en plan d'eau ; c'est un parc urbain de loisirs, qui comprend un théâtre d'eau de 6 000 places et un rocher d'escalade ;
- parc des Coquibus : c'est le parc sud. Très boisé, il a une superficie voisine de 34 ha ;
- parc des Loges : c'est le parc nord. Il a été modelé avec le sol extrait de l'opération des Halles à Paris. C'est une plaine de jeux de 15 ha ;
- parc Henri Fabre : c'est le parc est. Son rôle est principalement un rôle de liaison pour les quartiers entre le centre ville et la Seine. Sa superficie est de 15 ha environ.

Le programme finalisé des villes nouvelles, qui avait défini un grand nombre d'indicateurs et d'objectifs à atteindre, avait fixé à 63 m² par logement terminé le nombre de mètres carrés d'espaces libres urbains ouverts au public (à l'exclusion des espaces interstitiels et des plans d'eau), à aménager à Évry¹. Ceci aurait représenté 126 ha, si ce chiffre de 63 m² avait été appliqué aux 20 000 logements prévus. Maurice Doublet, préfet de la région parisienne, avait insisté sur ce point : « Dans les villes (nouvelles), la hauteur des immeubles, leur aspect, leur disposition, sont étudiés pour redonner à l'habitat le bien-être, la liberté, la sécurité, que pouvaient éprouver le villageois, l'habitant du bourg ou de la ville ancienne. (...) Dédensifiées et aérées, les villes nouvelles seront aussi des villes vertes »².

À une autre échelle, les planificateurs de la ville nouvelle intégraient aussi à leur projet l'existence de grands espaces naturels à proximité, qui pouvaient répondre à la demande des futurs habitants. « Certains loisirs "mangeurs" d'espace peuvent et doivent se trouver à proximité d'une ville nouvelle. Situés à moins de 15 minutes du centre, ils limitent les migrations du week-end et peuvent convenir à la satisfaction des besoins quotidiens »³. Ces espaces de loisirs auxquels il était fait référence étaient la forêt de Sénart, les bords de Seine, le plan d'eau de Viry-Châtillon-Grigny et le bois de Saint-Eutrope. « Il apparaît de plus que l'urbanisation est un facteur d'accélération de la demande de

1. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*

2. Doublet Maurice, « Introduction », in : *Regards sur la France*, 1974.

3. IAURP, *Aménagement de la ville nouvelle d'Évry et de son environnement. Proposition du schéma de structure*, Paris : IAURP, mai 1966, p. 9.

*loisirs et plus particulièrement du besoin d'évasion vers la nature. À cette demande de loisirs correspond une demande au moins égale d'espaces de loisirs »*¹.

Il était estimé que les futurs habitants d'Évry seraient en grande partie originaires de Paris, ce qui ajoutait une motivation quant à la création d'espaces verts : « *les carences dont souffrent les Parisiens, du fait du manque d'espaces libres, devraient constituer par différence un atout pour la ville nouvelle* »².

3.4. Le cœur à la croisée du X

Nous ne faisons pas ici une présentation du projet du centre : sa programmation sera décrite en détail plus loin. Nous cherchons ici à montrer quelle place il occupait dans les travaux relatifs au schéma de structure.

Aboutissement logique de la conception du schéma de structure et des ambitions pour la ville, l'intersection des quatre branches de la trame urbaine revêtait un caractère stratégique, en termes de densité. Michel Mottez le confirme : « *nous tenions un discours de densité maximale au croisement de la croix* »³.

Plusieurs urbanistes ayant participé à l'élaboration des villes nouvelles s'étaient intéressés à un congrès tenu à Amsterdam sur les centres villes. Le centre urbain y avait été défini comme « *un système d'activités avec une densité de communications dans un espace limité, qui permet une forte concentration de possibilités résultant de la liberté du choix entre les offreurs d'un même type de service et de nombreux types de services. Cette densité d'interaction est plus représentative du noyau qu'aucune sorte d'activité* »⁴.

La « *densité d'interactions* » et la qualité des échanges humains qui devaient caractériser le centre, selon les urbanistes de la mission d'étude, devaient résulter notamment de la variété des fonctions, de la concentration des éléments et de leur disposition, de l'efficacité des moyens de communication, et de sa faculté d'évolution. *L'animation ne devait donc pas uniquement résulter d'une forte densité de construction : la mixité des fonctions, même*

1. Cohen-boulakia Elio, et Pavy Paul, *op. cit.*, p. 52.

2. IAURP, *op. cit.*, vers 1968-1969.

3. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

4. IAURP, *op. cit.*, vers 1968-1969.

si elle ne portait pas ce nom à cette époque, faisait partie intégrante du projet de centre.

Pour progresser dans la conception du schéma de structure, les urbanistes avaient défini le cœur de ville, plus restreint que le centre ville, qui devait être le lieu géométrique des points situés à moins de 300 m des 3 stations du tronc commun (1 km à 1,5 km) du transport en site propre. Sa surface approximative était alors de l'ordre de 60 ha¹. Par ce choix important, le développement du cœur de ville devait profiter pleinement du réseau en site propre, selon le même principe, mais accentué ici, que celui appliqué à la trame urbaine.

Dans le schéma organique initial du cœur de ville, daté d'août 1968, on mesure l'ambition de densité des urbanistes : l'emprise du bâti paraît très importante. Il est figuré une « densité de construction », que l'on imagine correspondre à un front bâti continu, délimitant plusieurs rues étroites et très enserrées par les immeubles. Aucun espace vert n'est mentionné. Selon Michel Boscher, l'absence d'espaces verts dans le centre apparaissait comme une évidence : « *dans le centre, il n'y a pas de parc ; c'est logique* »². La minéralité s'imposerait donc « *par nature* », dans les lieux centraux. Les seuls espaces ouverts indiqués dans ce plan sont présentés dans la légende comme soit des « espaces ouverts à dominante voiture », soit des « espaces ouverts à dominante piéton », de taille plus réduite.

La grande hauteur des immeubles, dont nous avons vu qu'elle était déjà proposée par Victor Gruen, constituait un élément présent dans de nombreuses esquisses pour le cœur de ville, réalisées avant les premières réalisations concrètes. Les justifications de la verticalité sont à rechercher dans des domaines variés.

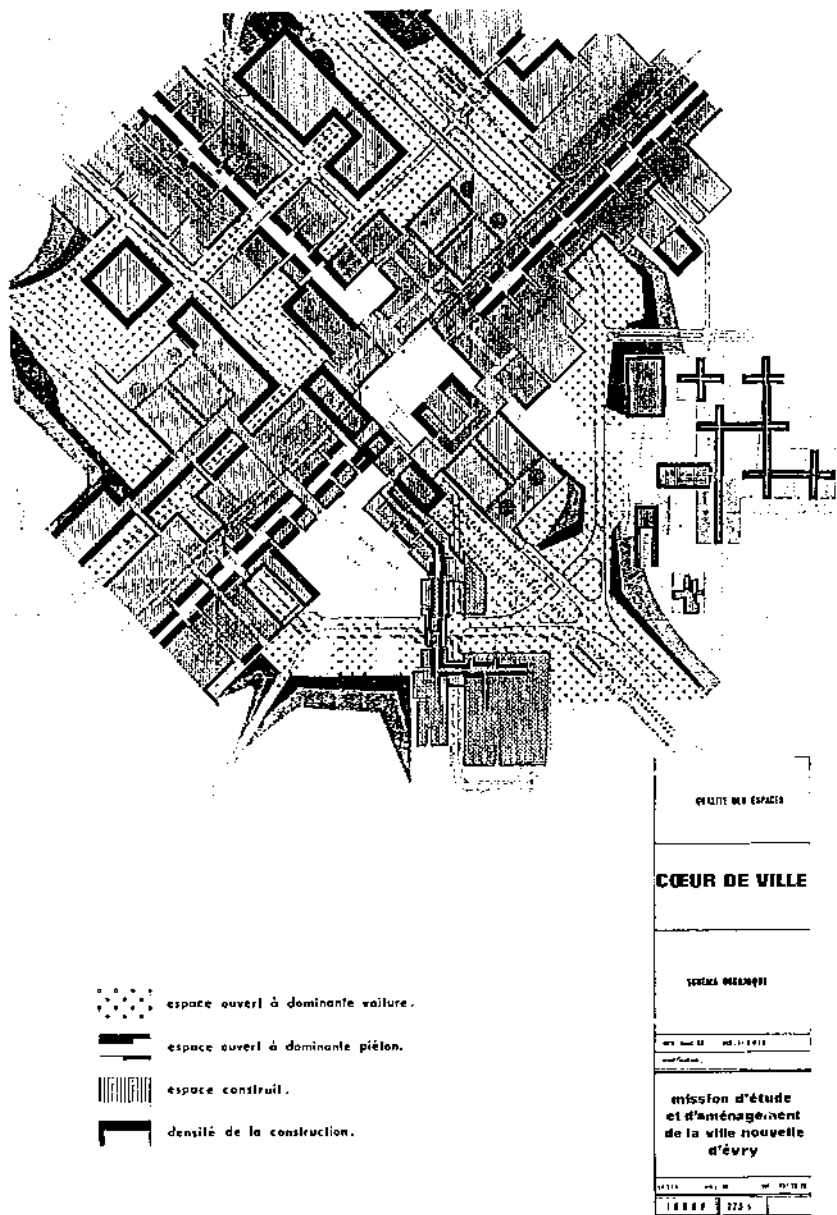
D'abord, les urbanistes voulaient que le centre de la ville nouvelle se voie de loin, qu'il puisse montrer sa puissance à distance. Des bâtiments hauts de 50 à 60 mètres (ces hauteurs étaient plafonnées par la proximité de l'aérodrome de Brétigny) étaient envisagés à l'origine, pour qu'ils « *ponctuent l'espace et soutiennent de gigantesques volumes aériens, tels les minarets des compositions ottomanes* »³.

1. EP Évry, *Sans titre*, Note de travail sur le centre de la ville nouvelle, vers 1973

2. Entretien avec Michel Boscher, 15 janvier 1997.

3. Darmagnac André, Desbryères François, et Moltez Michel, *op. cit.*, p. 57.

*Schéma organique du « cœur de ville » :
importance du front construit*



Source : Mission d'étude et d'aménagement, août 1968.

La verticalité était également un signe de modernité, presque un élément incontournable de la ville du futur : la fascination pour les progrès technologiques faisait espérer une multiplication prochaine des immeubles de grande hauteur. Elle devait aussi apporter la preuve de la réussite de la ville nouvelle, arrivant au rang de « grande ville » grâce à ce signe extérieur. Les autres villes nouvelles, en particulier Marne-la-Vallée et Cergy, n'ont pas échappé aux ambitions de verticalité dans les premières esquisses : nombre de plans et de croquis des années 1960-1970 en témoignent.

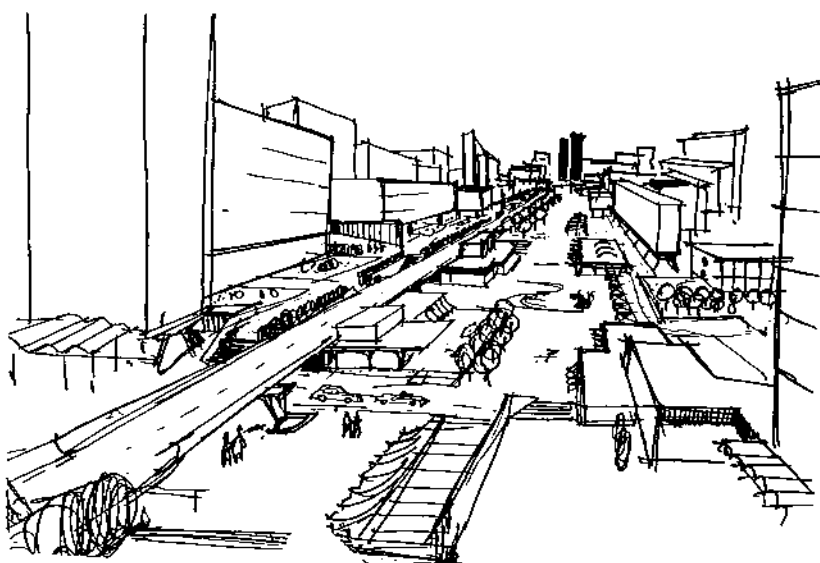
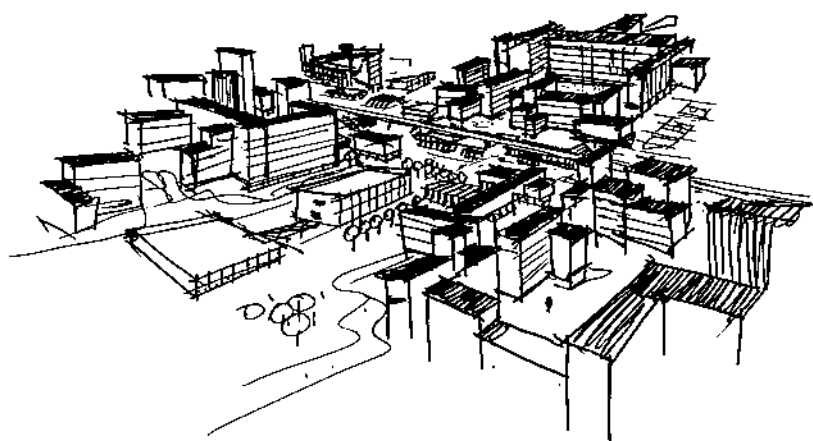
D'autre part, la verticalité permettait de construire des densités plus élevées que des immeubles bas, pensait-on, mais surtout, elle offrait la possibilité de libérer de l'espace au sol pour d'autres affectations (espaces ouverts, équipements, etc.), facteur extrêmement important aux yeux des urbanistes. La grande hauteur n'était donc pas seulement destinée à renforcer les densités bâties, mais devait permettre d'accueillir davantage de types d'occupations du sol dans un même espace, pour une même densité. De grands espaces verts pouvaient donc être ménagés en périphérie immédiate du centre.

Ce thème de la verticalité n'a cependant pas été souvent évoqué dans nos entretiens avec les concepteurs, peut-être parce qu'il a été rapidement oublié : la planification plus fine et les premières réalisations du centre ont été faites alors que les immeubles de grande hauteur subissaient un discrédit à l'échelle nationale. La verticalité n'a ainsi pas eu le temps de s'introduire plus avant dans le projet.

La programmation des emplois du centre a posé une difficulté à l'équipe de conception. Il régnait une grande incertitude quant à la capacité de la ville nouvelle à attirer des bureaux, incertitude qui a perduré jusqu'au milieu des années 1970. « C'est sur l'emploi, principalement, que doit porter l'effort de "décollage". Les logements, eux, s'implanteront de toute façon. (...) La composante "emplois de bureau" est la plus aléatoire, en raison du phénomène entièrement nouveau et inconnu que représente le desserrement à 30 km de Paris de bureaux traditionnellement concentrés dans le centre des affaires (du Palais Royal à la Défense) »¹.

1. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*

*Esquisses pour « l'espace d'accueil
central » de la ville nouvelle d'Évry*



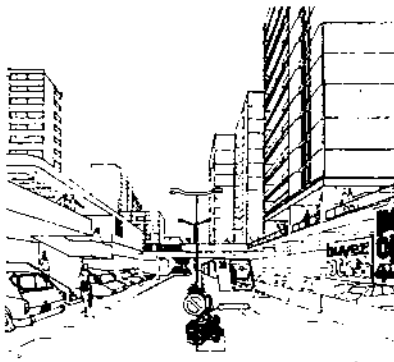
Source : Vladan Kulundzic, mars-avril 1969.

Or, le cœur de ville était vu comme le lieu le plus favorable pour séduire des entreprises quittant le centre de Paris, mais qui souhaitaient rester en liaison fonctionnelle avec lui par le train. En raison de l'incertitude, les premières estimations du nombre d'emplois privés potentiels pour le cœur étaient particulièrement modestes : 4 à 5 000 emplois, soit 80 000 m². Pour répondre au

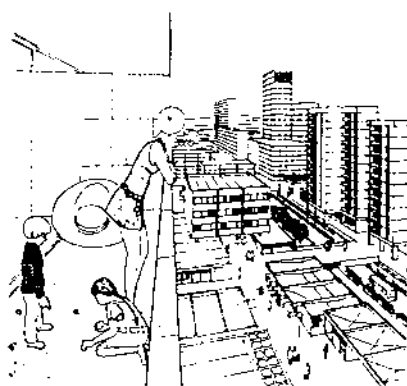
La verticalité : un vecteur d'animation et de grands espaces verts



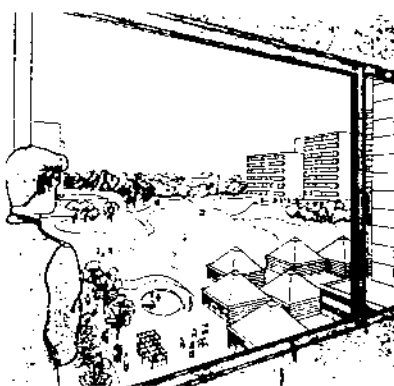
réhabilitation de la rue pour la piéton



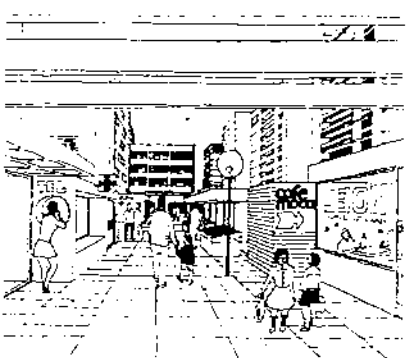
sécurité du piéton, mobilité par un transport en commun efficace et une bonne accessibilité à la voiture



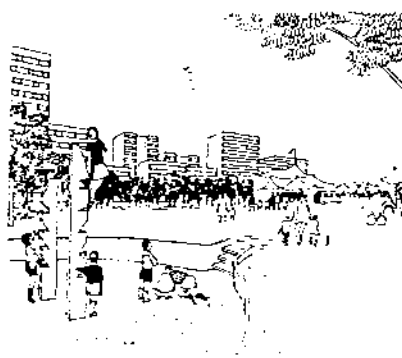
large ouverture des appartements sur le spectacle de la rue...



... et sur la végétation des grands espaces.



choix constant pour la cité de entre l'animation des espaces très contrôlés...



... et le calme des grands espaces verts.

Source : EP Évry, 1970.

souhait d'avoir des immeubles de grande hauteur dans le cœur, pour les motifs évoqués ci-dessus, il a d'abord été prévu 4 tours de 20 niveaux et de 1 000 m² de surface de base, qui pourraient s'intégrer au centre commercial¹. Ceci correspondait à une densité de 4 à 500 emplois à l'ha (y compris les stationnements).

Dès 1971, le chiffre d'emplois à accueillir était augmenté et estimé à 10 000, pour une réceptivité de 160 000 m², correspondant au seuil théorique à partir duquel les entreprises de services auxiliaires du commerce et de l'industrie étaient supposées s'implanter spontanément dans un pôle tertiaire nouveau².

Cette évolution avait été demandée par le Conseil Consultatif Économique et Social de la région parisienne, après son examen du schéma de structure initialement proposé : il souhaitait en effet que les activités tertiaires fussent regroupées dans le centre³.

3.5. L'apogée de la logique de l'animation : l'Agora

Nous avons décliné plusieurs échelles d'application de l'ambition d'animation. La densité de construction a été évoquée comme un outil concourant à créer l'animation urbaine, notamment à l'échelle du X fondateur et à l'échelle de la trame urbaine. Nous aurions pu penser, selon cette logique, que les densités seraient croissantes jusqu'à atteindre leur maximum à la croisée du X. Or, nous venons de dire que les densités étaient envisagées comme fortes à cet endroit, mais qu'elles devaient s'accompagner d'une importante mixité des fonctions.

À une échelle encore plus fine, illustrant l'extrême logique du schéma de structure, le « cœur du cœur » n'était pas vu comme le lieu de la plus grande densité bâtie. Il devait être en revanche le lieu de la plus grande « densité d'interactions » : la mixité des fonctions devait y jouer un rôle supérieur à celui des densités bâties, pour créer l'animation. Dans ce but, « au lieu du traditionnel éparpillement sur le territoire communal des différents équipements et d'une juxtaposition d'éléments isolés communiquant mal entre eux, nous proposons de la regrouper en plein centre urbain, en un vaste lieu de rencontre : une agora. L'Agora, place publique cou-

1. IAURP, *Centre d'Évry. Esquisse de programme*, Paris : IAURP, mars 1965.

2. Groupe central des villes nouvelles, *op. cit.*

3. Service régional de l'équipement, *op. cit.*, avril 1969, p. 5.

verte et polyvalente, concentre à son pourtour un grand nombre d'équipements, qui provoquent les occasions de rencontre. La concentration de nombreux équipements présente des avantages. Elle augmente les possibilités de choix et de satisfaction des besoins, ainsi que l'attraction et le rayonnement des équipements par son effet multiplicateur. Elle crée un climat propice aux échanges »¹.

Ce n'est donc plus la densité seule qui est invoquée ici, pour créer de l'animation. L'imbrication et la mixité des fonctions sont utilisées dans le centre à cette même fin. Il s'agissait paradoxalement d'accueillir un important centre commercial dans le centre de la ville nouvelle, et d'éviter que le centre urbain n'ait qu'une fonction commerciale.

Le mélange des éléments de loisirs, de commerces et de tous ceux qui y sont liés par complémentarité était conçu pour empêcher les chutes d'animation et pour entretenir une activité quasi permanente : « *Ne vaut-il pas mieux avoir un lieu grouillant de monde, stimulant, autorisant toutes les possibilités où enfin il se "passera quelque chose" plutôt qu'une succession d'équipements certes rationnellement conçus, mais dont le niveau de fréquentation resterait peu élevé ?* »²

Pour renforcer l'effet d'animation, une couverture commune à tous les équipements dans l'immeuble du centre commercial a été préférée à la rue traditionnelle. Notons que c'est le Meerpal de Dronten (ville nouvelle néerlandaise), simple parallélépipède de métal et de verre, utilisable de façon banalisée pour un marché public, un spectacle sportif, un banquet, un congrès, qui avait inspiré l'idée de l'Agora d'Évry³. Le forum de Bellingham (Angleterre) a également influencé le projet de l'Agora, mais dans une moindre mesure.

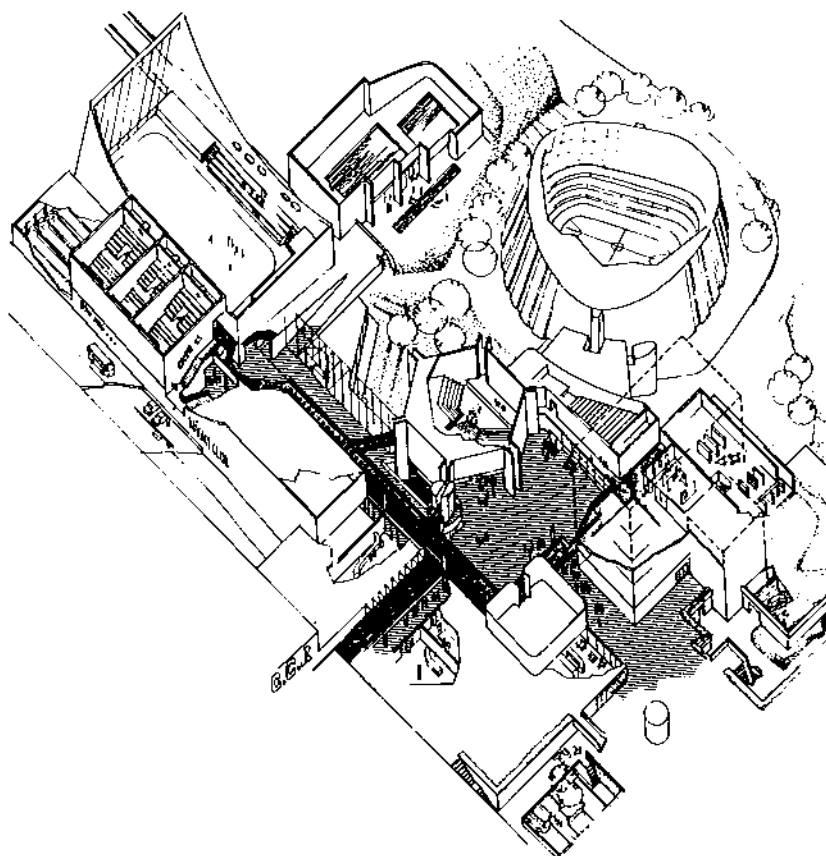
Les densités n'étaient cependant pas oubliées. Nous avons retrouvé des notes internes de l'EP Évry dans lesquelles la question était clairement abordée, pour s'assurer que les densités seraient élevées. « *Le terrain ne permettait pas de descendre au-dessous*

1. Agora : proposition d'organisation dans le cadre de la première phase du centre urbain, Évry : EP Évry, vers 1968.

2. *Ibidem*.

3. Merlin Pierre, in : Cergy-Pontoise : vingt ans d'aménagement de la ville : 1969-1989, Paris : Éditions Moniteur Images, 1989, p. 26.

NB : Le Meerpal de Dronten fait aujourd'hui l'objet d'un projet de démolition, en raison des difficultés liées à sa gestion complexe.

L'agora : multifonctionnalité et intégration des équipements

Source : d'après EP Évry, 1970.

du COS 1. Le projet actuel ne l'atteint pas, ceci n'est pas admissible dans la politique générale menée dans le cœur de ville »¹.

La programmation de 10 000 m² de bureaux sur la place et non au-dessus de l'Agora avait soulevé l'opposition de l'urbaniste en chef de la mission d'étude : « ceci ne veut pas dire qu'ultérieurement des bureaux pourront se mettre sur l'espace public, mais il faut au départ densifier l'Agora et par conséquent mettre les bureaux dessus »². L'Agora représente une surface de planchers d'environ 37 500 m².

1. Mottez Michel, *Séance de travail sur l'Agora. Analyse de l'avant-projet*, Évry : EP Évry, novembre 1970, p. 2.

2. *Ibidem*, p. 2.

Manifestation festive à l'Agora en décembre 1975



Photo : D. Planquette.

Il est très significatif, finalement, que le lieu le plus central de la ville nouvelle (le « cœur du cœur ») ne soit pas le point le plus densément construit, mais la place publique de l'Agora. Ceci tend à confirmer que l'objectif majeur n'était pas la densité en tant que telle, mais l'animation. La densité n'était qu'un outil parmi d'autres pour atteindre cet objectif.

3.6. Les Passages : le prolongement de l'Agora ?

Le quartier des Passages (prolongé lui-même par le secteur de la Butte-Creuse), situé dans le centre ville d'Évry, a porté les ambitions d'animation urbaine, au même titre que l'Agora. Mais la programmation de ce quartier et les choix de formes urbaines et architecturales lui ont conféré une nette singularité. Le quartier des Passages fut le premier quartier du centre ville de la ville nouvelle d'Évry à être habité. Les objectifs de densités et de mixités sociales et fonctionnelles y ont été appliqués méthodiquement, à partir des premières esquisses en 1972.

Ce quartier joue un rôle de liaison entre l'Agora, la préfecture et la gare (d'où son nom) : « *il crée un lien entre ces éléments majeurs du centre ville et confère à celui-ci une animation urbaine* »¹. Le Cours Blaise Pascal, principale voie du quartier, est conçu selon un modèle de « ville traditionnelle » : un mail planté, bordé de terrasses de cafés et de lieux de fréquentation variés. Raccordé à la dalle de l'Agora par les cheminements piétonniers, il s'est vu attribuer une programmation d'une très grande mixité. La base de la construction, formant une nappe de trois niveaux sur sous-sol, accueille dans le projet des activités publiques : échoppes d'artisans (50), commerces (4 000 m²), ateliers d'artistes (16), bureaux (6 000 m²), centre universitaire, école maternelle. Son axe longitudinal correspond à un immeuble d'habitations de 5 à 8 étages (26 900 m²), abritant un foyer international d'accueil (FIAP Évry) et plus de 240 logements.

La conception architecturale de cet ensemble de 90 000 m², due aux architectes A. Josic et R. Dottelonde, est particulièrement complexe² : le bâtiment est construit d'un seul bloc, mais les volumes sont enchevêtrés et les cheminements sont tortueux (autour de la *Grande Traboule*), sur plusieurs niveaux, ceci pour renforcer la diversité et le sentiment d'animation. « *La présence et l'imbrication de tous ces éléments prédestinent le quartier des Passages à être un lieu de vie et d'échange d'une intensité particulière. Cette réalisation permettra notamment à de nombreuses catégories de population : jeunes, étudiants, artistes, artisans, de retrouver la place qui était la leur autrefois, au cœur de la cité* »³.

C'est donc plutôt le principe de mixité fonctionnelle qui a guidé la conception du quartier des Passages, comme pour l'Agora. Le site relativement étroit a conduit à une densité élevée, seule à même à autoriser le rassemblement de toutes les fonctions attendues dans un espace réduit. Il est ainsi clair que la densité urbaine est ici la résultante d'une ambition de mixité, plus qu'un objectif en soi.

1. Tiré à part de la revue *Recherche et Architecture*, n° 44, 1980, p. 10.

2. Pour gérer cette complexité, il a fallu créer une association foncière urbaine, regroupant les différents occupants publics et privés, dont les propriétés sont découpées en « lots de volume ».

3. Plaquette d'EP Évry, *Les Passages*, mars 1977, n.p.

4. VOLONTÉ PRÉCOCE DE COMBINER VILLE ET TRANSPORT

Les options d'urbanisme que nous venons de présenter ont évoqué, à plusieurs reprises, la thématique des transports. Nous avons en particulier souvent mentionné la volonté des urbanistes de créer une animation urbaine, dépendant largement de la présence de piétons. De quelle manière la question des transports était-elle traitée, dans la conception du schéma de structure et les grands principes d'aménagement, et quel lien avait-elle avec les densités ?

4.1. Coordonner la forte densité et les transports collectifs

L'autoroute A6 était déjà inaugurée lorsque les réflexions urbaines concernant Évry cherchaient une localisation précise pour le centre notamment. Nous avons expliqué plus haut que l'autoroute a servi de limite entre le côté dense et le côté peu dense de la ville nouvelle. La liaison ferrée avec Paris, en revanche, n'était pas préexistante. *L'idée même de localiser les développements de la ville nouvelle sur le plateau a été, en fait, très vite accompagnée du projet de liaison ferrée améliorée avec Paris. C'était, en soi, le premier acte de coordination entre l'urbanisme et les transports en commun pour la ville nouvelle.* Dès 1965, il était prévu à l'IAURP que le RER desserve le plateau, ce qui encourageait à y confirmer la forte densité en emplois et en habitat ¹.

Jean Millier, qui fut à la fois directeur de l'IAURP et directeur régional de l'Équipement, se rappelle qu'il avait fallu demander à la SNCF de créer dans ses services une direction spécifique à la région parisienne, pour coordonner les travaux proposés par le SDAURP concernant les villes nouvelles : « *la SNCF s'arrêtait par hasard dans certaines villes. Elle ne desservait que Lyon* », nous a-t-il dit de manière ironique, pour montrer que la desserte des villes nouvelles n'allait pas de soi ². La liaison ferrée Paris-Évry ne fut inaugurée que le 4 décembre 1975, mais la planification de la ville nouvelle a tenu compte de son existence dès l'origine.

1. IAURP, *op. cit.*, novembre 1965.

2. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997.

*Inauguration de la gare SNCF d'Évry-Courcouronnes
le 4 décembre 1975*



Photo : D. Planquette.

La liaison avec Paris était attendue pour faciliter l'implantation d'activités tertiaires dont le fonctionnement nécessite souvent des échanges directs et rapides avec le centre de l'agglomération. Elle devait également servir aux déplacements domicile-travail des habitants de la ville nouvelle qui continueraient à travailler à Paris.

Le cas d'Évry est proche de celui de Marne-la-Vallée ou de Cergy, villes nouvelles dans lesquelles les quartiers denses, jouant un rôle de centralité, ont été placés autour des stations de liaisons ferrées avec Paris. Le cas de Marne-la-Vallée est le plus significatif : la situation des stations a été recherchée de telle manière que « toutes les zones d'habitat à forte densité, certaines zones d'activités à fort taux d'emploi et les grands équipements régionaux se trouvent dans leur aire de rayonnement direct »¹.

À Saint-Quentin-en-Yvelines et au Vaudreuil, au contraire, la gare SNCF et la gare routière n'ont pas joué, dans un premier

1. Carle Pierre (sous la dir.), « Ville nouvelle de Marne-la-Vallée », in : *Techniques et Architecture*, n° 25, novembre 1970, p. 93.

temps, un rôle fondamental. Ce n'est que dans un second temps, une fois les premiers quartiers terminés, que le centre proprement dit devait s'ancrer sur ces deux gares¹.

Il était clair que la ligne Paris-Évry compterait dans le périmètre de la ville nouvelle un nombre de stations insuffisant pour constituer un moyen de transport interne important. Il convenait donc de prévoir un autre mode de desserte interne, d'où l'idée du site propre.

Nous avons expliqué, dans l'analyse du schéma de structure, que le X fondateur correspondait à une organisation des quartiers le long d'un transport en commun en site propre. *Dans un premier temps, le site propre a été justifié par la densité programmée dans la partie entre A6 et RN7 de la ville nouvelle : « La densité du centre urbain nouveau rend possible une organisation des transports en commun de courte distance entre le centre et sa zone d'influence. (...) La desserte du centre urbain et des secteurs centraux regroupant 70 000 habitants pourra être assurée par une ligne de 6 km seulement »*².

Grâce à la forte densité des quartiers autour de l'ensemble du réseau du site propre, les ingénieurs prévoyaient une fréquence de passage élevée. Ils espéraient que ce système, soustrait à l'irrégularité et aux lenteurs de la circulation automobile, puisse dans les meilleures conditions atteindre 70 % des déplacements internes³.

Un des objectifs de la desserte interne en transports en commun était aussi de permettre l'égalité des chances entre les personnes pour la fréquentation des équipements, emplois, services de la ville nouvelle, qu'elles aient ou non la possibilité de se déplacer en voiture particulière : les membres de l'équipe de conception ne manquaient pas de dire que, à cette époque, 40 % des ménages n'étaient pas équipés d'une voiture et que, si un ménage possède une voiture, il est constitué de 3,5 personnes en moyenne⁴. Il fallait répondre aux besoins de déplacements de tous.

Luc Thomas, ancien architecte-urbaniste d'EP Évry, témoigne de l'attachement des urbanistes au projet du site propre et à la manière dont ils l'intégraient à la conception des quartiers : « On misait tellement sur les transports en commun ! On disait : les

1. Zublena A., *op. cit.*, p. 19.

2. Service régional de l'équipement, *op. cit.*, avril 1969, p. 6.

3. IAURP, *op. cit.*, vers 1968-1969.

4. EP Évry, Brochure : Évry – Ville Nouvelle, 1970, p. 77.

gens sont à plus de 200 mètres du transport en commun, tu n'y penses pas ! »¹. Ils étaient ainsi très vigilants à la disposition des quartiers par rapport au site propre et cherchaient à assurer une proximité des habitations et des équipements aux stations du site propre, grâce à la forte densité. « Les arrêts sont distants de 300 m environ. En raison de la forte densité de l'habitat traversé, cet espacement met l'usager à une distance moyenne de 140 m d'un arrêt sans que celle-ci excède, dans la majorité des cas, le seuil admissible de 350 m »².

La forte densité rendait le site propre non seulement possible mais aussi nécessaire, dans un souci d'économie d'espace : « Les perspectives de motorisation étaient peut-être surestimées à l'époque. La forte densité attendue devait conduire à la présence de beaucoup de voitures, d'où la nécessité de construire un site propre »³. Le site propre devait ainsi éviter une utilisation du sol excessive par l'automobile. De ce fait, il contribuait à la forte densité centrale : « en permettant de limiter au maximum l'emprise au sol du stationnement et des voies d'accès, il favorisera la continuité physique de l'urbanisation du centre (...), ceci permettant d'améliorer sa qualité de fonctionnement et sa qualité d'animation, d'intensité de vie »⁴.

Le site propre devait être parcouru par un bus, mais il était souhaité que le bus soit remplacé à plus long terme par un moyen de transport plus efficace (tramway, autorail, train suspendu ou autre). Ceci était cohérent d'une part avec les projections ambitieuses de population et avec l'idée que le site propre serait plus attractif que l'automobile. Des fourreaux avaient d'ailleurs été implantés dès l'origine le long de la voie, pour permettre le passage de câbles destinés un jour à l'automatisation des véhicules.

Si le projet de site propre a d'abord été introduit dans la ville nouvelle en raison des fortes densités attendues, il a été par la suite une motivation accrue pour les fortes densités : « Dès que le site propre est apparu dans le projet, on est allé vers la plus forte densité possible. Il a fallu prouver que c'était rentable »⁵. Il y avait finalement un processus itératif entre la programmation des den-

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Évrý : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 54.

3. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

4. Darnagnac André, Desbrières François, et Motiez Michel, op. cit., p. 64.

5. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

sités de la ville et les options d'infrastructures de transports. Les fortes densités, voulues par les urbanistes, rendaient possibles une bonne desserte en transports collectifs. Mais cette desserte, une fois décidée, imposait elle-même de fortes densités pour justifier son financement et maximiser son efficacité. Avec le choix du site propre, en quelque sorte, la boucle était bouclée : la forte densité devenait nécessaire, sinon pour créer l'animation, au moins pour assurer une utilisation soutenue de cette infrastructure coûteuse.

À Cergy, l'ambition pour les transports collectifs dans les liaisons internes était moins affirmée. La description du projet, en 1968, expliquait : « *La forme irrégulière de la ville (non concentrique) et la relative faiblesse des densités conduisent à un réseau d'autobus assez complexe dont la longueur risque d'être assez grande (plus de 150 km) vis-à-vis de la population desservie. (...) Il apparaît que les transports en commun joueront un rôle relativement faible pour les déplacements à l'intérieur de la ville, si des mesures d'incitation ne sont pas prises telles que des fréquences élevées et des tarifs bas. (...) La création d'une véritable ville adaptée à la civilisation contemporaine veut dire que l'automobile y jouera un rôle essentiel mais qui ne doit pas être écrasant* »¹.

La plupart des concepteurs de la ville nouvelle, au sein de l'atelier d'urbanisme de la mission d'étude d'Évry, voulaient accorder une priorité au piéton. « *Il fallait limiter l'automobile en ville ; cette idée était partagée par tous, sans ambiguïté. (...) Pour faire de la vraie centralité, il faut que des gens puissent venir, en voisin, à pied, au centre* »². Leur idée est bien exprimée par Pascal de Maupeou, architecte-urbaniste ayant conçu plusieurs quartiers à Évry : « *En banlieue, on ne voit jamais de piétons. Or, le piéton, c'est ce qui fait la ville* »³, ce que confirme aussi Michel Mottez : « *on était très passionnés par les piétons, parce qu'ils permettent la rencontre* »⁴.

Pour stimuler l'animation urbaine, comme le souhaitaient les urbanistes, la présence des piétons était donc vue comme indispensable. Bien sûr, le bus en site propre était un élément favorable

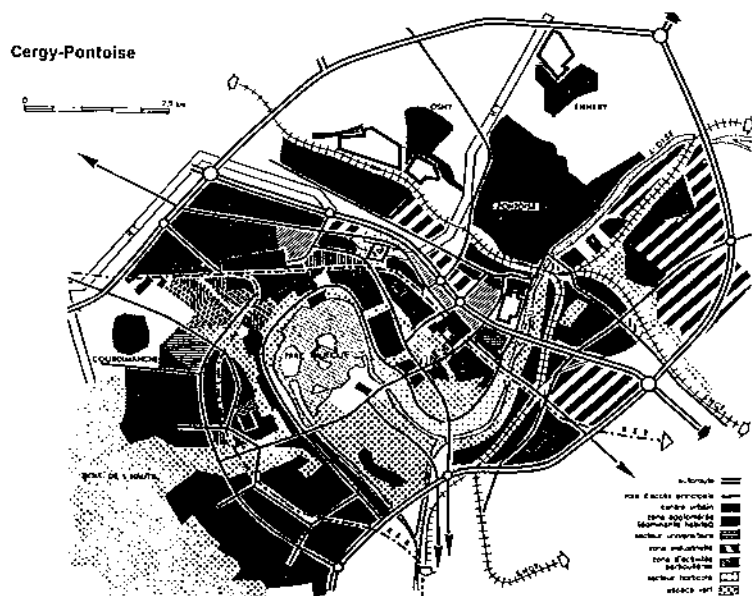
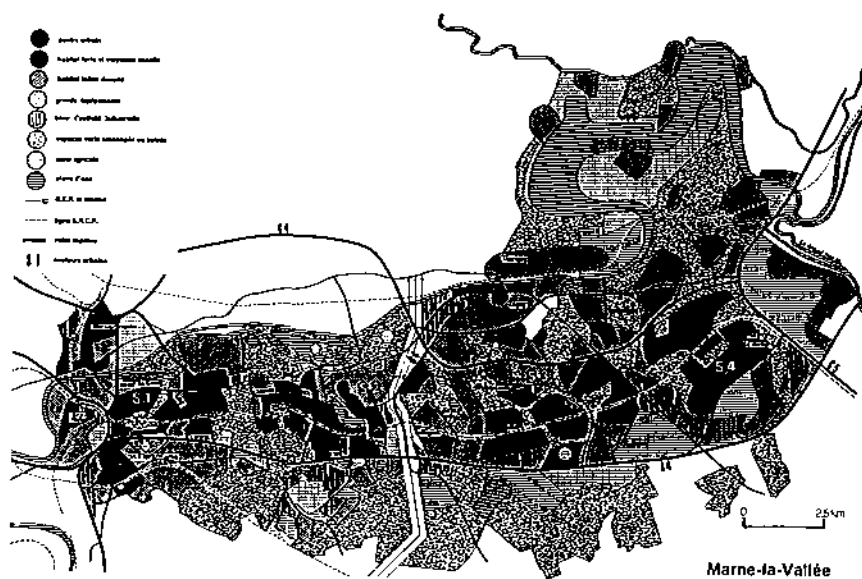
1. Mission d'aménagement, *La ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Études et Options*, op. cit., p. 49.

2. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

3. Entretien avec Pascal de Maupeou, 4 septembre 1996.

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1^{er} octobre 1996.

Schémas de structures de Marne-la-Vallée et Cergy-Pontoise



Sources : IAURP, Missions d'étude, 1970.

à cet égard, mais il ne suffisait pas. Les densités et la mixité étaient mises à contribution à différentes échelles, pour favoriser les déplacements des piétons ; nous en verrons de nombreuses illustrations par la suite.

4.2. Une absence de choix : offrir une liberté de mobilité

La simple observation des plans du schéma de structure amène à s'interroger : *pourquoi le réseau viaire est-il si largement dimensionné, alors que les urbanistes ne parlaient que de site propre et de piétons, en accord avec les fortes densités ?*

Afin d'estimer l'importance du réseau viaire, nous avons extrait d'un plan du schéma de structure de 1973 sept échangeurs routiers envisagés du côté dense de la ville nouvelle, entre A6 et RN7. Nous avons calculé la superficie totale de leur emprise : elle représente plus de 53 ha. Une telle surface pourrait accueillir environ 10 700 habitants ou emplois (si l'on applique l'actuelle densité humaine nette de la commune d'Évry ¹). Comment expliquer cela, alors que, par ailleurs, la conception de la ville était faite dans un souci d'économie d'espace ?

Les entretiens, que nous avons conduits auprès de ceux qui ont participé à l'élaboration du schéma de structure, ont fait apparaître des rivalités entre les urbanistes et les ingénieurs (essentiellement de la DDE), à propos de la dimension des voiries et de leurs accotements. Certains urbanistes ne manquaient pas de manifester leur hostilité aux décisions concernant les infrastructures, lorsqu'ils trouvaient leur emprise excessive. L'effet de coupure opéré par la largeur des voies était un autre motif de désaccord entre les urbanistes et les ingénieurs routiers. Ces derniers ne voulaient pas faire passer les réseaux techniques sous la voirie : ils ont alors imposé de larges accotements pour les faire passer.

N'y avait-il alors pas de choix global en faveur d'un mode ou d'un autre ?

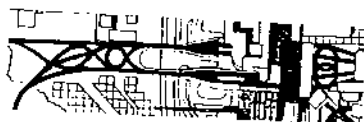
« Le "choix modal" retenu pour l'estimation des besoins de stationnement est considéré par les uns comme optimiste, comme pessimiste par d'autres. C'est une évolution des comportements,

1. 190 habitants + emplois/ha urbain

Échangeurs envisagés à Évry vers 1973, entre A6 et RN7

Superficie totale occupée par ces 7 échangeurs = 56,3 ha

Equivalence en potentiel de (population + emplois) = 10.700
si 190 P+E/ha (moyenne actuelle)



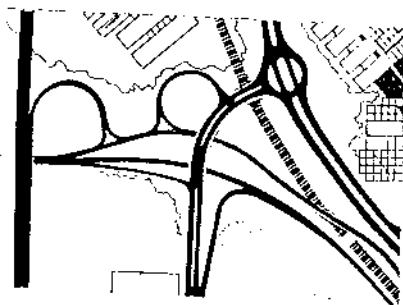
3,8 ha Abandonné



13,6 ha Réalisé-Modifié



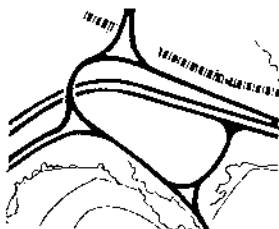
5,3 ha Réalisé



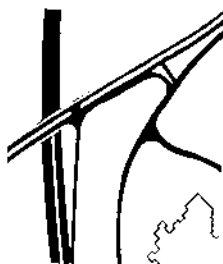
12,7 ha Réalisé-Modifié



6,4 ha Abandonné



8,7 ha Réalisé-Modifié



5,8 ha Abandonné

1 50m

Source : d'après EP Évry, plan d'organisation générale, 1973.

que nul ne peut apprécier actuellement, qui l'infléchira dans un sens ou dans l'autre ; par la présence du "site propre", la souplesse demeure, il n'y a pas de blocage et c'est la seule et sage précaution qui pouvait être prise »¹. Cet extrait d'un ouvrage rédigé par l'équipe d'EP Évry, résume bien l'état d'esprit que nous avons retrouvé dans les entretiens avec les concepteurs de la ville nouvelle. Une certaine prudence a prévalu, mais elle a évolué au fil du temps.

Nous avons montré auparavant que le schéma de structure d'Évry a organisé le développement urbain en fonction des axes du transport en site propre et que les premiers quartiers construits laissaient une place très importante aux piétons. De telles options d'aménagement ne s'accompagnaient cependant pas de mesures restrictives vis-à-vis de l'automobile. « On a fait des efforts, mais on n'a pas privilégié les transports collectifs. Il n'y a pas eu de politique restrictive vis-à-vis de l'automobile », explique-t-on au secrétariat général du Groupe central des villes nouvelles².

Chacun estimait en effet qu'il ne fallait pas porter atteinte à la liberté de se déplacer. C'est ce que Jean Millier illustre, en disant : « Je n'ai jamais voulu prendre position pour la route ou le chemin de fer. J'ai toujours voulu avoir les deux développements. Nous avons une certaine notion de liberté de vie pour les gens. On ne fait pas une ville pour favoriser les transports en commun... Les transports en commun étaient conçus au service des agglomérations. J'ai toujours été réticent à imposer aux gens un mode de vie ou un mode de transport ; nous ne sommes pas en Chine ou en Russie »³. Il explique également que pollution n'était pas un problème important à l'époque et que les raisons politiques de freiner le développement de l'automobile étaient moindres que maintenant.

Il faut se rappeler que les projections de l'époque concernant la motorisation, à l'échelle de la région parisienne, envisageaient une forte augmentation. En avril 1968, il était estimé que serait atteinte vers 1980 la moyenne d'une voiture par ménage (en 1990, il n'y a que 0,85 voiture par ménage)⁴.

1. Darmagnac André, Desbruyères François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 64.

2. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

3. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997.

4. IAURP, *Analyse de l'équipement en automobile des ménages de la région parisienne et prévision d'évolution future*, Paris : IAURP, ronéo, avril 1968.

Pour le président du Groupe central des villes nouvelles, Jean-Eudes Roullier, la marge de manœuvre en matière d'offre de transport était donc étroite : *« il n'est pas possible, dans le contexte français, d'interdire la voiture particulière. (...) Il y a toujours eu de l'argent pour les routes. De surcroît, les ingénieurs avaient toujours un an d'avance à Évry : la DDE savait trouver de l'argent et faire tourner les modèles de trafic. Comme ils restaient peu de temps en poste, les ingénieurs des Ponts cherchaient à engager les travaux pour ne plus pouvoir revenir en arrière »*¹. La puissance des corps de métiers relatifs aux infrastructures routières était importante et leur action était déterminante à l'égard de l'organisation de la ville. Il n'y avait pas de réelle discussion possible, puisque les gabarits étaient calculés d'une part à partir des normes nationales (difficilement remises en cause), et d'autre part à partir des projections ambitieuses de population et d'emplois à termes (qui rencontraient un certain consensus). Un élu le confirme : *« On ne s'interrogeait pas sur la voiture. Les grandes artères étaient largement dimensionnées, imposées par les Ponts et Chaussées »*².

Il résulte de cette option de non-atteinte à la liberté de choix modal la nécessité de produire de manière performante à la fois un réseau de transports en commun et un réseau viaire (avec une capacité de stationnement adaptée). Ceci a conduit à mettre en œuvre une séparation des circulations et à complexifier les itinéraires.

Les urbanistes ne partageaient pas la volonté de ménager une place importante à l'automobile dans la ville : nous avons vu plus haut qu'ils préféraient organiser les quartiers pour les piétons, qui étaient perçus comme les meilleurs vecteurs de l'animation urbaine. Mais ils se pliaient aux arbitrages collectifs et aux décisions prises par la DDE.

Ils pensaient que l'attractivité des cheminements piétonniers et du site propre encouragerait les habitants de la ville nouvelle à ne pas se déplacer en automobile. C'est cet optimisme qu'exprime l'ancien responsable de l'aménagement de la ville nouvelle : *« C'est à partir du réseau de transport urbain et en particulier de ses arrêts que sont localisées les fortes densités. Et, si au départ il peut paraître plus simple de se déplacer en voiture, l'on est*

1. Entretien avec Jean-Eudes Roullier, 30 décembre 1996.

2. Entretien avec Michel Boscher, 15 janvier 1997.

assuré que le transport en commun, au départ modeste, pourra offrir un niveau de service évitant l'autodestruction de la ville par l'automobile »¹. Un de ses collaborateurs estime, quant à lui, que l'absence de décision explicite en faveur des transports collectifs ne permettait pas de les développer pour qu'ils soient suffisamment attractifs, à hauteur des aspirations des urbanistes : « On a fait un choix qui mettait déjà le ver dans le fruit : le site propre sera incitatif et non coercitif. Il est certain que s'il n'y a pas de coercition, on ne peut pas développer le transport urbain »².

Finalement, plusieurs logiques d'aménagement à l'égard des infrastructures coexistaient : d'un côté, les urbanistes qui visaient l'animation urbaine et voulaient favoriser les circulations à pied ou en transports en commun, et de l'autre côté, les ingénieurs routiers (internes à la mission ou de la DDE), qui devaient assurer une circulation fluide et sûre, en respectant des normes nationales largement dimensionnées. De fait, l'accessibilité de la ville nouvelle, interne et externe, par la route et par les transports en commun, est d'une remarquable qualité.

Les options prises résultaient du rapport de force ou de conviction, mais aussi de la rapidité des uns ou des autres à financer leur projet et à le construire pour qu'il ne puisse plus être remis en cause. La séparation des flux serait-elle alors une séparation de logiques d'aménagement qui ne se sont pas réellement mariées ?

5. LES LIEUX D'EMPLOI : UNE AMBITION D'ESPACE ET DE QUALITÉ

Les densités d'emplois participent largement aux enjeux essentiels que représentent la consommation d'espace, l'organisation de la ville, les déplacements, etc. Dans le cas de la ville nouvelle d'Évry, l'étude de l'aménagement des lieux d'emplois, en particulier les zones d'activités, met en évidence un discours et des pratiques très différents de ceux observés dans les quartiers résidentiels. C'est ce que nous proposons d'analyser ici.

1. Mottez Michel, « Le parti d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry », in : *Regards sur la France*, 1974, p. 93.

2. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

5.1. La planification des lieux d'emploi

Lors des discussions sur les grandes options d'aménagement de la ville nouvelle, l'application du principe de zonage séparant industrie et habitat ne paraissait pas justifiée. En effet, « l'évolution technologique qui caractérise de nombreux secteurs de la production industrielle a pour conséquence la diminution et dans certains cas, la disparition des nuisances qui légitimaient jusque-là leur isolement »¹. De grandes distances entre zones d'habitation et zones d'emploi ne s'imposaient donc plus. Ceci n'a cependant pas conduit à une complète mixité des fonctions. Outre le tertiaire, que nous avons déjà évoqué, en montrant qu'il devait se localiser exclusivement dans le centre et que sa programmation était très modeste, trois types de lieux d'emplois étaient prévus² :

1) *des secteurs d'activités intimement liés à l'habitat* devaient accueillir une forte densité d'emplois à l'hectare. Ces secteurs d'activités devaient pouvoir en particulier occuper les franges de terrain, en bordure des voies desservant les ensembles résidentiels. Ils concernaient notamment les zones situées à l'est de l'autoroute ;

2) *des zones d'activités de taille petite ou moyenne* (surfaces variant de 15 à 50 ha) regroupant des établissements à fort taux d'emploi ;

3) *des vastes zones d'activités*, à situer en secteur périurbain, permettant d'accueillir les établissements d'entrepôts à faible taux d'emplois, les industries relativement bruyantes, les activités provoquant d'importantes circulations de pondéreux.

Il faut souligner que c'est l'abondance en quantité, en qualité et en diversité, de terrains à usage d'activité économique qui a constitué un atout considérable pour les villes nouvelles. Or, ceci est au centre de notre problématique.

Les densités d'emplois, telles que prévues à l'origine de la ville nouvelle et malgré les caractéristiques évoquées (espaces verts centraux, faible proportion de surfaces cessibles, réserves pour extension des entreprises, etc.), étaient relativement élevées : 65 emplois/ha brut. Cette moyenne masque cependant une variété de densités selon les zones. La plupart des zones étaient en

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 30.

2. Ibidem, p. 30.

fait programmées avec une densité de 100 emplois/ha brut. Trois zones devaient être planifiées, en revanche, avec des densités de 10 à 20 emplois/ha brut, correspondant à des activités d'entrepôt : Lisses-est, Bondoufle et Plessis-Pâté.

Programmation des zones d'activités de la ville nouvelle et de leur densité

Lors de son lancement (1968)

Désignation de la zone	Surface en ha	Densité emplois/ha	Nb. d'empl. à terme	Caractéristiques de la zone et observations
SNECMA Évry-Corbeil	80	90	7 000	En cours de réalisation
Ris-Grigny	50	100	5 000	Artisanat - Activités de pointe
Ris Courcouronnes	30	100	3 000	Act. de pointe - Indus. légères
Ris	30	100	3 000	Bureaux d'études
Évry-Lisses	40	100	4 000	PME
Lisses - Nord	25	100	2 500	
Lisses - Sud	10	90	900	
Lisses Villabé	15	100	1 500	Industries légères et diversifiées
Villabé	30	100	3 000	
Villemoisson s/ Orge	40	100	4 000	
Saint-Michel et Geneviève-des-Bois	150	70	10 500	Zones à vocation mixte : industries et entrepôts comm.
Fleury Mérogis	40	70	2 800	
Lisses - Est	25	20	500	Entrepôts, BTP, mécanique
Bondoufle	40	20	800	
Brétigny - Plessis Pâté	170	10	1 700	Liaison fer. Entrepôts
<i>Ensemble</i>	<i>775</i>	<i>65</i>	<i>50 200</i>	

Source : mission d'étude et d'aménagement.

Au total, 775 ha de zones d'activités étaient programmés dans le périmètre du schéma d'organisation générale du périmètre élargi (14 communes). Le nombre d'emplois devait atteindre 50 200 à terme.

5.2. L'organisation spatiale des lieux d'emplois

Gérard Planchenault, architecte à la mission d'étude, avait réalisé une étude en 1969 sur la zone d'activités industrielles qui allait s'appeler le Bois de l'Épine. Son étude a joué un rôle fondateur, intervenant en rupture des pratiques courantes de l'époque en termes de conception des zones industrielles, et inspirant par la suite la plupart des plans d'aménagement de zones d'activités de la ville nouvelle¹.

Le simple découpage en tranches et la réalisation d'une voie, qui constituaient généralement les seules actions d'aménagement des zones industrielles à la fin des années 1960, étaient jugés très insuffisants : « *l'urbanisation n'existe qu'au niveau fonctionnel et non au niveau humain* ». L'analyse de zones existantes a fait ressortir les lacunes dans l'organisation du stationnement, dans le paysagement, dans la disposition des bâtiments. Les propositions d'aménagement ont tiré les leçons de ces mauvais exemples.

L'architecte a proposé d'introduire des espaces communs extérieurs aux parcelles industrielles dans la zone d'activités, pour y créer une vie de quartier. L'expression « espaces communs » a été retenue après une remarque de Michel Mottez : Gérard Planchenault proposait d'abord l'expression « espaces de loisirs ». Ceci était relativement nouveau en matière d'aménagement de zones d'activités et nous livre une nouvelle illustration de l'ambition d'animation, qui se rencontrait donc jusque dans la conception des zones d'activités.

Gérard Planchenault envisageait que le bus emprunte le site propre puis se confonde avec le circuit des camions, mais cette idée n'a pas été jugée satisfaisante par d'autres membres de l'équipe : « *ce n'est pas à l'échelle de la ville ; ce n'est pas un vrai site propre. (...) On semble avoir joué la carte automobile plus que transports en commun* »². Des emprises étaient cependant réservées pour qu'un transport en commun innovant desserve un jour les zones d'activités.

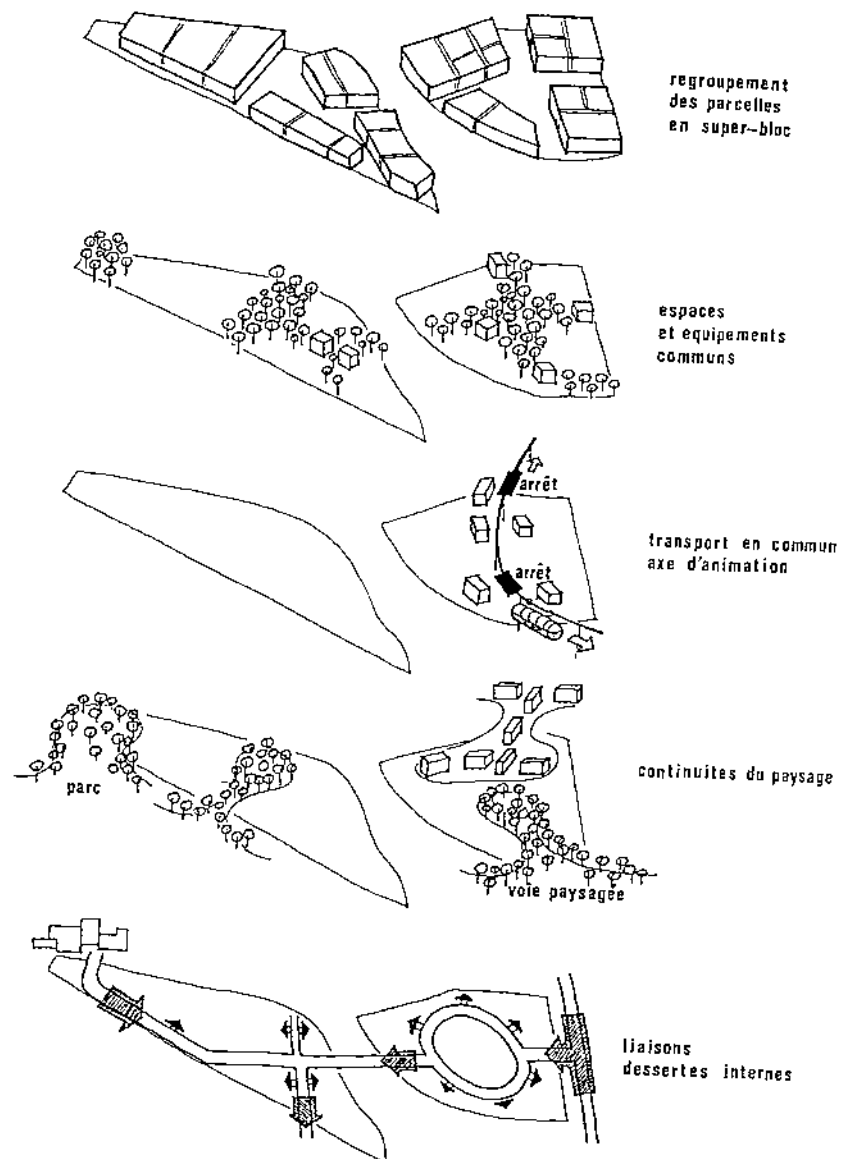
Les propositions de Gérard Planchenault ont été immédiatement mises en pratique. La ZAC du Bois de l'Épine (située le long de l'autoroute A6), première zone d'activités programmée dans

1. Planchenault Gérard, *ZAI Ris-Courcouronnes*, Évry : MEAVNE, 1969.

2. Note de commentaire sur le rapport de G. Planchenault, *ZAI Ris-Courcouronnes*, Évry : MEAVNE, 1969.

la ville nouvelle, a suivi ces principes d'aménagement. Nous allons les exposer, car ils nous éclairent sur l'état actuel de ces zones et ont largement inspiré l'aménagement des autres zones de la ville nouvelle.

Parti d'aménagement – Bois de l'Épine –



Source : d'après le cahier de présentation de la ZA EP Évry, 1970.

Les principes appliqués dans les zones d'activités d'Évry répondaient à la conception urbanistique préconisée vers 1968 par le BETURE, provenant de celle qui fut également utilisée dans les villes nouvelles anglaises autour de Londres (Harlow, Crawley, etc.).

Le « modèle américain » inspira aussi les principes d'aménagement, par opposition aux zones existantes en France : « à l'impression d'univers clos, denses, hétéroclites, souvent donnée par les zones industrielles françaises, s'oppose celle des espaces aérés, largement traités ouverts sur le voisinage extérieur des parcs américains »¹. Selon ce modèle, les zones ont été placées en fonction de la « maille autoroutière urbaine et régionale ».

Les lots ont été regroupés en ensembles plus importants et plus structurés de 5 à 15 hectares dits « superblocs »². Ceux-ci ont fait l'objet de recommandations particulières concernant l'organisation de la parcelle. Mais, à l'intérieur de chacun d'eux, la répartition des parcelles se fait de façon souple au fur et à mesure des attributions. Le système de la division en « superblocs » a été introduit par le *Board of Trade*, en Angleterre, et adapté aux villes nouvelles anglaises dès les années 1960 : à Team Valley et à Tees-Side par exemple. Les « superblocs » ont ainsi été reproduits dans les zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry, car on estimait qu'en Angleterre, « ce système a prouvé qu'on pouvait réaliser des investissements au fur et à mesure de l'installation des établissements sur la zone, tout en gardant un dessin rationnel »³.

Une innovation importante a résidé dans la proportion de 70 % des terrains commercialisables par rapport à la surface totale, au lieu des 85 à 90 % existants habituellement dans les zones industrielles. Cette différence de 15 à 20 % était constituée par des espaces verts susceptibles d'accueillir des équipements, de créer un environnement végétal et de constituer à long terme une réserve de terrains. Lors de la programmation du Bois de l'Épine, au début des années 1970, on estimait en effet que « la notion d'espace vert en zone industrielle est peu développée en France. Au contraire, dans les pays anglo-saxons, l'espace vert

1. Nardin Henri, « Parcs d'activités aux USA », in : *Cahiers de l'IAURP*, n° 34, février 1974, p. 2.

2. Voir les schémas concernant le parti d'aménagement.

3. Monnier Françoise, « Aménagement des zones industrielles », in : *Cahiers de l'IAURP*, n° 14, février 1969, p. 18.

*commun a une grande importance et occupe une part notable des surfaces des zones industrielles »*¹.

*On souhaitait encourager par ailleurs les entreprises à acquérir des surfaces plus importantes que les besoins immédiats, afin de réserver du terrain pour l'extension future de l'établissement. L'idée était qu'il faut « tenir compte du fait que, dans de nombreux cas, les entreprises doublent d'importance au bout d'une période de démarrage ; la durée de celle-ci est variable suivant la localisation de la zone et la conjoncture économique régionale ou nationale »*². Cet argument était utilisé comme *avantage comparatif favorable à la ville nouvelle*, par opposition aux secteurs centraux de l'agglomération parisienne, où les entreprises étaient contraintes d'un point de vue spatial. On y reviendra.

Pour accroître la qualité paysagère des zones d'activités, l'EP Évry proposait de réaliser un espace commun central, quand la surface de l'opération s'y prêtait. On lui donnait pour fonction d'assurer la liaison entre les « superblocs » et « *de créer une animation contrastée le long des cheminements* »³. Cet espace devait initialement recevoir des équipements généraux communs, tels que cantine, locaux sociaux, salles de réunions, etc., et des espaces verts, éléments qu'il est toujours difficile d'intégrer à une unité de production.

Les bâtiments d'administration étaient prévus en bordure des cheminements piétonniers (entre les parcelles) ou de « l'espace commun ». Il en résulte que les administrations se font face deux à deux, en principe, matérialisant une zone d'accueil à l'échelle du superbloc.

Les bâtiments de production sont aussi disposés pour se faire face et constituer des zones de transit moins calmes, à l'échelle d'un superbloc. De telles dispositions ressemblent à celles qui étaient mises en œuvre, au même moment, dans les ZAC résidentielles. L'objectif d'animation n'était donc pas totalement absent des zones d'activités, même si leur aménagement ne suivait pas les mêmes ambitions de forte densité.

1. *Ibidem*, p. 22.

2. *Ibidem*, p. 38.

3. D'après Gérard D'Arcy (architecte de la zone), entretien en janvier 1992.

DEUXIÈME PARTIE

UNE ÉVOLUTION DANS LA CONCEPTION DES QUARTIERS : LES DENSITÉS À L'ÉPREUVE DU RÉEL

Nous venons de décrire les motivations initiales des planificateurs de la ville nouvelle d'Évry. Jusqu'ici, nous nous sommes limités aux questions de conception, de principes généraux et de choix du schéma de structure. Mais l'application de ces principes d'aménagement a nécessairement confronté les concepteurs à des difficultés ou à des thématiques qu'ils n'avaient pas imaginées ou pas bien évaluées dans leur schéma de structure. Il n'est pas certain qu'ils aient pu mettre en œuvre fidèlement leurs idées initiales.

L'opinion favorable vis-à-vis des fortes densités, telle que nous l'avons mise en évidence, a-t-elle pu être concrétisée dans les opérations de construction ? Nous souhaitons répondre à cette question en analysant d'une part la manière dont les quartiers mis en chantier respectaient ou non les ambitions initiales et, d'autre part, les évolutions éventuelles des principes d'aménagement. Il nous faudra trouver les facteurs qui ont entraîné des écarts entre les souhaits et les réalisations.

Le discours de Maurice Doublet, préfet de la région parisienne, lors du premier conseil d'administration d'EP Évry en octobre 1969, offre une bonne introduction à cette partie de notre ouvrage : « *nous savons combien ce passage du rêve à la réalité est rare et difficile dans ce domaine complexe de l'aménagement urbain, combien il est exaltant et privilégié cependant, car il s'agit d'une création continue. (...) Ce que nous célébrons maintenant, c'est un équilibre entre la théorie et la pratique* »¹.

1. Doublet Maurice, *Discours au conseil d'administration de l'EP Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, 13 octobre 1969, 19 p.

Pour comprendre l'évolution de la planification des densités dans la ville nouvelle, nous serons amenés à traiter de considérations esthétiques, programmatiques (types de logements), financières, techniques, etc., qui correspondent en fait au passage d'une esquisse à un projet détaillé, avec confrontation à des enjeux nouveaux (négociations avec les promoteurs et les élus, évolutions du marché, etc.). Les urbanistes ont dû répondre à des contraintes multiples peut-être difficilement imaginables à l'origine.

Nous verrons ainsi que la conception des quartiers a connu des rebondissements en matière de densités. Chaque quartier profitait de l'expérience des quartiers précédents. On tentait de reproduire les aspects réussis ; à l'inverse, les urbanistes essayaient d'éviter les écueils dans lesquels les quartiers antérieurs étaient tombés. À ce titre, les densités ont été au cœur des débats relatifs à la conception urbaine. On a vu qu'elles ont constitué un élément essentiel des choix initiaux du schéma de structure. Nous allons à présent chercher à voir si elles ont eu un rôle dans la mise en œuvre des ambitions de départ et comment ce rôle a peut-être évolué.

IV

LES QUARTIERS OÙ LES PRINCIPES ORIGINAUX ONT ÉTÉ APPLIQUÉS

1. LES QUARTIERS DENSES : CHAMPTIER DU COQ, AGUADO, CHAMPS-ÉLYSÉES

Les deux premières opérations lancées par l'équipe de l'EP Évry, les quartiers du Champtier du Coq et des Champs-Élysées, étaient une des branches du X, qui constituait la structure de la ville nouvelle ; elles avaient reçu l'appellation « Évry II » (qu'elles ont perdue ensuite, à cause du nom du centre commercial¹). Localisées à l'est de l'autoroute A6, elles devaient répondre aux volontés de fortes densités, énoncées dans le schéma de structure. La réalisation des grands parcs, poumons verts de la ville nouvelle, et chargés de « compenser » les fortes densités, se faisait en même temps que les premiers quartiers.

Un ancien programmeur de la ville nouvelle explique la première étape des réalisations concrètes : « Très vite, on nous a demandé de lancer des études opérationnelles, avec le quartier du Champtier du Coq. Au départ, on cherchait 1 200 à 1 500 logements. On voulait obtenir une crédibilité vis-à-vis de la promotion. Le chiffre de 1 200 venait de la taille nécessaire pour un collège, un centre commercial et un bistrot »².

Il a été finalement déterminé un programme comprenant 1 550 logements³, 5 000 m² de bureaux et un centre commercial

1. Appelé Évry 2, par ses promoteurs.

2. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

3. 1 533 logements ont été effectivement réalisés. Le logement programmé moyen comptait 3,5 pièces et 77 m² utiles.

de voisinage. L'architecte coordinateur de la zone avait choisi le parti de la séparation des circulations et du stationnement automobile et des cheminements piétonniers. « *L'organisation du quartier répond à l'idée de créer un lieu de rencontre privilégié, exclusivement réservé aux piétons et aux cyclistes, obligatoire puisque la répartition des équipements et de l'habitat se fait autour de lui* »¹.

Le parc Henri Fabre, un des grands « poumons verts » de la ville nouvelle

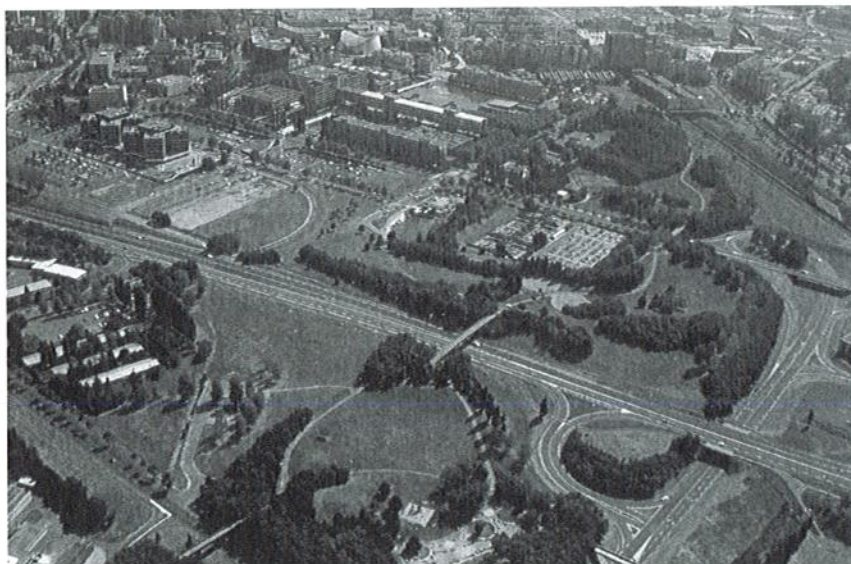


Photo : D. Planquette.

L'animation de ce lieu de rencontre devait revêtir un double aspect :

- animation statique par la mise en place au long de ce cheminement d'espaces successifs ouverts ou fermés dont l'enveloppe est traitée différemment (construite, verte, transparente, etc.) ;
- animation dynamique par l'implantation des pôles de mouvement que sont les équipements². À ce sujet, l'EP Évry a dû lutter contre les normes de surface du ministère de l'Éducation

1. EP Évry, Brochure, *op. cit.*, p. 79.

2. Desbrières François, « Champrier du Coq : expérience de coordination sans plan-masse imposé », in : *Techniques et Architecture*, n° 25, novembre 1970, p. 79.

Nationale, car ce dernier demandait que le terrain du groupe scolaire soit quatre fois plus grand que prévu par les urbanistes.

*La densité nette de l'opération, telle que mentionnée dans son schéma organique de 1969, devait être de 100 logements/ha. Or, selon son programmeur, « si le périmètre avait été différent, l'objectif de 1 200 logements n'aurait pas bougé »*¹. Cela signifie que la densité mentionnée n'était pas un objectif en soi, mais résultait des choix quant au contenu quantitatif du programme et de la superficie de terrain disponible pour l'accueillir. Que l'un ou l'autre de ces facteurs ait été différent, la densité aurait été également différente. Il nous a été expliqué qu'André Lalande, premier directeur de l'établissement public d'aménagement, était pragmatique : « *Lalande disait : on a un schéma, on avance et on voit* »².

On en conclut que *la densité n'était pas un objectif en tant que tel. Le nombre de logements à construire suscitait plus d'intérêt, car de lui dépendaient les équipements à offrir, en fonction de normes en vigueur (grille Dupont). « L'EP Évry faisait l'espace public et n'intervenait pas à l'intérieur des îlots »*³. Son rôle se limitait à s'assurer du respect des règles de gabarit et du nombre de logements construits. Il fournissait tout de même aux architectes et promoteurs les documents suivants : cahier des prescriptions urbanistiques, plans des lots, densités, zonage des hauteurs, localisation des équipements, schéma des volontés plastiques⁴.

À Cergy, dont l'objectif était que la proportion de logements individuels soit voisine de 35 %, les premiers quartiers étaient planifiés avec une densité nette de 65 logements à l'hectare. Cette densité permettait de laisser à l'air libre 85 % des places de stationnement, sans compromettre la qualité de l'environnement : « *Une augmentation de la densité entraîne un accroissement du nombre de garages et majore, en conséquence, les charges foncières. Le choix d'une densité moyenne est donc un facteur d'économie* »⁵.

1. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

2. Entretien avec Élio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

3. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

4. Desbrières François, *op. cit.*, novembre 1970.

5. Mission d'aménagement, *La ville nouvelle de Cergy-Pontoise. Études et Options*, *op. cit.*, p. 80.

*gements favorisant la vie collective en facilitant les rencontres des habitants. C'est l'élément essentiel de la vie urbaine »*¹.

Une densité élevée sur îlot construit (une grande partie de l'opération, couverte par des remblais récents, était peu constructible), ainsi que l'imposition faite d'une place et demie de stationnement par logement, ont conduit les aménageurs à mettre en œuvre une politique de *stationnements à plusieurs niveaux pour libérer une grande partie des surfaces non construites nécessaires à l'aménagement des espaces verts et des plaines de jeux*².

L'intérêt de créer des écrans contre les nuisances de la RN7 et les nécessités d'industrialisation ont fait choisir une solution de stationnement en silo évolutif. Ces silos sont situés soit à l'entrée des différents groupes de bâtiments, soit le long de la RN7.

Dans la zone d'aménagement des Champs-Élysées (programmée pour 1 300 logements, en août 1971), on trouve une illustration du fait que ce qui importait était le nombre de logements à construire et que les densités finales résultaient de la taille du site disponible et non d'un choix de densité *a priori*. Le lien entre la taille du site et le programme était bien-sûr important, mais les densités n'étaient pas traitées à cette étape : elles intervenaient dans les choix de forme urbaine et de répartition des affectations du sol. Dans la ZAC des Champs-Élysées, de surcroît, 40 % du terrain étaient constitués par une profonde couche de remblai, ce qui a déterminé l'organisation suivante : un tissu très construit, très dense sur le bon sol, de grandes surfaces libres, des plaines de jeux et les sports, où les constructions n'excèdent pas trois étages sur le mauvais sol³. Un urbaniste ayant travaillé longtemps à EP Évry affirme en effet qu'« *il n'y avait pas d'idée théorique sur la densité. Cela tournait par moment au challenge : il faut faire X logements sur tel terrain* »⁴.

Dans cette opération, pour « *donner une échelle plus humaine aux rues piétonnières* », les bâtiments qui les bordent ne devaient pas dépasser 5 niveaux (R + 4), notamment autour de la place centrale. Les immeubles ponctuels devaient être évités au profit d'immeubles continus dans l'ensemble de l'opération.

1. Dossier de création d'Aguado, décembre 1971.

2. ZAC des Champs-Élysées, dossier de création, 1971.

3. ZAC des Champs-Élysées, rapport d'ensemble de l'opération, 1971.

4. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

Le parti urbanistique du Champrier du Coq a influencé la conception des quartiers ultérieurs de la ville nouvelle (Épinettes, Canal, Aunettes, etc.), sauf les Pyramides, avec le retour à la rue piétonnière, un front bâti continu, une densité raisonnablement soutenue du fait de son faible épannelage mais de sa forte emprise au sol, des espaces collectifs privatifs, des franchissements séparés. Ce quartier a même été montré en exemple par le ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie ¹.

Ces premiers quartiers devaient fonctionner de manière quasi-autonome, en termes de commerces. Les habitants devaient pouvoir trouver les produits ou services nécessaires à la vie quotidienne dans un rayon de marche à pied raisonnable à partir de leur domicile. Il faut aussi signaler que le centre commercial régional n'ayant ouvert à Évry qu'en 1975, cela encourageait davantage à créer de petits commerces dans les premiers quartiers de la ville nouvelle. C'est pourquoi de petits centres commerciaux de proximité étaient programmés, généralement pour une population de 3 000 habitants minimum. Ils devaient comprendre une supérette, une boulangerie froide (sans fournil), une épicerie, une pharmacie, une boucherie, une librairie, un café et une banque. Ils étaient situés le long des cheminements piétonniers, parfois même sans accès automobile.

2. LES OPÉRATIONS PEU DENSES : COURCOURONNES ET LISSES

Les premières opérations à l'ouest de l'autoroute A6 ont également constitué une application des principes présentés plus haut. Ces opérations, on l'a dit, devaient être limitées en superficie et, si leurs densités devaient être faibles, elles restaient plus élevées que du simple pavillonnaire.

En 1969, le programme du schéma organique de Courcouronnes-Lisses (3 000 logements) comprenait ainsi 55 % de logements collectifs et 45 % d'individuels ². D'une superficie d'environ 135 ha, il envisageait une densité brute de 22 logements/ha.

1. Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie. *Quartier du Champrier du Coq : la rue des piétons*, Paris : STU, 1978, 21 p.

2. IAU RP, *op. cit.*, vers 1968-1969.

Les densités nettes des zones de logements étaient d'autant plus fortes que le financement public était important. Il était ainsi admis que plus on est riche, plus on a droit à de l'espace et plus on aspire aux faibles densités. Il y avait également l'effet de la charge foncière sur le coût par logement, qui nécessitait des densités plus élevées pour le logement social, afin d'amortir les dépenses sur un nombre plus important de logements.

Pré-programme du schéma organique de Courcouronnes-Lisses vers 1969

	Part dans le programme	Nombre de logements	Densité prévue
Logements collectifs			
financement HLM	20 %	600 logts	55 logts/ha
primés (financement CFF)	15 %	450 logts	45 logts/ha
non primés (financement privé)	20 %	600 logts	30 logts/ha
Logements individuels			
primés financement CFF	35 %	1 050 logts	30 logts/ha
non primés financement privé	10 %	300 logts	15 logts/ha

Source : d'après MEAVNE, 1969.

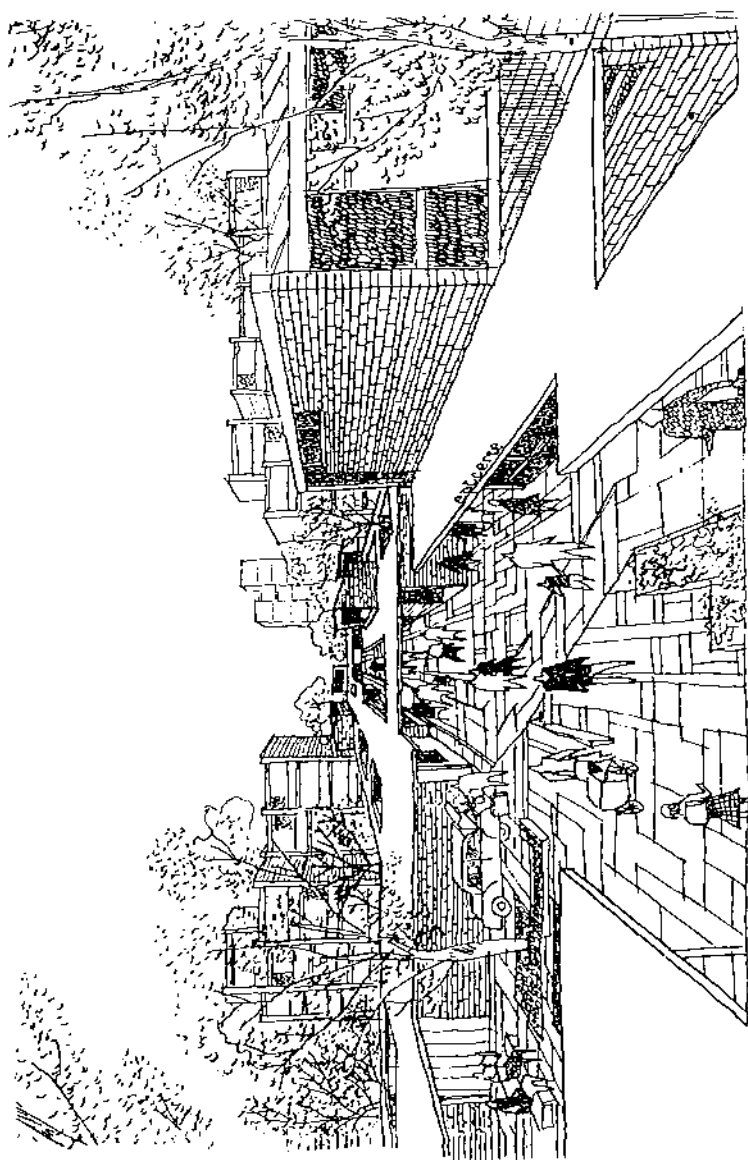
Ce tableau montre également que les logements individuels aux densités les plus faibles, c'est-à-dire 15 logements/ha, ne devaient pas représenter plus de 10 % du total des logements de l'opération ; ils correspondaient aux logements de financement privé. À l'inverse, les logements collectifs locatifs sociaux, dont les densités attendues étaient les plus fortes, 55 logements/ha, devaient représenter 20 % du total. Bien que localisées à l'ouest de l'autoroute, dans le secteur désigné par le schéma de structure de la ville nouvelle comme le secteur peu dense, les densités programmées n'étaient pas particulièrement faibles, au contraire. Ce schéma organique fut rendu opérationnel après avoir été découpé en plusieurs opérations de ZAC.

L'une de ces opérations, la ZAC de Courcouronnes, contemporaine de celle de Champtier du Coq (août 1970), reflète bien le discours qui était tenu côté ouest de l'autoroute A6 au début des années 1970. Il faut se rappeler que cette opération représentait le premier projet réalisé du côté peu dense de la ville nouvelle.

[illegible]

Source : R. Pujol pour EP Évry.

Esquisse associée au schéma organique de Courcouronnes-Lisses



Source : C. Guislain et R. Le Van Kim (IAURP), novembre 1966.

Les terrains de l'opération de Courcouronnes, de 85 ha, avaient été acquis dans le cadre plus vaste de la déclaration d'utilité publique du 22 décembre 1967, portant sur 1 000 ha.

Prévoyant près de 1 200 logements, c'est-à-dire une capacité proche de celle de l'opération de Champtier du Coq mais dans un site 3,4 fois plus grand, la conception de Courcouronnes respecta la densité évoquée dans son schéma organique : une densité de 22 logements/ha net (soit 15 logements à l'hectare brut)¹. Elle était caractérisée par :

- un centre composé d'équipements de quartier ouverts sur un mail ; ce dernier est le point d'aboutissement des cheminements piétonniers ;
- le village existant ;
- la création d'une rue au sud-est, dans le secteur à plus forte densité ;
- un habitat individuel.

Les 1 188 logements finalement construits ont été répartis en :

- 274 logements collectifs (soit 23 %), dont 209 HLM locatifs et 65 HLM en accession ;
- 914 logements individuels en accession aidée (soit 77 %).

La première programmation pour ce quartier, réalisée en novembre 1966, envisageait une répartition différente entre logements individuels et collectifs : 45 % de logements individuels, et 55 % de logements collectifs². Cette évolution vers une moindre proportion de logements collectifs sera expliquée lorsque nous aborderons le rôle du marché de l'immobilier.

Les plus fortes densités de construction, et en particulier les constructions collectives, devaient se trouver à proximité de la rue. À cet endroit, les hauteurs de bâtiment pouvaient atteindre 4 niveaux. « *La réalisation de la partie centrale (...) contribuera à donner à cet ensemble résidentiel un caractère semi-urbain, qu'il devra avoir vu sa proximité du centre ville* »³. Il semble donc que l'on admettait mal l'idée de faibles densités, de type pavillonnaire. Il fallait rappeler que l'on était en ville. Une même famille de matériaux et de volume devait de surcroît donner une unité et

1. 55 ha cessibles (soit 65 %). Ce n'est qu'en 1976 que fut créé le lac de 7 hectares de Courcouronnes, en dehors de ce périmètre.

2. IAU RP, Claude Guislain et René Le Van Kim.

3. PAZ de la ZAC de Courcouronnes, juin 1970.

être « *le support du sentiment d'appartenance de tout ce quartier à la ville nouvelle d'Évry* ».

L'opération était planifiée avec une densité brute voisine de 15 logements/ha, mais certains îlots devaient atteindre 50 à 60 logements/ha net. *La variété des densités était ainsi recherchée aussi bien à l'ouest de A6 qu'à l'est.*

Il était demandé que la hauteur des immeubles collectifs n'excède pas trois étages, « *afin de s'intégrer à la silhouette préexistante du Bois de la Garenne* ». Pour les maisons individuelles, la hauteur des constructions ne devait pas dépasser 1 étage + combles, mais toute liberté était donnée aux promoteurs dans la définition de l'occupation du sol et dans l'agencement des habitations.

Luc Thomas, urbaniste de la mission d'étude puis de l'EP Évry, souligne que le projet pour l'ouest de l'autoroute visait à faire du logement individuel, certes, mais pas du pavillonnaire. Des études étaient menées par les architectes pour développer des quartiers de densités plus élevées que de l'habitat pavillonnaire, tout en maintenant un jardin (ou une terrasse) et une entrée individuelle pour chaque logement. Dans cette perspective, un cahier de « typologies d'architectures possibles » avait été élaboré, couvrant un spectre de densités relativement large¹. Il montrait que des densités comprises entre 50 et 60 logements/ha brut pouvaient être réalisées avec de l'habitat « semi-individuel ». Plusieurs travaux de l'IAURP aidaient aussi à la définition de formes urbaines et architecturales adaptées à de l'habitat semi-individuel, avec des densités assez soutenues.

3. LES RÉACTIONS FACE À DES « COUPS PARTIS » NON DENSES

Certains projets de quartiers nouveaux ont été subis par les urbanistes de la mission d'étude et d'aménagement, soit qu'ils n'en aient pas eu l'initiative, soit qu'ils n'en aient pas maîtrisé la conception. Nous allons voir que les densités ont été au cœur des discussions.

1. Il tirait ses exemples d'opérations de France entière, mais aussi du Royaume-Uni (Cumbernauld) et du Danemark.

3.1. Le Parc aux Lièvres et la Préfecture

Le projet du Parc aux Lièvres fut le premier quartier à avoir été construit après la désignation de la ville nouvelle, en 1966-1967. C'était une opération HLM lancée par la municipalité d'Évry pour loger les fonctionnaires de la préfecture en construction.

L'opération représentait 1 158 logements sur 34 hectares, dont les maîtres d'ouvrage étaient la société anonyme d'HLM de l'Essonne et la Société Coopérative d'HLM « le Foyer du Travailleur ». Les architectes Badani et Gossin (Badani avait travaillé avec Jean Millier en Côte d'Ivoire¹) avaient disposé les immeubles d'habitation autour d'une vaste dalle centrale, qui enjambait la voie principale et la voie du site propre.

Le projet avait provoqué le courroux de plusieurs architectes de la mission d'étude, en raison notamment du « gâchis d'espace » que représentait la dalle. L'un d'eux avait ainsi montré que la place centrale de la dalle proposée par Badani avait la même superficie que la place de la République à Paris. Pour le montrer, il avait préparé différents plans de grandes places publiques parisiennes et les avait mises à la même échelle que le plan de Badani².

Les urbanistes de la Mission reprochaient également au projet de Badani qu'il n'y ait aucun dessin de symbiose entre les différents quartiers. L'équipe de la mission venait de définir le principe de la trame urbaine et des quatre branches du X. Or, le Parc aux Lièvres n'était pas placé sur une des 4 branches du X, et cela a vraisemblablement contribué à l'opposition de l'équipe de la mission. Le projet s'est malgré tout réalisé selon les plans de Badani.

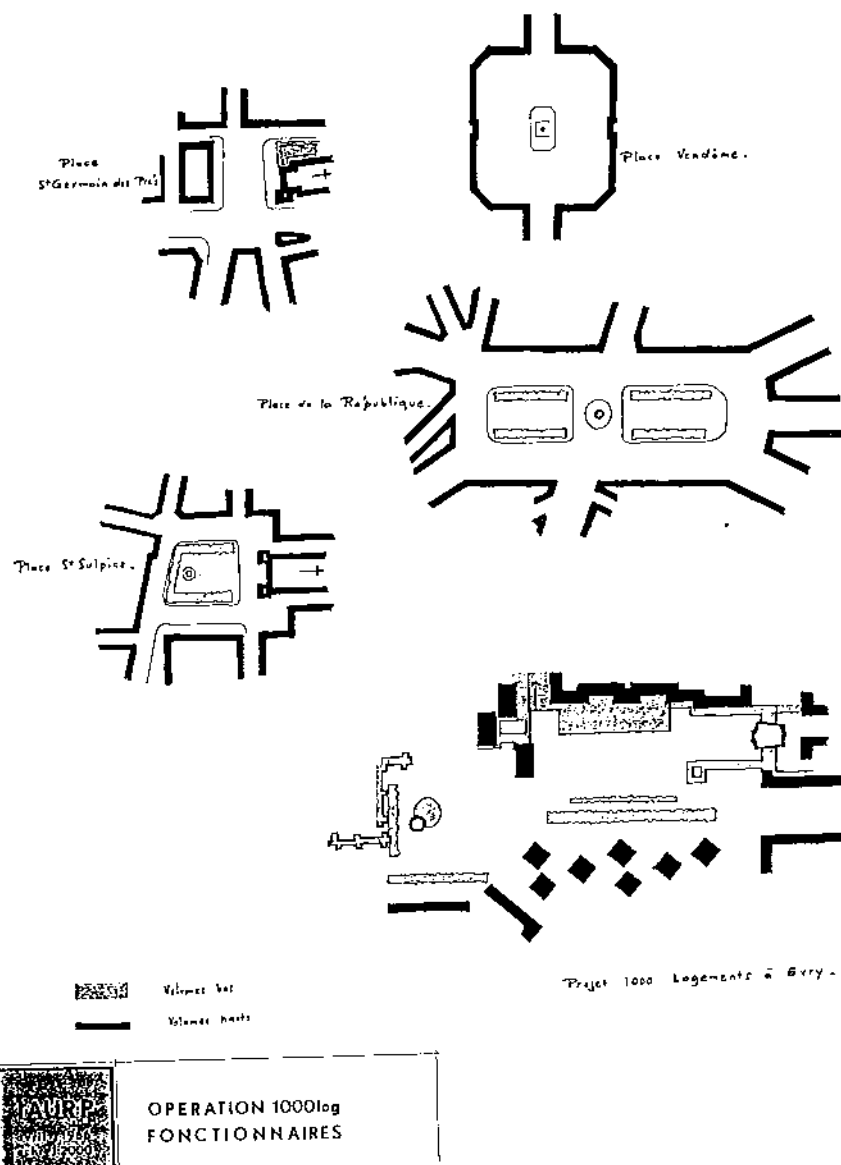
Les réactions de la mission vis-à-vis de la nouvelle préfecture de l'Essonne relèvent d'une problématique identique. André Malraux, alors ministre des Affaires culturelles, désigna Guy Lagneau pour être maître d'œuvre de la nouvelle préfecture de l'Essonne³. Il lui était demandé d'affirmer la noblesse de la fonction, et de prévoir une capacité d'évolution. Une zone de 2,5 km de long, d'une largeur moyenne d'un kilomètre, fut déli-

1. C'est d'ailleurs J. Millier, alors directeur régional de l'Équipement, qui avait sollicité Badani pour le Parc aux Lièvres.

2. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

3. Lagneau et Badani, les architectes responsables des deux opérations évoquées ici (Préfecture et Parc aux Lièvres) avaient travaillé avec J. Millier en Côte d'Ivoire. C'est ce dernier qui leur attribua les projets : « Il fallait les récompenser... », selon J. Millier.

Document de réaction au projet du Parc aux Lièvres (taille de la place jugée excessive)



Source : IAURP, avril 1966.

mitée du nord-est au sud-ouest de part et d'autre du terrain. Les urbanistes de la mission d'étude n'apprécièrent pas qu'un terrain aussi grand et aussi bien situé soit si peu valorisé ; ils voyaient là un gaspillage foncier énorme. Ils le vivaient d'autant moins bien que le site était placé dans le secteur où ils projetaient les plus fortes densités, à l'intersection des quatre trames urbaines.

La préfecture de l'Essonne en 1971. Un des premiers bâtiments de la ville nouvelle

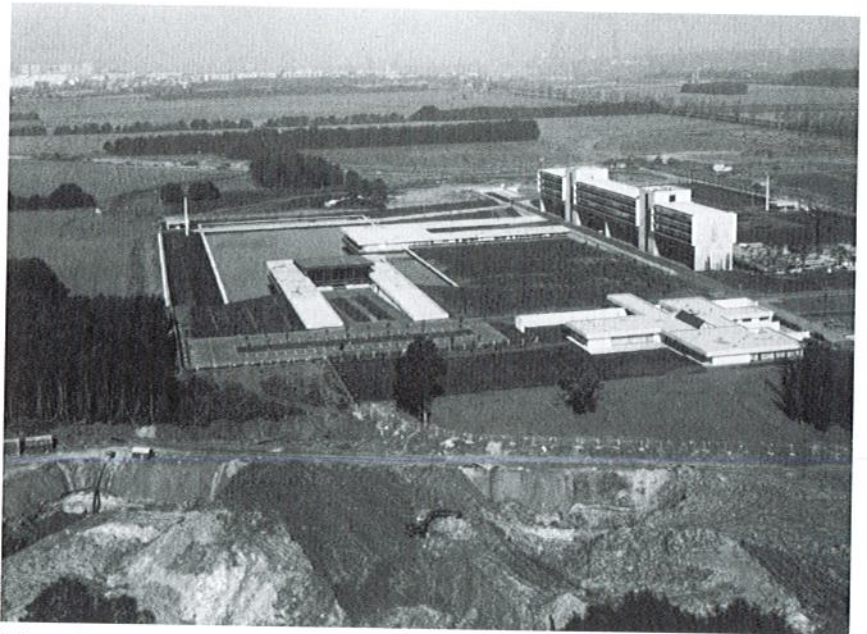


Photo : D. Planquette.

« Ce colbertisme se traduira par l'importance de l'emprise du terrain, par le choix des priorités et par l'esprit d'architecture. (...) Comment faire cohabiter sécurité et ouverture au public, réflexe d'autarcie et souci d'intégration urbaine ? »¹

3.2. Les Chalandonnettes

« Il faut être réaliste. La seule façon, dans un pays qui vit sur des structures de propriété privée, de maîtriser le marché foncier, c'est de faire en sorte que l'offre de terrain à tout moment dépasse

1. Darmagnac André, Desbruyères François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 76.

la demande. Les schémas doivent donc prévoir quatre ou cinq fois plus de terrains constructibles qu'il n'est nécessaire, de manière à faire jouer la concurrence et donc à faire baisser le prix des sols »¹. L'esprit de cette déclaration du ministre de l'Équipement, en 1970, s'opposait de manière manifeste au projet formulé pour la ville nouvelle d'Évry, ce qui se confirma par la suite.

Un concours international de la maison individuelle fut organisé par le ministère de l'Équipement et du Logement, le 31 mars 1969. « Il s'agit de proposer aux Français une nouvelle façon de vivre en exploitant pour cela, dans le cadre d'un urbanisme végétal, les sites les plus agréables », déclarait alors Albin Chalandon. Il souhaitait, pour débloquer le marché foncier, que la pratique des périmètres d'agglomération soit abandonnée au profit de vastes groupements de maisons individuelles et d'opérations concertées².

Le concours demandait de réaliser 7 500 maisons, entre 1970 et 1972, en villages de 250 maisons minimum dans les zones déjà équipées ou de 500 maisons minimum dans des zones vierges. Les propositions ne devaient pas dépasser certains prix de vente.

Le ministère proposait aux lauréats la possibilité de construire en zone rurale sur des terrains déclarés jusque-là non constructibles, grâce à des dérogations aux règles d'urbanisme existantes. « Vous pourrez vous-même choisir la densité qui vous paraîtra la mieux adaptée »³.

Le 16 janvier 1970, sept constructeurs étaient chargés de mener à bien les programmes et de construire 65 000 pavillons. Plusieurs communes, comprises dans un périmètre d'agglomération nouvelle, avaient été retenues : par exemple, Maurepas-Elancourt (à Saint-Quentin en Yvelines), Bondoufle (à Évry), Puiseux (à Cergy-Pontoise), Noisiel (à Marne-la-Vallée).

Ainsi, parmi les lauréats, Saplo, dans le cadre du Groupe OCIL, fut retenu pour construire 1 000 maisons dans la commune de Bondoufle, commune de la ville nouvelle d'Évry où aucun développement substantiel n'était prévu dans le schéma de structure par

1. Lambert Christian, « La politique d'urbanisme de Monsieur Chalandon est-elle compatible avec le schéma directeur de la région parisienne ? », in : *Le Figaro*, 4 janvier 1970.

2. Texte extrait du concours international de la maison individuelle, organisé par le ministère de l'Équipement et du Logement, en 1969.

3. Concours international de la maison individuelle, organisé par le ministère de l'Équipement et du Logement, en 1969.

l'équipe de l'EP Évry. « *L'environnement, la plantation de zones vertes en harmonie avec le paysage, les jardins d'agrément à usage privatif favorisent l'épanouissement et la joie de vivre* »¹ : tel était l'exposé des motifs pour le projet de l'OCIL à Bondoufle.

Le groupe proposait 5 modèles de maisons différents, dont le principal avait les caractéristiques suivantes (modèle Lola²) : 4 pièces, une surface habitable de 77,4 m², un cellier - garage de 13,9 m², un petit jardin. Un garage est incorporé à chaque maison. Ce modèle a été reproduit dans tout le quartier des Trois Parts à Bondoufle. Les modèles Cylindre, Béguine et MIS, de formes variées, voire originales, ont été également expérimentés dans cette commune³.

Par l'urbanisation de terrains non prévus à cet effet et par les faibles densités, un tel projet, on le comprend, allait à l'encontre des ambitions des urbanistes de la ville nouvelle. Ceux-ci ne furent même pas consultés. Le groupe OCIL avait négocié avec les agriculteurs de Bondoufle, sans que André Lalande, directeur de l'EP Évry, ait pu refuser⁴.

Michel Boscher, député-maire UDR d'Évry et membre du conseil d'administration du district de la région parisienne, avait tenté de s'opposer à ce projet de Chalandonnettes, en intervenant non pas localement, mais au district. Il protestait contre « *certain aspects d'une politique qui sont aux antipodes des conceptions que nous avons défendues depuis 1966* »⁵ et contre la politique ultra-libérale d'Albin Chalandon, ministre de l'Équipement et du Logement, « *qui réduisait à néant tous les efforts du schéma directeur pour aménager de façon cohérente et rationnelle la région parisienne* ». Ceci conduisit Michel Boscher à démissionner de son poste au conseil d'administration du district pour marquer son mécontentement⁶.

1. Groupe OCIL, lauréat du concours international de la maison individuelle, en 1969

2. La version en 5 pièces avait une surface habitable de 88,1 m² et un cellier - garage de 15,5 m².

3. Groupe OCIL, *op. cit.*

4. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

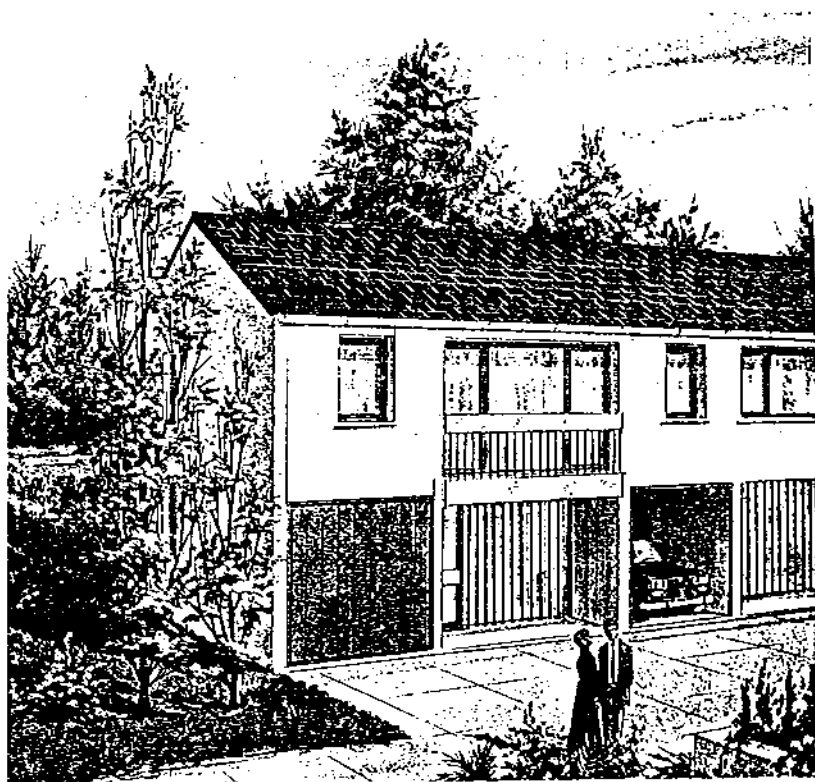
5. Lambert Christian, *op. cit.*

6. Il ne s'agissait pas d'une opposition politique, puisque le ministre et M. Boscher faisaient tous les deux partie de la majorité gouvernementale.

Les Trois Parts (Bondoufle). Extrait de la plaquette de promotion



CHAQUE HAMEAU GROUPE LES MAISONS AUTOUR D'UNE PLACE ORNEE DE VERDURE



Source : SAPLO, Concours international de la maison individuelle (1970).

Courcouronnes : maisons groupées

Photo : D. Planquette, 1973.

À Cergy-Pontoise, un vaste programme de « Chalandonnettes » a été construit dans la commune de Menucourt : 1 000 maisons individuelles. Celles-ci devaient pouvoir être acquises à des prix équivalents à ceux d'appartements dans des immeubles collectifs.

À Saint-Quentin-en-Yvelines, le premier directeur de l'établissement public de Saint-Quentin en Yvelines, Serge Goldberg, est satisfait : « On a su résister aux tornades chalandonnesques »¹. Il rappelle toutefois que « c'est à l'époque de Chalandon qu'on commençait à dire que les tours fabriquent les problèmes sociaux et concentrent des gens qui votent à gauche – c'était un reproche fait par le district »².

C'est en effet le 25 novembre 1971, sous la présidence de Georges Pompidou que le conseil des ministres restreint, réuni à l'Élysée, a décidé de limiter l'habitat en hauteur et les trop grands volumes de constructions dans les villes de petite ou moyenne importance. D'autre part, dans ces mêmes villes, a été souhaité un pourcentage minimum de maisons individuelles³. Ces différentes décisions étaient proposées par Albin Chalandon.

1. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

2. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

3. In : *Le Monde*, 27 novembre 1971.

V

LES PYRAMIDES : GRANDEUR ET DÉCADENCE DES FORTES DENSITÉS ?

Le quartier des Pyramides, dans la ZAC d'Évry I, constitue une étape essentielle dans l'évolution de la programmation des quartiers de la ville nouvelle. Il devait être un modèle pour les autres quartiers. Il offre ainsi une très claire illustration des motivations initiales en termes de densités, appliquées à l'échelle d'une grande opération urbaine. Son évolution lui a conféré un caractère emblématique pour la ville nouvelle : d'une part, la ZAC a connu de profondes modifications sur le plan des formes architecturales et densités programmées, d'autre part elle a soulevé d'importantes difficultés qui ont ensuite influencé, par opposition, les choix urbanistiques de la ville nouvelle. L'opération d'Évry I mérite donc une présentation très détaillée.

1. UNE SYNTHÈSE DES PRINCIPES DE MIXITÉ ET DENSITÉ : LE PROGRAMME

1.1. Le concours international

Évry I est le premier des quatre quartiers résidentiels qui devaient constituer la « zone centrale » de la ville nouvelle. Les 7 000 logements d'Évry I représentaient *une des quatre branches de la trame urbaine*¹, dont nous avons présenté les principes plus haut.

1. 3,5 personnes par logement.

Le premier conseil d'administration d'EP Évry, en 1971, a officialisé la mise en concours du projet. Il s'agissait d'un concours global, qui ne portait pas seulement sur la construction de logements ou de bureaux, mais sur un ensemble urbain intégrant les logements, les commerces et les équipements collectifs (écoles, ensembles sportifs, bureaux, etc.). C'était un concours de conception-réalisation, devant conduire à une maîtrise d'œuvre unique. « *C'est un concours d'un type tout nouveau (...) quartier de 7 000 logements, la plus grande zone d'aménagement concerté à ce jour* »¹.

La surface de l'opération était de 120 hectares, dont 82 ha urbanisables et concernait trois communes² (Évry, Ris-Orangis et Courcouronnes). À l'époque, Luc Thomas, responsable du concours au sein d'EP Évry, se rappelle que l'on pensait que les grandes opérations permettaient de bénéficier d'économies d'échelle³ ; l'industrialisation du bâtiment, attendue à l'issue du concours, devait entraîner une baisse des coûts.

Surtout, l'EP Évry voulait trouver, grâce au concours, *un modèle de quartier qui serait ensuite reproduit* pour les trois autres branches de la trame urbaine. « *L'application aux diverses opérations d'une doctrine commune, voire de techniques communes, pour la conception, l'animation et l'aménagement des espaces publics contribuera fortement à assurer la cohésion de l'ensemble et à façonner l'image de marque de la ville nouvelle* »⁴. Évry I avait ainsi une importance non seulement *per se*, mais aussi pour la ville nouvelle, ce qui justifiait sa présentation comme un événement (le Grand Palais lui avait consacré une exposition).

1.2. Le programme de la ZAC

On retrouve, à l'échelle de ce projet, tous les arguments et objectifs déjà utilisés dans l'élaboration des schémas de structures de la ville nouvelle : l'animation, les avantages de la centralité, la volonté de répondre à des ambitions apparemment contradictoi-

1. Doublet Maurice, *op. cit.*, 13 octobre 1969, 19 p.

2. Un décret en Conseil d'État, le 30 juin 1984, a modifié les limites communales pour que l'opération soit entièrement comprise dans la commune d'Évry.

3. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

4. EP Évry, *Programme du concours Évry I*, *op. cit.*

res (favoriser les transports collectifs tout en facilitant l'usage de l'automobile, accueillir une population importante mais maintenir de vastes espaces verts)¹.

Le règlement n'imposait qu'un schéma d'organisation qui indiquait le tracé des principaux axes, les programmes des logements et des équipements, la répartition générale des densités, l'emprise des parcs et la localisation des pôles de la vie sociale.

La forte densité était mise en avant, comme une caractéristique attractive du programme : « l'établissement public s'est donné pour nouvel objectif de réaliser, à proximité du cœur de ville, un premier quartier d'habitat à forte densité »². Le couple densité-centralité apparaissait comme une évidence : « la situation privilégiée d'Évry I impose d'y édifier principalement du logement collectif dense »³.

Les habitants des trames urbaines devaient trouver dans l'environnement immédiat de leur domicile :

« – un niveau de service plus important que celui rencontré dans les ensembles résidentiels traditionnels (...);

– une possibilité d'échange ou d'anonymat plus grande par la présence d'un nombre important de résidents et de non résidents y ayant un emploi ;

– un moyen de déplacement rapide vers des pôles d'équipements ou d'activités »⁴.

La forte densité était ainsi jugée acceptable dans la mesure où les résidents pouvaient bénéficier de caractéristiques introuvables dans un contexte de faible densité.

« La ville ancienne, à cause de ses nuisances et de la difficulté de circuler, est devenue un cadre inadapté à la vie moderne. Les concentrations urbaines récentes, par contre, n'ont pas su recréer la multiplicité et l'imbrication des fonctions que l'on y rencontrait. Il en résulte une désaffectation pour la ville qui se traduit, entre autres choses, par la fuite du week-end ou le refuge dans la maison individuelle. (...) La tâche est donc double : faire une ville et faire une ville attachante »⁵. On retrouve ici la question de l'animation, dont on a vu précédemment qu'elle a

1. L'opération d'Hubert Dubedout, la Villeneuve de Grenoble, influençait les urbanistes de l'opération.

2. *Ibidem*.

3. EP Évry, ZAC d'Évry I. Dossier de création, Évry : EP Évry, novembre 1970.

4. EP Évry, Programme du concours Évry I, Évry : EP Évry, avril 1971.

5. *Ibidem*.

influencé la conception du schéma de structure de la ville nouvelle. Il était dit, par exemple, que le regroupement en 3 pôles (ponctuant le boulevard piétonnier) de différents équipements induits du quartier devait permettre de « créer dès le départ des lieux d'échange et de rencontre »¹.

Toutes les données du concours ne se voyaient pas accorder la même importance ; elles étaient classées en trois catégories : impératives, majeures, mineures. Le nombre maximum de logements à édifier, tel que mentionné dans le programme du quartier était une donnée impérative. Il était donc imposé aux concurrents de programmer 7 000 logements². C'est à partir de ce chiffre qu'avait été évaluée la réceptivité totale en m². On notera que ce chiffre était indiqué comme un maximum.

L'EP Évry pensait qu'Évry I était l'occasion de susciter la réalisation de grands logements³. La surface utile moyenne de plancher par logement était estimée à 80 m²/logement, d'où un maximum de 7 000 × 80, soit 560 000 m² de plancher utile à usage d'habitation⁴.

Parmi les 7 000 logements à construire, il devait y avoir des chambres d'étudiants, des chambres individuelles et des foyers, représentant 430 équivalents logements. Les 6 540 logements de l'opération, devaient quant à eux être répartis de la façon suivante⁵ :

- 50 % de logements sociaux (HLM, ILN, ILM),
- 40 % de logements en accession aidée,
- 10 % de logements non aidés.

Au total, le programme prévisionnel de la ZAC (dossier de réalisation, cahier des charges Évry I) prévoyait donc 743 000 m² de planchers « résidentiels », composé ainsi :

- 560 000 m² habitables de plancher à usage d'habitation,
- 35 000 m² habitables (foyers),
- 130 000 m² de terrasses liées aux logements⁶,
- 13 000 m² utiles de réserves,
- 5 250 m² utiles de locaux collectifs.

1. Dossier de réalisation, mars 1973, signé le 6 mai 1974.

2. EP Évry, *op. cit.*, avril 1971.

3. « Évry I. Concours d'aménagement urbain », in : *Cahiers de l'IAURP*, n° 31, avril 1973, 115 p.

4. EP Évry, *op. cit.*, novembre 1970.

5. Dossier de réalisation, mars 1973, signé le 6 mai 1974.

6. Dans le calcul du COS, ces surfaces seraient exclues.

À ces surfaces s'ajoutaient 6 000 m² utiles à usage de commerce, 25 000 m² de bureaux, 8 810 places de stationnement automobile à usage privatif et 1 930 places de stationnement automobile banalisées.

Le programme, tel que défini dans le cahier des charges de la ZAC, devait être découpé en *trois tranches*, dont chacune correspondait à un ensemble cohérent d'équipements :

1 ^{re} tranche	265 000 m ²
2 ^e	162 500 m ²
3 ^e	315 000 m ²

Les deux premières tranches ont été regroupées en un programme triennal de 4 000 logements (dont 460 dans la ZAC du centre urbain), 1973-1975, dont 2 500 logements pour la première tranche¹. Le rythme de construction attendu était particulièrement rapide, en regard de la taille et de la complexité du programme. L'ensemble des trois tranches devait être construit pour la fin de l'année 1977.

1.3. La répartition des densités proposée par EP Évry

Le document remis par EP Évry aux candidats du concours apporte des éclairages quant aux intentions relatives aux densités souhaitées.

Dans le concours, la densité brute de l'ensemble du secteur d'Évry I était de 58 logements/ha (7 000 logements/120 ha) ou 85 logements/ha (7 000 logements/82 ha)², mais la structure urbaine demandée par EP Évry devait opposer des espaces très bâtis où la densité sur îlot devait atteindre plusieurs centaines de logements à l'hectare à de vastes espaces libres et paysagers où la densité serait nulle. C'est une autre application stricte des principes formulés, à l'échelle de la ville nouvelle, lors de l'élaboration du schéma de structure.

Une voie (S4) coupait le secteur mis au concours en deux zones d'importance comparable. Il était demandé de répartir les 7 000 logements de la façon suivante (donnée majeure), déjà définie dans le dossier de création de la ZAC en 1970 :

1. La troisième tranche devait faire l'objet d'un deuxième programme triennal, de 1975 à 1977.

2. Selon que l'on compte le parc des Loges ou non.

– 4 000 logements environ dans la zone située à l'est de S4, sur l'axe privilégié qui relie le cœur de ville au centre de secteur (soit une densité de 100 logts/ha environ) ;

– 3 000 logements environ dans la zone située à l'ouest de S4, donc avec une densité moindre (soit une densité de 75 logts/ha environ)¹.

Le souci de réaliser sur la trame urbaine un milieu résidentiel dense et animé et de faire bénéficier au maximum les résidents des services du transport urbain, avait conduit à proposer la règle suivante, s'appuyant toujours sur une séparation en deux zones, de part et d'autre de la voie S4 :

– à l'est de S4, 3/5 des logements (soit 2 400) devaient se situer dans une bande de 200 m située à cheval sur l'axe de la trame urbaine ;

– à l'ouest de S4, 2/5 des logements (soit 1 200) devaient se situer dans une bande de 200 m située à cheval sur l'axe de la trame urbaine².

La forte densité traduisait ainsi une plus grande proximité à l'axe de la trame urbaine, donc une plus grande proximité aux équipements et au site propre (cinq stations du réseau de transports en commun desservent le quartier). Grâce à cette disposition, il était souhaité³ mettre chaque logement à une distance moyenne d'une station de transport en commun inférieure à 150 m.

Parmi les moyens permettant d'une part de renforcer l'animation et d'autre part de maximiser l'utilisation du sol, les programmeurs de la ZAC ont utilisé des *équipements intégrés*. Ceux-ci ont été définis par une circulaire de 1972 comme « *des établissements complexes où des équipements de l'Éducation Nationale, de la Jeunesse et des Sports, des Affaires Culturelles, voire du Travail et de la Santé s'interpénètrent plus ou moins sur un même terrain* ». Le terme d'équipement intégré a cependant une signification plus large⁴ : ces équipements devaient se caractériser par leur polyvalence, leur banalisation et leur flexibilité.

L'idée est ainsi d'autoriser à la fois l'intégration de plusieurs équipements au sein d'un même bâtiment et l'utilisation succes-

1. EP Évry, *op. cit.*, avril 1971.

2. *Ibidem*.

3. *Ibidem*.

4. Chauchoy Jean, « Les équipements publics intégrés dans le VI^e Plan », in : *Le Moniteur*, 5 décembre 1972, pp. 12-18.

sive d'un même local par des clientèles différentes : par exemple, un centre socio-sanitaire de la petite enfance, regroupant une école maternelle, une halte garderie et un centre de protection infantile ; de même un centre socio-éducatif comprenant un collège de 1 200 élèves, une maison des jeunes et un centre social¹. Les équipements intégrés permettaient, en réduisant les emprises des équipements, de réduire la charge foncière des logements (dépense moindre et plus grand nombre de logements).

Les villes nouvelles ont été des lieux privilégiés d'implantation d'équipements intégrés. Évry I et l'Agora ne sont pas des exceptions à ce titre. Parmi d'autres exemples significatifs, citons :

- la Maison pour Tous et la Maison Sociale, dans le centre des Sept Mares, à Saint-Quentin-en-Yvelines,
- le centre administratif et culturel de Cergy, qui regroupe l'hôtel de ville, une bibliothèque, une école de musique, une maison de loisirs, etc.

Une longue liste d'équipements, correspondant aux besoins de la population attendue, était jointe au programme de la ZAC, ainsi que la mention de cinq parcs à créer. Ces parcs devaient avoir un caractère très équipé, du fait de l'importance des établissements scolaires. Toutefois, ils restaient des parcs publics, dont la plus grande partie devait être ouverte en permanence à la population.

Signalons enfin qu'EP Évry poursuivait, à travers Évry I, sa politique d'économie d'espace au sol grâce aux normes de stationnement, telle qu'elle était déjà mise en œuvre dans les premiers quartiers de la ville nouvelle. Il était ainsi dit, dans le texte du concours, que « la densité recherchée, jointe à la préservation d'importants espaces de jeux et de détente, ne pourra être obtenue que si le stationnement s'effectue dans les garages collectifs à plusieurs niveaux (donnée impérative) »² ; ceci devait éviter que la « voiture accapare la plus grande partie des espaces libres »³. La norme de stationnement pour les résidents (non compris stationnements visiteurs) était fixée à 1,2 voiture par logement⁴.

1. EP Évry, *Équipements intégrés et intégration des équipements d'Évry I*, Évry : EP Évry, mars 1973, n.p.

2. EP Évry, *op. cit.*, avril 1971.

3. « Évry I. Concours d'aménagement urbain », *op. cit.*

4. EP Évry, *op. cit.*, avril 1971. Le nombre total de places de stationnement couvertes correspondant à cette norme devait être de $7\,000 \times 1,2 = 8\,400$ places (donnée impérative).

2. LA FORME PYRAMIDALE : UNE IDÉE ISSUE DU CONCOURS

Le temps consacré à la définition de la forme du concours, à la préparation du programme et à sa rédaction, à son acceptation par toutes les instances concernées a été relativement long. Dix-huit mois environ se sont écoulés entre la décision de mettre Évry I au concours et la diffusion du programme¹. Les intentions formulées dans le texte du concours étaient donc mûrement réfléchies. Comment l'équipe lauréate a-t-elle répondu à ces intentions d'EP Évry ?

2.1. Les résultats du concours

Parmi les différentes équipes ayant concouru, pour le premier degré, on peut citer les organismes et architectes les plus connus : l'Office Public d'HLM interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines avec O. Niemeyer, la SAGI (qui avait associé Colin Buchanan), la SCIC avec M. Ducharme et le BETURE, Le Logement Français et Francis Bouygues avec notamment M. Andrault, P. Parat, M. Macary et A. Zublena, Ove&Arup avec A. Fainsilber, la COGEDIM et la RIVP avec P. Chemetov, E. Ciriani, M. Corajou, R. Bofill.

Parmi les 8 groupements (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et artistes) qui concoururent au 1^{er} degré, 4 furent retenus pour le 2^e degré du concours :

- Groupement ICP : Jean-Claude Bernard
- Groupement E1 : Jean Prouvé
- Groupement UCY : Michel Andrault et Pierre Parat (avec Macary et Zublena)
- Groupement EURÉvry : Atelier d'Urbanisme et d'Architecture AUA (avec Bofill).

Le directeur de l'EP Évry lors du concours d'Évry I, André Lalande, a tenu à nous rappeler que « *le concours d'Évry I a été jugé après consultation de 102 groupes ou associations (de tous domaines et disciplines). Ce n'est pas un projet de techno-*

1. *Évry I. Concours d'aménagement urbain, op. cit.* Par comparaison, le temps alloué aux concurrents pour élaborer leurs propositions des 1^{er} et 2^e degrés peut être considéré comme court (mai 1971 – juillet 1972).

crates qui ont imposé leurs vues. C'était un choix collectif et réfléchi. Cela a permis d'éviter le projet Bofill (rue-ville)... »¹

La lecture des réponses des différentes équipes candidates fait apparaître que, de manière générale, les propositions étaient imprégnées de l'idée positive des fortes densités, jugées seules susceptibles de créer l'animation urbaine. Les fortes densités étaient valorisées dans la plupart des textes exposant les motifs de chacune des équipes, dont le contenu allait parfois au-delà des attentes formulées dans le programme du concours. Nous en reprenons ci-dessous quelques exemples :

– équipe ICP-JCB :

« La densité d'Évry I tient en deux chiffres : à considérer l'ensemble de la zone, on y trouve quelque 90 logements à l'hectare (un peu plus à l'ouest du transport en site propre, un peu moins à l'est) ; mais, à en juger par la seule densité des parcelles construites, c'est sur un mode très urbain, de 200 logements à l'hectare que se dressera l'habitat ».

– équipe UCY :

« La localisation des bâtiments hauts a été faite pour renforcer la densité au droit des pôles d'animation, marquer symboliquement dans l'espace cette volonté et créer un grand rythme d'épannelage à l'échelle d'Évry I. (...) La Ville doit être conçue comme un réseau de relations, ouvert sur l'environnement, dont l'aménagement physique doit être un facteur d'incitation aux relations humaines, comme un espace de grande complexité visuelle et sociale »².

– EURÉvry :

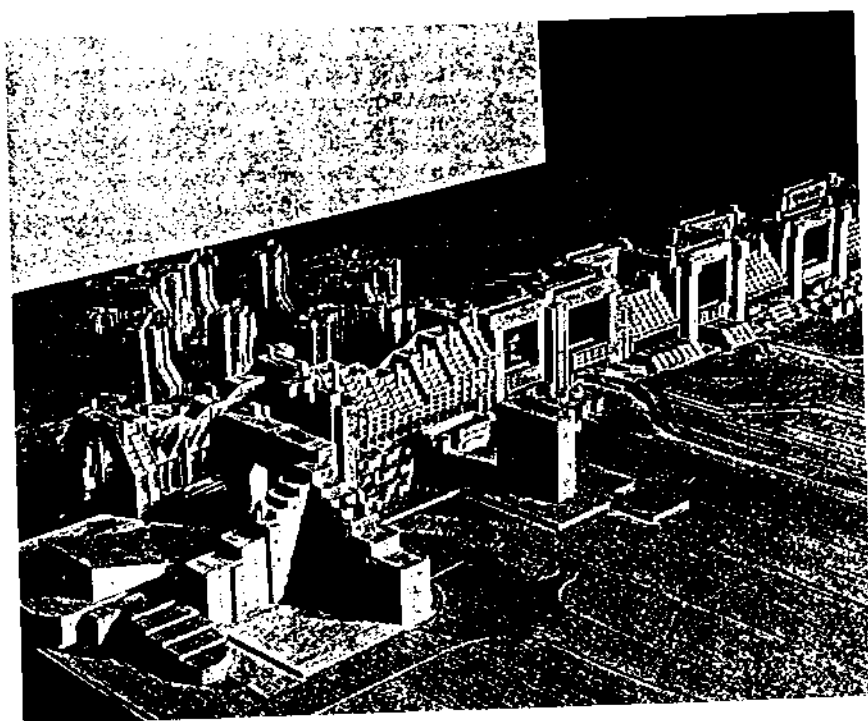
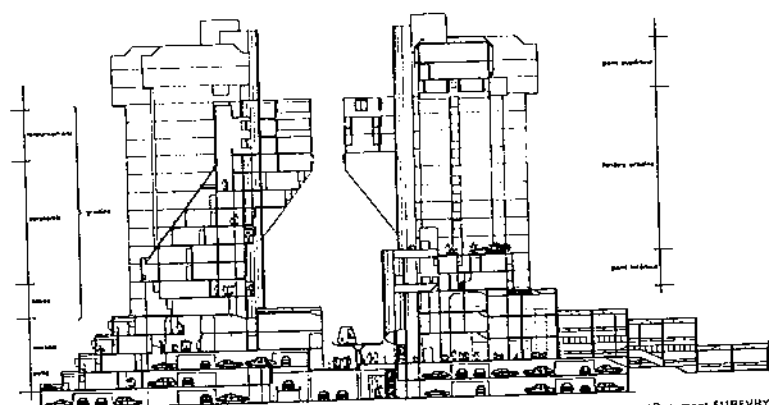
« Le pourcentage du volume des équipements par rapport à celui des logements construits, dans un urbanisme dilué, à une ville morte, surtout si l'on retient essentiellement la partie des équipements concernant l'ensemble des habitants. C'est pourquoi nous avons choisi d'aller au-delà des propositions de densification du programme en concentrant la totalité des logements sur la trame urbaine afin d'assurer l'intégration la plus complète entre les différentes fonctions de la ville ».

Le projet ICP-JCB, avec sa densité constante sur l'ensemble du quartier et un épannelage en forme de « vallée » vers l'axe du transport en commun, s'est vu reprocher par le jury de ne pas

1. Entretien avec André Lalande, le 22 novembre 1996.

2. Équipe UCY, *Description du parti. Dossier du concours 2^e degré*, 1971a, p. 81.

*Le projet EURÉvry pour la ZAC Évry I (rejeté mais apprécié).
Un immeuble-rue entouré de parcs*



répondre à la volonté de favoriser le transport en commun. À l'inverse, le projet EURÉvry, en accentuant sur ce point la proposition de l'établissement public, concentrait tout l'habitat sur l'axe du transport en commun et du boulevard piétonnier, ce qui

était apprécié par le jury ¹. La proposition d'UCY convenait également bien à cette ambition.

2.2. Le projet de l'équipe lauréate : les Pyramides

C'est finalement le groupement UCY, avec le GARP comme architecte (Andrault, Parat, Sirvin, la SCAU), qui fut proclamé lauréat par le jury en juillet 1972. Il était sous la responsabilité de l'OCIL ², constitué d'entreprises, de bureaux d'études, mais aussi d'artistes, tels que B. Lassus, Y. Singer et B. Alleaume. Sa proposition a suscité l'intérêt du jury en raison notamment de l'idée de terrasses pour tous les logements, qui naissait de la forme pyramidale des bâtiments.

Sans fixer de normes, le programme du concours indiquait que *« le jury apprécierait toute structure d'habitat permettant d'affecter aux logements des espaces privatifs de plein-air (loggias, terrasses...) »*. En fait, les trois projets primés ont répondu très positivement à la suggestion des espaces privatifs de plein-air. Le projet d'UCY a été le plus généreux, avec la proposition d'une moyenne de 20 m² de surface privative extérieure par logement (réduite ensuite à 14 m²). Le projet EURÉvry, avec sa structure en gradins pour une partie de l'habitat, offrait une moyenne de 6,8 m², le projet ICP-JCB 5,1 m² par logement.

Le coordinateur du concours pour EP Évry reconnaît que *« l'idée des terrasses venait du promoteur UCY. Mais la proposition (non retenue) de l'AUA réservait un grand espace vert et concentrait le bâti. Elle avait les faveurs du jury, de l'opinion et des professionnels »* ³. Certaines équipes avaient en effet reproduit fidèlement, à l'échelle de ce projet, le choix opéré dans le schéma de structure de la ville nouvelle, à savoir libérer de l'espace pour de vastes espaces verts, en construisant de très fortes densités (alors que le parc des Loges était un préalable au concours). Par exemple, cela se traduisait par un « prospect kilométrique » (larges vues sur les parcs) dans le projet de l'AUA pour EURÉvry : *« nous avons choisi, par la densification de la*

1. Évry I. *Concours d'aménagement urbain*, op. cit., p. 77.

C'était l'époque de la « trame proliférante », dont le symbole et catalyseur fut le pavillon « Habitat 67 », à l'exposition universelle de Montréal.

2. Office central interprofessionnel du logement.

3. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

trame urbaine, une proportion très généreuse d'espaces libres. Nous ménageons soixante-trois hectares d'espaces libres pour dix-neuf hectares bâtis ». EURÉvry proposait de créer une « macrostructure » à base d'habitat dont l'aspect avait heurté une partie du jury¹. Le projet séduisait cependant beaucoup les urbanistes de l'EP Évry et du jury² ; il a été rejeté *in extremis*.

La présentation la plus complète des propositions du groupement UCY est faite dans le dossier du concours de deuxième degré, qui est le véritable document de synthèse du projet du groupement³. La structure en gradins, grande originalité du projet, y était préconisée pour des raisons multiples :

- suppression de l'effet de muraille des bâtiments ;
- animation visuelle des volumes : « la dominante végétale s'affirme sur toutes les terrasses-jardins » ;
- possibilités d'espaces extérieurs privatifs : l'habitant d'Évry I aura « la possibilité d'exercer des activités en plein air sans quitter son logement en utilisant l'espace privatif extérieur qui le prolonge »⁴ ;
- meilleure intégration au site ;
- minimisation optique de la hauteur des bâtiments ;
- utilisation possible de l'espace central pour stationnement ou équipements⁵.

Un des deux architectes du groupement, Pierre Parat insiste sur le fait que « donner de l'espace extérieur à l'habitat est nécessaire et intelligent, lorsque cet espace est plus grand qu'un balcon »⁶. La proposition de son équipe comportait ainsi « une pièce de plein air sans vis-à-vis d'au moins 7 m² » et 14 m² en moyenne. Parmi les autres caractères originaux du projet, il faut mentionner :

- un cellier d'au moins 3 m² par logement,
- un box à voiture contigu au logement,
- une grande diversité de cellules, de telle manière qu'à un logement ne se superpose jamais à un logement identique,

1. Évry I. Concours d'aménagement urbain, *op. cit.*

2. Entretien avec Marc Sauvez, urbaniste en chef de l'État, le 3 avril 1997.

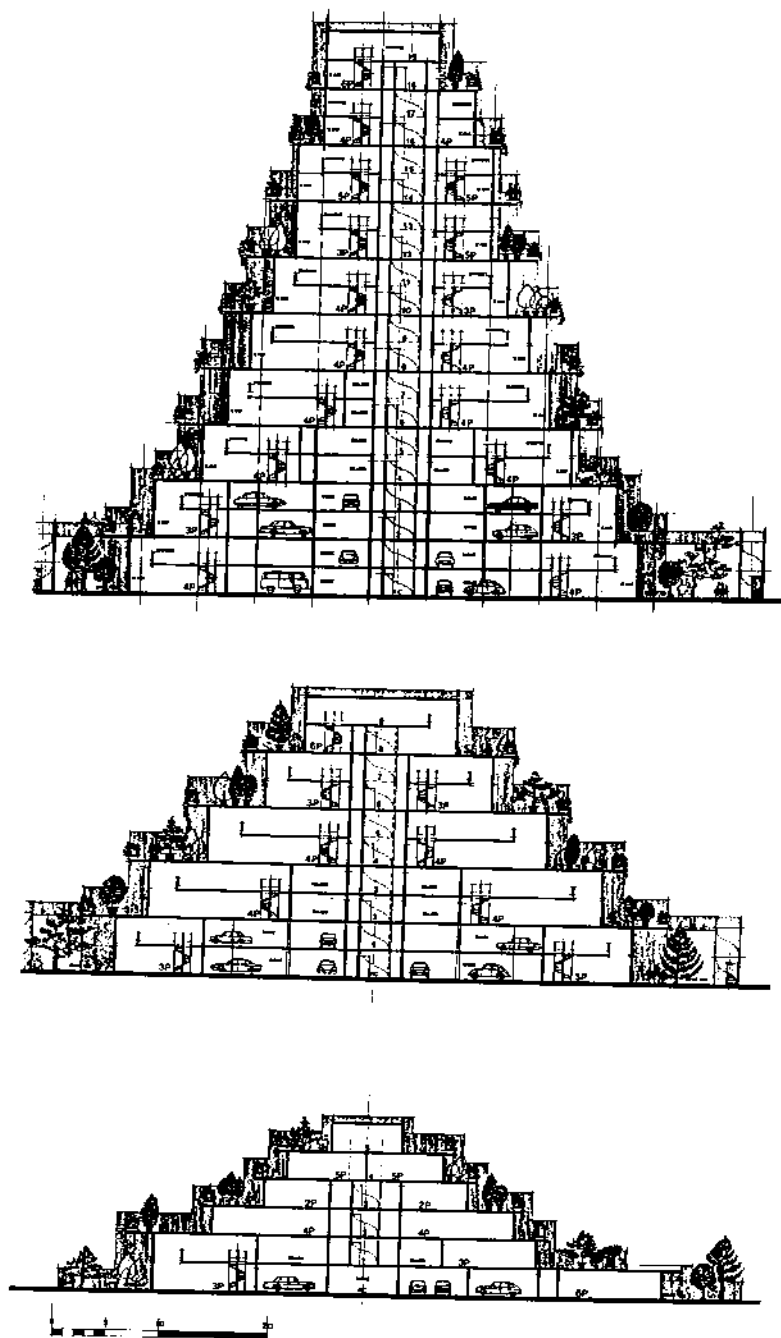
3. Équipe UCY, *op. cit.*, 1971, p. 2.

4. Équipe UCY, *Concours 2^e degré d'Évry I*, 1971b, p. 4.

5. Équipe UCY, *op. cit.*, 1971a, p. 47.

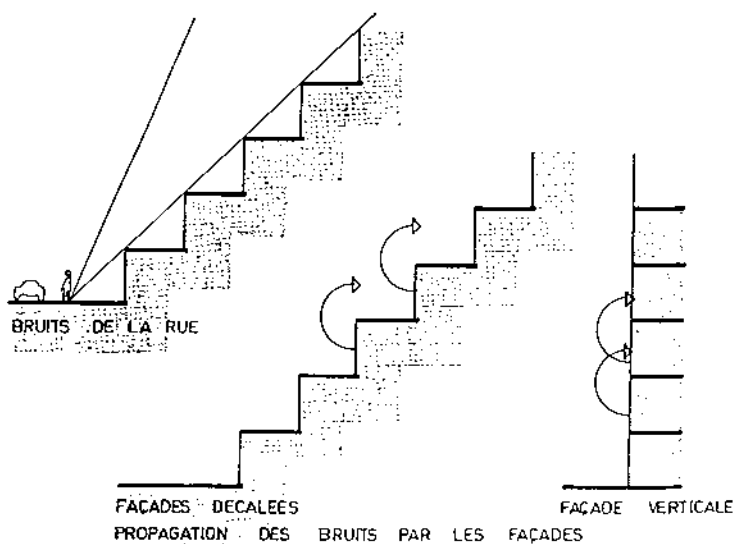
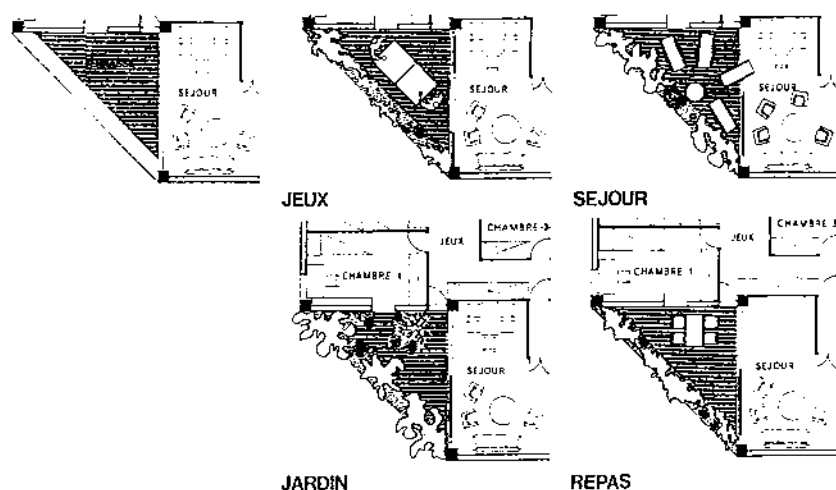
6. Entretien avec Pierre Parat, le 27 février 1997.

*Trois exemples de pyramides
(la plus haute n'a pas été construite). Vues en coupe*



Source : d'après UCY, 1970.

Schémas d'utilisation des terrasses dans les pyramides



Source : d'après UCY, 1970.

– le moyen, grâce à la structure adoptée (poteaux dalles), de modifier l'agencement interne du logement (c'est la notion de plan libre) ¹.

Les secteurs dominés par le minéral devaient toujours profiter de la proximité d'un parc « *qui vient équilibrer cette ambiance très urbaine et animée* ». L'équipe UCY estimait en effet que « *“l'espace en miettes” ne peut être évité que (...) si les concepteurs cherchent à créer un espace global où les vides et les pleins sont conçus dialectiquement les uns par rapport aux autres* » ².

Il était retenu le principe d'une nappe basse de bâtiments (4 à 5 niveaux) et d'une nappe haute (6 à 17 niveaux), dont le traitement architectural serait différencié. La nappe basse, reposant sur une dalle dédiée au stationnement, devenait donc le lieu préférentiel d'intégration des fonctions urbaines. La rue centrale devait être « *l'espace dominant de la trame minérale, (...) le lieu privilégié de l'animation urbaine* ». L'équipe UCY avait élaboré une méthode savante, sous forme de graphes et diagrammes, pour déterminer les proximités à créer entre les multiples fonctions urbaines. L'objectif était, là encore, l'animation urbaine : « *la densité des équipements collectifs ouvrant sur ces espaces publics favorisera une forte animation* » ³.

La localisation des bâtiments hauts, quant à elle, a été faite pour renforcer la densité au droit des pôles d'animation, « *marquer symboliquement dans l'espace cette volonté et créer un grand rythme d'épannelage à l'échelle d'Évry I* » ⁴. La hauteur des bâtiments devait décroître vers le parc des Loges et accentuer l'effet d'ouverture sur ce grand espace vert central. La densité d'habitat variable, organisée par les différences dans les hauteurs de bâti, était alors un facteur de diversité du quartier.

2.3. La référence à la maison individuelle

Les terrasses, disposées en extension de chaque appartement, étaient présentées par UCY, lauréat du concours, comme devant jouer le rôle que jouent les jardins dans l'habitat individuel, afin

1. Équipe UCY, *op. cit.*, 1971b, p. 2.

2. Équipe UCY, *op. cit.*, 1971a, p. 3.

3. *Ibidem*, p. 39.

4. *Ibidem*, p. 49.

de maintenir les habitants en ville. Le projet visait en effet « un équilibre entre les tendances contradictoires que présentent les fortes densités nécessaires à la vie urbaine dans le premier quartier d'une ville nouvelle de 500 000 habitants, et les aspirations individuelles des futurs habitants. (...) Indépendamment des problèmes d'équipements et de transports qui peuvent justifier la "ville", son image est devenue repoussante et la "maison individuelle" a toujours les faveurs du public. Nous pensons que la seule façon de rendre le goût à la ville en renversant cette tendance est de montrer que les motivations profondes qui font préférer la maison individuelle peuvent être satisfaites en partie par la forme urbaine que nous proposons »¹. Les architectes du groupement allaient jusqu'à écrire que leur projet pourrait modifier l'attachement traditionnel à la forme architecturale de la maison individuelle².

Michel Boscher, alors député-maire d'Évry, dans son avant-propos au cahier n° 31 de l'IAURP présentant les résultats du concours, explique son intérêt à l'égard du projet d'UCY : « C'est le grand mérite du groupement lauréat que d'avoir su, par une approche raisonnée et beaucoup de talent, tenter de réconcilier l'homme avec une ville qu'il aspire confusément à fuir »³. Il confirme indirectement que l'idée des terrasses lui apparaissait comme susceptible de retenir en habitat collectif des ménages qui seraient tentés par l'habitat pavillonnaire. Il faut rappeler que Michel Boscher s'était fortement opposé au programme de logements individuels promu par Albin Chalandon à Bondoufle, mais sans succès (nous l'avons déjà dit). Avec Évry I, il a démontré sa préférence pour les fortes densités : son rôle fut déterminant, puisqu'il fut président du jury de ce concours international.

2.4. La forte densité vécue comme une contrainte par UCY

Certains éléments de l'exposé des motifs de UCY, pour sa réponse au concours du premier degré, semblent confirmer sa gêne vis-à-vis de la hauteur des bâtiments qui doivent être construits, compte tenu du programme : « la structure en gradins per-

1. Équipe UCY, *op. cit.*, 1971b, p. 1.

2. *Ibidem*, p. 2.

3. Évry I. *Concours d'aménagement urbain, op. cit.*

met une minimisation optique de la hauteur des bâtiments. Compte tenu de la densité du concours, ce principe formel permet de réduire l'impression de hauteur des bâtiments ». La perception de la hauteur du bâti semblait ainsi susciter l'inquiétude des concepteurs ; la hauteur n'était pas évoquée, à l'inverse de la densité, comme un facteur positif pour le quartier. Les points hauts devaient néanmoins atteindre jusqu'à vingt niveaux.

Pierre Parat nous a confié qu'il ne partageait pas le « culte de la densité » et qu'il avait dû adapter la forme architecturale et urbaine des pyramides pour répondre au concours. « Le premier projet de pyramides que nous avons réalisé a été fait pour un programme de Chalandon, à Villepinte (puis La Haye-les-Roses et Bondoufle, en R + 3). Cela a fait ses preuves, mais c'était bas. À Évry, on a été obligé de faire haut, d'où des problèmes de vie au centre de la pyramide. (...) J'aurais fait, personnellement, quelque chose de moins dense. L'habitat doit avoir un contact avec la terre. C'est Luc Thomas, de l'EP Évry, qui a déterminé la densité de manière technocratique, théorique. Les urbanistes de l'EP Évry étaient persuadés qu'ils créeraient la vie urbaine, mais c'est faux. (...) C'était très ambitieux. (...) La densité nous a contrariés et contraints »¹.

Pierre Parat ajoute : « Le côté pyramidal était mon obsession à l'époque »². Andrault et Parat avaient en effet déjà construit des pyramides dans le cadre des programmes des Chalandonnettes, pour le compte d'une société d'HLM à but non lucratif (membre du Groupe OCIL), lauréate du concours international de la Maison individuelle. Cette société devait construire à ce titre environ 2 000 maisons réparties en 10 programmes différents, selon cinq modèles architecturaux principaux.

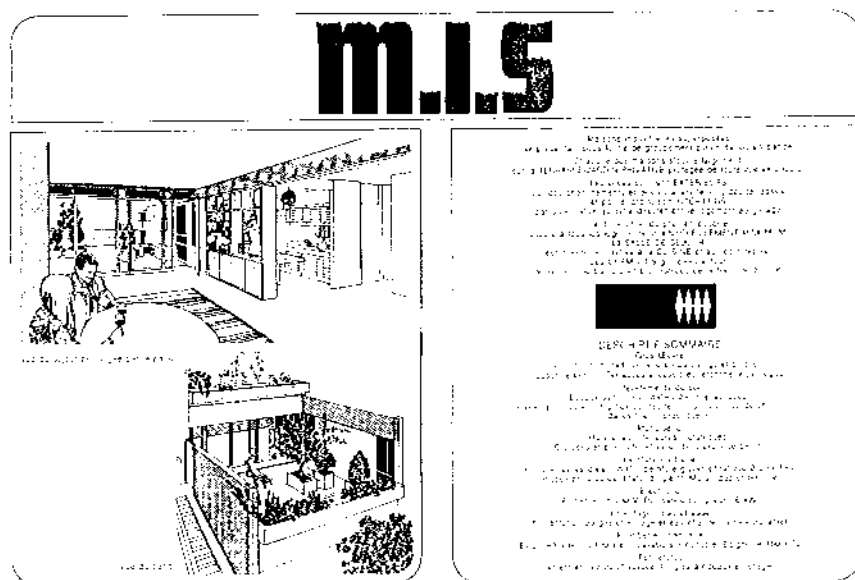
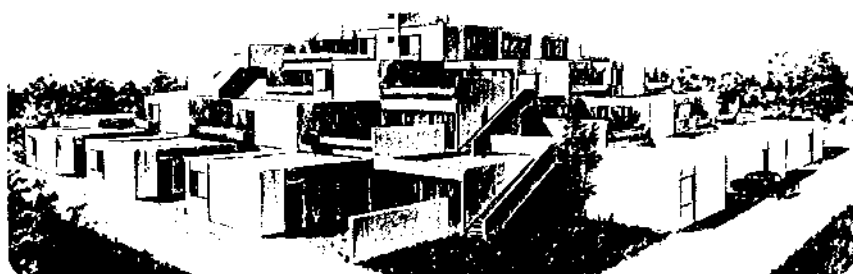
Parmi ces modèles, Andrault et Parat avaient conçu des « maisons individuelles superposées se présentant sous forme de groupement pyramidal ou en bande », qui furent expérimentées à Bondoufle notamment. Leur projet comportait des immeubles de hauteur beaucoup plus faible que ce qu'ils ont proposé ensuite pour le concours d'Évry I.

La densité du quartier de Bondoufle est d'environ 55 logements/ha (8,3 ha, avec un COS de 0,70). Par comparaison, la densité des Pyramides, si l'on tient compte uniquement du site de la première tranche d'Évry I, aurait dû être de 100 logements/ha.

1. Entretien avec Pierre Parat, le 27 février 1997.

2. *Ibidem*.

Les première pyramides d'Andrault et Parat (à Bondoufle) dans le cadre du programme Chalandon



Pierre Parat dit ne pas comprendre pourquoi avoir pratiqué de telles densités à Évry : « il y avait de l'espace. Je suis pour une ville ramassée, oui, mais pas haute. Les liens ne se créent pas dans les cages d'escalier. (...) La rue est sèche et dure, trop minérale. Cela manque d'espaces verts, d'arbres. Je suis un fana des arbres, mais on n'avait pas la place pour mettre des arbres : il y a des parkings partout »¹. Il est né à Versailles, non loin du château et dit que c'est pour cela qu'il a horreur de la banlieue.

1. Entretien avec Pierre Parat, le 27 février 1997.

Les opinions négatives de Pierre Parat à l'égard des densités du quartier, exprimées en 1997, sont-elles le reflet de son état d'esprit à l'époque de sa création ou un avis *a posteriori* ? Aux dires des urbanistes d'EP Évry, il aurait été, lui aussi, partisan de densités élevées. Il est vrai que Pierre Parat se rappelle toutefois : « *il y avait un certain enthousiasme, au début (...) Mais, ils n'étaient pas contents de nous voir, les gens d'EP Évry. Il n'y avait pas d'osmose avec l'établissement public* »¹.

Luc Thomas, coordinateur du quartier à EP Évry, nous a confirmé l'impression de Pierre Parat. Il nous a dit, en effet : « *J'étais en deuil quand il a fallu mettre en œuvre les Pyramides* »². Comme nous l'avons dit, de nombreux membres du jury avaient été séduits par le projet de l'AUA (P. Chemetov). Cependant, une fois le choix du jury pour UCY officialisé, Luc Thomas et ses collègues peu enthousiastes à l'égard des Pyramides, ont fait preuve d'abnégation et ont assuré le suivi de la réalisation du quartier, pour EP Évry.

3. LES PREMIÈRES REMISES EN CAUSE DE L'IDÉAL DE DENSITÉ

Au terme du concours, il y eut accord entre EP Évry et UCY sur un projet global de 7 000 logements, en cohérence avec le programme imposé. Mais *la convention qui fut signée avec UCY en juillet 1973* ne portait que sur *la première tranche du quartier, soit 2 500 logements*. La construction commença pratiquement aussitôt. Mais tout ne s'est pas passé comme prévu. Quels sont les facteurs à l'origine du décalage entre projet et réalité ?

3.1. Le changement de conjoncture et son impact financier

La réalisation, envisagée initialement en trois tranches, devait s'échelonner de 1973 à 1978, c'est-à-dire une période extrêmement courte pour un tel programme. Mais très vite, en fait dès 1975, le groupement UCY faisait état de ses *difficultés financières nées des modifications de la conjoncture économique* et de la non-

1. *Ibidem*.

2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

indexation des remboursements d'ouvrages à la charge d'EP Évry¹ (d'après le bilan prévisionnel du concours, les financements publics devaient couvrir 87,3 % du coût total des équipements publics d'infrastructures primaires et de superstructures).

M. Vibert-Guigue, président de l'UCY et directeur de l'OCIL, invoquait une conjoncture très médiocre depuis 1975 dans la commercialisation des logements, qu'il attribuait en partie aux retards dans la création des emplois prévus dans la ville nouvelle. Selon UCY, le nombre d'emplois créés en 1976 n'avait pas atteint 30 % du niveau prévu dans la ville nouvelle pour 1975², ce qui freinait *ipso facto* la demande en logements.

Dès le début 1974, les chantiers avaient sept mois de retard sur l'échéancier de la convention. Ce retard n'a fait ensuite que s'accroître. 2 630 logements, selon la convention EP Évry-UCY, auraient dû être lancés à la fin du 1^{er} trimestre 1975. Or, fin janvier 1978, 1 808 logements seulement étaient effectivement construits ou en construction. Pour les logements sociaux, HLMO et assimilés (foyers), au début de 1975, les prévisions de lancement avaient été respectées. Des programmes supplémentaires ont même été lancés en 1975. En revanche, pour les autres catégories, les difficultés de lancement sont ressenties dès le début de 1974 : très peu de logements non aidés seront réalisés à partir du premier choc pétrolier.

À la fin 1977, le programme du concours prévoyait que seraient livrés l'ensemble des 7 000 logements d'Évry I, ainsi que 2 500 logements dans Évry III et 1 400 logements du centre ville, soit 10 900 logements dans la zone centrale de la ville nouvelle. Les réalisations effectives portaient en fait sur seulement 1 607 logements, dont 1 490 logements pour Évry I³.

La réalisation des programmes de logements prenait du retard, alors que les équipements de superstructures et d'infrastructures se réalisaient en grande partie selon le rythme initialement prévu⁴.

1. EP Évry, Avenant n° 2 à la convention du 19 juillet 1973 passée entre EP Évry et UCY pour la réalisation de la ZAC d'Évry I. Note de présentation à Monsieur le Contrôleur d'État, Évry : EP Évry, 9 décembre 1982, 15 p.

2. UCY a rapproché, semble-t-il, les objectifs prévus en 1971 pour les 14 communes du périmètre d'influence de la ville nouvelle, des résultats obtenus dans les cinq communes du SCA, plus la partie de Ris comprise dans le périmètre de l'EPA.

3. Dupont Gérard, *Rapport sur l'exécution de la ZAC d'Évry I (première tranche)*, Paris : ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, avril 1978, 27 p.

4. *Ibidem*, 27 p.

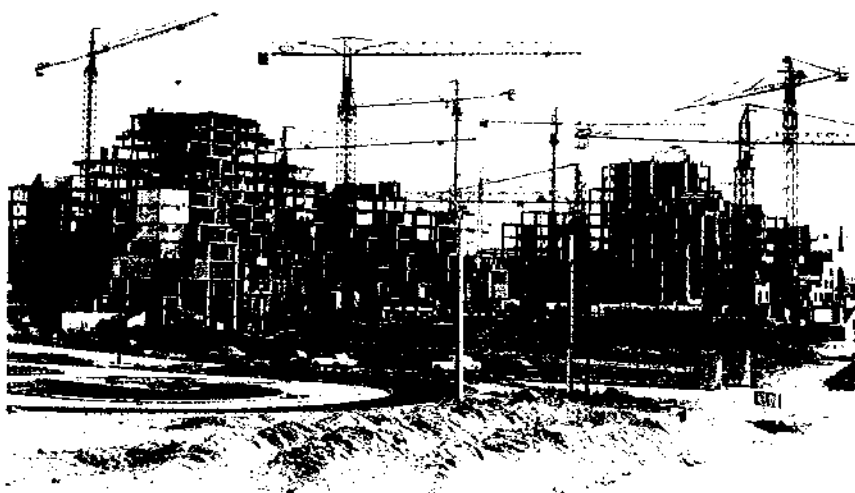
La construction des Pyramides en 1974

Photo : D. Planquette.

La convention exigeait qu'UCY rétrocède gratuitement à l'État, à EP Évry ou aux collectivités locales les terrains ainsi acquis, supports des équipements primaires ou secondaires qu'il réalisait ou des réserves construites ou non construites qu'il devait remettre gracieusement aux termes de la convention. Ces terrains, acquis à titre onéreux et cédés ensuite sans contrepartie¹, représentaient 28,2 % de la superficie totale de l'opération, ce qui pesait lourd dans l'équilibre financier pour UCY.

Il y avait de surcroît un écart qui s'aggravait entre la progression rapide des indices de prix pour le règlement par UCY des acquisitions de terrains et des travaux, et la progression beaucoup plus lente, voire même la disparition, des recettes attendues soit des charges foncières versées par les constructeurs, soit des participations pour les équipements publics reversées par EP Évry, soit des ventes de bureaux et de commerces. Les charges de trésorerie augmentaient dans le même temps, à la fois en volume et en taux².

1. Sauf la part terrain compris dans les seules subventions concernant les groupes scolaires

2. Dupont Gérard, *op. cit.*

La conjoncture économique (variation des prix), imprévisible en 1972, et le faible rythme de commercialisation suffisent à expliquer les dépassements du coût total¹. Les travaux d'infrastructures ont sans doute été aussi un des principaux postes de dépassement des dépenses attendues.

L'échéancier des réalisations a été prolongé de 3 ans et demi dans l'hypothèse du bilan 1976, ce qui a entraîné une augmentation de 75 % du coût total. Les conséquences découlant de la convention auraient été moins importantes si l'échéancier prévu à l'origine – la première tranche devait se dérouler en 3 ans – avait pu être respecté. *Toute l'économie du projet reposait effectivement sur un rythme de réalisation très rapide*². Les difficultés financières, en tout cas, ne semblaient pas dues à des prix de revient anormalement élevés³.

La chute de la commercialisation avait d'abord été attribuée à un changement marqué de conjoncture. Mais cette explication pouvait-elle suffire : pourquoi le programme voisin d'Aguado ne l'a-t-il pas subie également ? Il apparaît en fait que les Pyramides n'ont pas su séduire une clientèle suffisante dans les premières années de leur commercialisation ; l'architecture novatrice et l'environnement du chantier ont-ils découragé les clients potentiels ?

3.2. Les réponses données aux problèmes financiers

En réponse aux soucis financiers, une préoccupation importante des aménageurs et d'EP Évry a d'abord été de trouver les moyens d'équilibrer le bilan financier de l'opération. Deux méthodes complémentaires ont été utilisées : la densification et l'augmentation de la part de l'habitat social dans la programmation.

Dans un premier temps, *pour faire face à ses problèmes de trésorerie* provoqués par les retards dans la commercialisation, UCY a cherché à augmenter ses recettes de charges foncières en *densifiant certains programmes*. La pyramide n° 14 est l'exemple le plus caractéristique : UCY envisageait au départ un petit pro-

1. EP Évry, *Analyse des surcoûts en équipements publics d'infrastructure primaire et de superstructure*, Évry : EP Évry, 23 mars 1976, p. 9.

2. *Ibidem*, p. 15.

3. Dupont Gérard, *op. cit.*

gramme d'accession (PIC), mais a finalement construit en 1975 un bâtiment de 284 logements en HLMO¹ et 15 chambres individuelles pour étudiants.

Le bâtiment 14 est finalement le plus imposant parmi les bâtiments des Pyramides. Luc Thomas, qui a suivi à EP Évry la construction des Pyramides de bout en bout, pense que *le bâtiment 14 a déclenché un « basculement de la population du quartier »*. Par l'accueil de familles à revenus faibles en grand nombre et par son profil imposant, il a commencé à marquer l'image du quartier. Luc Thomas estime cependant que, à cette époque, il n'était pas facile au directeur d'EP Évry, André Lalande, de refuser ce changement de programme : un refus aurait aggravé la situation financière du groupement UCY, alors que c'est cette même situation qui motivait la densification et la mutation de logements en accession (synonymes de population plutôt aisée) en logements locatifs sociaux (synonymes de population plutôt modeste).

L'augmentation de densité a donc été utilisée comme source de recettes supplémentaires uniquement : les questions urbanistiques ou architecturales sont passées au second plan. On imagine toutefois que cette densification à l'échelle d'un bâtiment aurait été rejetée si elle avait été jugée réellement incompatible avec le projet urbain de l'opération, ou si son « coût social » avait été estimé trop élevé (si le risque de « dérive sociale » du quartier avait été manifeste).

La construction de la pyramide n° 14, selon sa nouvelle programmation, a finalement aidé la trésorerie d'UCY pour un temps très court. Mais elle n'a pas suffi à permettre au groupement d'attendre une amélioration de la commercialisation des autres programmes, qui ne s'est en réalité pas produite.

L'autre méthode employée pour tenter d'améliorer le bilan financier a consisté à *augmenter la part des logements locatifs* dans le quartier des Pyramides. Ce faisant, UCY, avec l'accord d'EP Évry, compensait la lenteur de la commercialisation des logements en accession en s'assurant que les immeubles seraient remplis au moins par une « population captive ». L'accélération de la commercialisation soulageait la trésorerie d'UCY. Cette augmentation de la part des logements sociaux a eu lieu de deux manières :

1. Location sociale.

- par la transformation d'une part importante des logements en accession déjà construits (mais non vendus) en logements locatifs. Ensuite, face aux difficultés de revente, de nombreux appartements ont été progressivement mis en location ;
- et par l'augmentation du pourcentage de logements locatifs dans les programmes ultérieurs¹.

Mais une telle évolution dans les programmes de construction de logements a eu des répercussions sensibles sur l'équilibre du bilan général de l'opération. En effet, les charges foncières qui peuvent être demandées pour les logements locatifs, surtout s'il s'agit d'HLMO, sont en général inférieures à celles que peuvent supporter les logements en accession². On comprend ainsi pourquoi, dans un premier temps, le poids accru des logements sociaux dans le programme s'est accompagné d'une densification.

Ce choix montre que le projet était trop avancé pour être remis en cause, parce que les travaux les plus coûteux étaient déjà réalisés, et par conséquent qu'il convenait de faire un effort financier pour s'assurer qu'une population suffisante en profite³.

Comme le nombre, mais aussi la taille, des ménages installés dans les Pyramides ont été dès le départ inférieurs aux prévisions, le programme d'équipements, notamment ceux pour l'enfance, a pu être révisé à la baisse : une école maternelle de 7 classes et un groupe scolaire de 14 classes ont été ainsi supprimés dans la première tranche, d'où une économie substantielle dans le bilan financier.

Un rapport du ministère de l'Équipement, en 1978, avait préconisé de réduire le rythme des mises en chantier dans l'environnement des Pyramides, en particulier pour les immeubles collectifs, afin d'accélérer la fin du quartier, en créant une certaine « pénurie » d'offre dans l'environnement de l'opération⁴. Les premières opérations d'habitat individuel à Courcouronnes étaient contemporaines d'Évry I. Les gens faisaient un choix :

1. Ce fut le cas des bâtiments n° 16 et 17 : ils devaient comprendre 246 logements PIC en accession, mais ont été transformés en 180 HLMO (bâtiment n° 16) et 40 HLMA (bâtiment n° 17). Il y eut donc aussi, dans ce cas, dédensification du programme, à l'inverse de la modification ayant porté sur la pyramide n° 14.

2. Dupont Gérard, *op. cit.*

3. De nombreux équipements, ainsi que les réseaux (c'est le cas des installations de chauffage urbain), avaient dû être construits dès l'origine, alors qu'ils étaient calculés et dimensionnés en prévision d'une réalisation rapide de ce quartier de 7 000 logements au total.

4. Dupont Gérard, *op. cit.*

venir dans le centre ou s'installer en périphérie¹. En réalité, l'offre de maisons individuelles s'est rapidement développée grâce aux aides de l'État, attirant une partie de la clientèle solvable qui aurait pu s'installer dans les logements en accession des Pyramides. Cette offre pavillonnaire était en partie le fait même de l'EP Évry, qui commençait à commercialiser certains lotissements, mais aussi de nouvelles zones en cours de construction autour de la ville nouvelle. « *Il est certain que des références trop fréquentes aux programmes de construction de logements individuels compromettent l'effort d'organisation et d'équipement de la région Ile-de-France dans les villes nouvelles et accentuent les contradictions entre les divers objectifs poursuivis* »².

La densification du programme pour la pyramide n° 14 est restée un cas relativement isolé. À aucun moment, à notre connaissance, il n'a été proposé de densifier le programme à une échelle plus importante que celle d'un seul bâtiment, dans le but de combler les déficits. Les contraintes financières ont en effet été doublées de méfiances urbanistiques et sociales, comme nous allons le voir.

3.3. Les difficultés pour les habitants

Les turpitudes financières de l'aménageur et des constructeurs, dont on vient de voir qu'elles pouvaient conduire à une densification, ont rapidement été accompagnées de problèmes multiples pour les habitants. Nous ne faisons ici qu'une description des principaux facteurs sur ce sujet. Mais il faut souligner, au préalable, que nombreux furent les habitants attirés par le projet urbain et architectural des Pyramides (dont Jacques Guyard, devenu plus tard député, maire d'Évry et enfin président du syndicat d'agglomération nouvelle), doublé d'un idéal social. Dans les premières années, le quartier suscitait un réel enthousiasme.

Dès le premier degré du concours, le jury avait attiré l'attention du groupement UCY sur le traitement du cœur des pyramides du point de vue de la technologie, de la fonctionnalité, des coûts et des nuisances³. Le début des réalisations lui donnèrent en partie raison : de nombreux problèmes techniques sont apparus et ont

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Dupont Gérard, *op. cit.*

3. Évry I. *Concours d'aménagement urbain, op. cit.*

freiné l'enthousiasme manifesté par certains des premiers habitants du quartier. *Outre la qualité de vie affectée par les conditions de chantier, prolongées par la lenteur de la commercialisation, les pyramides montraient des défauts de construction et de fonctionnement* : étanchéité mal assurée des terrasses et de la dalle, défectuosité du chauffage électrique¹, non continuité des cheminements, dysfonctionnement des ascenseurs, etc. L'urbanisme de dalle a provoqué aussi, comme dans bien d'autres cas ailleurs, des problèmes de sécurité, de lisibilité, de repérage, d'appropriation et de complexité de gestion.

Les premiers résidents se sont alors organisés en associations pour obtenir les réparations nécessaires de la part du constructeur. Plusieurs procès ont été lancés. La presse avait rendu compte de l'insatisfaction, voire de la révolte des locataires et des copropriétaires et de leurs actions contre les constructeurs et les gestionnaires : voir notamment² L'Aurore du 15/3/1975, Le Journal du dimanche du 18/3/1973, Le Matin du 14/5/1979, L'Humanité du 15/5/1979, Le Républicain du 17/5/1979, Le Nouvel Observateur du 21/5/1979, Le Monde du 19/5/1979, L'Essonne-Matin du 1/12/1980. Cette médiatisation a vraisemblablement contribué à décourager des acquéreurs ou locataires potentiels pour les Pyramides.

Les problèmes techniques ont ainsi constitué, pour les habitants, le premier motif d'insatisfaction à l'égard du quartier.

Évry était un des rares lieux du département où il y avait une offre de logements sociaux, où le préfet pouvait faire valoir son quota d'affectation : il disposait environ du tiers des logements sociaux. Un gestionnaire d'une part importante des logements sociaux du quartier explique ainsi le peuplement : « *Les Pyramides ont drainé toute la population en mouvement, de tous horizons. (...) Il a été reproché d'y avoir affecté trop de cas sociaux. (...) Mais le préfet n'a pas eu de volonté de mal faire. La demande venait de Grigny ou de province et le préfet ne pouvait pas les loger ailleurs* »³. Nombreuses sont les personnes rencontrées,

1. Paul Delouvrier, devenu président d'EDF, avait demandé que Évry I soit chauffé entièrement à l'électricité. La ville nouvelle venait pourtant de se doter d'installations de chauffage urbain particulièrement coûteuses et il était prévu que les Pyramides se connectent au réseau...

2. Léger Jean-Michel, *Les villes nouvelles d'Île-de-France : images sociales et identité*, Paris : IPRAUS, juin 1996, p. 101.

3. Entretien avec Madame Bruaux, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

élus ou gestionnaires de la ville, qui accusent une politique maladroite d'affectation des logements sociaux : les organismes ayant en charges les attributions de logements auraient installé à l'excès des familles en situation de grande précarité, des « cas sociaux » ou certains groupes ethniques.

La population actuelle du quartier, qui est proche de 8 200 habitants, reflète finalement les symptômes des grands ensembles, ce qui fait dire à François Delouvrier, actuel directeur de l'urbanisme de la mairie d'Évry, que « *les Pyramides sont une version sophistiquée du grand ensemble* »¹. Une telle opinion fait référence aux principales singularités de la population des Pyramides par rapport à celle des autres quartiers de la ville nouvelle, à savoir :

- le taux de bi-activité des ménages est beaucoup plus faible aux Pyramides,
- le taux de chômage y est beaucoup plus fort (même s'il reste « raisonnable » par rapport à la moyenne française),
- la part de population étrangère y est pratiquement double de la moyenne de la ville nouvelle.

83 % des logements du quartier sont sociaux, dont 55 % locatifs et 28 % en accession.

Principales différences dans le peuplement entre Pyramides et ensemble ville nouvelle

	Ménages bi-actifs	Taux de chômage	Population étrangère
Pyramides-Loges	43 %	11,7 %	21 %
Ville nouvelle d'Évry (SAN)	50 %	7,5 %	11 %

Source : d'après RGP, 1990.

La population scolaire connaît davantage de difficultés sociales et culturelles, qui apparaissent dans les indicateurs comparatifs. Par exemple, en 1994-1995, les retards d'un an ou plus en CM₂ aux Pyramides sont de 30 %, contre 24 % pour la commune d'Évry (et 19 % pour le département de l'Essonne).

Le peuplement par des ménages de bas revenus d'une part et l'installation de « familles à problèmes » dans certains immeu-

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

bles, d'autre part, ont accentué la constitution d'une image négative du quartier. *Les problèmes de délinquance et d'insécurité se sont accrus* à mesure que les populations nouvelles arrivaient, que les enfants atteignaient l'adolescence, et que l'image même du quartier attirait la fréquentation de jeunes « perturbateurs » des autres quartiers. Les problèmes de drogue ont aussi fait leur apparition.

L'insécurité s'est développée avec ses diverses manifestations : vandalisme, agressions, etc. Des incendies criminels ont eu lieu dans les parcs de stationnements sous la dalle et sous les bâtiments. Leurs conséquences ont été une sous-utilisation des places de stationnement couvertes, d'où une saturation des espaces viaires extérieurs. Surtout, elles ont fait fuir certaines populations qui ne supportaient plus de ne pas circuler librement dans le quartier, en toute sécurité et à tout moment.

De surcroît, les espaces piétonniers sont « occupés par les populations indésirables à l'Agora, si bien que les Pyramides en deviennent l'arrière cour »¹. La mauvaise réputation s'auto-entretient finalement et aggrave la situation. Les exemples sont nombreux d'articles dans la presse locale décrivant les Pyramides comme un quartier à haut risque, dont la situation sociale se dégrade. Pour ne prendre qu'un exemple récent, *Le Parisien* du 13 février 1996 titrait : « L'irrésistible déclin des Pyramides »². Les propos d'une habitante qui voulait quitter les lieux étaient mis en exergue : « Ici, c'est fichu ; ça peut exploser à tout moment ».

Le classement du quartier en zone urbaine sensible, témoignant d'une certaine manière de la gravité de la situation, est une nouvelle publicité indésirable, d'où une marginalisation encore accrue.

La moitié des appartements en accession à la propriété sont progressivement mis en location³, car les propriétaires n'arrivent pas à vendre sans perte : les prix immobiliers sont proches de 6 000 F/m². *Les copropriétés, qui pouvaient jusque-là maintenir sur place des ménages de revenus plus élevés que la moyenne, se voient progressivement transformées en logements sociaux de*

1. Acadie, 1990, p. 20.

2. Le 6 mars 1997, il titrait encore : *L'incendie des Pyramides était sans doute criminel*. Le même jour, *Le Républicain* publiait un long article intitulé : *Jacques Guyard, juge-arbitre des conflits de bandes*, expliquant les exactions des jeunes des Pyramides.

3. Selon Laffort (1986, p. 120).

*fait, pour certaines d'entre elles. « L'installation dans ce quartier ne se fait plus sur la base d'un "volontariat", mais comme premier accueil dans la ville ou comme étape vers un autre type d'habitat »*¹. Plusieurs bâtiments sont même en partie murés : c'est le cas des logements gérés par la Poste, qui ne trouve plus de volontaires parmi ses agents pour venir y habiter.

Pour équilibrer la fin de l'opération des Pyramides, les nouveaux programmes en accession ont été installés en périphérie de la ZAC, et ont été conçus moins hauts. De ces deux conditions dépendait leur commercialisation. *Le locatif social de forte hauteur a donc été isolé sur la dalle*², ce qui a aussi renforcé la concentration des problèmes.

Mais les copropriétés ne sont pas davantage exemptes de difficultés, au contraire. François Dufant, président d'EP Évry, se dit très préoccupé par les problèmes humains de gestion des copropriétés aux Pyramides³. Luc Thomas explique : *« quand on faisait du grand collectif pour faire très dense, on provoquait des problèmes de copropriété. On a vite compris »*⁴. Se combinaient en fait à la fois la masse du programme et ses caractéristiques qualitatives.

Ce facteur a fortement encouragé une taille d'opération plus faible dans les projets d'urbanisme ultérieurs de la ville nouvelle. Il a de plus introduit le doute quant aux dérives éventuelles du logement social : les logements en copropriété montraient ici qu'ils pouvaient également soulever de graves problèmes de gestion et de peuplement. Le sentiment, souvent implicite, des élus ou des techniciens municipaux qui gèrent le quartier est que le peuplement des copropriétés, à l'inverse de celui du logement locatif social, est incontrôlable. Il peut s'y installer des ménages en grande précarité, lorsque le prix de l'immobilier chute ou que les logements en accession sont mis en location faute de repreneur. Les factures impayées (de même que les loyers) se sont multipliées à la fois à cause de la paupérisation des populations en place et à cause de l'arrivée de nouveaux ménages en situation financière critique : plusieurs familles ont été expulsées de leur logement pour cette raison. À l'échelle d'un quartier comme les

1. Acadie, 1990, p. 6.

2. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

3. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

4. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

Pyramides, cela peut conduire à un déclin encore plus rapide du contexte social et de l'image, ce qui aggrave encore la situation. Et, dans le cas des copropriétés, il n'est guère facile de modifier le peuplement par une politique adaptée de renouvellement des ménages et de gestion du patrimoine bâti.

4. LA FORTE BAISSÉ DE LA DENSITÉ BRUTE DU PROJET

Une mesure radicale a été mise en œuvre lorsque le cumul des problèmes techniques et sociaux a été jugé excessivement préoccupant par les responsables de la ville nouvelle : il a été décidé de réduire significativement le programme qui restait à construire dans le quartier. Comment cela s'est-il produit ?

4.1. La réduction du programme

Nous ne ferons pas le détail des très nombreuses modifications mineures qui ont été opérées au fil des révisions de programme successives. Nous ne traiterons que des changements concernant les densités : emprises, surfaces de plancher, hauteurs, etc.

Les éléments chiffrés concernant la programmation présentent de grandes variations d'un document à l'autre, et parfois même au sein d'un même document. On ne sait parfois pas quel chiffre est celui qu'il faut retenir. D'autre part, les modifications de surfaces de l'opération et les créations-disparitions-fusions de secteurs à l'intérieur de son périmètre rendent les comparaisons de densité du projet au cours du temps très délicates. Enfin, certains logements des Pyramides ont été construits en dehors de la ZAC d'Évry I, dans le quartier du centre urbain : on ne sait pas toujours si les chiffres mentionnés dans les différents documents intègrent ou non ces logements et la superficie de terrain correspondante.

Nous n'avons retenu finalement que les chiffres présentant une cohérence entre eux ; ils ne correspondent pas nécessairement aux chiffres officiels.

D'abord, le programme de la fin de la première tranche ne devait plus porter que sur 2 000 logements environ, contre 2 500 initialement prévus. « Cette première tranche, qui prendra fin

*prochainement, est exceptionnelle par ses ambitions et ses qualités. Elle n'est pas sans défauts. Elle n'est sûrement pas un "modèle" à reconduire dans le contexte économique actuel »*¹. Cette affirmation de 1981 marque certainement un tournant important dans l'histoire des densités de la ville nouvelle. Elle admet que la concrétisation de l'idéal initial de densité, que le quartier des Pyramides aurait dû atteindre, n'a pas répondu aux espoirs que les urbanistes y avaient placés. La quête d'un modèle reproductible n'a pas abouti. La conception des autres quartiers de la ville nouvelle ne pourra pas s'appuyer sur les principes mis en œuvre dans les Pyramides, si ce n'est en contre-exemple.

Dès 1978, des mesures étaient prises pour réduire également l'ampleur du programme pour la deuxième tranche. Le document pour la préparation de la deuxième tranche présenté en mai 1978 au comité du syndicat communautaire d'agglomération (SCA), qui préfigurait le syndicat d'agglomération nouvelle, faisait état d'une dédensification progressive de la première tranche au fur et à mesure que se seraient précisés les projets de construction : *« c'est une évolution normale si l'on tient compte à la fois des désirs de la clientèle, de ceux des premiers résidents et de l'abandon des grandes structures pyramidales compactes »*².

UCY n'étant plus en mesure de respecter plusieurs clauses de son contrat (échancier de lancement et de livraison des logements, commercialisation de bureaux, paiement de certaines dettes), EP Évry a envisagé ouvertement l'hypothèse d'une reprise unilatérale de l'aménagement de la deuxième tranche d'Évry I. Les discussions ont été longues, d'autant plus délicates que les filiales de l'OCIL, important collecteur du 1 % patronal, apportaient un appoint souvent indispensable à l'équilibre des opérations mises en œuvre dans la ville nouvelle. Il a fallu rechercher une transaction amiable, qui fasse droit pour une part à la demande d'indemnité d'UCY, en contrepartie de son abandon de la poursuite de l'opération sur les deuxième et troisième tranches. L'accord amiable a été trouvé en février 1982.

À cette date, les seconde et troisième tranches de l'opération abandonnent définitivement le schéma des pyramides. L'EP Évry se voit obligé de leur donner un autre nom, les Loges et le Bois

1. EP Évry, *Évry I, poursuite de l'aménagement par EP Évry*, Évry : EP Évry, février 1981, 6 p.

2. EP Évry, *Évry I, deuxième tranche*, Évry : EP Évry, novembre 1978.

Sauvage¹, car le seul nom des Pyramides suffit à décourager les acquéreurs potentiels.

L'urbanisation proposée pour la seconde tranche devait ramener le nombre de logements à construire de 1 500 à 1 200². Quant à la troisième tranche, le nombre de logements prévus a été réduit de 3 000 à 1 800 (+ éventuels foyers), en 1985, « en raison d'une volonté de diversifier l'offre par l'accueil de maisons individuelles groupées et, d'une manière générale, de dédensifier en limitant la hauteur des bâtiments »³.

Le nombre de logements d'Évry I sera donc de 5 500 logements environ à terme, soit 1 500 logements (chiffre arrondi) de moins que prévu⁴ lors de sa création⁵. Le responsable du projet pour EP Évry, Luc Thomas, admet aujourd'hui que « UCY avait réussi à faire croire qu'il y aurait de la diversité ; ça aurait été terrible si 7 000 logements avaient été faits selon le schéma d'origine »⁶.

Pour Elio Cohen-Boulakia, un des urbanistes de la ville nouvelle qui l'ont accompagné depuis son origine, les difficultés liées au peuplement et au sentiment d'insécurité ont suscité les premières remises en cause des fortes densités : « il y a eu un raccourci : tout est la faute de la densité. "Le naturel est revenu au galop". C'est un vieux préjugé contre la densité. Les parkings souterrains ont été la première occasion de vilipender la densité »⁷. Alors que les problèmes financiers auraient plutôt plaidé pour une densification, comme nous l'avons vu, les problèmes sociaux ont conduit à envisager une importante réduction du nombre de logements du programme.

1. En janvier 1986, la surface de la ZAC était portée de 106 ha à 126 ha (inclusion du secteur de la SOFINCO) et la ZAC fut partagée en deux quartiers situés de part et d'autre du boulevard des Champs-Élysées. Les îlots R, S, T, U, V, ont été supprimés en 1992. À ce découpage s'est substitué un découpage en trois îlots B, C, et D qui constituent le quartier du Bois Sauvage. Les îlots M, N, O, P, Q, ont été également supprimés, rassemblés dans l'îlot A ou quartier des Pyramides.

2. EP Évry, *op. cit.*, novembre 1978.

3. EP Évry, *Note justificative du dossier modificatif de la ZAC d'Évry I*, Évry : EP Évry, mai 1985, p. 5.

4. EP Évry, *Évry I. Nouveau dossier de réalisation*, Évry : EP Évry, septembre 1992, p. 25.

5. La baisse de densité brute du programme est donc conséquente : pour les deuxième et troisième tranches, le programme est passé de 4 500 logements sur 55 ha (82 logements/ha), à un programme de 3 800 logements ou équivalents sur 66 ha (57 logements/ha), soit une diminution de 30 % de la densité résidentielle autorisée.

6. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

7. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

En fait, comme nous venons de le montrer, bien d'autres facteurs sont intervenus pour justifier une profonde remise en cause du projet initial, parmi lesquels la taille des copropriétés, les problèmes techniques liés aux innovations architecturales et à la complexité du projet, l'insécurité croissante, l'image répulsive constituée progressivement à cause de la délinquance et de la paupérisation du quartier et l'échec financier du projet pour UCY.

Ces caractéristiques étaient certes liées à la forte densité, mais elles décrivent aussi une certaine forme urbaine. Or, *la forte densité a été « amalgamée » à la forme urbaine : sinon, pourquoi ne pas avoir maintenu la densité, mais avec une autre forme urbaine*¹ ?

4.2. La diminution des hauteurs

*La hauteur du bâti, au même titre que la densité, a été accusée de créer les problèmes du quartier, en particulier les dysfonctionnements techniques, et de donner un aspect exagérément minéral, dont on pensait qu'il démotivait les habitants potentiels. « Il convient de renoncer dans la mesure du possible aux grandes pyramides pour les remplacer par des immeubles moins élevés, de formes plus classiques en évitant les erreurs d'exposition »*². En limitant la hauteur, on visait en fait à réduire la taille des immeubles.

À l'origine, EP Évry autorisait des hauteurs de construction très élevées dans le quartier, comme en témoigne le tableau ci-dessous.

Secteurs	COS maximal	Hauteur maximale en nombre d'étages
M	1,7	15
N	1,5	13
O	1,6	20
P	1,3	15
Q	2,5	18
R	1,5	15
S	2,0	25
T	1,5	15
Parcs	0,02	—

Source : dossier de réalisation, mars 1973.

1. Il aurait été aussi possible de baisser la densité en gardant la même forme urbaine.

2. Dupont Gérard, *op. cit.*

La dédensification de la première tranche s'est traduite, sur un plan d'ensemble très voisin du plan initial, par l'*abaissement du nombre des niveaux (bâtiments n° 10, 12, 13, 15 et 16) et l'augmentation de l'emprise au sol* des bâtiments. À titre de référence, le bâtiment 14 domine à 12 étages la Place Salvador Allende, alors que la hauteur maximale prévue dans le dossier de ZAC initial pouvait atteindre 25 étages.

Pour compenser financièrement la perte de logements due à la diminution de la hauteur des autres bâtiments, il a fallu insérer un bâtiment supplémentaire (n° 19, comprenant 80 logements d'accession aidée), ce qui tend à montrer que c'était surtout la hauteur qui posait problème, et pas vraiment l'emprise au sol du bâti ou la densité de population. Il devient donc clair que *la baisse des hauteurs était un objectif en soi, et non un moyen de réduire les densités*, comme on risquait de le croire. Comme beaucoup d'architectes et urbanistes le savent, en effet, « *hauteur et densité ont toujours été assimilées* »¹ ; le rejet de l'une est donc généralement associé au rejet de l'autre, même si elles ne sont pas nécessairement liées.

L'urbanisation proposée pour la seconde tranche du quartier a suivi et accentué cette évolution. Le nombre de logements à construire devait être ramené de 1 500 à 1 200 avec un COS moyen de 0,8, alors qu'il était partout supérieur à 1,5 dans les secteurs de M à T, auparavant. La hauteur des immeubles a été plafonnée à 10 étages, « *à n'atteindre qu'exceptionnellement ou pas du tout* », et la recherche orientée vers un habitat à 4 étages (de 2 à 6 étages)². Pour le Bois Sauvage, le règlement de zone impose de ne pas dépasser 8 étages pour les bâtiments de logement, mais une large part de cette zone est affectée à des logements « *unifamiliaux groupés* », dont la hauteur maximale est de 2 étages. La réduction des hauteurs programmées a donc été particulièrement nette.

La justification affichée dans les documents officiels est laconique : « *à nombre de logements égal, l'emprise au sol des bâtiments augmentant quand décroît le nombre de niveaux, cette recherche d'un habitat moins haut conduira à une définition plus intime des espaces publics* »³. La motivation pour la réduction des hauteurs est, à l'évidence, ailleurs que dans la volonté d'une

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

2. EP Évry, *op. cit.*, novembre 1978.

3. *Ibidem.*

« définition plus intime des espaces publics ». Nous avons évoqué déjà certaines des raisons auparavant : problèmes techniques, caractère imposant des immeubles (pour garder la forme pyramidale en augmentant le nombre de niveaux, il faut élargir la base des bâtiments). Il existe une autre motivation, rarement explicitée, que l'on trouve dans les propos de certains élus ou gestionnaires du parc social du quartier. Ainsi, Jacques Guyard, député et président du syndicat d'agglomération nouvelle : « Dès que c'est haut, la croissance des problèmes sociaux est géométrique avec la hauteur. (...) Plus il y a de gens dans une cage d'escalier, plus il y a de risques d'avoir des gens à problèmes. (...) En réalité, je n'ai rien contre la hauteur si c'est du haut-de-gamme »¹. Il explique sa position par sa connaissance « du terrain » et son expérience d'élus. Il est rejoint d'ailleurs par un responsable des logements d'un bailleur social aux Pyramides : « À partir du cinquième étage, avec une seule entrée, les gens se connaissent moins. Il y a moins d'auto-contrôle »². Le nombre de logements desservis par une cage d'escalier est donc mentionné comme un élément important d'une vie sociale harmonieuse entre les habitants, comme peut l'attester, selon ce même responsable, la pyramide n° 18 qui, au contraire des autres immeubles du quartier, organise uniquement 13 logements par cage d'escalier et ne pose pas de problème en raison de sa taille modeste. La réduction de la hauteur, fortement demandée par les élus, voire imposée, visait donc aussi à diminuer le nombre de logements desservis par une seule cage d'escalier.

Jean-Michel Muzeau, directeur de l'habitat à EP Évry, apporte une autre explication, sans doute moins déterminante, mais qu'on ne peut négliger : « C'est vrai que c'est bien de vivre au 20^e étage : la vue y est belle. Mais avant de vendre le 20^e étage, il y en a 19 autres à vendre, dont les vues ne sont pas forcément aussi attractives »³. La facilité de commercialisation des derniers étages nous a en effet été souvent rapportée : bénéficiant d'une vue panoramique, d'une excellente luminosité et ne souffrant pas de problème de voisinage, les logements situés au sommet des pyramides sont beaucoup plus demandés que ceux du bas. Ils ont, en revanche, l'inconvénient d'être rares, par définition.

1. Entretien avec Jacques Guyard, le 29 octobre 1996.

2. Entretien avec Christophe Guéaut, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

3. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

L'aboutissement de la réduction quantitative du programme d'Évry I et de la volonté de limiter les hauteurs de bâti a été la construction de maisons individuelles. À l'origine, jamais il n'avait été imaginé que de l'habitat individuel puisse trouver sa place dans cette partie de la ville nouvelle, où les urbanistes projetaient leur idéal de forte densité. Mais les évolutions que nous avons décrites ont conduit EP Évry à *autoriser des opérations de logements individuels dans le quartier à partir de 1988*. Le premier exemple est l'opération « Louisiane » (ACL Construction) avec 92 logements individuels ; mais il est significatif que sa densité fût très élevée pour de l'habitat individuel. Les jardins étaient de taille particulièrement réduite. Le souci de maintenir une certaine densité dans l'opération demeurait, même s'il était affaibli.

L'opération plus importante du Bois Guillaume, qui a débuté en 1989-1990, poursuivait l'évolution vers des densités moindres dans Évry I. Cette opération portait sur l'extrémité nord du quartier. Elle était constituée de logements individuels également, mais acceptait des densités plus faibles que celles du programme « Louisiane », dont les formes architecturales étaient trop audacieuses pour être reproduites à grande échelle. Selon un ancien programmeur de la ville nouvelle, les opérations du Bois Guillaume ont cherché à montrer que l'on peut faire du lotissement « autrement » : un concours avait d'ailleurs été lancé, pour « *faire de la maison individuelle de la densité la plus haute possible* »¹.

5. BILAN DE LA ZAC ÉVRY I ET DES PYRAMIDES

5.1. Bilan chiffré

Aujourd'hui, quelles sont alors les densités construites dans Évry I ? Retrouve-t-on dans les chiffres une illustration de l'histoire des densités du quartier, telle que nous l'avons exposée ?

Nous avons effectué un bilan des permis de construire de la ZAC d'Évry I², en distinguant les trois sous-quartiers qui la composent et qui ont constitué chacun une étape dans la construction

1. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

2. Source : Mission de Remise des Quartiers, SAN-EP Évry.

de l'opération : Pyramides, Loges, Bois Sauvage, par ordre chronologique.

Bilan des densités nettes réalisées dans la ZAC d'Évry I
Réceptivités dans les terrains cédés pour opérations de logement

Quartier	Terrain en ha net	Nombre de logements	COS réalisé	Nombre de logements /ha	m ² de plancher logement
Pyramides	14,81	2 595	1,76	175	79
Loges	7,73	1 180	1,44	153	94
Bois Sauvage	13,22	1 769	0,99	134	74
<i>Total</i>	<i>35,76</i>	<i>5 544</i>	<i>1,25</i>	<i>155</i>	<i>81</i>

Source : MRQ, chiffres arrêtés pour 1991.

Ce tableau montre d'abord que le nombre total de logements construits dans la ZAC est de 5 544, alors que la programmation initiale en prévoyait 7 000. Il s'agit d'une diminution de 21 %. Mais celle-ci a été partiellement compensée par un gain dans les surfaces dédiées à l'activité (le Bois Sauvage a fortement augmenté sa réceptivité dans ce domaine). Le quartier des Pyramides reste le plus important, en termes de logements construits : la dédensification brute a principalement porté sur les tranches ultérieures.

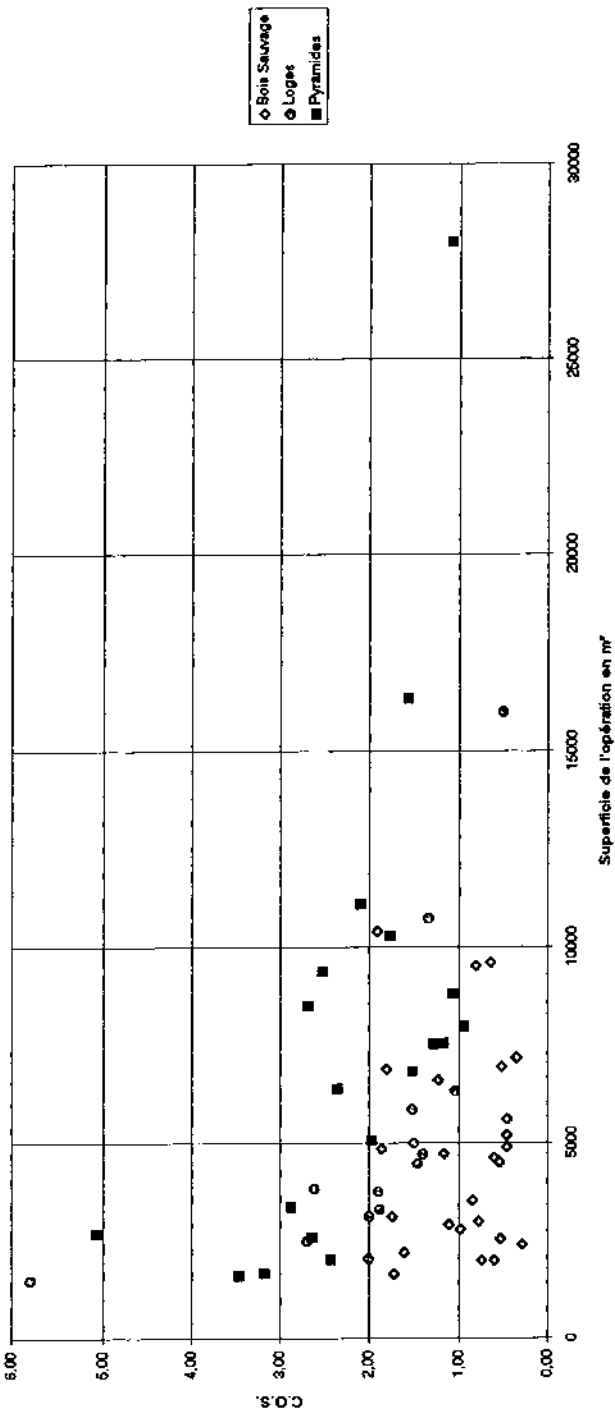
Les chiffres viennent également confirmer de manière chiffrée l'évolution que nous avons décrite d'un point de vue morphologique : les densités nettes effectivement construites dans Évry I ont progressivement diminué, d'une tranche à l'autre. Le COS réalisé (densité bâtie) a ainsi perdu 43 %, si l'on compare celui du quartier des Pyramides à celui du Bois Sauvage, la dernière tranche du quartier¹.

5.2. Les leçons tirées de l'expérience des Pyramides

L'expérience des Pyramides devait fournir un modèle de fortes densités, reproductible sur les autres branches du X fondateur de la ville nouvelle. *Non seulement elle ne sera pas reproduite,*

1. Cette réduction de la densité bâtie s'est traduite par une diminution de la densité nette de logements de 23 %, plus faible que celle des COS, dans la mesure où la taille des logements a évolué aussi d'une opération à l'autre.

COS des opérations de logement de la ZAC d'Évry I selon leur superficie



Source : Dense Cité, d'après EP Évry, 1996.

mais elle aura profondément modifié les opinions positives à l'égard des fortes densités.

Le projet a souffert d'un *excès d'ambition* : Évry I devait se réaliser au rythme extrêmement rapide de 1 000 logements/an et être achevé en sept ans. En fait, sa réalisation se sera échelonnée sur 20 ans (1973-1993). La complexité du programme (mixité des fonctions, équipements intégrés, flux séparés, etc.), l'innovation technique, l'innovation architecturale, les problèmes financiers, la disparition de la mixité des logements au profit du logement social, la délinquance et la constitution d'une mauvaise image néfaste à la bonne commercialisation des logements qui restaient à construire ont eu raison du projet initial du groupement UCY.

Avec le rejet du modèle des Pyramides, c'est l'ensemble du processus de création de la ville nouvelle qui a subi un revers. *L'idée de la trame urbaine a été pratiquement abandonnée*, même si le quartier des Épinettes – qui lui a succédé – peut être vu comme sa continuité partielle. C'est pourtant la trame urbaine qui devait structurer les urbanisations nouvelles.

Les fortes densités, que les urbanistes souhaitaient promouvoir pour notamment créer l'animation urbaine, ont perdu leur « aura ». Alors qu'elles étaient présentées comme un grand avantage du quartier lors du concours, elles ont subi la disgrâce développée à l'égard à la fois de la forme urbaine et de la hauteur. Pierre Parat, l'un des concepteurs du quartier, 25 ans après le début des travaux des Pyramides, dresse le constat de l'échec des densités : *« la densité n'a pas créé de vie urbaine »*¹.

La gravité de la dégradation sociale, doublée des désagréments liés à certains aspects de l'organisation du quartier ont conduit à ne pas poursuivre le projet dans ses caractéristiques initiales : le programme a été réduit en volume, la forme pyramidale et la dalle ont été abandonnées, les hauteurs de bâtiments ont été réduites (ce qui constituait un objectif en soi, et non un moyen de dédensifier).

Lors des difficultés financières après les premières années de construction, lorsque les problèmes sociaux n'étaient pas encore alarmants, il y eut recours momentané à la densification, pour accroître les recettes de charges foncières. Il y eut aussi augmentation de la part de logements sociaux construits dans le quartier.

1. Entretien avec Pierre Parat, le 27 février 1997.

La densification de la pyramide n° 14, pour aider la trésorerie du groupement UCY et son affectation en habitat locatif social et non en accession, ont finalement jeté les bases d'une dégradation sociale provoquée ensuite par une gestion inadaptée des attributions de logements. La pyramide n° 14 est d'ailleurs maintenant un des bâtiments les plus préoccupants pour les élus et les bailleurs sociaux.

Au fil du temps, le quartier a cumulé les difficultés pour de nombreux acteurs : aménageur, promoteurs, habitants, élus et gestionnaires ont rencontré de graves difficultés qui leur ont fait considérer les Pyramides comme un mauvais exemple en urbanisme. Nous avons vu cependant que la gestion du parc de logements sociaux a eu une part de responsabilité non négligeable dans le déclin de la situation de ce quartier et de son image.

Ce quartier a non seulement provoqué un revirement dans la politique de densités, mais aussi une *méfiance vis-à-vis de la notion de mixité*. Les programmes de commerces et de bureaux ont eu d'énormes difficultés à se commercialiser : leur position sur la dalle, en dehors donc des flux automobiles, ainsi qu'une « masse critique » insuffisante, ont montré les limites d'une mixité fonctionnelle. La mixité résidentielle a également perdu son image positive : seuls les bailleurs sociaux ont bien voulu construire aux Pyramides ; les logements en accession n'ont su attirer ni les particuliers, ni les investisseurs. D'autre part, en termes d'évolution, la plupart des acteurs locaux rejoignent l'opinion de ce bailleur social qui pense qu'« une population mélangée tire le quartier vers le bas »¹.

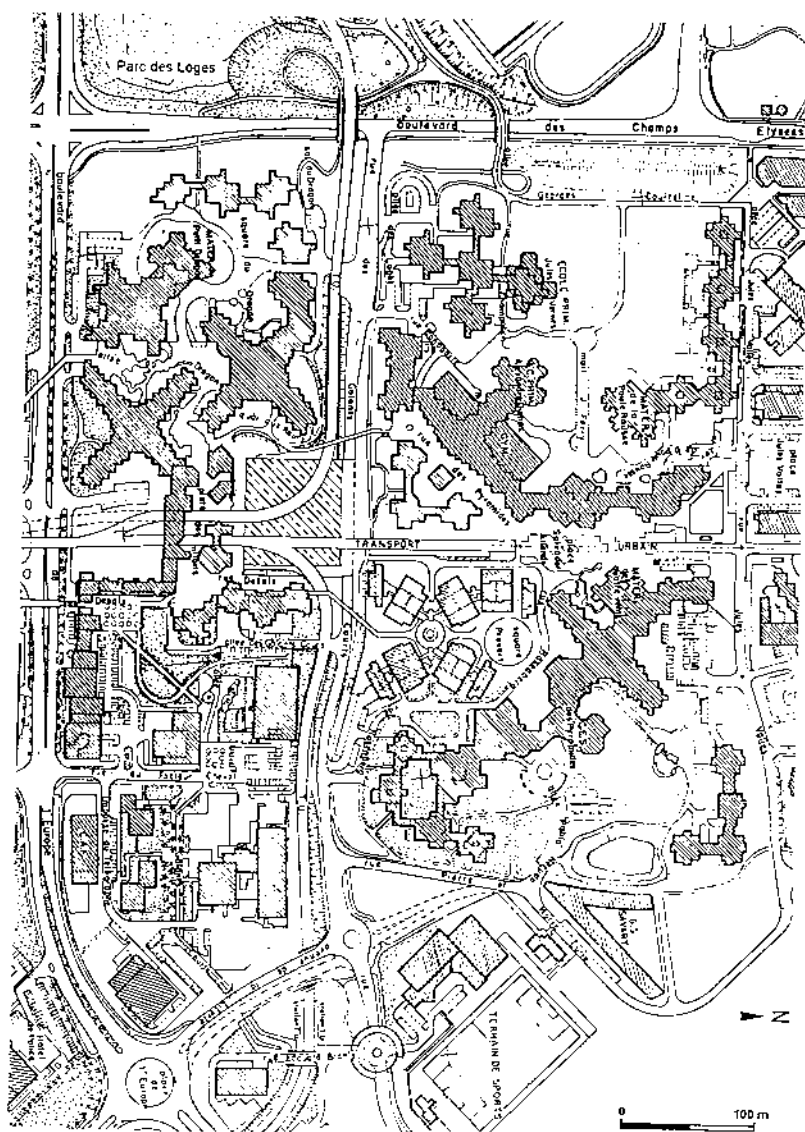
François Delouvrier, qui fut directeur de l'habitat d'EP Évry, estime aussi, *a posteriori*, que la mixité locatif-accession était vue de manière utopique, au début : « les riches portaient de l'autre côté de la Seine. La mixité au niveau de la micro-unité ne fonctionnait pas »².

Inscrit comme zone urbaine sensible, dans le cadre de la « politique de la ville », le quartier fait l'objet de nombreux efforts de la municipalité pour réduire les difficultés sociales qu'il connaît. Pour les attributions des logements locatifs sociaux vacants, un plan d'occupation du patrimoine social (POPS) a été signé entre les différents partenaires institutionnels et les gestionnaires

1. Entretien avec Madame Bruaux. (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

2. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

Le quartier des pyramides, EP Évry, 1996



du parc social. L'objectif est de limiter fortement l'arrivée des familles en précarité (détectées par entretien), pour ne pas aggraver la situation sociale¹. Alors qu'ils subissent les maux généralement symptomatiques des grands ensembles, la plupart des responsables de la ville, élus ou techniciens, s'accordent à lui reconnaître des qualités urbaines. Luc Thomas, qui en a, il est vrai, assuré le suivi pour EP Évry, estime qu'« on n'a pas fait pire que les HLM de Tarterêts ou Ris »².

Les gestionnaires du parc social paraissent d'accord avec cette idée : « C'est étonnant que ce quartier ait autant de problèmes alors que ce n'est pas un ghetto »³. Le quartier des Pyramides « lutte contre toutes les idées reçues appliquées ailleurs pour expliquer des problèmes sociaux. (...) Il n'est pas contestable que ce quartier est exceptionnel : c'est un quartier de centre ville »⁴.

Mais pour les élus, les responsables de l'urbanisme et les gestionnaires du parc social, confrontés en permanence aux personnes en difficulté, aux agressions ou aux dégradations, ce quartier est une préoccupation majeure.

Enfin, alors que l'énoncé du projet paraissait séduisant dans ses principes et avait suscité un enthousiasme certain, sa réalisation et son évolution sociale lui ont conféré une image répulsive. À ce titre, le destin des Pyramides n'est pas sans rappeler celui du grand ensemble de Grigny La Grande Borne, qui suscita également un grand enthousiasme lors de sa construction. La presse en parlait ainsi : « L'architecte Émile Aillaud construit une vraie ville dans les conditions de crédits des HLM. (...) À des gens qui ne sont pas des privilégiés de la vie, dans un site ingrat, on a voulu apporter, au-delà de leurs besoins méticuleusement répertoriés qui concernent l'hygiène et le confort, la satisfaction de goûts, d'habitudes, d'instincts latents qui ne sont pas seulement matériels. On a rompu avec les usages. La densité a été recherchée parce que le vide est générateur d'angoisse. (...) Bien entendu, les autos ne peuvent venir perturber la ville »⁵. Or, dès juin 1972, quelques mères de famille habitant Grigny, tout en reconnaissant que le maximum a été fait pour les enfants, com-

1. Entretien avec Christophe Guéaut, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

3. Entretien avec Christophe Guéaut, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

4. Entretien avec Madame Bruaux, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

5. « À Grigny : l'urbanisme officiel bousculé », in : *Le Figaro* (Bernard Champigneulle), le 2 janvier 1971.

Les Pyramides. Un quartier dense à côté d'un grand parc

Photo : D. Planquette.



mençaient à déplorer le manque d'équipements pour les adolescents et les adultes et se déclaraient « saturées par le béton »¹. On sait ce qu'a été l'évolution du quartier par la suite.

Pour autant, les Pyramides ont des qualités que n'ont pas de nombreux grands ensembles : excellente desserte en transports en commun, proximité des commerces, proximité du centre ville, fort taux d'équipement, présence d'un grand parc, originalité architecturale, etc. Ces qualités, permises en partie par les fortes densités, disparaissent-elles dans les esprits à cause de la situation sociale dégradée ?

1. In : *La Croix*, 6 juin 1972.

VI

LES CONTRE-EXEMPLES DES PYRAMIDES : ÉPINETTES, AUNETTES, CANAL

À la suite des déboires des Pyramides et d'Évry I, l'enthousiasme vis-à-vis des fortes densités n'était plus le même. *Le changement d'attitude est venu essentiellement des élus ou des dirigeants de l'établissement public d'aménagement (EP Évry), et moins des urbanistes, dont certains remettaient difficilement en cause leur idéal, au moins dans un premier temps.*

Comment les conséquences des Pyramides se sont-elles manifestées dans la programmation des quartiers qui ont suivi ? Quelles modifications ont été opérées dans les choix de densités et de formes urbaines ?

1. LES ÉPINETTES : MOINS DE DENSITÉ ET DE HAUTEUR

Le quartier des Épinettes, lancé en 1976, est situé entre les deux gares RER de la ville nouvelle : celle du Bras-de-Fer et celle d'Évry-Courcouronnes (centre commercial régional et Agora). Il a subi les premiers effets de la disqualification des densités, suite à Évry I et aux déboires des Pyramides. Comment cela s'est-il traduit dans sa conception ?

Le quartier des Épinettes, couvrant 90 hectares (dont 53 ha urbanisables et le parc boisé des Coquibus de 21 ha), constituait une des branches de l'X : son nom d'origine était d'ailleurs Évry III. Si la méthode prévue à l'origine pour la ville nouvelle avait dû être appliquée, puisque l'on pensait que le concours d'Évry I offrirait un modèle à reproduire pour les quatre branches du X, les Épinettes

auraient été construites selon le modèle des Pyramides. Ce ne fut bien-sûr pas le cas, étant donné que le programme d'Évry I n'avait lui-même pas été terminé selon ce modèle et qu'il avait suscité de nombreuses réactions négatives et de graves difficultés de gestion.

La note de présentation du quartier des Épinettes, en avril 1976, expliquait le choix de la densité du quartier de la manière suivante : « *située entre deux gares, en continuité immédiate du cœur de ville, innervée par un réseau de transport urbain ayant une fréquence comparable à celle prévue dans Évry I, elle offrira des commodités de vie élevées qui justifient une densité de ville, qui ne saurait pour autant atteindre celle du quartier du Dragon (aux Pyramides)* »¹. En somme, l'EP Évry n'a pas souhaité diminuer exagérément les densités initialement programmées dans son schéma de structure.

La localisation à proximité pedestre du centre ville lui offrant un haut niveau d'équipement, il n'a pas paru raisonnable de dédensifier exagérément ce quartier. Les Pyramides étaient en revanche explicitement mentionnées comme un maximum à ne pas atteindre.

Pour autant, si le quartier des Épinettes avait suivi le schéma de structure initial, il aurait reçu une programmation de 6 à 7 000 logements, chiffre permettant d'avoir à terme 20 000 logements côté est de l'autoroute (avec quatre trames urbaines de 6 à 7 000 logements). Or, le programme des Épinettes n'a prévu que 2 500 logements. Faut-il invoquer ici uniquement la réaction face aux densités des Pyramides, une pression démographique moindre qu'auparavant, ou une nouvelle organisation de la ville (permettant d'accueillir plus de logements du côté ouest de l'autoroute A6 et donc de dédensifier le programme côté est) ?

En tout cas, EP Évry justifie les choix urbanistiques pour les Épinettes en indiquant qu'il a été tenu compte des « *expériences acquises* »² à travers les opérations d'Évry I – Les Pyramides, Champtier du Coq et Champs-Élysées. Pascal de Maupéou, urbaniste ayant conçu le quartier, nous a confirmé que les Épinettes étaient planifiées en réaction aux Pyramides, opération jugée notamment trop massive, complexe et porteuse de problèmes sociaux. Le maire d'Évry, à l'époque, avait de ce fait exigé qu'on

1. Rapport de présentation de la ZAC.

2. EP Évry, *Rapport sommaire de la ZAC des Épinettes*, février 1976, p. 4.

ne dépasse pas cinq étages pour les bâtiments des Épinettes. « L'échelle humaine est apportée par des bâtiments de relativement faible hauteur, compte tenu de la densité à respecter à proximité du centre ville (4 étages maximum). Il est possible de réaliser une partie des logements en R + 2 (2 étages). La forte emprise au sol du bâti que cela entraîne n'est pas incompatible avec le souci de créer des espaces "cernables" et "discernables", qui permettent à chaque citoyen d'expliquer simplement où il habite »¹.

Les habitants des Pyramides avaient de surcroît été associés aux réflexions préalables pour la conception des Épinettes. L'EP Évry souhaitait ainsi tirer pleinement parti des réussites ou échecs de ses réalisations.

Dans les îlots en bordure du Parc des Coquibus, les constructions peuvent descendre jusqu'à un simple rez-de-chaussée, *assurant ainsi une meilleure transition entre volumes construits et permettant la réalisation de « maisons individuelles de ville »*. Comme dans Évry I, le plan du quartier essaie de disposer des hauteurs décroissantes à mesure que les constructions sont proches de l'espace « naturel ». Le gradient de densité est alors un

Quartier des Épinettes



Photo : D. Planquette.

1. In : EP Évry, *Programme Évry III-Les Épinettes*, secteur E, mars 1977.

gradient du plus « naturel » (végétal) vers le plus « artificiel » (minéral). La présence de verdure au sein du quartier était voulue comme importante et imbriquée dans le bâti, pour apporter une forme de compensation à la densité minérale : « *Les espaces dans les îlots sont assez resserrés mais la végétation arborescente atteindra ou dépassera les toitures, contribuant à créer un milieu propice à l'épanouissement de la vie en appartement* »¹.

L'urbaniste coordinateur d'Évry I, Luc Thomas, dont l'opinion très positive vis-à-vis des fortes densités n'a pas terni malgré l'évolution du quartier des Pyramides, nous a confié son avis à propos des Épinettes : « *Pascal de Maupéou a bien joué en choisissant de l'individuel qui aboutit à des densités qui ne sont pas ridicules. (...) Il n'aimait pas le trop dense. Mais il a tout rempli et ça finit par faire dense* »².

Une caractéristique essentielle du quartier est qu'il offre une diversité multi-forme :

- *mixité des types de logements* : en accession aidée et non aidée, en locatif aidé et non aidé ;

- *mixité des tailles de logements* : du studio au six pièces, y compris des duplex, avec une moyenne de 101 m² par logement ;

- *diversité des formes architecturales* : une variation d'épannelage a été préconisée ; en bordure du parc, les immeubles devaient être peu élevés laissant, pour les étages supérieurs des immeubles plus élevés, situés à l'arrière, la vue sur le parc. Tout lot comporte un espace collectif privé. Dans quatre cas, ils sont communs aux copropriétés riveraines. Huit lots sont organisés totalement ou partiellement autour de venelles-villas et, dans ce cas, les rez-de-chaussée comportent des jardins privatifs ;

- *mixité des fonctions* : habitat, loisirs, éducation, commerce. 71 % de la réceptivité réalisée correspond à du logement, et 29 % à des locaux d'activité. Les commerces sont situés en pied d'immeubles, la plupart organisés autour de la Place de la Commune, lieu de fréquentation importante ;

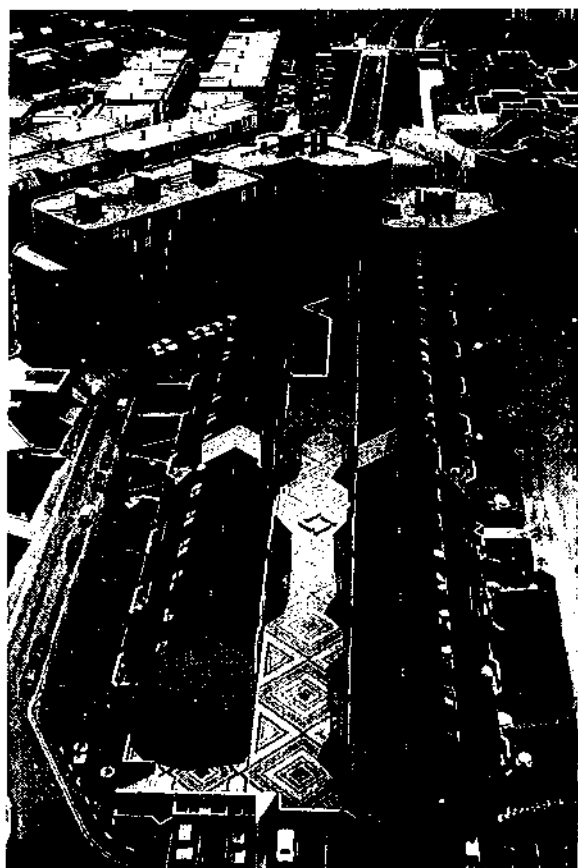
- *grande diversité des densités* : les COS nets des îlots d'habitat³ (déjà construits) vont de 0,39 à 2,24 et sont, en moyenne consolidée, de 1,28.

1. In : EP Évry, *Programme Évry III-Les Épinettes*, 4^e tranche, mai 1978.

2. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

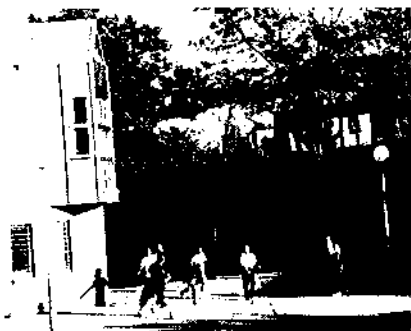
3. Les COS nets des îlots d'activité sont plus faibles : 0,69 en moyenne.

Les Épinettes (Évry). Maisons de ville et habitat collectif



La venelle minérale
(au centre)
et les jardinets

Place de la commune



Cheminements piétonniers



Sources : Planquette et Fouchier.

Cette diversité du contenant comme du contenu est une différence importante par rapport au quartier des Pyramides. Elle appelle plusieurs commentaires de notre part. Une telle mixité dans le programme des Épinettes peut paraître étonnante, puisque nous disions en conclusion de notre analyse des Pyramides, que la mixité était elle aussi finalement rejetée par les concepteurs et les élus. Il convient de souligner que *les choix concernant l'organisation urbaine des Épinettes ont été faits en 1975-1976, alors que la première tranche des Pyramides n'était pas encore achevée*. À cette date, la situation sociale des Pyramides n'était pas aussi grave qu'elle ne l'est devenue ensuite.

Ceci nous conduit à penser que *les principales réactions à l'encontre des caractéristiques des Pyramides ne concernaient pas la mixité sociale*, dans la mesure où celle-ci n'avait pas encore montré ses limites (difficulté de commercialisation et, de ce fait, risques de spirale « descendante » vers une paupérisation). *Les réactions concernaient les densités, en revanche, mais peut-être moins en termes de densité de population que de densité de bâti*, notamment la hauteur, avec les difficultés techniques et leurs conséquences dans la vie quotidienne des habitants. La diversité architecturale, souhaitée dans le programme des Épinettes et mise en œuvre grâce au découpage en lots de relativement petite taille, visait quant à elle à éviter le « gigantisme » des Pyramides.

Bien que le projet ait été fondé en contrepoint de celui des Pyramides, *certain aspects des expériences antérieures (Champ-tier du Coq, et 1^{re} tranche d'Évry I) furent repris* : une organisation linéaire continue matérialisée par une rue piétonnière, lieu de vie sociale, sur laquelle s'ouvrent les équipements collectifs ; un souci de non ségrégation par une répartition équilibrée des différents types de financement des logements le long de la rue.

Les évocations de l'état d'esprit favorable aux fortes densités sont moins présentes que dans les textes relatifs aux opérations précédentes, mais on en retrouve quelques traces : *« ce rôle de support de la vie urbaine consiste essentiellement dans la mise en relation de tous les habitants, de tous les programmes qui s'implantent en bordure de l'espace public, afin que la rencontre, l'échange sur terrain neutre soient rendus possibles sans s'imposer »*¹.

1. Mottez Michel et De Maupeou Pascal, « Inventaire de l'espace aux Épinettes à Évry », in : *Les 4 Saisons* (CNH-2000), n° 6, été 1980, pp. 19-21.

Pascal de Maupéou explique également que l'« on a mis les commerces sur les axes piétons car on pensait que le passage des piétons crée une vie animée »¹. Cette idée a été plus explicitement utilisée dans la conception des premiers quartiers de la ville nouvelle, comme nous l'avons vu. Elle restait finalement valable pour les Épinettes, alors que ces premières expériences n'avaient pas été vraiment concluantes, en matière de création d'animation par les piétons...

D'autre part, la conception du quartier devait permettre d'« évoluer vers un véritable tissu urbain », dans lequel les axes se diversifient et élargissent les choix de circuits piétonniers tout en maintenant le contraste entre :

- espaces publics minéraux (rues et places) dans le tissu construit (400 à 600 m de large),
- espaces publics verts, essentiellement représentés aux Épinettes par le parc central et ses pénétrations vers les pôles de vie du quartier.

« Un espace n'est jugé petit ou grand que par rapport à un autre »². Aux Épinettes, la gamme s'étire du parc de 21 hectares à la venelle desservant une villa de douze logements. Un logement donne généralement sur deux espaces différents : sur un paysage limité ou plus lointain.

Le parc des Coquibus, pour une surface de 21 hectares environ, reprend non seulement une masse boisée importante, mais également des zones non boisées qui « offriront les espaces libres complémentaires indispensables ». Contrairement aux Pyramides, où une voie primaire sépare le parc des Loges et le quartier, l'absence de coupure entre le parc des Coquibus et l'habitat des Épinettes permet d'ouvrir largement les logements sur l'espace vert.

Les liaisons les plus directes, et qui forment l'ossature apparente du quartier, sont piétonnières. Le transport en commun en site propre traverse le quartier en le desservant par trois stations. Une large part du stationnement est installée en sous-sol ou dans des garages directement reliés aux immeubles, ce qui permet d'une part d'économiser des surfaces au sol et, d'autre part, de ne pas faire envahir visuellement le quartier par les automobiles.

1. Entretien avec Pascal de Maupéou, 3 mai 1996.

2. Mottez Michel et De Maupéou Pascal, *op. cit.*

2. AUNETTES ET CANAL : POURSUITE DE LA BAISSÉ DE DENSITÉ

Les Épinettes ont été le premier grand quartier planifié à la suite des Pyramides : elles furent moins une rupture qu'une transition, mais on a vu que la réduction des densités a essentiellement concerné les hauteurs de bâti. Les quartiers des Aunettes (1981) et du Canal (1979), qui ont suivi celui des Épinettes, ont continué l'évolution engagée en matière de choix de formes urbaines et de densités. Nous reprenons ici quelques éléments descriptifs de ces deux quartiers qui nous éclairent sur ces sujets.

Les programmes des Aunettes et du Canal ne sont pas très différents de celui des Épinettes (dont le COS brut était de 0,47). La superficie de l'opération des Aunettes est de 72 ha, avec une réceptivité de 415 000 m² (soit un COS brut de 0,58). Pour le Canal, la superficie est de 81 ha et la réceptivité de 410 000 m² (soit un COS brut de 0,50).

La part de logements sociaux était fixée à 60 % et 40 % respectivement, de manière à éviter la ségrégation ou le rejet qu'entraînerait une trop forte concentration de logements d'une même catégorie. Enfin, ces deux quartiers ont une partie de leur superficie dédiée à l'activité économique, essentiellement pour l'accueil de petites et moyennes entreprises.

Michel Mottez, alors responsable de l'aménagement d'Évry, écrivait à propos des Aunettes : « *Nous lançons un quartier où la densité est encore plus faible (que celui des Épinettes). Néanmoins, on s'aperçoit que les ambitions d'équipements et de prestations que l'on veut intégrer dans ce quartier, ne sont économiquement pas possibles. Par ailleurs, le vécu du quartier des Épinettes, à son début, est très bien perçu et l'on sent un courant qui se manifeste vers le maintien d'une certaine densité¹.* ». Michel Mottez cherchait à défendre le parti d'une densité relativement élevée, ou plus exactement, il souhaitait éviter que le processus de réduction des densités programmées n'aille trop loin. Il répondait ainsi, en opposant ces arguments, aux demandes des élus.

Dans les Aunettes, les constructions ne devaient pas excéder cinq étages, à l'exception d'un îlot (îlot C) et des trois zones pour

1. Mottez Michel, « La ville nouvelle d'Évry », Université libre de Bruxelles, actes du colloque *Les villes nouvelles*, janvier 1981, pp. 126-131.

équipements publics, où des constructions pouvaient atteindre huit étages. Les équipements sont ainsi autorisés à bénéficier de hauteurs supérieures à celles des logements.

Pour le quartier du Canal, il était dit que « *les bâtiments de hauteur importante sont mal acceptés dans la mesure où ils ne peuvent offrir un niveau de confort supérieur ; ainsi est-il préférable de réaliser un habitat de hauteur modeste (de l'ordre de 4 niveaux) assurant un contact plus familier entre le logement et son environnement extérieur (végétation, jeux des enfants, etc.)* »¹.

Deux raisons sont invoquées pour programmer une densité nette modérée aux Aunettes : « *il a fallu faire du pavillonnaire pour équilibrer l'opération. On était parti trop haut dans le centre* », selon Michel Mottez². L'urbaniste en chef du quartier estime quant à lui que les maisons de villes commençant à subir la concurrence de la périphérie, il convenait de réduire encore les densités : « *il y a eu pléthore de programmes pavillonnaires autour d'Évry, et moindre attractivité de l'intermédiaire (duplex superposé) ou maison de ville* »³. Il ajoute, non sans regret : « *la vie est plus riche aux Épinettes qu'aux Aunettes : aux Aunettes, je n'ai pas pu continuer à faire des maisons de villes* »⁴. Ce regret est significatif en lui-même de l'adaptation à contrecœur de certains urbanistes aux exigences du marché et des élus.

Le texte de présentation officielle du quartier du Canal était également particulièrement peu enthousiaste à l'égard de l'habitat collectif : « *un effort particulier sera fait pour donner à l'habitat collectif le maximum des avantages que l'habitat individuel est généralement seul en mesure d'apporter pour le moment. Des études ont été faites dans ce sens depuis longtemps. Elles montrent que le problème n'est pas uniquement financier, et qu'il peut parfois se résoudre par un surcroît d'imagination* »⁵. Les avantages de l'habitat collectif sont ici totalement oubliés ; la formulation laisse entendre que seul l'habitat individuel peut répondre aux attentes de la clientèle potentielle : *l'habitat collectif ne serait alors qu'un pis-aller, tentant d'imiter l'habitat individuel*.

1. EP Évry, *Dossier de création-réalisation de la ZAC du Canal*, Évry : EP Évry, juin 1979, p. 2.

2. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

3. Pascal de Maupeou, 12 juin 1996.

4. Entretien avec Pascal de Maupeou, 4 septembre 1996.

5. EP Évry, *op. cit.*, juin 1979, p. 3.

La mairie de Courcouronnes, où se trouve l'opération du Canal, voulait y mettre du pavillonnaire. Michel Mottez pense que *« si on avait pu, on aurait fait plus de densité. Progressivement, on s'est dit que la densité n'était pas si intéressante »*¹. Un pas de plus était franchi : la densité était ici incriminée en elle-même, alors qu'elle ne l'était qu'indirectement jusque-là. Son collègue, Elio Cohen-Boulakia est plus catégorique ; selon lui, *« au Canal et aux Aunettes, le parti pris de la densité a été dévoyé. La morphologie prend des allures de gentil pavillonnaire, ce qui constitue une trahison intellectuelle du premier projet »*². Certains urbanistes n'ont en effet pas bien vécu la diminution des densités programmées. Avec d'abord la programmation d'Évry I, qui a été dédensifiée, puis les Épinettes, les Aunettes et le Canal, qui ont été planifiés avec des densités plus faibles qu'envisagées à l'origine, le projet initial de la ville nouvelle se voyait profondément remanié par tranches successives.

Le quartier du Canal à Courcouronnes



Photo : D. Planquette.

1. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

2. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

Avec ces deux quartiers, les urbanistes ont également révisé leur opinion quant aux circulations automobiles et piétonnières. « *La séparation excessive entre piéton et voiture a montré à l'usage les inconvénients de l'application stricte de cette disposition (en particulier de développement commercial)* »¹. Les urbanistes prenaient conscience de l'impossibilité pour les quartiers de vivre sans l'automobile.

Les commerces initialement envisagés dans le cœur piétonnier des premiers quartiers de la ville nouvelle (Aguado, Champs-Élysées, Pyramides, Épinettes, etc.), ont soit fermé les uns après les autres, soit résisté avec beaucoup de difficultés. Les commerces ont besoin d'être vus par le plus grand nombre de personnes possible ; or le flux de piétons des quartiers concernés ne suffit pas. D'autre part, d'un point de vue fonctionnel, le fait de ne pas pouvoir garer son véhicule à proximité immédiate du commerce est un élément pénalisant, car il oblige le client à porter ses courses sur une distance relativement longue.

Aux Aunettes, le petit centre commercial a donc été situé le long d'une rue à la circulation relativement importante, mais protégé par une petite place piétonnière. Il est ainsi à la convergence à la fois des voies de desserte automobile et des cheminements piétonniers, ce qui est plus favorable à son fonctionnement.

3. LA FAIBLE DENSITÉ POUR ATTIRER DES GENS RICHES ?

Les inquiétudes à l'égard du peuplement de la ville nouvelle ont eu des répercussions dans l'évolution urbaine. La ville n'arrivait pas à attirer des ménages aux revenus élevés. L'association forte densité-problèmes sociaux, devenue un thème majeur à la suite des premières difficultés des Pyramides, a conduit les élus et l'EP Évry à développer l'offre foncière pour l'habitat individuel.

Le tableau ci-après n'était pas connu par les décideurs au moment de cette évolution, mais la connaissance du terrain et de la clientèle suffisait pour comprendre la situation.

1. EP Évry, *op. cit.*, juin 1979, p. 3.

Taux de chômage en % selon le type d'habitat et le statut dans la ville nouvelle d'Évry

	Parc de logements de 1990	Logements neufs 1990-1998
Maisons individuelles – Propriétaires	5,5	2,7
Maisons individuelles – Locataires	7,8	6,6
Immeubles collectifs – Propriétaires	5,2	4,1
Immeubles collectifs – Locataires	10,3	7,3

Source : d'après INSEE 1990 et enquêtes-ménages 1990-1998¹.

On voit certes que les propriétaires en immeubles collectifs ont un taux de chômage assez proche de celui des propriétaires en maison individuelle. On pourrait alors se demander pourquoi l'habitat collectif ne pourrait pas contribuer au rééquilibrage social de la ville nouvelle.

Le marché vient seul donner la réponse : l'image de la ville nouvelle et ses caractéristiques fonctionnelles autant qu'esthétiques n'ont pas su séduire la clientèle des cadres. Ceux-ci préfèrent massivement l'habitat individuel, pour les localisations comme Évry, à 25 ou 30 km de Paris.

L'ancien directeur de l'habitat d'EP Évry nous a expliqué que l'« on a commencé de l'autre côté de l'A6, pour montrer que la ville nouvelle peut intéresser des cadres, avec l'espoir que l'on parviendrait un jour à attirer des cadres dans le centre »².

Ainsi, Michel Colot, directeur de l'EP Évry de 1980 à 1987, voulait aménager trois « golfs immobiliers ». Il n'en fera finalement qu'un : le *golf immobilier des 50 Arpents*, à Bondoufle. Une demande de logements « haut-de-gamme » pour les cadres supérieurs des entreprises installées dans la ville nouvelle, notamment dans le secteur de la haute technologie, coïncidait avec une demande de terrains de golf en région parisienne. Il s'agissait à l'époque de ce que les commercialisateurs appellent une « niche du marché », à savoir la manifestation d'une demande solvable pour un type de produit immobilier, dont on sait qu'elle est limitée en quantité et de relativement courte durée.

1. Fouchier Vincent, et Mirande Bruno, *Les logements neufs et leur population dans les cinq villes nouvelles franciliennes (1990-1997)*, Paris : édition du ministère de l'Équipement, septembre 1999, 141 p.

2. Entretien avec F. Delouvrier, le 23 octobre 1996.

D'une superficie totale de 90 hectares, l'opération des 50 Arpents comprend un golf de 18 trous et 360 maisons individuelles. Les surfaces d'espaces verts (50 hectares) sont nettement supérieures aux surfaces consacrées à de l'habitat individuel (30 hectares)¹. La taille moyenne des lots est de 600 m², ce qui est relativement petit : au départ, le promoteur voulait vendre de grands lots, mais les prix proposés ne trouvaient pas de clients. Il a donc divisé les lots, d'où une hausse de la densité nette, et la vente a été facilitée. La densité de cette opération reste une des plus faibles au sein de la ville nouvelle².

Le caractère vert des nouveaux quartiers d'habitation est alors mis en avant et devient un argument commercial. Contrairement au programme de Courcouronnes-Lisses (1969), dont on a vu qu'il introduisait un « caractère urbain », le programme de Courcouronnes-Centre, en 1984, a voulu « définir un site d'accueil à base de végétation pour un habitat de transition entre ville et campagne (...) et permettre, dans le cadre d'un habitat individuel peu dense, une expression plus libre des volontés de chacun en matière d'habitat »³.

L'accueil de ce type d'habitat était considéré nécessaire à « un équilibre global » de la ville nouvelle et devait participer à la création de véritables limites à la ville, par une transition « naturelle » entre ville et campagne. Il marque la fin, cette fois du côté peu dense de la ville nouvelle, de l'enthousiasme à l'égard des densités élevées.

4. UNE DÉSILLUSION VIS-À-VIS DE L'IDÉAL DE DENSITÉ POUR CRÉER L'ANIMATION

Après les difficultés rencontrées dans les quartiers les plus denses de la ville nouvelle, un doute s'est installé dans l'esprit de ceux qui proposaient la forte densité comme vecteur d'animation

1. Ceci permet à une majorité des logements (deux tiers) de se trouver en vue directe sur le golf (le danger route ou habitat est laissé sur la gauche du joueur pour limiter le danger, car 80 % des coups sont ratés vers la droite).

2. Cette opération présente le COS brut le plus faible de la ville nouvelle (0,09) et l'un des COS nets les plus faibles également (0,21).

3. ZAC de Courcouronnes-Centre, dossier de création, juin 1984.

urbaine. C'est ce que nous avons pu constater dans nos entretiens et certains écrits, dont nous reprenons ici les illustrations les plus significatives sur ce thème.

Michel Mottez, en 1981, reconnaissait : « *l'animation n'est pas une finalité ; elle peut exister avec des dimensions plus faibles que prévues initialement* »¹. Traduisant une certaine déception, il nous a dit plus récemment : « *La ville dense passionnée, qu'on était allé voir en Hollande, s'est un peu fatiguée* »². En faisant ce constat, c'est l'ambition de la forte densité comme vecteur d'animation qui s'effondre. La principale motivation initiale, fondatrice des structures de la ville nouvelle, à partir de laquelle les premiers quartiers avaient été conçus, perdait donc sa validité.

« *EP Évry était une pépinière d'anciens de 1968. On voulait faire le bonheur des gens malgré eux* »³, nous a dit Jean-Michel Muzeau, engagé en 1973 à EP Évry. Un autre urbaniste, arrivé à mission d'étude d'Évry dès 1967, semble partager cette idée : « *Peut être qu'on ne doutait pas assez...* »⁴.

L'espoir d'un avenir meilleur n'était pas sans importance dans les choix de programmation. Les urbanistes se disaient : « *demain sera mieux qu'aujourd'hui..., demain, la ville sera riche...* »⁵. Michel Mottez admet finalement que « *la densité parisienne n'est pas transposable ici. On a cru que la densité allait montrer la richesse de la ville* »⁶. C'est ce qu'un de ses anciens collaborateurs confirme, en disant qu'« *on ne pensait pas que la confrontation des individus se transformerait en conflit... On ne l'avait pas vu venir. On pensait que les revenus seraient supérieurs* »⁷.

Pascal de Maupéou (urbaniste pour les Épinettes), quant à lui, pose le problème autrement : « *il faut apprendre à vivre ensemble. (...) Il faut peut-être des frictions, je ne sais pas* »⁸. Pour lui, ce n'est peut-être pas un mal que les relations entre habitants soient parfois tendues, dans la mesure où cela témoigne d'une vie

1. Mottez Michel, *op. cit.*, janvier 1981, pp. 126-131.

2. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

3. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

4. Entretien avec André Darmagnac, ancien programmeur à EP Évry, le 9 octobre 1996.

5. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

6. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

7. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

8. Entretien avec Pascal de Maupéou, 3 mai 1996.

sociale. Il admet toutefois qu'« on peut mélanger des typologies, mais il est difficile de mélanger des mentalités »¹.

Le premier directeur d'EP Évry, André Lalande, poursuit cette idée : « le gros problème est un problème d'éducation pour vivre dans les quartiers denses. La Caisse des Dépôts avait pourtant essayé d'aider les familles à s'adapter à la vie en immeuble collectif, dans des opérations-relais à Créteil, mais ça n'a pas marché. Les gens ne sont pas préparés »². Il est rejoint dans cette opinion par de nombreux responsables actuels de la ville nouvelle :

– François Dufant, président d'EP Évry, se plaît à citer son professeur de philosophie au lycée, qui disait : « les hommes, c'est comme les pommes, quand on les entasse, ils pourrissent »³. Il ajoute : « en tant qu' élu, je suis confronté au problème de gestion des gens. (...) Faut-il pour autant aller vers une densité extrêmement faible ? »⁴

– Jean-Michel Guittard, actuel directeur général d'EP Évry : « Les gens ne veulent pas vivre dans des fortes densités »⁵.

En fait, dès la fin 1972, EP Évry avait engagé un chargé de mission d'animation (Marc Coulon), psychosociologue. Il s'occupait de l'animation culturelle (polythèque), sociale (observatoire social) et socioculturelle (ambiance urbaine)⁶. Cette embauche doit-elle être interprétée comme un premier constat d'échec des densités et de la mixité comme facteurs de création de l'animation urbaine ? Celle-ci ne naissant pas spontanément grâce à la ville produite, il convenait de la stimuler par d'autres moyens...

Dans sa première note de travail, Marc Coulon écrit d'ailleurs lui-même : « Contrairement à plusieurs autres villes nouvelles, notamment de la région parisienne, nous n'avons pas retenu une hypothèse de travail que nous jugeons caduque : l'animation de voisinage géographique ou de quartier. Le quartier n'est plus une

1. Pascal de Maupeou, 12 juin 1996.

2. Entretien avec André Lalande, le 22 novembre 1996.

3. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996. Cette citation est attribuée à plusieurs grands poètes (on ne sait pas lequel l'a vraiment formulée).

4. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

5. Entretien avec J.M. Guittard, directeur général d'EP Évry, le 30 octobre 1996.

6. Coulon Marc, *op. cit.*

réalité sociale, et rien n'indique, excepté nos fantasmes, qu'il le redevienne jamais »¹.

Il estimait donc déjà, en 1972, alors que la structure de la ville est déjà marquée au sol et que les premiers quartiers sont construits ou en cours de construction, que l'urbanisme ne provoque pas seul l'animation. Ses propos étaient en fait aussi catégoriques que ceux qu'il critiquait.

1. *Ibidem.*

TROISIÈME PARTIE

Y AVAIT-IL DES DIRECTIVES SUR LES DENSITÉS ?

L'État a voulu créer les villes nouvelles. Les missions d'étude en ont conçu les structures. Les établissements publics d'aménagement ont tenté ensuite de les concrétiser. On est conduit à se demander si l'administration centrale, qui a coordonné et financé les villes nouvelles, a eu une politique de suivi des densités, et si oui, comment elle s'est manifestée. La description que nous venons de faire des quartiers de la ville nouvelle d'Évry ne fait guère apparaître l'État dans le processus d'élaboration des choix de densités. Il faut cependant aller plus loin, car on peut légitimement penser que l'État est malgré tout intervenu. Par quel moyen ce suivi s'est-il opéré ? La répartition des compétences et le rôle des acteurs seront à invoquer, de même que les outils utilisés. Finalement, au-delà des ambitions de l'État, de l'établissement public ou des élus, il conviendra de s'interroger sur l'importance qu'a la commercialisation des terrains par l'établissement public dans la constitution des densités, par rapport à l'étape de conception. La commercialisation implique de trouver des acquéreurs d'accord pour un programme et pour un prix : la définition de ces deux éléments, qui devraient théoriquement traduire les volontés urbanistiques, ne prend-elle pas une place décisive dans les densités qui sont construites ?

VII

UN MAGISTER DE P. DELOUVRIER ET J. MILLIER

Nous voulons d'abord savoir si les responsables de la politique des villes nouvelles, au plan national ou régional, ont donné des directives de densité à l'échelon local représenté par l'EP Évry. Pour cela, les propos des concepteurs et dirigeants de la ville nouvelle, actuels et passés, ainsi que quelques autres personnalités ayant eu un rôle important dans l'administration (SGVN, District, IAURP, etc.), permettront de saisir les relations entre les différents acteurs des villes nouvelles.

Il est clair, d'abord, qu'il n'y a pas eu de lettre de commande chiffrée pour Évry, qui aurait formalisé le nombre d'habitants à terme et encore moins les densités. Dans les premières années de réflexion puis de construction de la ville nouvelle, Paul Delouvrier et Jean Millier, qui furent à l'évidence parmi les plus hauts responsables de la politique des villes nouvelles en région parisienne dans les années 1960, disaient qu'Évry ne les satisfaisait pas : « *il faut revoir la copie. La ville nouvelle ne joue pas son rôle, 90 000 habitants n'est pas à l'échelle de ce qu'on demande* », se rappelle un membre de la mission d'étude d'Évry¹.

« *Paul Delouvrier était séduit par l'idée d'une centralité forte dès le départ. Il soutenait le qualitatif : il voulait la centralité pour les 400 000 habitants prévus à terme dans les 14 communes. Jean Millier, lui, était pour la densité maximum. Il voulait que les villes nouvelles représentent une large part de l'accroissement de*

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

Paul Delouvrier (1993)



Photo : D. Planquette.

*population de la région »*¹. Il était souvent perçu que Jean Millier avait une tendance plus directive que Paul Delouvrier².

Pour le responsable de l'urbanisme d'Évry, Michel Mottez, « *Millier était un moteur extrêmement dynamique, parfois brutal et colérique, mais il a efficacement épaulé André Lalande [pre-*

1. *Ibidem.*

2. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

mier directeur d'EP Évry] dans les comportements ambitieux à avoir. Il poussait pour faire de la ville »¹.

Nous avons pu vérifier cela auprès des deux personnes concernées. En effet, Jean Millier l'a reconnu : « Oui, on était plutôt pour une certaine densité. (...) Les quartiers pavillonnaires ne me plaisaient pas beaucoup : ça ne fait pas une ville »². André Lalande, quant à lui, explique : « pour le collectif, on a oublié qu'on était en banlieue, ce qui montre qu'on croyait à la ville »³.

Serge Goldberg, une des personnes clé de l'équipe initiale de l'IAURP, devenu ensuite directeur de l'établissement public d'aménagement de Saint-Quentin en Yvelines, garde de cette époque un souvenir différent : « nous n'avions pas de discussion sur les densités mais sur le rythme de construction »⁴.

Jean Millier replace son action dans le temps. Il se réfère au schéma directeur qui précédait le SDAURP de 1965, le PADOG de Gibel : « – le mur murant Paris rend Paris murmurant –. On était obligé de ne pas tenir compte de ce plan. (...) Il fallait étendre l'agglomération pour baisser la densité moyenne. (...) Paris était intouchable. On n'a rien pu faire. On ne peut pas se battre contre les moulins à vent. À l'époque, il y avait identité entre Paris et le département de la Seine (le préfet était l'exécutif du conseil municipal et du conseil général). Ces gens-là regardaient les villes nouvelles en ricanant. Mais ils étaient contents d'éviter les logements sociaux, qu'ils construisaient d'ailleurs eux-mêmes en banlieue avec les sociétés HLM. De toute façon, ce qui nous intéressait, c'était de construire sur des terrains de betteraves »⁵.

Michel Boscher a quant à lui son point de vue de principal élu local lors de la planification de la ville nouvelle. Il considère qu'« il y avait un consensus dans la haute administration. L'objectif final de population était imposé de l'extérieur. Il a fallu se gendарmer un peu localement. (...) 450 000 habitants étaient prévus à l'origine. Je m'insérais dans des chiffres apparus comme évidents. Il n'y a pas eu de débat sur l'objectif de popula-

1. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.

2. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997. J. Millier habite rue de Rambuteau, face à Beaubourg. Il affectionne cette localisation pour l'animation de la place...

3. Entretien avec André Lalande, le 22 novembre 1996.

4. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

5. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997.

tion et l'on avait peu de regard sur la validité des chiffres. J'étais un homme de terrain, mes préoccupations réelles étaient les relations avec les industriels, les collectivités locales, et les problèmes fonciers. (...) On ne parlait pas d'écologie, mais de relogement d'urgence »¹.

1. L'ÉQUIPE : DES CONVAINCUS DES BIENFAITS DE LA VILLE

« Il n'y avait pas de débat sur la programmation ; le consensus était forgé avant. Paul Delouvrier a fait passer son projet par l'esprit et pas par l'ordre. (...) Paul Delouvrier voulait une continuité des réflexions entre l'IAURP et les missions, d'où le choix de chefs de mission. Nous n'avons jamais eu de directives ou d'instructions, car nous nous trouvions en communauté de pensée », nous confia Serge Goldberg, premier directeur de la mission de Saint-Quentin-en-Yvelines². Nous avons trouvé un mot de Paul Delouvrier sur ce point précis : « Je puis avouer qu'avec Millier, nous avons constaté que pour être responsable d'une ville nouvelle, il n'y avait pas de compétence préexistante. Dès lors, nous avons choisi d'après un seul critère fondamental : la force du désir d'un homme de faire une Ville Nouvelle »³. On pourrait dire que, sans donner pour autant un rôle exagérément décisif aux urbanistes, ce furent en réalité des binômes directeur-urbaniste en chef qui furent désignés pour chaque ville nouvelle. Pour Évry, ce fut le binôme Lalande-Mottez (et E. Cohen-Boulakia).

Jean Millier nous a confirmé sa démarche : « On était très décentralisateur. Chaque ville nouvelle était indépendante. On n'a pas dit : vous allez faire des villes nouvelles avec telle densité. Nous avons opéré une décentralisation de l'équipe d'urbaniste du SDAURP vers les villes nouvelles. L'IAURP s'est ainsi dégonflé : on a envoyé les gens sur place. (...) Mais on n'envoyait pas les gens parce qu'ils étaient favorables à la densité. On avait confiance. C'est le SDAURP qui servait de référence. On ne supervi-

1. Entretien avec Michel Boscher, 15 janvier 1997.

2. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

3. Introduction à l'annuaire des villes nouvelles. AFVN, 1994, p. 6.

sait rien. (...) Cela ne se débattait pas au niveau central. On n'est pas intervenu dans le détail des choses, car les directives étaient dans le schéma qui donnait la cohésion »¹.

Nomination des directeurs et urbanistes en chef des missions d'étude et d'aménagement :

Évry	18/7/1966	M. Lalande : Inspecteur général de la Construction M. Mottez : architecte DPLG.
Cergy-Pontoise	18/7/1966	M. Hirsch : Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées M. Warnier : architecte DPLG et urbaniste IUP.
Trappes	13/12/1967	M. Goldberg : Ingénieur en chef des Ponts et Chaussées assisté de M. Lagneau : architecte
Vallée de la Marne	29/5/1969	M. Carle : Inspecteur des Finances M. Zublena : architecte-urbaniste
Melun-Sénart	12/6/1969	M. Point : Administrateur civil M. Lefèbvre : architecte DPLG et urbaniste IUP.

Jean Millier a été préfet, chef du service régional de l'Équipement, et directeur général de l'IAURP (de 1961 à 1969). Il considère que cela lui donnait tous les outils nécessaires à la réussite du schéma directeur régional, puisqu'il dirigeait à la fois les études, les réalisations d'infrastructures et était installé suffisamment haut dans la hiérarchie préfectorale pour imposer ses vues aux préfets de département. C'est d'ailleurs Paul Delouvrier qui avait souhaité qu'il ait rang de préfet, pour qu'il soit respecté de ceux auxquels il allait être confronté².

L'idée d'une équipe décentralisée dans les villes nouvelles et relativement autonome ne plaisait pas à tous. Lundi 17 avril 1967, lors de l'inauguration des bâtiments provisoires dans lesquels s'est installée la « mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry », Edgar Pisani aurait très fortement critiqué le projet d'Évry et affirmé que « construire une ville nouvelle, c'est la tâche de l'administration centrale qui, seule, est habilitée à définir les conceptions globales », la mission d'étude devant se

1. Entretien avec Jean Millier, 24 mars 1997.

2. *Ibidem*.

borner « à résoudre un problème de site et rien d'autre »¹. Traitant du projet-même de la ville nouvelle, il l'a qualifié de « gageure urbanistique » dont les équipements risquent d'être « disproportionnés et trop coûteux ». S'adressant à Paul Delouvrier, il conclut en ces termes désormais fameux dans l'histoire de d'Évry : « J'essaie de comprendre votre aventure intellectuelle ».

C'est seulement le 12 avril 1969 qu'un décret met en place l'EP Évry : « Il est créé, sous le nom d'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle d'Évry, un établissement public de caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière ». La mission était déjà en place depuis deux ans.

Maurice Doublet, devenu préfet de la région parisienne, montrant par là que les successeurs de Paul Delouvrier adhéraient à l'idée d'autonomie des établissements publics d'aménagement (EPA) des villes nouvelles, déclarait : « si à l'origine, l'État a fixé les grandes lignes, les grands axes, les périmètres, dégagé aussi les ressources nécessaires, il appartient maintenant aux établissements publics d'aménagement d'être les véritables maîtres d'œuvre des villes nouvelles et de donner vie aux grandes options d'urbanisme décidées par les syndicats communautaires d'aménagement »². Certaines analyses³ ont pu interpréter le consensus que nous évoquons comme le signe du fonctionnement technocratique, appuyé sur un réseau de solidarité-complicité entre quelques individus influents.

Serge Goldberg, à Saint-Quentin-en-Yvelines, confirme qu'il n'avait pas de contrainte dans ses options d'urbanisme : « C'est étonnant la liberté qu'on a eu dans les villes nouvelles, une fois le périmètre défini. À Trappes, il y avait à l'origine deux villes de planifiées. Nous avons eu une pleine liberté pour n'en faire qu'une »⁴. Il faut toutefois préciser que le contexte géographique – proximité de Versailles et faible distance entre les deux projets de villes nouvelles – a conduit assez logiquement à la fusion des deux projets.

1. Selon le journal *Le Monde* du 17 avril 1967.

2. In : *Regards sur la France*, 1975.

3. Alduy Jean-Paul, « Les villes nouvelles de la région parisienne. Du projet politique à la réalisation », in : *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 2, 1979, pp. 3-78.

4. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997.

D'un autre côté, la relative indépendance de l'équipe de la mission d'étude peut aussi s'analyser comme la conséquence du fait qu'elle était placée parfois en position d'arbitrage entre les exigences de l'administration centrale et celles des collectivités locales : « *vis-à-vis de l'échelon central, elle contrôle les réactions locales, et vis-à-vis de la société locale, elle contrôle les intentions et les volontés centrales* »¹.

2. LES MEMBRES DE LA MISSION

Il nous semble intéressant de présenter brièvement quelques-uns parmi les principaux membres de l'équipe fondatrice de la ville nouvelle. Leur parcours, leur personnalité et leurs relations sont, d'après nous, révélateurs des ambitions initiales.

– *André Lalande (premier directeur d'EP Évry)*, juriste de formation, docteur en droit, était directeur de la reconstruction dans quatre départements, avant d'être nommé à Évry. À ce poste, il avait supervisé les premiers grands ensembles, notamment ceux de Massy et d'Antony². « *Je suis venu à Évry avec le projet de réaliser enfin une ville à part entière, car je n'étais pas satisfait par les grands ensembles : ce ne sont pas de vraies villes* », nous a-t-il dit. Ce mécontentement et cette volonté de faire enfin une vraie ville ont certainement convaincu Paul Delouvrier. Un de ses collaborateurs proches estime en effet que « *Lalande était un opérationnel, empirique. Il partageait nos fantasmes pour l'urbanité* »³. À son poste de premier directeur de l'EPA de Saint-Quentin-en-Yvelines, Serge Goldberg était, comme André Lalande, très enthousiaste à l'idée de créer une ville à part entière : « *Je suis né parisien. Le prototype de la ville, c'est Paris. Le climat de la maison individuelle, ça m'ennuie* »⁴.

– *Michel Mottez (responsable de l'urbanisme d'EP Évry de 1968 à 1993)* est entré à l'IAURP en 1963, d'abord pour la préparation du SDAURP. « *C'est à cette époque que la notion de ville*

1. Brissy Yves, *Les villes nouvelles : le rôle de l'État et des collectivités locales*, Paris : Berger-Levrault, 1974, p. 56.

2. À la demande de P. Delouvrier, d'ailleurs.

3. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

4. Entretien avec Serge Goldberg, 21 janvier 1997. Il a quitté son poste de directeur de l'EPA de Saint-Quentin-en-Yvelines en 1980.

André Lalande, premier directeur de l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry



Photo : D. Planquette, 1975.

nouvelle a pris corps »¹. Il avait connu Jean Millier en Côte d'Ivoire, alors qu'il travaillait avec Guy Lagneau. C'est ce dernier qui l'a introduit à l'IAURP. Michel Mottez travaillait déjà sur le projet d'Évry en 1965, comme le montre le compte rendu d'une réunion tenue au ministère de la Construction, le 2 juillet 1965, au cours de laquelle il présentait le parti d'aménagement². Il nous a confié son sentiment à l'égard de *Paul Delouvrier et Jean Millier* :

1. Entretien avec Michel Mottez, le 21 avril 1997.

2. Compte rendu de la réunion tenue le 20 septembre 1965 au ministère de l'Intérieur au sujet de la ville nouvelle d'Évry.

« ils nous avaient pris très jeunes ; ils nous ont certainement influencés dans leur logique ; ils nous ont convaincus, voire fascinés »...

Les locaux de la mission d'étude et d'aménagement, implantés sur le site vierge de la ville nouvelle d'Évry

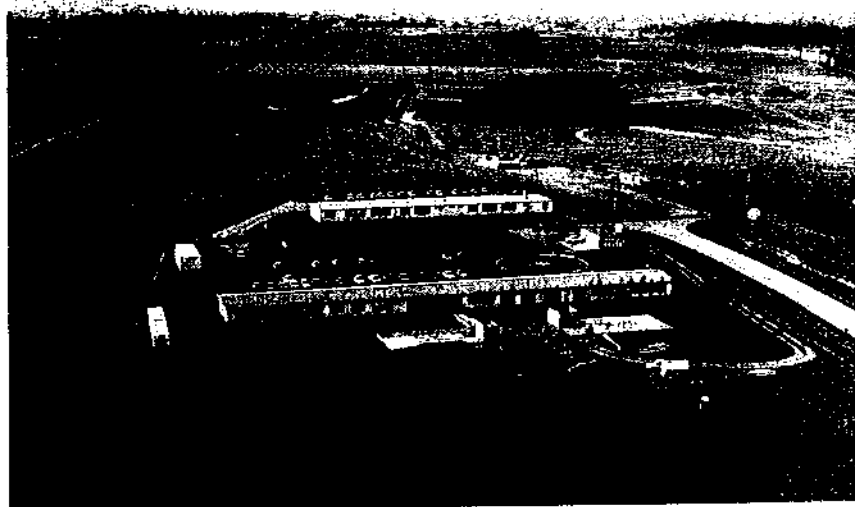


Photo : D. Planquette, 1970.

Un des urbanistes de l'équipe d'EP Évry explique à sa manière que « Michel Mottez croyait toujours avoir un terrain plus grand qu'en réalité (il était élève de Baudouin, qui prônait de grandes compositions). On a cru pouvoir faire beaucoup de choses dans ce petit espace »¹.

— Elio Cohen-Boulakia (co-animateur de l'atelier d'urbanisme puis directeur délégué au développement d'EP Évry), ancien de l'IAURP, avait travaillé dès 1965 sur le schéma de structure d'Évry. Il avait par exemple déjà co-rédigé un des premiers rapports sur les estimations de l'emploi à prévoir dans le centre ville, à partir de l'analyse d'autres villes françaises. Il a fait toute sa carrière au sein d'EP Évry, en particulier comme responsable du développement économique.

1. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

– *Michel Boscher* (premier président d'EP Évry), député-maire d'Évry, il avait suivi la préparation du SDAURP, comme membre du conseil d'administration du District. Il a été également président du jury d'Évry I. Michel Boscher a abandonné ses différents mandats en 1977. Il est né à Évry, sa famille y avait une propriété depuis longtemps.

– *François Desbruyères* (urbaniste en chef du centre ville d'Évry, à EP Évry), arrivé en mars 1967 dans l'équipe, après être passé aux Beaux-Arts puis dans divers cabinets d'architectes à Paris, s'est laissé entraîner dans ce projet des fortes densités. Il dit qu'il a appris l'utilisation précise de l'espace à Paris : « *la densité donne de l'imagination* »¹.

Les urbanistes qui n'avaient pas fait partie de l'équipe de l'IAURP ont eu des difficultés à s'insérer dans le projet : ils avaient un « retard intellectuel », selon leurs propres mots. Certains ont réussi à trouver leur place, comme Luc Thomas ; mais l'ordre d'arrivée dans l'équipe était psychologiquement important, comme le dit François Desbruyères : « *Je suis arrivé quelques mois avant Luc Thomas et j'ai toujours l'impression de l'avoir vu arriver* »². Il se différenciait lui-même par rapport à ceux qui avaient travaillé à l'IAURP : « *Boulakia, Mottez et d'Arcy avaient travaillé sur le SDAURP et ils ont été marqués par cette période* ». Ceux-ci, en quelque sorte, étaient passés de la théorie à la pratique et avaient déjà une « histoire » commune.

D'autres sont partis rapidement³. D'autres encore ont été marginalisés, ouvertement ou non. *L'atelier d'urbanisme d'EP Évry rassemblait d'un côté les urbanistes travaillant sur le centre et, de l'autre, ceux qui étaient « relégués » aux quartiers périphériques, dont le travail était jugé beaucoup moins stimulant ou prestigieux.*

3. UN JEU AVEC LES CHIFFRES DE DENSITÉ, SELON LES REPROCHES

Plusieurs urbanistes de l'établissement public ont affirmé que leur liberté à l'égard des choix de densités était grande, vis-à-vis de leur tutelle, car *ils savaient toujours manipuler les chiffres de*

1. *Ibidem.*

2. *Ibidem.*

3. Comme M. Dumas, centralien.

densité pour répondre favorablement aux demandes, sans pour autant modifier leurs projets. « Le discours sur la densité a beaucoup évolué selon les ministres. On trichait avec les périmètres pour montrer qu'on était bien, quelle que soit la critique »¹, se souvient l'un d'eux. Un autre se rappelle par exemple avoir « joué avec les périmètres, pour répondre à Poniowski qui disait qu'il ne fallait pas faire une ville de plus de 80 000 habitants »². On retrouve aussi un aveu écrit de Michel Mottez : « Il y a eu, au départ, une confusion quelque peu entretenue sur les objectifs démographiques de la ville. À une époque, on parlait de 400 000 habitants ; puis, tout à coup, on a parlé de 100 000 habitants »³.

Voici un autre exemple « d'utilisation sélective » des chiffres de densité et les surfaces, pour répondre à une critique de certains membres du Conseil Économique et Social, disant que la densité de la ville nouvelle serait trop faible : « il y a la volonté de faire d'Évry un pôle d'attraction pour toute cette partie de la région parisienne. Les densités de population moyennes indiquées peuvent paraître faibles pour du terrain urbain (Paris 347 hab/ha), mais si l'on prend en compte pour Évry des surfaces prévues en zone d'habitation sur le schéma des structures, entre l'autoroute du Sud, la future D6, le N7 et la Snecma, soit 200 ha, on arrive à une densité de l'ordre de 150 habitants à l'hectare en 1975 et à 300 habitants à l'hectare en 1985 »⁴.

Le jeu avec les chiffres de densités portait souvent sur le jeu avec le périmètre des opérations. La plupart des quartiers, lorsque leur réceptivité était modifiée, voyaient également leurs limites évoluer. Ces modifications pouvaient aisément semer la confusion et rendre les chiffres de densité incomparables, surtout lorsque le découpage en îlot changeait dans le même temps. À cet égard, Évry I est un excellent exemple, de même que le projet du centre ville.

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

M. Poniowski, alors ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avait déclaré le 23 octobre 1974, à propos des villes nouvelles : « Il s'agit de faire des cités à l'échelle humaine. (...) Sans doute doit-on les réaliser de manière nettement moins dense que prévue ».

3. Mottez Michel, *op. cit.*, janvier 1981, pp. 126-131.

4. Champin, *op. cit.*

VIII

L'ÉVOLUTION DU POIDS RESPECTIF DE L'ÉTAT ET DES ÉLUS

Le rôle et les convictions des individus concernés par les premières étapes de la ville nouvelle n'expliquent bien-sûr pas tout. Les relations entre l'État central et son bras séculier local, l'EP Évry, ont évolué dans le temps, sous le double effet des changements de conjoncture, déjà évoqués, et des changements institutionnels.

Les changements de conjoncture, nous le verrons, ont modifié le rapport de force entre l'établissement public et les promoteurs. L'État, malgré les changements conjoncturels, n'a pas apporté de changement structurel dans le fonctionnement des établissements publics d'aménagement, qui doivent équilibrer leurs finances, même en cas de période de crise : ceci les pousse à être moins exigeants à l'égard des propositions des promoteurs, au risque de compromettre parfois la réalisation ou la cohérence de programmes plus ambitieux.

Les changements institutionnels, liés en particulier à la décentralisation des compétences en urbanisme, ont apporté de profondes modifications à l'intervention de l'État dans les villes nouvelles. Il convient, pour analyser ces modifications et leur impact dans les choix de densités, de bien distinguer les périodes avant et après la décentralisation.

1. LE CONTEXTE AVANT LA DÉCENTRALISATION

Avant la décentralisation, nous l'avons vu, l'État central laissait une grande liberté à la mission d'étude, puis à l'EP Évry, pour définir le schéma de structures et le programme des pre-

mières opérations de construction. Ceci ne signifie cependant pas qu'il était totalement absent des décisions quant aux quartiers projetés. Il intervenait en fait par le Groupe central des villes nouvelles (GCVN), organe essentiel dans le dispositif des villes nouvelles, qui joue un rôle d'interface entre les établissements publics, les élus et les administrations centrales. La création du GCVN répondait clairement au besoin d'assurer une cohérence aux diverses actions de l'État et de transmettre les orientations aux établissements publics d'aménagement par leurs conseils d'administration, où il est représenté, et par les plans quinquennaux. Dans son rôle de préparation des aides budgétaires et de répartition des crédits entre les villes nouvelles¹, le GCVN était régulièrement placé en position d'arbitrage budgétaire, ce qui créait une situation de tutelle sur les établissements publics.

Le consensus dans la haute administration, évoqué plus haut par Michel Boscher et analysé par d'autres comme le poids de la technocratie², explique peut-être le contenu des plans quinquennaux, élaborés dans la période de lancement des villes nouvelles, devenus effectifs avec les « programmes finalisés » du VI^e Plan (1971-1975). *Ces plans quinquennaux, entièrement conçus par l'État, avec les établissements publics, fixaient d'une part les grands objectifs de construction de chaque ville nouvelle et les mesures nécessaires pour les atteindre : dépenses d'équipement et de fonctionnement.*

Ils indiquaient certes le nombre de logements à construire par an, mais « pour avoir un certain chiffre d'affaires. Ils ne tenaient pas compte de l'inflation ou du contexte économique, ni du marché. Leurs objectifs étaient recalés sans cesse. Ils offraient en fait une vision de court terme guidée par une perspective. Ils présentaient un discours mensonger mais cohérent, et servaient essentiellement à établir des financements. Cela demandait d'ailleurs beaucoup de travail pour obtenir cette cohérence. On y croyait.

1. Individualisation des crédits d'équipement, dotations d'équilibre, différé d'amortissement, acquisitions foncières, crédits de voirie primaire, aides financières à la construction de logements, décision de localisation d'entreprises (à travers le comité de décentralisation), etc. De plus, même si c'est anecdotique, les directeurs généraux des établissements publics, ingénieurs des Ponts, sont notés par le secrétaire général du GCVN.

2. Alduy Jean-Paul, *op. cit.*

Les discussions portaient surtout sur le statut (HLM ou non), mais peu sur le nombre de logements à construire. (...) Je n'en connais pas un seul qui ait été respecté », nous avoua un ancien chargé de la programmation à EP Évry¹.

Jean-Eudes Roullier, ancien président du GCVN, explique le décalage permanent entre les objectifs annoncés dans les plans quinquennaux et les constructions réalisées par le gonflement volontaire des prévisions : *« les objectifs de construction n'ont jamais été atteints. On disait : il faut construire 200 logements, pour en construire finalement 100 »*². Cette exagération de l'objectif devait ainsi, selon lui, stimuler les efforts des établissements publics. On devine qu'elle permettait aussi de faciliter l'obtention des financements pour les logements et les équipements publics.

L'objectif du GCVN est de faire en sorte que les villes nouvelles accueillent en grand nombre des habitants et des emplois, bien sûr, mais aussi que les investissements de l'État soient rentabilisés par une utilisation importante. Selon l'ancien responsable de l'urbanisme de l'établissement public d'aménagement, les représentants de l'État au conseil d'administration d'EP Évry *« rappelaient souvent la nécessité de l'équilibre financier. Plus on faisait des recettes foncières, plus on justifiait un équilibre, voire un bénéfice, qui était la seule préoccupation des responsables du ministère des Finances. Finalement, on densifiait les ZAC pour rentabiliser »*³.

L'État intervenait donc à la fois pour soutenir la densité brute, traduisant une quantité de population, d'emplois ou de services et les densités nettes, qui l'intéressaient également dans la mesure où elles étaient liées aux bilans financiers des opérations.

Finalement, si l'établissement public bénéficiait d'une grande liberté, c'est parce que la commercialisation des terrains (hors Pyramides) se faisait à un rythme satisfaisant pour l'État et que les densités prévues dans le schéma de structure de la ville nouvelle, ainsi que dans les premiers quartiers, répondaient globalement aux attentes des ministères concernés. Mais qu'en pensaient les élus ?

1. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

2. Entretien avec Jean-Eudes Roullier, 30 décembre 1996.

3. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

À cette époque antérieure à la décentralisation, les élus de la ville nouvelle avaient peu de poids face à l'établissement public et à l'État, car ils représentaient une population peu nombreuse et ne disposaient pas des compétences en matière d'urbanisme ; de surcroît, leur commune était comprise dans un périmètre d'opération d'intérêt national. On peut parler de « dessaisissement des collectivités locales au profit de l'administration »¹. Même si la collectivité locale émettait un avis défavorable pour un projet d'urbanisme, celui-ci pouvait être imposé par arrêté interministériel ou par décret en Conseil d'État. Les élus disposaient toutefois de la moitié des sièges au conseil d'administration de l'établissement public d'aménagement : l'État devait donc négocier avec eux pour les grandes décisions. Ce n'est qu'après les lois de décentralisation de 1983 que les élus ont obtenu la majorité des sièges et la présidence de l'établissement public.

Paul Delouvrier reconnaissait que l'État devait imposer ses vues : « Nous avons été autocrates dans la préparation, parce que le général de Gaulle l'était dans des décisions de cette nature, et démocrates par le jeu de la persuasion. (...) Nous ne serions jamais arrivés à nos fins si, dès le départ, je ne m'étais réfugié derrière l'obligation de silence, ce qui préserva mon indépendance à l'égard des élus : il ne fallait pas qu'ils m'empêchent de penser librement. Je les convaincrais après »².

Certains élus subissaient, voire s'opposaient, aux décisions de l'établissement public, notamment ceux des communes situées à l'ouest de l'autoroute, qui ont toujours eu un discours beaucoup moins favorable à la ville nouvelle et à ses projets d'urbanisation. Les projets d'EP Évry étaient vus comme les « projets de l'État ». C'est ce que le président du syndicat d'agglomération nouvelle d'Évry, Jacques Guyard, exprime : « L'État était certes un père attentif, mais sa tutelle était lourde, et sa propension grande à savoir mieux que les élus et les habitants ce qui était bon pour les Évryens »³.

Certains élus disent toutefois, qu'à l'époque, ils ne remettaient pas vraiment en cause les choix d'urbanisme opérés par EP Évry, ce que tend à confirmer leur rare opposition aux projets d'urba-

1. Bressy Yves, *op. cit.*

2. Chenu Roselyne, *Paul Delouvrier ou la passion d'agir*, Paris : Seuil, 1994, 413 p.

3. Achelgi Marc, *Jeunesse d'une ville : Évry*, Paris : ADEF, 1983, 107 p.

nisme présentés dans les conseils d'administration de l'établissement public. *Ils étaient eux-mêmes, parfois, emportés par l'enthousiasme des urbanistes à l'égard des fortes densités.* Ils en admettaient les grandes orientations. Les propos actuels à l'égard des Pyramides sont d'ailleurs teintés d'ambiguïté : les élus déplorent tous la situation sociale dégradée du quartier et certains accusent les options urbanistiques d'EP Évry, rejetant la responsabilité à l'État. François Dufant, élu de la ville nouvelle et président d'EP Évry, estime tout de même que « *les Pyramides se seraient faites de la même manière si les élus avaient choisi eux-mêmes* »¹. Oublierait-on que c'est Michel Boscher, alors député-maire d'Évry, qui présidait le jury du concours d'Évry I ? Du fait de ses responsabilités politiques, tant locales (maire) que régionales (conseil d'administration du District) et nationales (député²), Michel Boscher avait un poids considérable dans les décisions quant à l'urbanisme d'Évry, contrairement à d'autres élus.

2. LE CONTEXTE APRÈS LA DÉCENTRALISATION DE 1983

Répondant aux reproches de « technocratie » qui lui ont été parfois adressés, le président du Groupe central des villes nouvelles affirmait : « *L'action de l'État a été conçue et calculée comme décisive, sans doute, mais structurellement biodégradable* »³. La décentralisation a fortement modifié les rapports entre l'État et les collectivités locales. Les élus ont progressivement pris les responsabilités de l'urbanisme et rendu obligatoire une intervention partenariale de l'État et non plus une intervention autoritaire.

La loi du 18 juillet 1983, portant modification du statut des agglomérations nouvelles, précise que la réalisation des villes nouvelles est poursuivie dans le cadre du Plan et que l'attribution des aides spécifiques de l'État est subordonnée à la signature de « *conventions pluriannuelles de développement en matière de logements, d'équipements et d'emplois* »⁴.

1. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

2. Une loi sur le statut des villes nouvelles porte son nom.

3. Roullier Jean-Eudes, « L'expérience des villes nouvelles. Essai de réponse à J.P. Alduy », in : *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 2, 1979, p. 87.

4. Flandrin Colette, *De la contractualisation en ville nouvelle*, Paris : SGVN, 4 juillet 1994, 3 p.

Le contrat de plan État/Région d'Île-de-France définit un certain nombre d'actions qui font l'objet d'engagements financiers de l'État et de la Région (voirie primaire, action foncière, différé d'amortissement, diversification de l'habitat). Il a prévu que ces actions seraient inscrites dans le cadre de relations contractuelles État/collectivités locales de villes nouvelles et Région/collectivités locales de villes nouvelles¹ (représentées par les syndicats d'agglomération nouvelle). Cette contractualisation était d'autant plus nécessaire que le contrat de plan État-Région ne comportait aucun objectif quantitatif de développement urbain. La formalisation de ces conventions est cependant très légère².

Elles définissent donc, par période de trois ans³, des objectifs quantitatifs en termes de construction de logements, en incluant une programmation indicative par type et par opérations, de construction de m² de bureaux et de commerces, et de nombre d'hectares d'activités. Elles fixent également les besoins en termes d'équipements d'accompagnement nécessaires aux nouvelles opérations. Elles peuvent également mentionner les grands équipements de superstructures envisagés.

Les engagements pris par les élus des villes nouvelles concernent notamment le lancement de nouveaux quartiers, la délivrance d'un certain nombre de permis de construire, la ventilation par types de logements ou d'activités, etc. L'État et la Région, quant à eux, précisent les opérations qu'ils financeront, en matière d'équipements (scolaires, culturels ou autres), transports (collectifs et routiers), soutiens financiers divers.

On peut considérer les conventions triennales comme la suite logique des plans quinquennaux, mais dans un contexte d'urbanisme décentralisé. Avec les plans quinquennaux, l'État fixait ses propres objectifs : il coordonnait ses propres actions interministérielles ;

1. Article 12 du contrat de Plan État/Région.

2. Note de Serge Contat, SGVN, le 23 mai 1991. La signature de ces conventions est obligatoire lorsque l'État apporte un moyen d'équilibre aux syndicats d'agglomération nouvelle.

3. Les conventions sont préparées par les établissements publics d'aménagement des villes nouvelles et les collectivités locales ; le Secrétariat général du Groupe central des villes nouvelles coordonne ces discussions. Le suivi est fait dans le cadre du vote du budget des conseils d'administration des établissements publics d'aménagement ; il est donc assuré indirectement, mais en temps réel. Les conventions reposent davantage sur un engagement moral des partenaires que sur une notion de contrat juridique (aucune sanction n'est prévue ; le taux de réalisation de ces conventions est supérieur à 80 %).

l'établissement public d'aménagement en assurait la réalisation. Avec les conventions triennales, le rôle de l'État est maintenu, mais il passe par un accord préalable des collectivités locales, respectant les pouvoirs que la décentralisation leur a donnés. Ces dernières sont fortement incitées à accepter le programme de développement proposé par l'État, du fait des financements multiples qu'il promet.

Pour la ville nouvelle d'Évry, par exemple, le programme de développement de la convention triennale 1985-1987 (prolongée par avenant en 1988), indiquait un objectif de construction de 1 400 logements par an et en précisait la localisation et la ventilation par forme de financement (locatifs sociaux – PLA –, libres ou accession aidée). Il ne mentionnait pas de densités, en tant que telles, mais évoquait certains aspects qualitatifs : « *Le programme de développement prévoit la poursuite des quartiers du Canal, d'Évry I et des Aunettes, en :*

- *affirmant les continuités urbaines,*
- *s'appuyant sur les équipements et services existants,*
- *facilitant l'accueil des activités le long des boulevards urbains ».*

Les conventions triennales peuvent être l'occasion pour l'État d'orienter les choix de densités : il est possible de prévoir un développement plus important dans les opérations qui répondent le mieux à ses ambitions de densités (fortes ou faibles). Mais elles ne jouent pas réellement ce rôle.

En effet, malgré les conventions triennales, les moyens d'action du Groupe central des villes nouvelles dans le domaine du développement urbain et des densités sont relativement limités. Plusieurs raisons sont à invoquer :

- « *Il y a des voix divergentes, même au sein de l'État...* » : les moyens financiers d'une part et le contenu des programmes de développement, d'autre part, ne rencontrent pas facilement un consensus entre les différents ministères concernés (et dans leurs représentations déconcentrées)¹ ; de hauts responsables le disent bien : « *Il ne faut pas se faire une idée simpliste de l'État, celle d'un monstre froid agissant en fonction de stratégies à long terme longuement mûries et soigneusement préparées* »² ;

1. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

2. Lacaze Jean-Paul, *Paris, urbanisme d'État et destin de ville*, Paris : Flammarion, 1995, p. 246.

- dans un contexte de raréfaction de crédits de l'État¹ et de la Région (celle-ci s'étant désengagée des conventions triennales), le pouvoir de levier des conventions s'est fortement réduit ;
- « Le téléphone arabe fonctionne mal sur les objectifs de densités »² : fixer un objectif en amont ne permet jamais d'être sûr du produit qui sera finalement construit. De surcroît, les discussions portent le plus souvent sur les densités de logements uniquement ;
- l'État central, fût-il interministériel (GCVN), connaît moins bien le marché local que l'établissement public ou les élus : il risque d'exiger des formes urbaines ou des densités qui ne trouveront pas d'acquéreurs ;
- l'intervention du Groupe central des villes nouvelles se fait essentiellement lors de la programmation des quartiers : il ne peut guère intervenir lors de la commercialisation (sauf en cas de vente exceptionnelle). Or, les nouveaux quartiers à programmer dans les villes nouvelles sont de moins en moins nombreux et l'essentiel consiste aujourd'hui à commercialiser ou gérer les opérations déjà lancées ;
- surtout, comme nous l'a dit l'actuel directeur général d'EP Évry, « Les patrons de la ville nouvelle, depuis 1983, ce sont les collectivités locales »³. Ce propos montre bien comment se fait la prise de décision depuis la décentralisation : les élus peuvent exercer un droit de veto, ce qui conduit l'établissement public à négocier chacun de ses projets.

En ce qui concerne les choix urbanistiques et de densités, la décentralisation a eu finalement des répercussions importantes : « le Groupe central n'intervient plus depuis longtemps sur les densités. Le poids des élus est devenu déterminant. Notre rôle relève maintenant du soutien tactique aux établissements publics d'aménagement face aux collectivités locales à qui ça ne coûte rien de paralyser des programmes », estime Jean-Eudes Roullier, ancien président du GCVN⁴. Jean-Claude Gaillot, son secrétaire général adjoint, le dit aussi : « Autrefois, on poussait les densités vers le haut. Aujourd'hui, on ne le fait plus. (...) Quand on le faisait, cela provo-

1. Forte réduction notamment des crédits de la dotation globale d'équipement et de voirie primaire.

2. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

3. Entretien avec J.M. Guittard, directeur général d'EP Évry, le 30 octobre 1996.

4. Entretien avec Jean-Eudes Roullier, président du GCVN, le 30 décembre 1996.

quait des empoignades dans les conseils d'administration de l'établissement public. (...) Récemment, toutefois, on a haussé le ton sur Bussy-St-Georges (nouveau quartier de Marne-la-Vallée, organisé autour d'une gare RER) : le premier programme de l'établissement public proposait une faible densité. Puis on a plaidé pour une certaine densité autour de la gare. Les élus ont pris le relais. (...) Sur Sénart, je l'avoue, on a un discours beaucoup moins rigoureux. (...) Sur Eurodisney, c'est pareil : ils veulent faire peu dense »¹.

Un rapport officiel, sur « la situation et le devenir des établissements publics d'aménagement », fait alors un constat sévère : « L'État est certes présent, mais cette présence est en quelque sorte virtuelle. À en croire les établissements, ils continuent de porter une parole que l'État n'exprime plus »².

L'argument financier des aides de l'État reste cependant valable aux yeux des élus. Lors d'une réunion de l'association des élus des villes nouvelles à la préfecture de région Ile-de-France³, les élus ont évoqué la densification de leur ville selon trois points :

- « on peut s'engager à densifier, mais il ne faut pas s'attendre à des résultats spectaculaires ;
- les faibles densités font partie de l'attrait des villes nouvelles ;
- d'accord pour densifier, à condition que les équipements suivent avec des aides de l'État, de la Région et des Départements ».

Mais, comme nous l'avons dit, les responsables politiques de la ville nouvelle d'Évry hésitent à s'engager réellement dans une gestion plus dense de la ville nouvelle, parce que l'idée de la « densité bienfaitrice » s'est totalement inversée, et qu'ils craignent de se heurter à une résistance de plus en plus forte de la part des écologistes ou des associations d'habitants.

Ils engagent, depuis le début de l'année 1992, une *procédure d'achèvement des premiers quartiers* de la ville nouvelle. Leurs motivations principales sont, semble-t-il, les suivantes :

- préparer la disparition annoncée de l'EP Évry (mais dont la date est sans cesse repoussée) ;

1. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

2. Peylet Roland, *Situation et devenir des établissements publics d'aménagement*, Paris : ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, janvier 1995, 28 p.

3. 9 mars 1991.

- réaffirmer la vocation des réserves foncières ;
- récupérer le patrimoine foncier de l'EP Évry ;
- constituer leur plan d'occupation des sols, pour reprendre la maîtrise de l'urbanisme dans leur territoire ¹.

Quand ils le peuvent, les élus augmentent la capacité de construction pour des programmes d'activités dans quelques quartiers côté est de l'autoroute : centre urbain, Bras de Fer, Champtier du Coq. Pour ces deux derniers, l'augmentation de réceptivité pour les activités a atteint pratiquement 30 %. Dans le cas du centre urbain, le gain de réceptivité a essentiellement visé les programmes universitaires : il a été décidé d'implanter l'université en centre ville et non dans un campus périphérique ², il fallait donc adapter les documents réglementaires.

Ces densifications peuvent paraître contradictoires avec le rejet par les élus des fortes densités et avec leur souhait de ralentir le développement de la ville, mais cette stratégie s'explique.

D'abord, ils visent à *accroître les ressources du syndicat d'agglomération nouvelle*, grâce aux recettes de taxe professionnelle supplémentaires que représentent potentiellement les constructions additionnelles autorisées.

Ensuite, il est politiquement plus simple de *faire porter par EP Évry, représentant l'État, la responsabilité de la densification*, même si elle reste « virtuelle » (on sait qu'une densité autorisée n'est pas une densité construite) et que les habitants réagissent davantage lorsque les projets sont dans le très court terme. Ce faisant, les élus ne prennent pas le risque de se voir qualifier de « bétonneurs », risque qu'ils auraient couru s'ils avaient procédé eux-mêmes à cette densification, par une révision de leur plan d'occupation des sols. L'EP Évry y trouve aussi son compte, puisqu'il accroît dans le même temps sa capacité de construction et de commercialisation, donc ses propres recettes.

Ces densifications de programmes apportent une nouvelle confirmation que *ce ne sont pas la densité bâtie ni la densité d'emplois qui inquiètent les élus, mais la densité de population*. Elles prouvent aussi que la densification n'est pas un thème

1. L'achèvement des ZAC transforme les PAZ en POS partiel.

2. La réceptivité totale de la ZAC du centre a donc été augmentée de 9 % ; dans ce total, le programme universitaire a quant à lui augmenté de 87 %.

« porteur » politiquement¹ : les élus interviennent plus souvent, ouvertement, en faveur d'une dédensification. Pour ne prendre qu'un exemple ici, car nous en avons déjà évoqué d'autres, la diminution du programme du quartier des Champs-Élysées a résulté de l'abandon de l'idée d'un centre de secteur (à l'extrémité d'Évry I), ainsi que de la volonté exprimée par le maire d'alors, Michel Boscher, et par les habitants de voir cette réserve foncière transformée en terrain de sport. Le nombre de logements programmés a été réduit de 36 % en 1980, officialisant l'abandon du projet de valorisation de la réserve foncière.

3. UNE POLITIQUE DE DENSITÉS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME NON LOCAUX ?

Outre les zones d'aménagement concerté, les documents d'urbanisme ayant un effet, d'un point de vue réglementaire, sur les choix urbanistiques de la ville nouvelle, ont-ils des objectifs particuliers en termes de densité ? Comment ces objectifs se traduisent-ils concrètement ? Nous ne visons pas à présenter de manière détaillée les documents en question, mais à comprendre leurs effets sur les décisions locales concernant les densités de la ville nouvelle.

L'article L.110 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 13 juillet 1991, dispose que les collectivités publiques doivent offrir « des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des besoins et des ressources », qui doivent être pensées dans un esprit de « gestion économe de l'espace » et en vue « d'assurer la protection des milieux naturels ». Les densités interviennent évidemment en matière de consommation d'espace, mais il faut noter qu'elles ne font pas l'objet, à ce titre, d'un contrôle particulier dans le tissu urbain. La gestion économe de l'espace est en effet quasi-exclusivement appréciée à partir de l'étendue de l'urbanisation périphérique, et non à partir de son intensité (en tout cas pas pour les projets dans le tissu existant). On peut

1. De nombreuses associations luttent contre la plupart des projets de construction et accusent les densités de nuire à leur qualité de vie. C'est le cas, par exemple, d'Évry-Village et de l'association lissoise pour la défense des expropriés et la protection de l'environnement, qui ont diffusé chacune des prospectus à ce sujet.

considérer qu'il y a là une erreur de méthode, mais ce n'est pas notre sujet. Ce texte de loi doit théoriquement servir de fond méthodologique pour toute action d'urbanisme. Mais l'est-il réellement ? Exceptionnels sont les exemples de recours contre des projets au motif de non respect de l'article L.110 du code de l'urbanisme.

Le *schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF)*¹, établi sous la responsabilité de l'État et approuvé en avril 1994, a introduit des éléments d'une politique de gestion des densités, puisqu'il est dit qu'il *visé notamment à freiner l'extension urbaine*. Certains éléments de ce schéma directeur régional sont a-spatiaux et d'une portée générale, alors que d'autres concernent plus spécifiquement la ville nouvelle.

Parmi les principes généraux ayant une portée sur l'urbanisme de la ville nouvelle, nous pouvons retenir les suivants :

– « *La densité du tissu urbain se renforcera progressivement autour de pôles de centralité* » (p. 98) ;

– « *Il conviendra, pour permettre le développement de centres véritables, d'assurer une densité minimale du bâti, dans le respect toutefois des caractéristiques de l'existant ; cette densité sera la plus importante autour des pôles de centralité : gares, mairie, église, marché. L'amélioration des dessertes en transports publics ira de pair avec une densification des secteurs en bénéficiant* » (p. 97) ;

– *Les villes nouvelles, « dans un souci d'économie d'espace (...), devront développer autour de points singuliers, gares, équipements publics majeurs, centre de bourg ancien, une image et une identité propre à partir d'un urbanisme plus dense et mieux structuré, ce qui permettra d'accueillir une population nombreuse à proximité immédiate de ces équipements »* (p. 99).

Le SDRIF ne donne aucune indication chiffrée quant aux densités. Il donne uniquement des principes². Le SDRIF mentionne toutefois clairement les villes nouvelles comme devant participer à l'organisation polycentrique de la région, confirmant en cela le SDAURP de 1965. Il souhaite explicitement un « urbanisme plus dense » dans les villes nouvelles, mais ne traite

1. Préfecture de la région d'Île-de-France, direction régionale de l'Équipement, *Schéma directeur*, Paris : PRIF/DREIF, avril 1994, 207 p.

2. Il ne définit pas non plus la vocation des espaces à urbaniser.

que de la proximité des équipements majeurs et des gares. Il ne s'agit pas d'un urbanisme plus dense en général. L'expression n'est d'ailleurs pas très précise : s'agit-il de densifier les quartiers existants (mais dans quelle mesure ?) ou s'agit-il de pratiquer un urbanisme plus dense que par le passé dans les nouveaux projets (mais à quels quartiers anciens faut-il se référer pour faire plus dense ?) ?

À propos de la ville nouvelle d'Évry, l'ambition du schéma régional est formulée ainsi : « *Tout en incitant dans le long terme à une densification raisonnable de la ville, il faut assurer le relais de sa croissance par l'aménagement de nouveaux espaces* » (p. 111). En matière de tertiaire, le SDRIF indique de plus que « le pôle d'Évry devrait pouvoir se conforter ».

Comment interpréter ces formules ? Qu'est-ce qu'une « densification raisonnable » ? Que signifie « devrait pouvoir » ?

Entre le SDRIF et les opérations d'urbanisme opérationnel (ZAC), il existe un autre document d'urbanisme à considérer : le schéma directeur local du Syndicat mixte de l'Essonne-Centre (SMEC)¹ ; il date d'octobre 1994. Son périmètre comprend les quatre communes de la ville nouvelle d'Évry, ainsi que six autres communes². Contrairement au SDRIF, élaboré par l'État (et le conseil régional), le schéma directeur local est élaboré par les collectivités locales. Le SMEC a une superficie de 8 295 ha, dont 36 % sont urbanisés et, en 1990, la population de la ville nouvelle représentait 69 % de sa population.

Il a remplacé le schéma directeur de la ville nouvelle, qui avait été approuvé en 1988, et porte sur une zone beaucoup plus vaste.

Le schéma directeur local est l'échelle la plus fine à laquelle l'État fournit des cadrages chiffrés pour l'application du SDRIF. Le « Porter à connaissance » de l'État (qui indique aux collectivités locales les attentes de l'État à l'égard de leur projet) pour le SMEC avait fixé les objectifs suivants à l'horizon 2015 :

- l'accueil de 31 000 nouveaux habitants ;
- l'accueil de 24 400 emplois supplémentaires ;
- la préservation de 800 ha d'espaces agricoles ;
- la structuration du développement autour des pôles existants.

1. Élaboré par EP Évry et le SAN.

2. Brétigny, Leudevilles, Marolles, Le Plessis-Pâté, Saint-Vrain et Villabé.

Le schéma directeur d'aménagement de l'Essonne-Centre (SMEC)



Source : SMEC, 1994.

En réponse au schéma directeur régional, le SMEC a intégré les cadrages et indique : « *Cet environnement exceptionnel ne doit pas être fragilisé par une urbanisation extensive. (...) conduire une gestion économe des nouveaux espaces en s'attachant à une meilleure organisation urbaine, afin de consommer moins de terres agricoles et de mieux utiliser les espaces disponibles* » (livre 2, pp. 13-14).

Mais ce schéma directeur local ne désigne pas de zones de densités particulières. On remarque ici une réelle différence avec les premiers schémas de structure de la ville nouvelle, qui portaient sur 14 communes, et qui précisaient les grandes orientations en matière de densités urbaines tant pour l'habitat que pour les activités.

Le rapport du SMEC indique cependant : « *La proportion actuelle est de 60 % de collectifs pour 40 % d'individuels. Une inversion de cette situation n'est pas envisageable, puisqu'elle conduirait à ne construire que des [logements] individuels d'ici 2015. Le SMEC envisage toutefois que les types de logements futurs soient plutôt orientés vers la maison de ville ou l'individuel. (...) À Brétigny et dans la ville nouvelle, la demande s'oriente aujourd'hui vers les maisons de ville voire des individuels en bande ou de petits lotissements. Les collectifs seront néanmoins présents afin de renforcer les centralités de quartier* »¹. Il est intéressant de noter qu'à l'inverse du schéma de structure de la ville nouvelle de 1968, le SMEC paraît accorder sa préférence à l'habitat individuel et manifeste peu d'enthousiasme à l'égard des fortes densités.

Que retenir de cette (trop) brève analyse du schéma directeur régional (SDRIF), établi par l'État, et du schéma directeur local (SMEC), établi par les collectivités locales ?

Ces deux documents d'urbanisme concernant la ville nouvelle, auxquelles les opérations d'urbanisme telles que les zones d'aménagement concerté doivent être compatibles, ne précisent rien à l'intérieur des espaces déjà urbanisés. Au mieux définissent-ils des principes qui pourraient guider des choix de densités, mais on s'aperçoit que ces principes sont très peu précis. Du fait de leur imprécision, leur application ne peut être que difficilement contrôlée. *La cartographie du SDRIF et du SMEC n'apporte rien*

1. Livre 2, p. 19.

en termes de densités : seules sont mentionnées les surfaces déjà urbanisées (sans spécifier où il est souhaité qu'elles se densifient)¹ et les surfaces à urbaniser (sans indiquer les densités à y prévoir). *Ni le SDRIF, ni le « porter à connaissance » de l'État, ni le SMEC ne précisent les clés de passage entre les espaces à urbaniser et les populations et emplois à y accueillir, comme si cette question était anodine.* Aucun outil n'est mis en place pour assurer la réalisation effective de la répartition spatiale de la construction ; les communes signataires sont laissées libres de déterminer le rythme, la modalité et l'intensité de leur développement, dans la mesure où elles n'ont pas d'objectifs individualisés.

Dans ses choix de densités, l'EP Évry est finalement très peu contraint par les schémas directeurs, tant le SDRIF que le SMEC. On peut affirmer, en tout cas, que l'établissement public est beaucoup plus dépendant des tendances du marché de l'immobilier que des schémas directeurs – régional et local –, pour la détermination de la densité de ses projets.

La préparation des deux schémas directeurs présentés a pourtant eu recours à des hypothèses de densités : ces hypothèses sont essentielles, puisqu'elles constituent le lien entre les cadrages et les espaces à urbaniser ou à densifier. Il est surprenant qu'elles ne soient jamais mentionnées dans les textes et que leurs variations spatiales ne figurent pas dans les documents cartographiques : les stratégies à leur égard, si elles existent, ne sont donc pas clairement annoncées. Les densités restent uniquement un outil technique au service des planificateurs.

1. Les grands parcs du X fondateur d'Évry n'apparaissent pas sur la carte du SDRIF.

IX

LA ZAC : UNE DENSITÉ MAXIMALE ÉVOLUTIVE

Avant de traiter de la commercialisation, nous nous intéresserons aux dispositifs qui interviennent dans la détermination de la densité des projets, une fois le plan d'aménagement de zone défini, pour comprendre la souplesse permise à l'égard du plan d'urbanisme.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est l'outil réglementaire essentiel de la gestion des densités dans la ville nouvelle. Comment est-elle mise à contribution dans la mise en œuvre des ambitions (évolutives) des densités ?

1. UNE RÉCEPTIVITÉ GLOBALE MAXIMALE

« Les schémas directeurs constituent une enveloppe de croissance et un cadre prospectif d'organisation de l'espace, (...) mais ne représentent pas des obligations de faire et les réalisations peuvent très bien être en deçà de ce qui est autorisé par les SDAU. C'est ainsi d'ailleurs que des ZAC avec des densités inférieures à celles autorisées par les SDAU ont été approuvées dans les villes nouvelles, aboutissant par là même à une dédensification »¹. Ce constat du préfet de région en 1979 paraît très juste.

En effet, une fois créées, les ZAC ne sont pas intangibles. Le système de grandes ZAC, utilisé à Évry, a prouvé toute sa sou-

1. Lanier Lucien, *Mémoire sur les villes nouvelles de la région Île-de-France*. Paris : Préfecture de Région, mars 1979.

plesse à cet égard. *L'organisation générale est donnée par le premier programme de chaque ZAC, certes, mais le contenu final n'est précisé que progressivement, d'abord pour chaque îlot, puis pour chaque opération.* C'est ainsi que le parti d'urbanisme peut être complètement bouleversé sans difficulté majeure à l'intérieur d'une même ZAC, à réceptivité maximale autorisée constante. Ce fut le cas, par exemple, pour Évry I, dont le programme a été fortement dédensifié et la forme urbaine totalement remodelée, comme nous l'avons vu.

Cette souplesse offerte par la ZAC dépend en réalité largement de la réceptivité maximale autorisée dans le règlement de zone. Pour cette raison, *les juristes d'EP Évry avaient encouragé les urbanistes à prévoir une capacité plus élevée que le strict besoin immédiat de leur plan, afin de ménager une certaine souplesse dans les évolutions futures.*

Dans la plupart des ZAC de la ville nouvelle, d'un point de vue réglementaire, seule compte la réceptivité autorisée, exprimée en m² de plancher constructible. EP Évry doit donc, en tant que gestionnaire des droits à construire des ZAC, assurer le suivi de la consommation de la réceptivité totale. Cela ne représente pas un enjeu majeur pour l'établissement public. Son directeur ne le cache pas : il se dit « *partisan des ZAC gazeuses* »¹, c'est-à-dire le moins contraignant possible. En cas de modification à la hausse des densités, lorsque la réceptivité maximale autorisée a été surévaluée, aucune modification du règlement n'est exigée².

La constructibilité sur parcelle commercialisable est précisée, quant à elle, dans le cahier des charges de cession de chaque lot, au moment de la vente à un promoteur. Mais cette constructibilité n'a pas de valeur réglementaire mais contractuelle ; nous y reviendrons.

1. Entretien avec J.M. Guittard, directeur général d'EP Évry, le 30 octobre 1996.

2. Une limite est cependant posée à cette sur-évaluation : le bilan financier des ZAC doit s'appuyer sur la réceptivité maximale autorisée, pour le calcul des recettes (et donc des dépenses admissibles). Si la sur-évaluation est excessive, les recettes attendues risquent de ne pas couvrir les dépenses. Elle reste en revanche valable si le bilan financier est manifestement excédentaire : la sur-évaluation de la réceptivité à terme offre alors une réelle souplesse sans risque financier.

2. DES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION PRÉVUES DÈS L'ORIGINE ?

Au cœur de la méthode de planification des densités, on doit aborder la manière dont les urbanistes avaient préparé l'évolution de la ville. Les densités qu'ils avaient proposées pour les différents quartiers et dont ils assuraient la mise en œuvre, parfois avec difficulté comme nous l'avons montré, n'étaient pas déterminées intangiblement. Nous allons voir comment ils intégraient le facteur du temps dans les choix de densités. *La notion de flexibilité était centrale dans leur démarche* et les avait conduits à désigner des réserves foncières dans la plupart des opérations. Quelle en a été l'application et le résultat ?

2.1. La flexibilité, une sécurité teintée d'optimisme

Il a été prévu très tôt une réelle « flexibilité », définie comme *« la possibilité d'évolution et de transformation dans des directions et avec des caractéristiques non prévisibles. (...) L'absence d'affectation précise de la plus grande partie des surfaces constitue une véritable soupape de sécurité pour l'avenir, qui par là ne se trouve pas trop hypothéqué »*¹.

Un travail méthodologique sur la programmation des centres en villes nouvelles, bien connu dans le petit monde des urbanistes de villes nouvelles, encourageait ainsi à *« ne pas figer l'avenir, mais refuser le laisser faire »*². Le premier objectif de la notion de flexibilité était par conséquent de pouvoir répondre, longtemps après la construction des quartiers, à des besoins qui ne pouvaient pas être imaginés à l'origine. La flexibilité offrait donc une certaine sécurité à long terme.

On retrouve cette idée, par exemple, dans le programme du concours d'Évry I : *« Plusieurs années pouvant s'écouler entre leur arrivée et celle des résidents, il importe, par une politique de réserves, de ne pas condamner ceux qui n'auront pas pu, pas su ou pas voulu, s'insérer dès le démarrage dans le contexte ville nouvelle »*³.

1. « Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle », in : *Cahiers de l'IAURP*, vol. 15, mai 1969, p. 27 et p. 51.

2. Zublena A., *op. cit.*, vers 1972, p. 6.

3. EP Évry, *Programme du concours Évry I*, Évry : EP Évry, avril 1971.

L'éventualité de ces densifications permises par la « flexibilité » du schéma d'urbanisme ne se concevait que dans la mesure où le centre devait connaître une valorisation du sol. Les densités proposées à l'origine ne pouvaient pas atteindre le niveau souhaité par les urbanistes, faute de se justifier par un impératif économique : les valeurs foncières ne suffisaient pas à motiver de fortes densités.

Les urbanistes avaient toutefois l'espoir que l'évolution des valeurs foncières entraînerait une augmentation « naturelle » des densités. Ils s'appuyaient logiquement sur cette projection optimiste pour préparer l'évolution des quartiers : « actuellement, le cœur est un champ de blé. S'il y a cœur de ville, chaque mètre carré y sera convoité »¹.

Dans une étape ultérieure, comme l'écrivait le concepteur du centre ville d'Évry, « les terrains seront plus rares, leur environnement leur donnera une valeur supérieure, des COS plus élevés seront alors nécessaires et demandés, la récupération des aires de stationnement deviendra possible et l'image d'un cœur dense prendra forme »². Il était admis que les densités pouvaient être modestes dans un premier temps : « Cette valeur ne se développera que très progressivement dans le temps ; aussi, au cours de la première phase d'édification du centre, sauf en des points précis et limités, l'utilisation du sol ne pourra être que relativement extensive »³.

Les densités à construire dans les premières étapes de la ville nouvelle, pourtant déjà fixées à un niveau élevé, étaient délibérément inférieures à l'idée que s'en faisaient les urbanistes à terme. Ils devaient patienter et attendre que la valeur du sol augmente, en même temps que l'intérêt et l'attractivité de la ville produisent leur effet supposé favorable à la densification.

L'idée de la location – et non de la cession définitive – des terrains avait également été envisagée : elle aurait permis à l'établissement public d'aménagement de modifier si besoin, après une période de bail emphytéotique relativement longue, l'affectation des terrains, afin de mieux répondre aux évolutions des besoins. Cette idée a cependant été rapidement écartée, en

1. EP Évry. Brochure : *Évry – Ville Nouvelle*, 1970, p. 67.

2. Desbruyères François, *op. cit.*, novembre 1970, p. 67.

3. *Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle*, *op. cit.*, p. 10.

raison de la forte opposition des promoteurs, d'une part, et du ministère des Finances, d'autre part (l'EP Évry n'aurait perçu que l'équivalent d'un loyer foncier, au lieu du montant de la valeur du terrain, alors même qu'il devait faire face à des investissements lourds).

2.2. Description des réserves

L'idée de la flexibilité a conduit à ménager une *capacité de construction à la fois « virtuelle » et physique*. La capacité virtuelle est offerte par une réceptivité autorisée dans les ZAC (à partir de la ZAC des Pyramides) supérieure au strict programme initialement envisagé. La capacité physique, quant à elle, vient directement des réserves foncières désignées dans les plans d'aménagement de zone.

La trame urbaine, par exemple, était conçue pour être une structure d'accueil, dont la réalisation devait être progressive. Elle était « *une zone d'extension possible des activités du centre ville, possibilité limitée certes à des éléments de faible emprise au sol susceptibles de s'intégrer à la trame urbaine, mais dont l'implantation dans le cœur ne serait pas possible financièrement, techniquement, ou simplement pour des raisons d'opportunité. Ainsi, par une diffusion du cœur de ville, une véritable imbrication du centre et des quartiers d'habitation se trouverait réalisée avec un double intérêt : renforcer l'intégration du centre à son environnement, développer l'animation, et par là même l'intérêt, des quartiers d'habitat* »¹.

Dès les premières réflexions, en 1965, deux types de réserves étaient envisagés :

- des réserves à la périphérie : vastes espaces d'un seul tenant dont il n'était pas possible de prévoir l'affectation dès l'origine ;
- des réserves dans la ville : non plus des zones non affectées, mais de petites zones pouvant avoir des fonctions provisoires telles que « *stationnement en surface devenant ultérieurement enterré ou en silo, espaces verts surabondants, constructions précaires* »².

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, op. cit., p. 49.

2. IAURP. Ville nouvelle d'Évry. Esquisse d'aménagement, Paris : IAURP, novembre 1965.

Dans la proposition du groupement UCY pour le quartier des Pyramides, par exemple, il était dit, du fait de cette gestion du stationnement, que la hauteur élevée des bâtiments de l'opération préfigurerait « *les constructions hautes qui seront sans doute réalisées plus tard derrière le centre commercial* »¹.

L'analyse des réserves de terrains aux Pyramides révèle parfaitement les ambitions et les moyens de la « flexibilité ». Ces réserves, exigées par le règlement du concours de la ZAC (donnée majeure), devaient avoir une superficie de l'ordre de 2 000 m², et se situent aux points privilégiés que sont les croisements d'une voie secondaire avec la trame urbaine². La surface totale à prévoir pour les réserves était de 15 000 m² (donnée impérative). « *Ces terrains, avant d'être remis à la collectivité, feront l'objet d'un traitement provisoire. Des pelouses engazonnées liées à des parcs de quartier ou autres surfaces libres de plein air constituent un traitement minimum, mais les concurrents pourront proposer d'autres formes d'affectation transitoire* »³.

L'affectation transitoire devait éviter de laisser, tant sur le plan architectural que sur le plan de l'ambiance urbaine, de trop grands vides, très préjudiciables au démarrage du quartier.

Il était également demandé des réserves en rez-de-chaussée d'immeubles, autorisant 3 000 m² couverts, de plain-pied ou légèrement dénivelés par rapport au plateau piétonnier, permettant d'accueillir des artisans de services, des commerces ou de petites activités non nuisantes. De surcroît, 7 000 m² de plancher devaient être réalisés sur 1 ou 2 niveaux dans l'espace piétonnier.

Il était significatif que les COS affectés aux réserves foncières des Pyramides étaient de 3,0 (plus élevés que ceux affectés aux îlots des premières phases du projet) : les surfaces de plancher attendues sur les réserves représentaient ainsi 45 000 m², soit 6 % de la réceptivité totale programmée initialement.

Parmi les emprises importantes tenant lieu de réserve pour extension future du centre ville, deux doivent être mentionnées :

– « *L'espace compris entre les branches ouest et sud de la croisée (en direction du village de Courcouronnes) est le principal espace de réserve à grande échelle du cœur de ville. Par le*

1. Équipe UCY, *Description du parti. Dossier du concours 2^e degré*, 1971, p. 11.

2. EP Evry, *op. cit.*, avril 1971.

3. *Ibidem*.

franchissement ultérieur de l'autoroute du Sud, il permettrait, en cas de réussite de la fonction tertiaire (bureaux, sièges sociaux...), de pouvoir étendre le centre ville en continuité physique avec le noyau antérieur »¹ ;

— d'autre part, il était prévu un centre de secteur dans le quartier des Champs-Élysées : 10 000 m² de surface commerciale et un centre de secteur de 12 000 m² enjambant la route nationale n° 7, dont 5 750 m² dans Évry I et 6 250 m² dans ce qui devait s'appeler Évry II (Champtier du Coq et Champs-Élysées). Dans l'opération des Champs-Élysées, comme aux Pyramides, les réserves foncières se voyaient affecter des densités sensiblement plus fortes que celles pratiquées dans les premiers lots cédés. La hauteur maximale du bâti était ainsi fixée de 1 à 11 étages pour les lots rapidement cessibles. En revanche, elle était fixée à 15 étages pour les lots de réserve foncière.

Il a été envisagé également que certains édifices du centre ville soient techniquement conçus, au cours des premières phases de réalisation, de manière à rendre possible leur surélévation, pour répondre au moment opportun à un besoin de croissance du centre². Le gain de hauteur aurait permis d'augmenter la densité sans modifier la trame viaire et les emprises au sol.

1. Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle, *op. cit.*, p. 50.

2. I'AURP, *op. cit.*, vers 1968-1969.

X

ENJEUX DU MARCHÉ ET DE LA COMMERCIALISATION

Nous venons de décrire l'évolution des densités dans la conception des quartiers, en nous intéressant principalement aux enjeux urbanistiques d'abord et au rôle des acteurs ensuite. Cette analyse ne suffit pas à expliquer les densités finalement construites. En effet, la définition des programmes de ZAC constitue évidemment un élément essentiel dans les choix de densités, mais elle peut n'avoir qu'un effet limité, si la commercialisation ne permet pas d'en assurer la réalisation.

À ce titre, il faut rappeler qu'un établissement public d'aménagement, comme son nom ne l'indique pas, est un établissement public à caractère industriel et commercial (selon l'article L.321-2 du code de l'Urbanisme). Il est donc à but non lucratif, mais doit fonctionner grâce à ses recettes, car il dispose de l'autonomie financière. Dès 1969, une « directive générale » du ministre de l'Équipement demandait aux missions d'étude de villes nouvelles de « choisir les partis [d'urbanisme] rentables »¹. Non seulement il était demandé aux missions de faire en sorte que les choix urbanistiques soient rentables dans le long terme, mais il était de plus exigé que le bilan financier soit équilibré chaque année. Or, l'objectif d'équilibre financier en situation concurrentielle se traduit par un plafonnement des dépenses en fonction des recettes, lesquelles sont très dépendantes du marché². Les fortes densités

1. Ministère de l'Équipement et du Logement. *Directive générale*, n° 2, 8 juillet 1969.

2. SGVN, *Institutions et financement des villes nouvelles*, Paris : La Documentation Française, 1981, 110 p.

sont par conséquent aussi un enjeu financier pour l'établissement public, ce qui entraîne des conséquences en matière de commercialisation des projets.

La ZAC, comme outil de gestion des densités, ne permet que de définir une enveloppe maximale, dont on vient de voir qu'elle était souvent surévaluée. Comment alors est-il possible de s'assurer que les promoteurs, à qui les terrains seront cédés, respecteront les densités prévues dans le projet ? Comment, dans le même temps, faire en sorte que l'équilibre financier de l'établissement public soit sauvegardé, quels que soient le dynamisme et les attentes du marché ?

1. LE CAHIER DES CHARGES DE CESSION : L'ÉLÉMENT DÉTERMINANT

EP Évry est propriétaire des terrains mis en vente dans les ZAC de son périmètre¹. Pour chaque terrain à vendre, EP Évry produit des fiches d'offre foncière, qui contiennent une proposition de programme. Ces fiches sont adressées aux élus concernés, qui donnent alors leur avis. Si les collectivités donnent leur accord sur le programme, la fiche est mise en appel d'offre auprès des promoteurs.

Une fois l'acheteur trouvé, les ventes de terrain par EP Évry font l'objet d'un *cahier des charges*, dans lequel sont fixées plusieurs conditions de vente, dont le prix de vente. La manière de fixer ce prix et d'éventuelles conditions particulières est particulièrement déterminante à l'égard des densités qui seront finalement construites.

Le cahier des charges de cession présente certains avantages par rapport aux documents d'urbanisme : il peut notamment être plus précis, lorsque la ZAC ne l'est pas elle-même, par exemple. Le cahier des charges peut être négocié avec les acheteurs potentiels, alors que la ZAC est beaucoup moins souple. S'il offre une marge de flexibilité lors des commercialisations, il peut à l'inverse permettre à l'aménageur de rendre obligatoires certaines dispositions que la ZAC ne pouvait contraindre. Le plus souvent,

1. Après rachat à l'État ou à l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), grâce à la procédure des zones d'aménagement différé (ZAD).

les clauses obligatoires mentionnées dans les cahiers des charges de cession concernent le programme de construction, ainsi qu'un délai maximal de réalisation. Ce caractère obligatoire est une manière pour l'aménageur de s'assurer que son projet sera construit conformément à ses attentes ; les documents d'urbanisme réglementaire ne permettraient pas de contraindre à faire. Ensuite, c'est le juge civil qui est compétent pour apprécier le contenu et l'exécution du document. En cas de litige, l'une ou l'autre des parties peut saisir le tribunal d'instance ou de grande instance¹.

Lorsqu'EP Évry n'a pas une totale confiance envers le promoteur, il est parfois fixé dans le cahier des charges de cession une surface minimale de plancher à construire. Ainsi, pour un îlot du centre ville d'Évry cédé à un promoteur, l'article 2 de la convention de promesse de vente, concernant l'objet de la vente, précise : « les lots de volume vendus sont destinés à la réalisation d'environ 70 logements collectifs pour une surface hors œuvre nette de 3 700 m² minimum »². Deux conditions de résiliation de la vente sont d'autre part inscrites dans la convention : le promoteur devait déposer un permis de construire dans un délai d'un an et « après signature de l'acte authentique, la vente pourra être résiliée par décision du vendeur, notifiée par acte de huissier en cas de non exécution du programme de construction prévu au permis de construire ou d'exécution non conforme à celui-ci ». La vente a été faite pour un montant forfaitaire, correspondant au produit du prix au m² de plancher et de la réceptivité autorisée (3 700 m²)³. Ce système du forfait est récent et non généralisé ; « il n'est appliqué qu'aux promoteurs catalogués comme construisant moins que ce qu'on leur demande », selon le directeur de l'habitat d'EP Évry⁴. Certains promoteurs ont en effet l'habitude de faire des projets peu denses et ne veulent pas faire autre chose.

Le plus souvent, le prix de vente au promoteur est fixé en fonction de ce qui est réellement construit : si le promoteur construit moins que ce qui est autorisé, il paie moins. S'il construit plus, il paie un supplément. Pour une autre opération centrale, par

1. Schmit Bruno, « Cahier des charges de cession de terrain : un urbanisme contractuel », in : *Diagonal*, n° 108-109, octobre 1994, pp. 61-63.

2. Pour une parcelle de 6 300 m² de surface.

3. Pour toute surface construite supplémentaire, le promoteur devra verser un complément de charges foncières.

4. Entretien avec Jean-Michel Muzcau, le 20 mai 1997.

exemple, la convention de vente pour un des promoteurs indique ¹ le prix au m² de plancher, ainsi qu'une estimation du prix total calculé à partir de la réceptivité estimée. Le promoteur n'est pas tenu de respecter scrupuleusement cette réceptivité. *En ne fixant pas les prix de vente à un montant forfaitaire, correspondant à la réceptivité maximale constructible, EP Évry n'incite pas à la forte densité.* Les promoteurs peuvent déterminer plus librement leur projet.

Une fois la vente réalisée, il est assez fréquent que la composition du programme évolue, par exemple par transformation de grands en petits logements, ou transformation d'un programme en accession en locatif². C'est pourquoi il existe aussi, dans les cahiers des charges de cession, une *clause de conformité au programme*, qui permet de s'assurer que les modifications à l'initiative des promoteurs soient préalablement acceptées par EP Évry.

Enfin, le *permis de construire est instruit par EP Évry*, avant son passage au contrôle de légalité de la direction départementale de l'Équipement, ce qui rend théoriquement très difficile tout écart du promoteur par rapport au projet initial accepté par EP Évry et inscrit dans le cahier des charges de cession.

Le système de cession des terrains et d'instruction des permis de construire donne à EP Évry un ensemble d'outils qui permettent un suivi des densités effectivement construites. L'articulation du schéma de structure, des ZAC, des cahiers des charges de cession et de l'instruction des permis de construire fournit en effet tous les éléments pour une gestion complète des densités ; *une telle articulation, notons-le, n'existe que dans le cas particulier des villes nouvelles.* Mais comment est-elle effectivement mise en œuvre face aux contraintes du marché ? La rédaction du cahier des charges est plus ou moins contraignante à l'égard des promoteurs, selon l'état de la demande. Le contenu du programme est ainsi dépendant d'une négociation entre l'aménageur et le promoteur. Ce constat important appelle d'autres réflexions.

1. Dans son article 6 : « le prix de cession définitif sera calculé en fonction des surfaces hors-œuvre nettes déterminées dans les documents ayant donné lieu à l'obtention du permis de construire ou tout dossier modificatif ayant reçu l'accord du vendeur ». Signalons ici que les prix sont fixés au m² de terrain, et non au m² de SHON, dans le cas des zones d'activités.

2. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

2. LE RÔLE DE LA COMMERCIALISATION : UN RAPPORT DE FORCES

L'ancien responsable de la division Habitat d'EP Évry affirme qu'« à chaque créneau du marché, les promoteurs voulaient baisser la densité »¹. L'actuel responsable non seulement confirme qu'il est rarement arrivé qu'un promoteur demande de construire plus dense que ce qui était demandé par EP Évry et ajoute que « tous les exemples de modification de fiches d'offre foncière à la demande des collectivités locales vont dans le sens d'une réduction du programme qu'EP Évry propose aux élus »².

Tout se passe comme si l'établissement public luttait seul contre tous pour construire une ville dense. Pourquoi les ambitions de densité de l'EP Évry sont-elles supérieures aux attentes du marché ?

Le sentiment d'avoir à lutter pour réaliser les fortes densités, telles que celles projetées, est largement partagé par les urbanistes ayant travaillé à EP Évry. L'un dit par exemple : « je suis extrêmement sensible aux densités parce que je me suis battu »³. Un autre, quant à lui, était surnommé « l'avare » : il était très soucieux de valoriser au mieux les terrains du centre ville et ne les cédait que s'il était certain de leur utilisation maximale. Un autre, enfin, exprime aussi son sentiment à ce sujet : « Le responsable du centre ville a été un fervent défenseur de la densité. On le surnommait amicalement "l'avare" car, quand il avait 1 m² de terrain, il voulait mettre beaucoup de choses dessus. Si le cœur de la ville a échappé à la dédensification, c'est grâce à sa persévérance »⁴.

Le rapport de force entre EP Évry et promoteur a cependant beaucoup fluctué dans le temps ; c'est ce que Michel Mottez exprime : « c'est le marché qui a limité les densités du centre. Les politiques ont toujours cherché à limiter le centre, pour ne pas faire peur aux gens. Certains promoteurs voulaient venir dans le centre pour faire de petites maisons ou des bureaux dans le vert, mais on a toujours tenu tête ».⁵

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

2. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997. De manière moins officielle, toutefois, les élus ont parfois demandé à EP Évry d'augmenter la réceptivité de certaines ZAC.

3. Entretien avec Pascal de Maupeou, le 3 mai 1996.

4. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

5. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

Pour savoir comment ce rapport de force lié au marché se traduit dans les densités, il convient de distinguer deux types de périodes : les périodes fastes, où la demande est forte et les périodes de crise, où la demande est faible et l'offre importante. Ces deux types de périodes se sont succédés à plusieurs reprises depuis le lancement de la ville nouvelle, avec des effets de cycles et des intensités différentes. Grossièrement, les périodes fastes ont eu lieu en 1968-1973, 1978-1982, 1988-1990. Les périodes de crise, à l'inverse, ont concerné les années 1974-1977, 1983-1986, et de 1990 à aujourd'hui.

2.1. Période faste : la forte densité facilitée ?

Dans les périodes fastes de l'économie et de l'immobilier, les commercialisateurs d'EP Évry tenaient le discours suivant aux preneurs : *« on va voir comment votre projet peut se marier avec celui de la ville »*¹. Nous verrons plus loin qu'en période de crise, comme actuellement, les acheteurs sont rares et la démarche est parfois inverse : les commercialisateurs imposent à l'architecte coordinateur de modifier ses plans pour permettre l'implantation du client.

Mais *« il y a 10 ans, les promoteurs faisaient la queue à EP Évry »*, se souvient avec une certaine nostalgie son président². L'objectif de densité formulé par l'établissement public était la plupart du temps atteint, car les projets de promoteurs qui ne l'atteignaient pas étaient simplement rejetés et EP Évry n'avait pas de difficulté à en sélectionner un qui réponde à ses attentes³. *Les réceptivités résiduelles des premiers quartiers construits (Champtier du Coq, Aguado, Courcouronnes, etc.) tendent à confirmer ce fait, puisque les constructions effectives ont répondu exactement au projet initial.*

L'urbaniste en chef du quartier des Épinettes témoigne de la position de force dont il jouissait : *« Je faisais mes suggestions de densités, mais comme il y avait plusieurs promoteurs, celui qui suivait la suggestion obtenait le marché. Aujourd'hui, ça ne se passerait plus comme ça »*⁴. Dans les fiches d'offre foncière qu'il

1. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

2. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

3. Entretien avec Charles Raymond, le 5 décembre 1996.

4. Entretien avec Pascal de Maupeou, le 12 juin 1996.

produisait pour sélectionner les promoteurs, il indiquait la surface de plancher constructible et non le nombre de logements à construire, de manière à contrôler l'enveloppe bâtie du quartier ; les promoteurs pouvaient, de ce fait, proposer des logements de la taille de leur choix, sans affecter la forme du quartier.

Le même constat est fait par l'ancien responsable de l'habitat : *« le système de la ZAC avait tellement de souplesse que je faisais ce que je voulais. Les preneurs jouaient le jeu, car l'EPA était fort et les techniciens étaient écoutés par les directeurs. Maintenant, il n'y a plus de marché ni de force »*¹.

Serge Goldberg, premier directeur de l'établissement public de Saint-Quentin en Yvelines nous a rendu compte de la même situation dans cette autre ville nouvelle, en reconnaissant qu'il avait personnellement connu la période faste (il a été directeur de 1970 à 1979) : *« il y avait un souci de vendre, mais il était facile de changer de promoteur. Aujourd'hui, il n'y a plus de promoteurs »*².

2.2. La tentation du pavillonnaire

La plupart des responsables d'EP Évry, anciens ou actuels, nous ont laissé entendre que *l'habitat individuel a toujours constitué un « produit » dont la commercialisation est aisée. Il fallait savoir refuser de vendre, lorsqu'un promoteur faisait une offre de pavillonnaire dans un site dédié théoriquement à des densités plus élevées.*

André Lalande, premier directeur d'EP Évry, raisonnait en termes d'équilibre : *« Il est déraisonnable, nous a-t-il dit, de faire à l'excès du pavillonnaire. Le pavillon est une bonne chose, mais doit être la banlieue d'un centre qui est principal. Le centre équilibre les désirs des habitants »*³. Ses collaborateurs suivaient la même logique : la ville devait offrir le choix. Chaque tranche de la ville nouvelle devait répondre à toutes les demandes en même temps, à la fois en pavillonnaire et en collectif⁴. Ce souci de la diversité a toujours été très présent, mais il nécessitait une certaine

1. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

2. Entretien avec Serge Goldberg, le 21 janvier 1997.

3. Entretien avec André Lalande, le 22 novembre 1996.

4. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

vigilance. La plupart de nos interlocuteurs d'EP Évry partagent l'idée qu'il est facile de construire de l'habitat individuel en quartier dense, alors que l'inverse n'est pas vrai : il est beaucoup plus difficile de promouvoir de l'habitat collectif à l'ouest de l'A6¹. De fait, il n'y a pas pratiquement pas d'accession en collectif côté ouest de la ville nouvelle.

Charles Raymond, programmeur à EP Évry dans les années 1970, explique pourquoi l'établissement public s'est engagé de plus en plus dans la commercialisation de quartiers d'habitat individuel : « On a lancé les lotissements car c'était la mode. Cela faisait vivre la structure tout en étant fier de ce qui était réalisé. (...) Les lotissements commercialisés par l'établissement public étaient une montagne d'argent, même s'ils étaient de bonne qualité »².

Habitat individuel à Lisses (Ferme de Place)

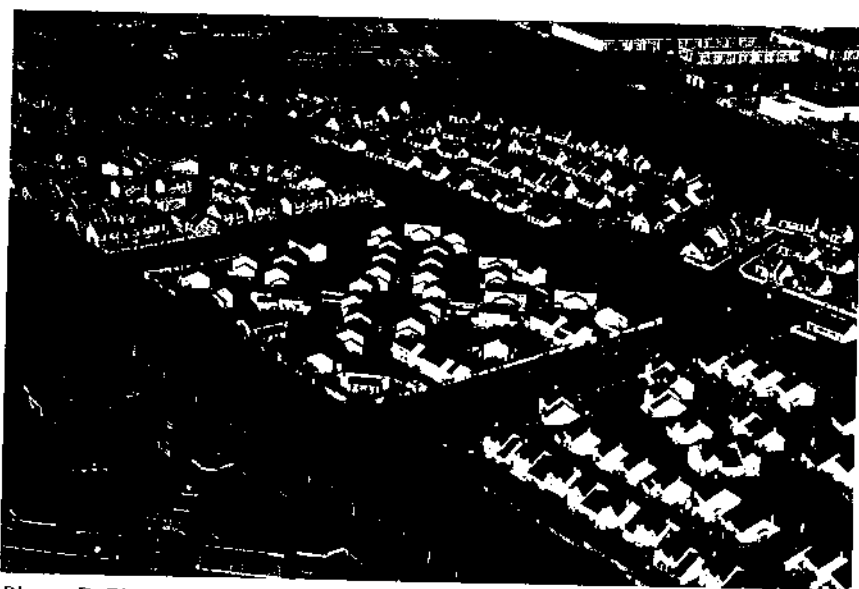


Photo : D. Planquette.

Il est remarquable que dans la période 1982-1987, lors d'une forte crise de la commercialisation des logements, la production de logements collectifs a chuté, alors que la production de loge-

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

2. Entretien avec Charles Raymond, le 22 novembre 1996.

ments individuels connaissait un succès croissant. Le financement du logement par les prêts à l'accession à la propriété (PAP) attirait en effet vers l'individuel une clientèle qu'il rendait solvable. À l'inverse, les financements par les prêts locatifs aidés (PLA), pour la plupart dédiés à l'habitat collectif, se sont taris dans la même période, alors qu'ils constituaient une part importante des logements construits jusque-là. Cette inversion dans les aides au logement, décidée à l'échelle nationale, a donc eu un impact dans la production neuve de logements à Évry.

D'autre part, pour éviter les difficultés de commercialisation, les opérateurs se sont progressivement tournés vers une clientèle large et peu ciblée. Manquant d'assise financière, ils ont commencé à chercher à vendre vite, d'où la multiplication de produits moyens, appuyés sur des études de marché simples¹. Les opérations complexes, originales, voire audacieuses et innovantes, qui ont été expérimentées dans les premières années de la ville nouvelle, n'ont plus motivé les promoteurs, à cause du risque encouru : surcoûts de réalisation et commercialisation lente, d'où des frais financiers pénalisants. L'habitat individuel apparaissait dès lors comme le meilleur produit.

L'idée actuelle est alors que les lotissements sont faciles à vendre (grâce aux aides à la pierre), faciles à réaliser, très rentables de ce fait, et ne posent pas de problèmes sociaux. Ils sont donc très attractifs à la fois pour les élus, pour les promoteurs et pour EP Évry.

Finalement, pour trouver des promoteurs motivés par des opérations entre A6 et RN7, EP Évry devait parfois leur proposer une opération de pavillons à Courcouronnes, Lisses ou Bondoufle, « en compensation » du risque de la mixité dans les lots et de densité relativement forte². Un tel marchandage montre bien un manque de motivation de la part des promoteurs et leur force dans la négociation.

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

2. Entretien avec Pascal de Maupeou, 12 juin 1996.

2.3. EP Évry peut-il résister à la tentation ?

Dans les cinq villes nouvelles de la région Île-de-France, depuis 1990, les rythmes de commercialisation ont chuté (particulièrement fortement pour les bureaux), alors que les dépenses se maintenaient en raison d'une inertie des acquisitions, des travaux d'équipement et des participations aux équipements publics négociées en période faste¹. La situation financière des établissements publics d'aménagement s'est fortement détériorée ; EP Évry n'y a pas échappé : ses résultats comptables sont négatifs en 1996 (- 3 millions de F).

Le directeur général d'EP Évry est convaincu de l'importance des questions financières pour le bon fonctionnement de son établissement. Il pense que *« ce que veulent les élus, ce sont des opérations qui génèrent des marges... pas de belles images d'urbanisme »* et ajoute que *« l'établissement ne survivra pas grâce à la qualité des études urbaines, mais grâce à la qualité de ses finances »*². Son opinion des enjeux de la ville nouvelle laisse peu de place à l'urbanisme. Peut-être n'a-t-il d'ailleurs pas le choix. Le fonctionnement de la structure qu'il dirige repose sur des recettes de commercialisation équilibrant les dépenses d'aménagement, ce que sa tutelle ne manque pas de lui rappeler : *« de toute façon, c'est le marché qui l'emporte. Il faut dégager des résultats »*³, selon l'ancien secrétaire général adjoint du Groupe central des villes nouvelles.

Les révisions de programme opérées pour débloquer des opérations dans l'impasse montrent bien comment, pour sauver un processus financier et technique, on peut modifier les logiques d'opération sous la pression du court terme⁴. Un cas extrême a été fourni par un site, le long de la route nationale n° 7, où l'EP Évry prévoyait une opération massive de bureaux. Un promoteur s'était porté acquéreur, mais il a dû abandonner le projet dans sa forme initiale, suite à une série de difficultés. Pour ne pas continuer à perdre de l'argent, il a obtenu l'autorisation d'EP Évry pour construire un modeste centre commercial, hors d'échelle avec le premier projet.

1. Peylet Roland, *op. cit.*, p. 6.

2. Entretien avec J.M. Guittard, directeur général d'EP Évry, le 30 octobre 1996.

3. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

4. Janvier Yves, *op. cit.*, p. 29.

Au secrétariat général du Groupe central des villes nouvelles, on rappelle que les villes nouvelles sont « jugées par le nombre de logements mis sur le marché. Il vaut mieux manger le gâteau que ne pas manger du tout »¹. « Il faut continuer à avoir un minimum d'activité, estime également le président d'EP Évry. On doit faire des maisons individuelles là où était prévue une faible densité. Il y a des zones où on ne fera jamais du pavillonnaire, par exemple à la Porte de Beauce : on gardera des friches s'il le faut »². Nous avons vu cependant que, dans certaines opérations initialement programmées avec des densités relativement fortes, ont été construits des logements individuels : EP Évry n'a pas pu garder des friches.

*L'opération du Bois Guillaume, significative de la dédensification d'Évry I, a été décidée lorsque le directeur d'EP Évry (Michel Colot) faisait pression pour vendre. La demande venait de la division Habitat et des élus. « Pour l'opération Louisiane, on a cédé à la pression pour faire de l'individuel très groupé et donner l'impression d'une dédensification »*³. Luc Thomas, l'urbaniste responsable de cette opération, avait exprimé sa réprobation à l'encontre de cette dédensification et l'avait réalisée à contrecœur. La nécessité de conforter les finances de l'établissement public avait alors imposé de lancer rapidement cette opération. Le contexte politique de l'époque, en réaction aux difficultés sociales des Pyramides, avait contraint les urbanistes à accepter de l'habitat individuel dans Évry I, que les promoteurs étaient prêts à accepter.

Pourtant, lorsque les fortes densités ont commencé à manifester des problèmes de commercialisation dans l'accession ou à l'investissement, EP Évry a d'abord eu le réflexe de se tourner vers les bailleurs sociaux. Ceux-ci étaient volontaires, car ils trouvaient à Évry des conditions satisfaisantes, en termes de prix, de localisation, de desserte et de services. Les fortes densités leur permettaient en outre de rentabiliser leur investissement ; elles permettaient aussi à EP Évry de poursuivre son ambition initiale⁴.

1. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

2. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

3. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

4. Chacun pensait que le manque d'intérêt du secteur privé pour les quartiers de fortes densités ne serait que passager, comme nous l'avons exposé.

« En secteur HLM, les maîtres d'œuvre acceptaient de construire des bâtiments d'une certaine hauteur »¹. Ensuite, dans les quartiers denses, « on a vite eu du mal à vendre autre chose que du HLM »², nous a-t-on à plusieurs reprises affirmé, le quartier des Pyramides n'étant certainement pas étranger à cette opinion.

Les responsables de la ville nouvelle craignent maintenant que l'habitat collectif dense ne puisse plus se peupler que de « captifs », selon l'expression admise. « Le rejet des immeubles hauts relève d'une problématique de marché, estime ainsi l'actuel directeur de l'urbanisme à la mairie d'Évry, François Delouvrier. Les cadres ne sont pas des captifs. Les cadres ont beaucoup plus de choix. Il faut être compétitif. Ne restent que les plus captifs dans les immeubles hauts »³.

Les gestionnaires du parc social de la ville nouvelle pensent cependant que la situation change : les habitants ne sont plus captifs, ils ont du choix, et « les HLM doivent les séduire »⁴. Il s'avère que le rejet des quartiers d'habitat social dense est tel qu'il est difficile de trouver des candidats, notamment aux Pyramides. La Préfecture n'utilise pas son quota d'attributions, car elle n'a pas suffisamment de candidats. Un bailleur social témoigne : « je fais du commercial pour peupler mes immeubles : les gens ne sont pas si captifs »⁵. Il va de soi que c'est principalement l'image sociale des quartiers qui est en cause, et pas uniquement un rejet de la densité *per se*.

Mais la conséquence de cette image dépasse les limites des quartiers concernés : les bailleurs sociaux sont à présent réticents à construire à Évry et ne sont guère encouragés par les élus. Il en résulte un grave problème, puisque ni les promoteurs privés, ni les bailleurs sociaux ne sont enthousiastes à l'idée de construire entre A6 et RN7.

Au plan des prix immobiliers, il faut remarquer que les logements du centre de la ville nouvelle ne sont pas attractifs aujourd'hui : les prix ne connaissent pas une grande amplitude entre le centre et la périphérie. Par exemple, les prix au Bois Guillaume sont sensiblement les mêmes qu'à Lisses ; la Porte de

1. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

2. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

3. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

4. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

5. Entretien avec Madame Bruaux, (OPIEVOY), 6 décembre 1996.

Beauce, une des opérations les plus centrales de la ville nouvelle, est proposée à 10 500 F/m², c'est-à-dire le même prix qu'au Canal, quartier péri-central. On observe ainsi que les prix immobiliers sont des prix de la ville nouvelle et non les prix d'un centre et d'une périphérie. La densité n'est à l'évidence pas bonifiée. Ceci ne concourt pas à développer de fortes densités dans le centre de la ville nouvelle, puisque la « densité minimale économique » est faible de ce fait.

Le changement de conjoncture a profondément modifié le rapport de forces entre EP Évry et les promoteurs, certes, mais il a aussi provoqué un *glissement du pouvoir entre les différents corps de métiers au sein de l'établissement public*. Les urbanistes avaient de réelles responsabilités dans les premières années de l'établissement public : ils disposaient d'un service spécifique et jouissaient d'une certaine autorité sur les autres services. Le changement de conjoncture et les reproches adressés aux premières réalisations, notamment suite aux Pyramides, ont fait progressivement basculer le pouvoir dans les mains des commercialisateurs et des financiers. La transition a eu lieu essentiellement au milieu des années 1980. C'est à cette période que l'atelier d'urbanisme a été éclaté et qu'ont été créés des services distincts ayant en charge l'un l'habitat et l'autre le développement économique. La perte de poids des urbanistes dans les décisions de l'établissement public a été observée dans toutes les villes nouvelles¹. Elle peut s'interpréter autant par un moindre besoin de conception, que par un glissement du pouvoir vers les *fonctions commerciales et financières, celles-ci étant supposées aptes à améliorer le bilan de l'établissement public*. Le souci de densité, promu par les urbanistes, serait-il alors moins bien défendu par les commerciaux ? Jean-Michel Muzeau, parlant du service Logement qu'il dirige à EP Évry, laisse entendre en effet que, « *tant qu'on avait des terrains, on n'a pas poussé les promoteurs à faire de la densité* »².

1. Peylet Roland, *op. cit.*

2. Entretien avec Jean-Michel Muzeau, le 20 mai 1997.

2.4. Terrain des Loges : faible densité voulue par les élus

Voici un exemple récent de dédensification dans un site à proximité immédiate du Parc des Loges, dans Évry I.

La fiche d'offre foncière initiale, acceptée par les collectivités (syndicat d'agglomération nouvelle et mairie), envisageait un programme de collectifs en locatif social (PLA). Mais les difficultés sociales du quartier voisin, en particulier autour de la place Camille Guérin, ont fait hésiter la Mairie, qui a finalement demandé que le programme de collectif soit transformé en individuel. Son objectif était d'attirer dans ce quartier une population aux revenus plus élevés que la population en place, de manière à ne pas aggraver la situation sociale déjà tendue. L'EP Évry ne s'est pas opposé à cette demande, considérant que ce type d'habitat manquait dans la commune, selon Jean-Michel Muzeau (actuel responsable du logement à EP Évry). Les urbanistes de l'établissement ont cependant manifesté leur opposition : ce terrain étant localisé en bordure du parc des Loges, non loin du centre commercial et du centre ville, ils auraient préféré y implanter des logements d'une certaine densité.

Le terrain a une superficie de 12 000 m². Le premier schéma d'EP Évry proposait un COS de 1, sous forme de collectifs à trois ou quatre étages. À 900 F/m², le terrain devait rapporter 10,8 millions de FF de recettes à EP Évry.

En réponse à la première fiche d'offre foncière, le groupe Emmaüs avait fait une proposition pour un projet de logements sociaux de 8 600 m² de plancher de « collectifs de qualité » (à 650 F HT/m² de plancher). Mais, suite à la seconde fiche d'offre foncière, le groupe Kaufman & Broad a acquis le terrain pour y édifier 5 920 m² de plancher, répartis en 34 petites maisons (90 m² de plancher) et 3 petits immeubles collectifs en façade du parc (il a été admis qu'il fallait préserver une « façade urbaine »). Selon ce promoteur, « c'est une question de marché : on vendra plus facilement des maisons que des appartements. (...) Si on a le choix, nous préférons construire des maisons ; le collectif coûte plus cher à construire. (...) Nous sommes d'abord des constructeurs de maisons »¹.

1. Entretien avec David Holland, Kaufman & Broad, le 3 avril 1997.

La vente a finalement représenté une recette de 6,6 millions de FF pour EP Évry¹, soit une diminution d'environ 38 % par rapport à la première estimation. Mais elle a eu l'avantage de soulager momentanément la trésorerie de l'établissement public. Notons que la proposition d'Emmaüs, en raison de son type de financement, aurait représenté, pour EP Évry, une recette moindre que le projet de Kaufman & Broad, malgré une densité 31 % plus élevée.

Dans ce processus, l'État ne peut pas intervenir pour rappeler les enjeux d'une moindre consommation d'espace, mentionnés dans l'article L.110 du code de l'Urbanisme et dans le schéma directeur régional. La préférence des urbanistes d'EP Évry pour une opération plus dense n'a pas été davantage écoutée.

2.5. Les normes de stationnement et leur impact sur les densités

Le stationnement automobile est consommateur d'espace ; il intervient à ce titre dans les éléments constitutifs de la densité urbaine. Comment les normes de stationnement appliquées aux quartiers nouveaux sont-elles intégrées aux négociations avec les promoteurs ?

Les normes de stationnement ont d'abord pris en compte l'ambition de fortes densités urbaines. En effet, les premiers quartiers (Aguado, Champtier du Coq et Champs-Élysées) étaient exigeants dans le domaine du stationnement, non pas en termes de nombre de places², mais dans l'espace accordé au stationnement avec l'obligation de stationnement en silos. Un concours avait d'ailleurs été lancé par la mission d'étude d'Évry ; un nombre limité de modèles industrialisables a été sélectionné en fonction des conditions locales (nappe phréatique à faible profondeur conduisant à écarter le stationnement en sous-sol)³.

Ce choix en faveur du stationnement en silo s'est avéré peu pratique à l'usage. Le nombre de places extérieures est en effet insuffisant :

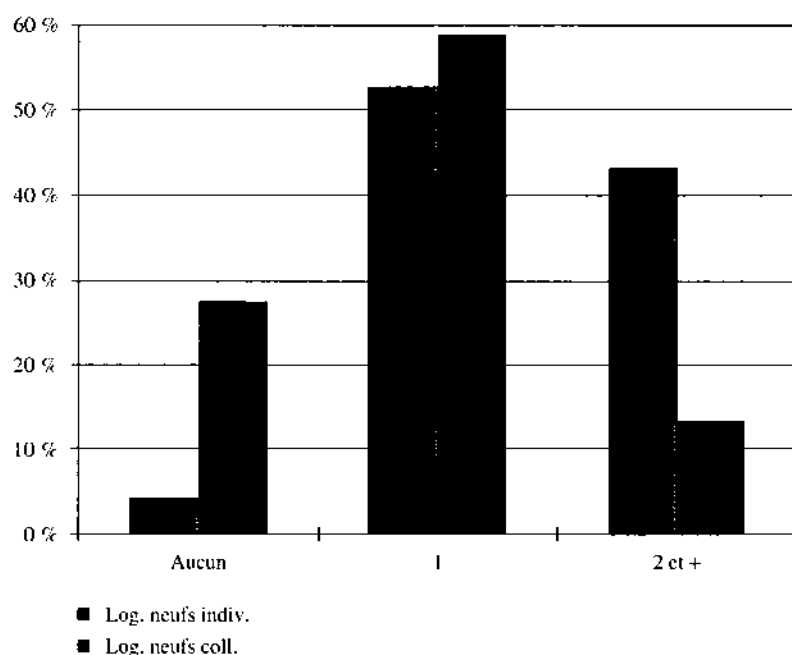
1. 900 F/m² pour le collectif et 120 000 F par maison.

2. Le nombre de places publiques à fournir était cependant légèrement moindre : 0,1 place par logement.

3. EP Évry, Brochure *op. cit.*, p. 76. L'étude de trois types de garages a été proposée : des garages linéaires (écran entre habitat et grande voirie), des garages silos, des garages en nappe.

- d'une part pour répondre aux besoins de stationnement de courte durée,
- d'autre part pour compenser la sous-utilisation des places en silos, devenues répulsives par sous-entretien ou insécurité,
- et enfin, pour absorber la croissance de la motorisation des ménages.

Véhicules par ménage selon le type d'habitat dans les logements neufs, 1990-1997, dans les cinq villes nouvelles franciliennes



Source : d'après enquêtes-ménages, 1990-1997.

La conjugaison de ces facteurs provoque la saturation d'une voirie sous-dimensionnée, qui est fortement encombrée par des véhicules dont le stationnement n'est pas prévu à cet endroit.

Les urbanistes avaient donc gagné de l'espace constructible et des surfaces pour des aires de jeux, grâce au stationnement en silo, mais les quartiers y ont perdu une partie de leur fonctionnalité et de leur flexibilité. Il est maintenant difficile d'adapter les quartiers concernés pour éviter ces problèmes.

Les normes minimales de stationnement, fixées à l'origine (généralement 1,5 place par logement, dont 0,2 place publique),

n'ont guère évolué, car les promoteurs refusent de payer davantage pour le stationnement (donc d'augmenter les prix de vente). Le directeur de l'habitat d'EP Évry apporte une autre explication à la difficulté de modifier les normes de stationnement : on ne peut pas empêcher un ménage qui en a besoin d'avoir deux véhicules. Or, les ménages ne peuvent que très rarement acheter deux garages à 50 000 F : le deuxième véhicule doit stationner à l'extérieur¹. La motorisation croissante des ménages impose par conséquent, presque arithmétiquement, d'accroître les surfaces de terrain dédiées au stationnement : ceci entraîne soit une réduction des densités (lorsque l'on n'augmente pas la hauteur du bâti en proportion), soit une réduction des emprises d'espaces verts ou d'équipements.

L'actuelle position moins favorable d'EP Évry face aux promoteurs rend difficile l'obligation de stationnement construit. Or, *le quasi abandon du stationnement en silo dans les quartiers récents tend à accentuer encore le besoin en espace de stationnement, d'où une baisse de densité.*

Dans les quartiers les plus récents, pour compenser la hausse de la motorisation dont le stationnement n'est pas pris en charge par les promoteurs, les normes de stationnement public ont été augmentées à 0,5 place par logement.

De plus, de nombreux élus ou responsables de la ville nouvelle aujourd'hui sont particulièrement sensibles au poids social de l'automobile :

– Jacques Guyard, président du syndicat d'agglomération nouvelle d'Évry : « *Je ne vois pas comment remettre en cause le système (automobile) où nous sommes. (...) La voiture fait partie de la vie* »².

– François Dufant, président d'EP Évry : « *La voiture, malgré ses inconvénients, crée aussi la ville ; elle est aussi créatrice de richesse* »³.

Ils ne souhaitent pas en limiter la place dans leur ville.

Les négociations avec un promoteur « spécialiste des faibles densités » (SEDAF) ont souvent été évoquées dans nos entretiens auprès des urbanistes de l'établissement public : ce promoteur

1. Entretien avec Jean-Michel Muzcau, le 20 mai 1997.

2. Entretien avec Jacques Guyard, le 29 octobre 1996.

3. Entretien avec François Dufant, président d'EP Évry, le 13 septembre 1996.

était candidat pour construire des bureaux dans le centre à la double condition de construire en faible hauteur et surtout de faire le stationnement au sol, et non en structure. Ces deux conditions s'opposaient aux attentes des urbanistes :

- la première aurait été acceptable, nous dit le concepteur du centre ville d'Évry par exemple, si le projet respectait la continuité du bâti et compensait la baisse de hauteur par une emprise au sol du bâti supérieure ;

- la seconde était incompatible avec les ambitions de densité pour le centre : consacrer de l'espace pour le stationnement était perçu comme un gaspillage d'une ressource rare.

Les urbanistes ont parfois dû admettre la tentation financière exercée par l'offre des promoteurs auprès des dirigeants de l'EP Évry, si bien que l'on trouve aujourd'hui des bâtiments dans le centre qui paraissent mal intégrés, car ne respectant pas l'échelle des bâtiments voisins.

Un exemple récent vient illustrer la difficulté pour EP Évry de refuser certaines demandes. 2,3 ha de terrains initialement affectés à une extension future du centre ville ont été vendus à Carrefour, pour que son établissement, déjà implanté dans une parcelle voisine, y aménage un parc de stationnement de 411 places. La réceptivité du terrain devait être de 23 000 m² de plancher (COS de 1) ; elle sera finalement nulle. Il en résulte une perte de recettes, puisque le site devait être cédé¹ à 700 F/m² et qu'il a été vendu en fait à 295 F/m² : cette perte peut être estimée à 9,3 millions de FF (soit 60 % de perte). Une telle concession doit-elle être interprétée comme une gabegie foncière ou comme une politique commerciale nécessaire au maintien sur place de l'établissement ?

1. Rapport Barbier, 1996.

QUATRIÈME PARTIE

QUELLES SONT LES DENSITÉS BÂTIES DE LA VILLE NOUVELLE ?

Après avoir compris le discours tenu à propos des densités, son évolution, et les difficultés rencontrées pour le mettre en œuvre, nous souhaitons vérifier, essentiellement de manière chiffrée, s'il se concrétise aujourd'hui dans les densités bâties. Nous le ferons d'abord pour les logements, puis pour les zones d'activités. Il s'agira de dresser un bilan des densités de construction à partir des permis de construire des opérations réalisées dans la ville nouvelle depuis son lancement. Un tel bilan quasi-exhaustif n'a, à notre connaissance, jamais été effectué de cette manière. C'est pourquoi nous n'avons pas hésité à livrer un grand nombre de chiffres.

Nous proposons de nous intéresser d'abord au centre ville. Nous traiterons ensuite des opérations d'habitat, puis des zones d'emplois. Nous avons travaillé à partir des réceptivités réalisées, mesurées en m^2 de plancher, complétées par la superficie des opérations : nous aurons donc des COS réalisés.

XI

LE CENTRE A-T-IL RÉPONDU À SES OBJECTIFS DE DENSITÉ ET MIXITÉ ?

Le centre, au même titre que les Pyramides, avait fortement stimulé les urbanistes de la ville nouvelle. En effet, nous l'avons vu dans la description de l'élaboration du schéma de structure, le centre devait constituer le « summum » de la densité et de la mixité. Il était le point de rencontre des quatre trames urbaines. Comment le discours de densité et mixité s'est-il traduit dans les faits ? Nous souhaitons répondre ici principalement par des données chiffrées.

Les terrains du centre urbain ont été couverts par une zone d'aménagement différé (ZAD) créée le 15 octobre 1964, qui donnait à l'Agence foncière et technique de la région parisienne l'exercice du droit de préemption, au nom de l'État. Les principales négociations pour l'appropriation des sols furent engagées en 1966 et tous les terrains du centre ville furent finalement acquis à l'amiable de décembre 1967 à juin 1968.

La ZAC du Centre Urbain a ensuite été créée par arrêté ministériel le 21 avril 1972. La superficie de cette ZAC est de 140 hectares, soit 4,6 % de la superficie totale de la ville nouvelle¹.

1. L'appellation « centre ville », avec une ZAC relativement étendue, est essentiellement commerciale ; il est plus facile de vendre, par exemple, des bureaux dans la ville nouvelle s'ils sont officiellement situés dans le centre.

1. ÉVOLUTION DU PROGRAMME VERS UNE DENSIFICATION ?

Entre les premières esquisses et le projet finalisé, les programmes du cœur de ville ont subi un gonflement très net : les surfaces de plancher qui étaient prévues à terme dans les premières esquisses ne représentaient que le quart des surfaces qui ont été programmées finalement. Dans les schémas de 1966-1967, les éléments du centre se réduisaient au centre commercial, au Forum, à quelques opérations de bureaux, à la gare et à quelques équipements d'accompagnement ; le centre commercial et le Forum représentaient environ 100 à 120 000 m², les bureaux 50 000 m², et le programme du cœur de ville, globalement, ne dépassait pas 250 000 m² (il ne comprenait pas d'habitat), alors qu'il est aujourd'hui de l'ordre du million de m², habitat compris¹.

Les chiffres qui précèdent sont significatifs de l'accumulation progressive des équipements dans un petit espace, mais ne sauraient traduire une politique délibérée de gonflement des programmes. Si les surfaces initialement prévues n'atteignaient que 250 000 m², c'est simplement parce qu'il n'existait, à l'époque (1966-1967), que très peu d'éléments de référence : il n'y avait pratiquement aucune étude sur les centres urbains nouveaux, et l'EP Évreux a dû travailler « à tâtons » en quelque sorte. Les urbanistes ont pu ensuite affiner le programme, grâce aux différentes études comparatives publiées à partir de cette date, notamment par l'IAURP.

Les urbanistes en charge du centre reconnaissent « que la fonction civique et politique a dépassé les prévisions. Ceci est dû à l'extraordinaire pouvoir d'entraînement de l'administration préfectorale, dont l'importance avait probablement été sous-estimée »². Le tertiaire n'était pas non plus considéré comme la clef de voûte du centre, « encombrant le cœur d'emprises et de sujétions importantes, créant des zones mortes pendant toute une partie de la journée ou de la semaine. Il est donc préférable d'inciter à l'implantation des bureaux en frange du centre, au contact direct de celui-ci mais aussi en contact avec les parcs, arme de séduction pour les Parisiens et cadre de travail pour les

1. EP Évreux, *Sans titre*, Note de travail sur le centre de la ville nouvelle, vers 1973.

2. Darmagnac André, Desbrières François, et Moltez Michel, *op. cit.*, p. 33.

nouveaux Évréens »¹. Une programmation relativement modeste de surfaces de bureaux s'explique par le fait que, « à l'époque, il n'y avait pas la ruée pour les bureaux. La programmation de 150 000 m² de bureaux paraissait déraisonnable »².

Le dossier de présentation de l'opération du centre urbain indiquait une réceptivité de 633 000 m² environ au début de 1971, mais ce chiffre a été réévalué à 800 000 m² dès le dossier de réalisation de la même année. En 1980, il a été porté à 905 000 m², puis 985 000 m² en 1992 (avec possibilité de 1 090 000 m²).

Lorsqu'il a été décidé d'implanter les établissements de la nouvelle université Évry Val d'Essonne dans le centre ville, le programme du quartier a été modifié en conséquence : la fonction universitaire a été augmentée de 65 000 m² de plancher (140 000 – 75 000).

Des possibilités d'extension dans l'enceinte même de la cité administrative ont été réservées, car la réceptivité de l'îlot ne permettait plus aucune possibilité d'accueil. Sa réceptivité a été augmentée de 20 000 m².

En 1992, il était devenu évident que la densité d'occupation des bureaux serait bien inférieure à celle prévue à l'origine. De ce fait, pour accueillir un même nombre d'emplois, il convenait d'augmenter notablement les surfaces à construire (30 m² par emploi au lieu de 18 à 20 m² prévu en 1972) : la modification du plan d'aménagement de la zone en 1992 a donc fait le choix de fixer la réceptivité des bureaux dans une fourchette de 290 000 à 360 000 m² de plancher, c'est-à-dire presque le double de la réceptivité de cette fonction dans le programme de 1971. C'est donc le nombre d'emplois qui a servi d'objectif : il aurait été possible de se satisfaire du programme initial et d'admettre que le nombre d'emplois serait inférieur aux prévisions et de considérer que ce programme convenait bien à l'édification d'un centre. Mais ce ne fut pas le cas.

Pour la fonction résidentielle, sur les 185 000 m² de plancher prévus dans le centre, il ne restait plus que 19 000 m² à construire en 1992, ce qui fut jugé insuffisant. 45 000 m² supplémentaires ont été autorisés, pour partie soustraits à la fonction « équipements de la vie collective et culturelle ». Cette dernière avait en

1. *Ibidem*, p. 50.

2. Entretien avec Elio Cohen Boulakia, le 28 novembre 1996.

effet été très largement surestimée, notamment dans la prévision de la réalisation d'une deuxième Agora, dit « le forum », qui a été remplacée par le quartier des Droits de l'Homme, comprenant la nouvelle mairie d'Évry, la Chambre de commerce, la cathédrale, l'école de musique et un hôtel.

Évolution du programme à terme du centre urbain

en m ² plancher	1971	1980	1992
Grands services publics	18 %	15 %	16 %
Fonction économique	23 %	32 %	29 %
Commerces et services	15 %	15 %	14 %
Fonction résidentielle	18 %	20 %	21 %
Équipement vie collective	18 %	9 %	6 %
Enseignement supérieur	10 %	8 %	14 %
<i>Total</i>	<i>800 000</i>	<i>905 000</i>	<i>985 000</i> <i>poss. 1 million</i>
Superficie	118 ha	140 ha	140 ha
<i>COS brut</i>	<i>0,67</i>	<i>0,64</i>	<i>0,78</i>

Sources : d'après RAZ successifs, EP Évry.

(Les chiffres de 1971 ont été modifiés dès 1972, dans le dossier de création).

Alors que les réceptivités des différentes fonctions étaient modifiées, la superficie de l'opération était accrue, d'une part grâce à une meilleure définition de ses limites spatiales et d'autre part grâce à son « annexion » d'une partie du parc Coquibus. De plus, une modification intermédiaire, en 1976, avait porté la réceptivité totale¹ à 854 000 m² pour 137 ha, soit un COS brut de 0,62.

François Desbruyères, qui fut en charge de la réalisation du centre ville, vient briser l'image d'une programmation établie avec un soin mathématique, en fonction de normes et de projections : « On n'a peut-être pas assez testé jusqu'au bout les réceptivités annoncées au départ pour le centre. C'est devenu progressivement un défi : il fallait s'y tenir. Par calcul, on était arrivé à 900 000 m², mais le directeur a dit : « mettez 1 million » »².

1. La réceptivité autorisée atteint en réalité 1 090 000 m², dans le cas où le parc de stationnement du centre commercial serait construit (ce qui était déjà prévu en 1980, mais avec une réceptivité totale de 1 000 000 m²). Cette réceptivité n'apparaît pas dans nos tableaux ; elle est mentionnée dans le dossier de ZAC, mais sa validité n'est pas claire.

2. Entretien avec François Desbruyères, le 18 décembre 1996.

Alors que le centre voyait sa réceptivité totale augmenter en même temps que sa superficie totale, la densité des îlots diminuait. Le tableau ci-dessous illustre cette évolution.

Évolution des COS brut à terme par îlot dans le centre urbain

	Îlot	Surface 1972	Surface 1992	COS brut 1972	COS brut 1992	% évolution du COS
Butte Creuse	H	3	4	2,0	1,5	- 25 %
Passages	I	7,9	9	2,0	1,42	- 29 %
Gare	J	3,7	3	2,0	1,19	- 41 %
Besace	K	3,5	6	2,5	2,17	- 13 %
Centre commercial	L	11	16	2,0	0,75	- 63 %
Agora	M	6,3	6	1,5	1,19	- 21 %
Cité administrative	N	12,6	15	0,6	0,53	- 12 %
Parc préfecture	O	16,2	18	-	-	-
Orme à Martin	P	4,2	8	1,5	0,53	- 65 %
Lisière Coquibus	Q	11,1	9	1,5	0,53	- 65 %
Marquis des Raies	R	14,2	17	1,5	1,18	- 21 %
Galants Courts	U	7,8	10	0,6	0,85	- 42 %
Rouillon	V	11,1	15	0,6	0,57	- 5 %
Stade	W	5,3	4	-	-	-
Total centre ville		118 ha	140 ha	1,12	0,78	- 31 %

Sources : *Dense Cité*, d'après EP Évry, nov. 1995.

Les chiffres de 1972 sont tirés du dossier de création.

Le COS indiqué dans le dossier de création en 1972, intitulé « COS moyen », était-il une moyenne des COS des parcelles de l'îlot ou, comme nous le pensons¹, un COS brut de l'îlot, établi par

1. Les totaux indiqués dans ce tableau pour 1972 ne figuraient pas dans le dossier de création du quartier. Ni la superficie totale, ni le COS consolidé ne paraissent correspondre aux chiffres du dossier de création. Ce dernier a été calculé par la somme de la multiplication de la superficie des îlots par leur COS ; un tel calcul aboutit étrangement à une réceptivité de 1 325 000 m², bien supérieure à la réceptivité prévue en 1971 (800 000 m²). De même, le COS brut consolidé ainsi calculé serait de 1,12 contre 0,67 dans le règlement de ZAC de 1971. Comment expliquer un tel écart ? Y aurait-il confusion entre un COS brut et un COS net ?

simple division de la surface de plancher autorisée par la superficie de l'îlot ? La notion traditionnelle de parcelle perdait ici une partie de sa signification, puisque les droits à construire portaient aussi bien sur des volumes dans l'espace que sur des superficies au sol : c'est pourquoi le recours à l'îlot, comme base de calcul pour les COS, se justifiait pleinement. De surcroît, dans les îlots déterminés par le programme modificatif de 1980, la règle du coefficient d'occupation des sols a été remplacée par la notion de réceptivité indiquée par une surface de plancher développée (hors œuvre nette).

Cette réceptivité a conduit à déterminer d'une manière précise la limite des îlots, ceux-ci étant dès lors significatifs pour le droit des sols et non plus seulement indicatifs.

Aux dires des urbanistes d'EP Évry, la différence entre la réceptivité totale autorisée et la somme des réceptivités autorisées pour chaque îlot en 1972 s'explique par le fait que, *à l'origine, les chiffres à l'îlot ne servaient que comme des objectifs et n'avaient pas de valeur réglementaire. L'urbaniste en chef gérait les « péréquations de m² de plancher constructibles » d'un îlot à l'autre, en cas de besoin.*

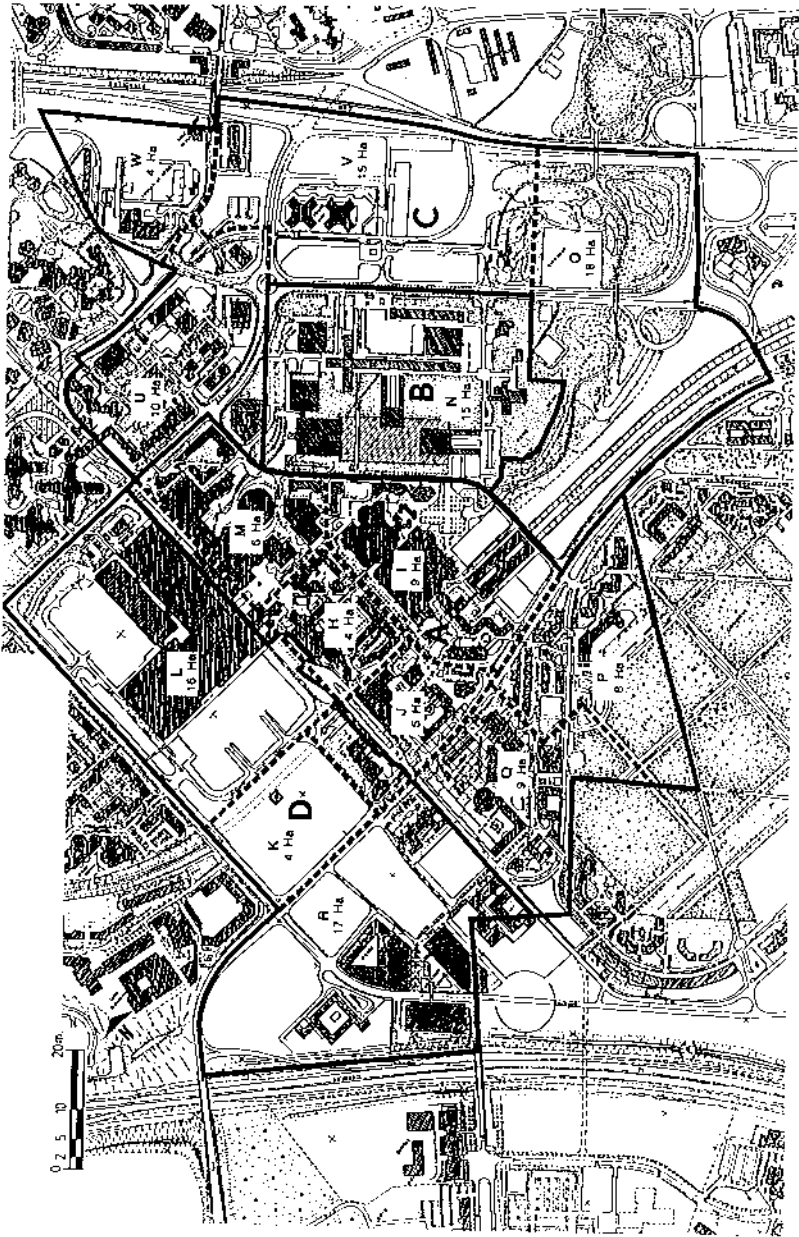
D'autre part, on est surpris de voir que la superficie totale du centre urbain n'a pas augmenté par ajout de nouveaux îlots, mais à la fois par un calcul plus fin des surfaces (les premiers calculs étaient peut-être grossiers, appuyés sur des limites mal définies) et par extension des périmètres de certains îlots. Par exemple, les îlots de l'Orme à Martin et de Marquis des Raies ont connu une extension de leur périmètre, par intégration d'une partie du parc des Coquibus. De ce fait, leur COS brut à terme s'est trouvé réduit. De telles modifications étaient-elles volontaires ? Elles pourraient en effet laisser croire à une dédensification, alors que la réceptivité globale conduisait à une densification...

Le tableau ci-dessus montre aussi que les îlots externes du centre urbain étaient affectés d'un COS plus faible (0,6 ou 1,5) que ceux situés dans l'hypercentre (2,0 ou 2,5), et que cette caractéristique a été conservée jusqu'à maintenant.

1.1. Une densité minimale éphémère

Dans le premier règlement du quartier, répondant en cela aux ambitions de densité et verticalité telles que nous les avons présentées plus haut, en 1971, aucune limitation de principe n'était

ZAC du centre urbain – Définition des îlots, état en 1996



fixée à la hauteur des bâtiments, sous réserve de respecter les servitudes existantes et les normes de sécurité.

Le COS indiqué pour les quatre grandes zones de l'opération était un « *COS moyen minimum* »¹. Les chiffres ci-dessous ont été modifiés dès l'adoption du dossier de création en avril 1972. Nous les mentionnons, car ils permettent de mieux évaluer l'évolution du projet :

	COS « minimal »
Préfecture et extension	0,4
Galants-Courts	1,9
Commerces et Agora	1,8
Gare ou l'Orme à Martin	2,0

Le COS maximum autorisé était ensuite défini pour chaque opération par le cahier des charges de cession².

L'existence d'un COS minimum est particulièrement révélatrice : l'EP Évry visait à s'assurer que le centre serait réellement valorisé à la hauteur des enjeux et des dépenses d'aménagement. Le quartier du centre a été le seul quartier où un COS minimum a été fixé explicitement dans le règlement d'urbanisme. Cette caractéristique ne s'est d'ailleurs appliquée que dans le secteur A, c'est-à-dire l'hyper-centre. Elle n'avait pas de portée réglementaire mais montrait les intentions pour le quartier.

Une note interne de la mission d'étude, que l'on peut dater de 1966, explique que le programme théorique du cœur de ville a été réparti suivant un découpage d'îlot sur la totalité des surfaces constructibles. Le coefficient d'occupation au sol qui en est résulté devait être :

- faible pour les premiers projets de construction ;
- plus élevé pour les suivants : c'est ainsi, par exemple, que le quartier de la Besace, par exemple, dont la construction était programmée à plus lointaine échéance, recevait un COS brut de 2,5, plus élevé que celui des autres îlots. Et ce coefficient était un minimum, car « *son respect est nécessaire pour pouvoir accueillir l'ensemble des programmes et permettre au cœur d'avoir l'attraction que sa situation permet* »³.

1. Règlement du plan d'aménagement de la ZAC Centre-Urbain, secteur A, mars 1971.

2. *Ibidem*.

3. IAURP, Note interne sans titre, n.d. (vers début 1966), n.p. (boîte n° 18, archives EP Évry).

Il nous a été dit que ce COS minimum n'a pas été vraiment utilisé : il restait indicatif et ne servait que dans les négociations avec les promoteurs. La notion a rapidement disparu¹, dès que la gestion des quartiers et de leurs réceptivités a pris un caractère plus officiel, avec une réceptivité maximale et des îlots clairement identifiés.

1.2. Évolution de la conception urbaine

Une des caractéristiques essentielles du centre est une vaste dalle carrée à partir de laquelle ont été disposées les constructions. Cette dalle constitue l'ossature piétonnière du centre ville, dont les quatre côtés sont au nord les « terrasses de l'Agora », à l'est le « cours de l'Orme à Martin », au sud les « terrasses de la Gare », à l'ouest le stationnement du centre commercial.

La dalle du centre a une superficie de 600×800 m. Son niveau bas accueille les circulations, le stationnement, la gare routière d'un côté, et des bureaux, commerces et espaces piétonniers côté cours Blaise Pascal.

Au début des années 1970, un des premiers membres de la mission d'étude, Elio Cohen-Boulakia, rappelle que *la dalle connaît un effet de mode*. Celle-ci semblait répondre techniquement aux contraintes de fonctionnement des quartiers de forte densité : elle séparait les flux pour les fluidifier et les sécuriser, elle mettait les nuisances à distance des lieux de vie, elle offrait la possibilité de maximiser l'usage du sol en superposant les fonctions.

Plusieurs autres villes nouvelles ont également suivi la « mode » des dalles, celles-ci étant construites dans les quartiers les plus denses et les plus mixtes, toujours en liaison avec une gare RER. Selon le directeur adjoint de l'établissement public de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dans le secteur 1, « on a fait une dalle pour la faire ; la densité venait alors justifier la dalle (pas le contraire) »². La dalle de Noisy-le-Grand a une superficie de $720 \times 1\,000$ m. À Cergy-Pontoise, la dalle de Cergy-Préfecture a, quant à elle, une superficie de 360×514 m.

1. Fouchier Vincent, « Vers des planchers de densité ? », in : *Études Foncières*, n° 81, hiver 1998, pp. 24-29.

2. Entretien avec Bertrand Ousset, directeur général adjoint d'EPA Marne, 4 mars 1997.

La dalle du centre urbain

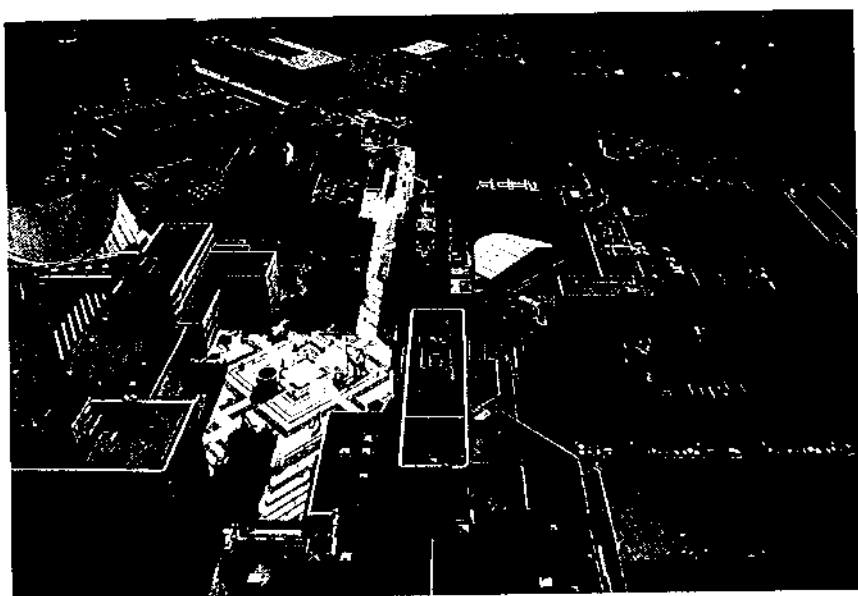


Photo : D. Planquette, 1988.

Selon Elio Cohen-Boulakia, « la dalle plaisait aux urbanistes mais elle est difficile à vivre au quotidien. Or la mode de la dalle a combattu l'effet de la densité. On a pris les effets de l'une pour l'autre »¹. Le quartier des Pyramides subissait en même temps les mêmes problèmes de fonctionnement liés à la dalle : manque de repères, coûts d'entretien élevés, liaisons délicates avec le sol naturel, espaces sous dalle peu sécurisants.

Pour les étapes suivantes de réalisation du centre ville, les urbanistes ont abandonné le principe de séparation des flux, qui avait abouti à l'urbanisme de dalle. Ils ont poursuivi l'édification du centre avec un urbanisme plus traditionnel, revenu au niveau du sol. Dès 1976, le cours Blaise Pascal² et la place Mendès France avaient rejoint le sol naturel.

À partir du milieu des années 1980, il a été décidé de créer un centre civique au sud du centre ville, pour regrouper la mairie d'Évry (restée jusque-là dans le vieux village), la Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne, la Cathédrale et l'école

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

2. Qui comprend 26 boutiques.

nationale de musique et de danse. Un ensemble composé de bureaux, logements, université, hôtel et commerces est venu compléter ce centre civique, dont la place des Droits de l'Homme est la principale concrétisation.

Globalement, EP Évry a su sélectionner les promoteurs candidats à la construction dans le centre, pour faire en sorte que leurs projets correspondent aux ambitions de densité pour le centre : « *Les abords de la Nationale 7 ont servi de dépotoir dans les années de vaches maigres, en accueillant des immeubles peu valorisants qui, sinon, seraient allés dans le centre. En faisant cela, Michel Mottez a protégé le centre* »¹.

Le responsable de la SEDAF (promoteur), par exemple, insistait souvent pour que les exigences de densité de l'établissement public soient revues à la baisse. Son argument était qu'il n'y a « *pas besoin de construire haut ou dense pour que ce soit animé : il n'y a qu'à voir les villes du nord* »². Il demandait aussi de pouvoir construire son stationnement au sol, et non en structure, par souci d'économie. Il obtint gain de cause à plusieurs reprises,

Place des Droits de l'Homme



Photo : D. Planquette.

1. Entretien avec François Delouvrier, le 23 octobre 1996.

2. *Ibidem*.

et réussit à construire des immeubles moins denses et moins hauts que ce que les urbanistes de l'établissement public auraient souhaité. Ces derniers ont en effet répondu, souvent à contrecœur, aux exigences commerciales du moment (nous avons déjà évoqué ce point à propos du stationnement).

Actuellement, Michel Mottez pense que, « *côté Cathédrale, le discours sur les densités est moins fort qu'il n'a été dans le reste du centre. (...) Il fallait une densité énorme pour équilibrer ; on était piégé par cela et EP Évry l'est encore. (...) Les zones d'activités ont permis au centre de se faire* »¹, car elles dégageaient d'importantes recettes², redistribuées ensuite par péréquation, grâce à l'unité de caisse de l'établissement public.

Le concepteur du centre urbain, quant à lui, trouve aujourd'hui que « *le centre est un peu étouffé. La préfecture a bouché le secteur. (...) Il aurait fallu être un peu plus étalé pour le centre. On aurait pu faire une très jolie ville sans dépasser trois étages* »³. Il défendait toutefois la cohérence du centre : « *je voulais maintenir les fortes densités, non pas pour "faire de la densité", mais pour éviter de trop grands écarts d'un îlot à l'autre. Les continuités bâties étaient importantes dans notre esprit* ».

1.3. Le centre commercial

Une caractéristique originale du centre d'Évry est la présence du grand centre commercial Évry 2. Maurice Doublet, alors préfet de la région parisienne, avait « *la ferme volonté de faire de ce centre commercial, une expérience pilote en matière d'urbanisme* »⁴ (les négociations sur le projet avaient commencé avant qu'il n'intervienne). Mais ce projet provoqua un nouvel épisode d'affrontement des urbanistes de l'EP Évry contre le risque d'une utilisation du sol ne correspondant pas à leurs attentes.

L'intransigeance des commerçants excluant toute intégration d'équipement public dans le mail commercial, la prise de conscience que le mécanisme urbain proposé par Victor Gruen était

1. Entretien avec Michel Mottez, le 1 octobre 1996.

2. Les recettes sont importantes car les dépenses pour les travaux d'aménagement sont limitées et les équipements publics nécessaires sont peu nombreux.

3. Entretien avec François Desbrières, le 18 décembre 1996.

4. Doublet Maurice, *op. cit.*, 13 octobre 1969.

régulé exclusivement par le secteur privé, feront évoluer la réflexion et affirmeront l'idée de l'Agora.

Les premiers contacts avec les grands magasins ont vite fait ressortir qu'il n'était pas envisageable d'espérer de grands magasins de type traditionnel dans le centre commercial, dès son ouverture. Le centre commercial régional d'Évry, localisé en deuxième couronne, n'était pas à leurs yeux prioritaire. Ils se sont installés trois ans plus tôt à Parly 2 puis à Vélizy et à Belle Épine et étaient engagés à la même époque à Rosny-sous-Bois et à Créteil¹.

« L'élaboration du dossier de consultation du centre commercial est une lutte d'inégale force et d'arbitrage difficile. Deux écoles s'affrontent : d'un côté, une jeune équipe d'urbanistes affirmant un esprit européen, si ce n'est latin, auquel nul ne peut rester insensible ; de l'autre, des hommes de marketing, intransigeants, appliquant avec rigueur des règles dont les fondements étaient pesants pour un monde qui venait de trembler en un mois de mai célèbre. Mais ceux-ci sécurisaient, ne manquaient pas d'enthousiasme, avaient un esprit entreprenant et une volonté de plaire par un produit fini, mettant le rêve d'un monde confortable et climatisé à la portée de tous »².

Les discussions entre l'équipe d'EP Évry et les promoteurs du centre commercial furent tendues. Chacun essayait de développer son propre projet, et l'idée de l'Agora avait du mal à trouver sa place dans le centre commercial, tel qu'envisagé par ses promoteurs. L'Agora, dans ses premières esquisses, ne prévoyait d'ailleurs que 2 300 m² de surfaces commerciales.

L'association de Victor Gruen, architecte dont nous avons montré les dessins pour le centre ville d'Évry, et Wilbur Smith, spécialiste des questions d'accessibilité, menait à un centre commercial qui aurait dû être entouré de vastes parcs de stationnement au sol, que les urbanistes d'EP Évry n'étaient évidemment pas prêts à accepter. Le compromis est finalement trouvé en 1972 : l'Agora et le centre commercial sont intégrés l'un à l'autre.

Le centre commercial Évry 2, ouvert en mars 1975, a actuellement 68 970 m² de surfaces de vente, avec 180 boutiques, trois grandes surfaces spécialisées, un grand magasin et un hypermar-

1. EP Évry, *Centre commercial régional. Rapport au conseil d'administration*, Évry : EP Évry, 1972, 5 p.

2. Darmagnac André, Desbryères François, et Mottez Michel, *op. cit.*, p. 81.

ché. Il représente à lui seul environ 31 % des surfaces de vente de la ville nouvelle. C'est l'un des premiers centres commerciaux à avoir introduit la lumière naturelle, ce qui nécessita d'ailleurs d'âpres discussions également.

La mission d'étude et d'aménagement d'Évry s'était entourée très tôt de conseils d'outre-Atlantique, propres à garantir aux promoteurs la conformité des propositions qui leur seraient faites aux normes américaines : Larry-Smith, Wilbur-Smith, Lathrop Douglass. Ces bureaux d'études ont complexifié la programmation du centre par les urbanistes de la mission, car ils essayaient d'introduire une conception très américaine du centre ville.

Ebry II : le centre commercial du centre-ville



Photo : DREIF, 1996.

Le compromis entre la vision américaine et la vision plus latine de la mission d'étude a finalement opté pour un stationnement réduit en surface et placé en partie en superstructure : 3 696 places de stationnement, dont 733 en silo et 1 338 en sous-sol. « Le niveau atteint par le taux de motorisation implique que (...), dans le centre urbain, les parkings représenteront entre le tiers et la moitié des surfaces construites. La réalisation des parkings constitue donc, aussi bien d'un point de vue urbanistique que financier, un des problèmes les plus contraignants parmi

ceux que pose la création du centre urbain »¹. L'EP Évry est resté propriétaire du stationnement autour du centre commercial et reçoit à ce titre une redevance de la part des commerçants (jusqu'en 2002).

Outre les recettes substantielles que cette redevance lui procure, il a gardé la maîtrise des stationnements autour du centre, afin d'adapter à l'évolution de la ville la politique de stationnement, mais aussi de banaliser un certain nombre de places correspondant à des fonctions complémentaires (notamment commerces et bureaux). Il était estimé que cette politique de banalisation du stationnement pouvait conduire à une économie d'environ un tiers des places à prévoir². La plupart des centres villes dans les villes nouvelles franciliennes ont également pratiqué cette politique.

2. BILAN DES RÉALISATIONS DANS LE CENTRE

2.1. Bilan des constructions

Début 1996, seuls deux tiers de la réceptivité totale de la ZAC ont été réalisés. La majeure partie du « reste-à-faire » se localise dans l'îlot D, notamment avec l'opération de la Porte de Beauce et l'extension du centre commercial.

COS brut de la ZAC du centre

Îlots	Superficie en ha	COS à terme	COS réalisé
A	39	0,96	0,94
B	15	0,53	0,44
C	47	0,39	0,26
D	39	1,15	0,44
Total Centre	140	0,78	0,52

Sources : *Dense Cité*, d'après EP Évry, nov. 1995.

Le COS brut, à terme, sera de 0,78 (si l'on exclut l'îlot O, constitué uniquement d'un parc et de voiries diverses, le COS à terme sera de 0,89).

1. *Ibidem*, p. 33.

2. EP Évry, *Le centre d'Évry : un retour à la tradition dans un cadre novateur*, Évry : EP Évry, 29 juin 1976, p. 4.

L'îlot D, en cours de réalisation (ou programmation), devrait être le plus dense du quartier, en termes de COS. Pour l'heure, *c'est l'îlot A qui présente le COS le plus fort, ainsi que la mixité des fonctions la plus marquée : c'est « l'hyper-centre » de la ville nouvelle*, dont la centralité se trouve renforcée par une excellente desserte en transports en commun, gare RER et convergence des lignes de bus du site propre.

En comparaison avec les autres villes nouvelles, ce COS brut est relativement faible ¹ :

	Superficie de l'hyper-centre	COS brut à terme
Évry (secteur A)	39 ha	0,96
Noisy-le-Grand	25 ha	2,00
Saint-Quentin-en-Yvelines	35 ha	1,45
Villeneuve d'Ascq	73 ha	0,66

Source : AFVN, 1996.

Le centre ville d'Évry en 1998



Photo : D. Planquette.

1. AFVN, *Villes nouvelles, centres nouveaux. Mémoire des travaux du groupe de réflexion sur la centralité*, Lieusaint : AFVN, 1996, p. 13.

État des réceptivités par îlot dans la ZAC du centre urbain d'Évry, d'après EP Évry, en 1996

	EX secteurs	Surface secteurs (Ha)	SHON à terme (m ²)	COS à terme	SHON consommée (m ²)	COS réalisé	% SHON réalisées	Nbre de logts
	H	4	60 000	1,5	59 997	1,5	100	287
	I	9	128 058	1,42	125 858	1,4	98	573
	M	6	71 666	1,19	71 666	1,19	100	34
Îlot A 360 000 m ² SHON	J	3	25 470	0,85	33 570	1,12	132	167
	P	8	42 534	0,53	39 034	0,49	92	403
	Q	9	48 078	0,53	37 096	0,41	77	126
<i>S/total</i>		39	375 806	0,96	367 221	0,94	599	1 590
Îlot B 80 000 m ² SHON	N	15	80 000	0,53	66 000	0,44	83	0
<i>S/total</i>		15	80 000	0,53	66 000	0,44	83	0
	U	10	85 222	0,85	82 237	0,82	96	434
Îlot C 200 000 m ² SHON	V	15	85 000	0,57	33 265	0,22	39	0
	W	4	13 972	0,35	8 857	0,22	63	52
	O	18	0		0	0	0	0
<i>S/total</i>		47	184 194	0,39	124 359	0,26	68	486
Îlot D 450 000 m ² SHON	L	16	120 000	0,75	94 267	0,59	79	0
	K	6	130 000	2,17	12 000	0,2	9	0
	R	17	200 000	1,18	66 685	0,39	33	135
<i>S/total</i>		39	450 000	1,15	172 952	0,44	38	135
<i>Total général</i>		140	1 090 000	0,78	730 532	0,52	67	2 211

On notera, dans le cas d'Évry, que l'hypercentre n'est pas le secteur du centre ville où le COS à terme sera le plus élevé. Ceci peut paraître paradoxal, puisque les urbanistes souhaitaient que les densités soient d'autant plus fortes que le centre serait proche géographiquement. L'hypercentre est toutefois un îlot particulier : il comprend de nombreux équipements, dont l'Agora, qui n'ont pas développé de fortes densités. Ces équipements répondaient en revanche parfaitement à l'ambition de création d'animation et de mixité, qui prouvait ici son indépendance vis-à-vis de la densité urbaine.

Répartition des réceptivités réalisées par affectation

Îlots	Logement	Bureaux	Commerces	Équip.	Enseign.	Autres	Total
A	34 %	24 %	4 %	8 %	16 %	13 %	100 %
B	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	100 %
C	32 %	47 %	0 %	11 %	9 %	1 %	100 %
D	0 %	23 %	56 %	21 %	0 %	1 %	100 %
<i>Total</i>							
ZAC	23 %	34 %	15 %	10 %	11 %	7 %	100 %

Source : Dense Cité, d'après EP Évry, nov. 1995.

La décomposition des surfaces construites confirme que le centre ville ne peut pas être décrit par la seule fonction résidentielle : *moins du quart des surfaces construites sont résidentielles*. Conformément au projet initial, une réelle mixité des fonctions a donc été réalisée dans le centre.

2.2. Rapide bilan du site propre et des gares

Le centre ville a été conçu comme le lieu de convergence des transports collectifs, notamment pour le RER et le système de bus. La gare d'Évry-Courcouronnes, avec 22 682 voyageurs/jour, se place à la quarantième place des gares franciliennes, en termes de fréquentation. La transformation en RER de la ligne SNCF, dont le terminus était la gare de Lyon, a permis un prolongement jusqu'à Châtelet – Gare du Nord.

Cette gare est pratiquement la seule, parmi les quatre gares du périmètre de la ville nouvelle, dont les abords aient réellement été valorisés d'un point de vue urbain. Les abords de la gare de Ris-

Orangis, 30 ans après le début de la ville nouvelle, n'ont toujours pas fait l'objet d'un aménagement urbain, alors qu'ils sont inclus dans le périmètre d'intervention de l'établissement public et qu'ils appartiennent à l'État.

Les chiffres de fréquentation sont significatifs (1992) à cet égard :

- gares d'Évry-Courcouronnes	22 682 voyageurs/jour
- Bras de Fer	3 322 voyageurs/jour
- Orangis-Bois de l'Épine	3 190 voyageurs/jour
- Évry Vallée	3 258 voyageurs/jour

Le site propre compte, quant à lui, 25 stations. Il a une longueur de 17 km, et il est organisé en 7 branches. La performance du site propre, mesurée en termes de vitesse commerciale, est excellente : environ 27 km/h. La société des Transports intercommunaux Centre Essonne (TICE) exploite le réseau depuis 1989, succédant à la RATP. Elle dessert, outre les quatre communes de la ville nouvelle, quinze communes environnantes, soit près de 280 000 habitants.

Le bus en site propre

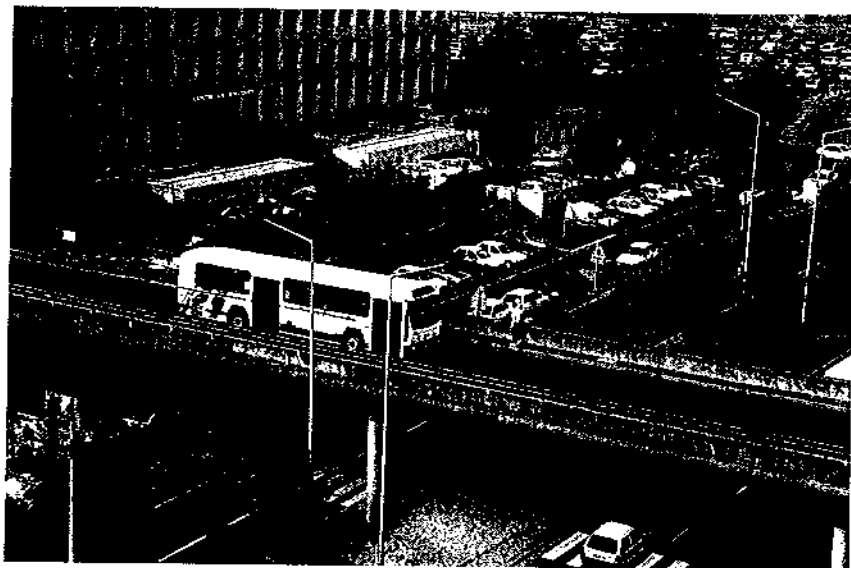
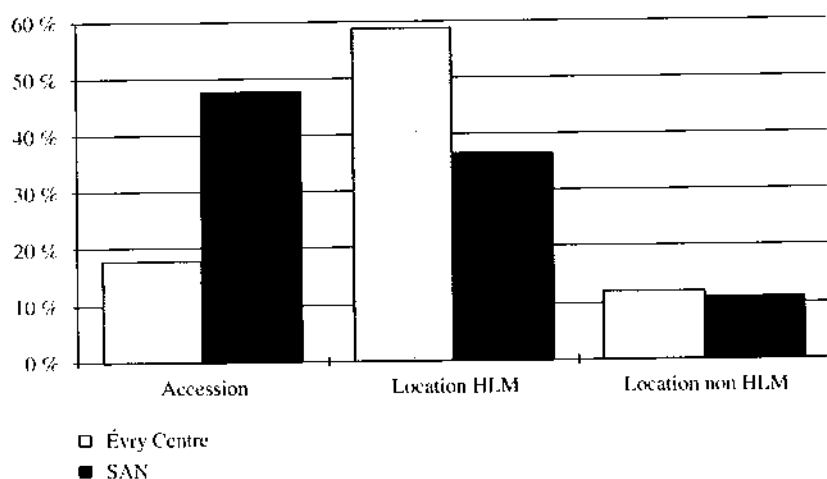


Photo : D. Planquette.

2.3. Caractéristiques des logements et de la population du centre

L'hyper-centre, si l'on ne prend en compte que l'îlot A, regroupe environ 2 280 habitants (3 % de la population de la ville nouvelle), dans 911 logements. Près d'un tiers des ménages qui y résident sont des ménages d'une seule personne (contre 18 % dans la ville nouvelle, en moyenne). Le taux de chômage y est de 11,4 %, contre 7,5 % (1990).

Répartition des logements selon le statut, en 1990

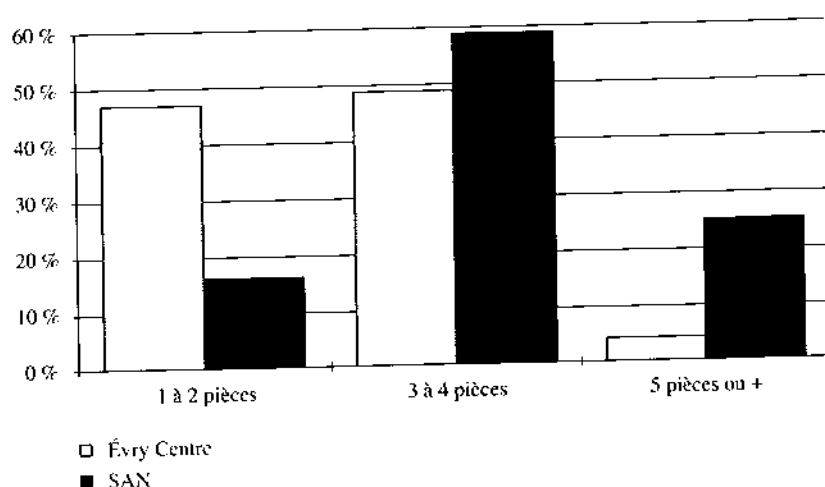


Source : Densé Cité, d'après INSEE.

Les principaux enseignements à tirer des chiffres pour le quartier d'Évry Centre, sont :

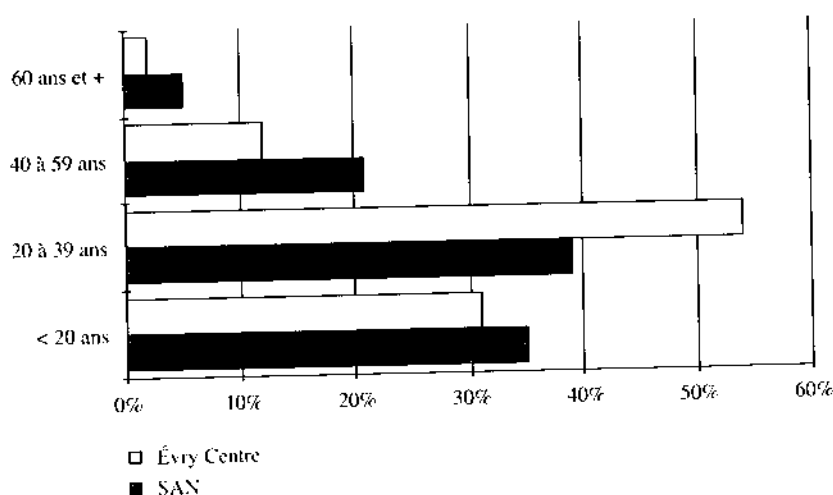
- les logements sont tous collectifs (ce qui ne représente pas une surprise),
- la proportion de petits logements y est beaucoup plus forte que dans le reste de l'agglomération nouvelle, d'où une taille moyenne des ménages réduite,
- la proportion de grands logements (supérieurs à 5 pièces) y est minime,
- la location sociale HLM y est sur-représentée, et le statut de propriétaire est très faible,
- la population y est jeune, la différence étant particulièrement marquée pour la tranche 20 à 39 ans (jeunes adultes sans enfants),

Répartition des logements selon la taille, en 1990



Source : Dense Cité, d'après INSEE.

Âge de la population par tranches, en 1990



Source : Dense Cité, d'après INSEE.

– la mobilité résidentielle y est fortement accentuée par rapport au reste de l'agglomération nouvelle : on reste moins longtemps dans son logement dans le centre qu'ailleurs,

– le taux d'activité des habitants du centre est pratiquement le même que pour l'ensemble de l'agglomération, mais le taux de chômage y est beaucoup plus élevé.

XII

LA DENSITÉ DES ZAC ET DES OPÉRATIONS DE LOGEMENT

Nous avons étudié les facteurs qui ont participé à la constitution des densités actuelles de la ville nouvelle, avec l'influence des acteurs, des rapports de force, des outils réglementaires et fonciers. Nous avons montré que le marché de l'immobilier est finalement le facteur décisif, lui-même dépendant d'une demande solvable à un moment donné. Il convient à présent de tenter de dresser un bilan quantitatif des densités. Nous nous limiterons aux densités bâties, car elles sont en relation directe avec la description que nous avons faite des choix urbanistiques et des enjeux de la commercialisation.

1. BILAN DES RÉCEPTIVITÉS

Les chiffres que nous utilisons sont tirés d'une *exploitation du fichier des permis de construire de logements*, de l'EP Évry, que nous avons complété. Notre information concerne environ 92 % de l'ensemble des permis de construire résidentiels accordés dans les opérations de la ville nouvelle depuis son origine¹. Nous avons effectué deux traitements : un à l'échelle des 21 ZAC (ou tranches de ZAC) et l'autre à l'échelle des 341 opérations recensées (terrains cédés aux promoteurs).

1. Il n'a pas été possible d'obtenir les chiffres correspondant à certaines des premières opérations de la ville nouvelle (Champtier du Coq essentiellement et une partie d'Aguado), car l'archivage des permis de construire n'était pas encore systématique.

En moyenne consolidée, les permis de construire résidentiels autorisés dans la ville nouvelle ont un COS de 0,57 et portent sur plus de 2,2 millions de m² de SHON. Ils concernent 389 ha nets, cédés à des promoteurs ou des particuliers.

Leur densité est de 59 logements/ha net, pour des logements de 96 m² de SHON en moyenne. Nous donnons ci-dessous le détail par ZAC.

On note que les COS construits sont d'autant plus faibles que la superficie de l'opération est grande. On peut expliquer cela par :

- transfert d'affectations du sol non résidentielles dans les parcelles (espaces verts, aires de jeux, voiries), pour les mettre à la charge du promoteur, donc peut-être augmentation de la densité brute alors que la densité nette diminue ?

- application du principe : plus il a de l'espace, moins le promoteur tend à construire en forte densité ?

- simple manifestation du facteur de réduction des densités en fonction de la taille du site ?

La variation de COS entre le quartier de plus faible densité (l'Écoute-s'il-Pleut) et le quartier de plus forte densité (Les Pyramides) est pratiquement de 1 à 10. De même, l'amplitude des densités mesurées en logements/ha est très grande, de 1 à 16.

La densité nette, qu'elle soit mesurée en COS ou en nombre de logements, dépend fortement de la proportion de logements individuels de l'opération. Or, le schéma de structure de la ville nouvelle, dont l'idée était de réserver l'habitat pavillonnaire à la partie ouest de l'A6, a été parfaitement respecté.

En effet, parmi les 21 ZAC analysées, les 12 ZAC les plus denses sont du côté est et les 9 ZAC les moins denses sont du côté ouest. Ainsi, même si les densités réalisées sont moins élevées que ce qui a pu être imaginé à l'origine, les principes généraux d'aménagement de la ville nouvelle, en ce qui concerne la répartition spatiale des densités, ont été appliqués.

Les quartiers situés à l'ouest de l'autoroute A6, dans les communes de Lisses, Bondoufle et ouest-Courcouronnes, ont une part de logements individuels au minimum de 50 % (Ferme de Place : 48 %), ce qui résulte en des densités nettes faibles. En revanche, dans les quartiers à l'est de l'A6, où les ambitions de densités étaient les plus fortes, les proportions de logements individuels produites ont été au maximum de 20 % : aux Aunettes et au Bras de Fer.

Les premiers quartiers (Aguado, Champtier du Coq, Champs-Élysées, Bras de Fer), confirment les résultats ci-dessus. Ils pré-

Densité nette des ZAC de logement d'Évry VN

ZAC	Terrain en ha*	Nbre de logts	% logt coll.	m ² de plancher	m ² plancher /logt	COS	Nbre logt/ha
Pyramides	14,81	2 595	100 %	206 211	79	1,76	175
Canal3	5,06	1 238	100 %	84 077	68	1,66	245
Loges	7,73	1 180	92 %	111 401	94	1,44	153
Champs- Élysées	5,22	673	99 %	66 517	99	1,32	179
Canal2	8,35	1 115	88 %	104 769	94	1,25	133
Épinettes	16,75	2 163	96 %	199 842	92	1,19	129
Centre urbain	9,7	1 195	100 %	96 508	81	0,99	123
Bois Sauvage	13,22	1 769	90 %	130 558	74	0,99	134
Canal1	9,18	908	81 %	88 074	97	0,96	99
Aunettes	24,31	3 058	80 %	228 264	75	0,94	126
Aguado	8,86	537	100 %	55 250	103	0,62	61
Bras de Fer	16,78	845	72 %	82 043	97	0,49	50
Ferme de Place	10,75	487	48 %	44 529	91	0,41	45
Lisses- Extension	13,6	502	23 %	55 815	111	0,41	37
Trois Parts	42,18	1 292	21 %	167 257	129	0,4	31
ZOH Cour- couron.	51,39	1 186	31 %	174 109	147	0,34	23
Long- Rayage	31,31	904	29 %	104 365	115	0,33	29
Courcou- ron.-Centre	24,99	449	0 %	65 646	146	0,26	18
Golf	28,66	362	0 %	58 771	162	0,21	13
Village- Bondoufle	17,97	195	38 %	32 807	168	0,18	11
Écoute-s'il- Pleut	28,04	430	0 %	51 024	119	0,18	15
Total	388,9	23083	71 %	2 207 837	96	0,57	59,4

Sources : Dense Cité, d'après EP Évry, 1996.

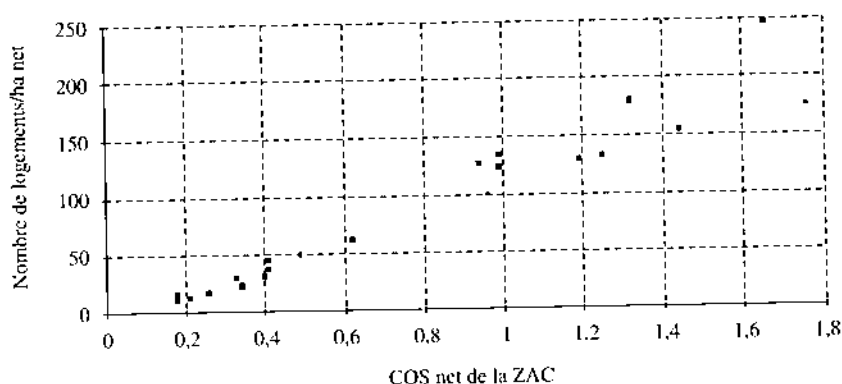
* terrains cédés, à vocation résidentielle

** l'information porte sur 92 % du total des permis de construire.

sentent eux aussi une part élevée de logements collectifs, supérieure à 90 %, sauf pour le Bras de Fer (80 %).

On remarque une absence de quartiers pour des COS intermédiaires, compris entre 0,6 et 0,9 (61 à 99 logements/ha). Pourquoi y a-t-il une telle absence de quartiers avec des densités intermédiaires ? On ne trouve pas d'explication convaincante à cette observation : s'agit-il de densités dont les formes urbaines correspondantes ne répondent pas à des attentes du marché ? Y aurait-il une réelle scission entre les quartiers denses, urbains, et les autres, périurbains, qui ferait que les densités intermédiaires n'auraient pas une image claire et commercialisable ? S'agit-il d'un hasard, les concepteurs n'ayant pas cherché à couvrir tout le spectre de densités ?

Densité nette de logements/ha des ZAC de la ville nouvelle d'Évry selon leur COS



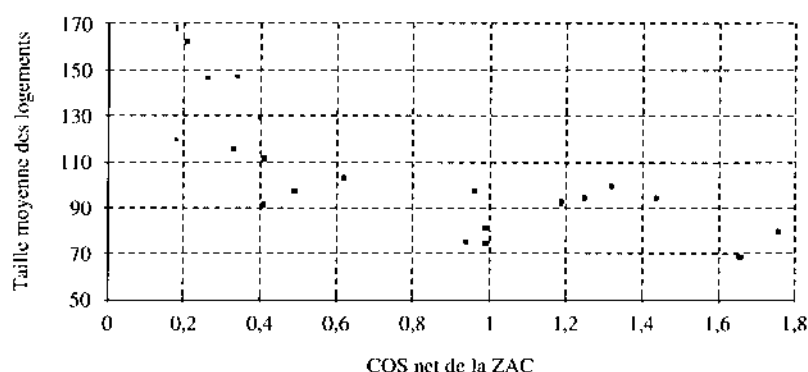
Source : Dense Cité, d'après EP Évry, 1996.

Le quartier des Pyramides a été, comme nous l'avons montré par notre analyse des principes d'aménagement, le point culminant des fortes densités planifiées dans la ville nouvelle. Ce quartier a constitué un tournant, avant lequel les densités planifiées allaient en croissant, et après lequel les densités construites ont été réduites. Ainsi, le COS net des Pyramides est le plus fort parmi les 21 opérations de logement analysées¹, avec 1,76.

1. La densité de logements de ce quartier n'est cependant pas la plus élevée : la densité nette de logements de Canal 3 est en effet 40 % plus forte, alors que son COS est plus faible (1,66). La raison en est que la taille moyenne des logements du Canal 3 est de 68 m² seulement, contre 79 m² aux Pyramides.

Les quartiers dont les COS sont les plus faibles offrent aussi les logements les plus grands en superficie. Leurs habitants profitent donc à la fois de grandes surfaces habitables et de vastes espaces extérieurs.

Taille des logements des ZAC de la ville nouvelle d'Évry selon leur COS net*



* ou tranche de ZAC.

Source : Dense Cité, d'après EP Évry, 1996.

*Densité des permis de construire des opérations de logements dans la ville nouvelle d'Évry depuis 1970**

	Terrain en ha	Nombre de logts	m ² de plancher	COS réalisé	Nombre de logts/ha	m ² plancher/ logt
Habitat individuel	256,6	5 527	645 758	0,25	22	117
Opérations mixtes	14,7	1 139	107 838	0,74	78	95
Habitat collectif	117,6	16 417	1 454 241	1,24	140	89
Ensemble	388,9	23 083	2 207 837	0,57	59	96

Source : Dense Cité, d'après EP Évry, 1996.

* l'information porte sur 92 % du total des permis de construire.

L'habitat individuel a consommé 2,2 fois plus de terrain que l'habitat collectif, mais il a accueilli près de 2,9 fois moins de logements : la densité nette des opérations de logement individuel

est en effet 6,5 fois plus faible que celle des opérations de logement collectif.

Même si nous faisons apparaître de grandes différences de densités entre les ZAC, chaque quartier a été planifié pour avoir en son sein une variété de densités : celles-ci ne sont pas homogènes à l'intérieur des quartiers.

Si l'on calcule la part prise par les logements collectifs dans la construction neuve, on observe trois périodes :

	Ville nouvelle d'Évry	Ensemble des villes nouvelles franciliennes
1975-1981	84 %	70 %
1982-1988	67 %	56 %
1989-1996	74 %	70 %
<i>Total</i>	75 %	65 %

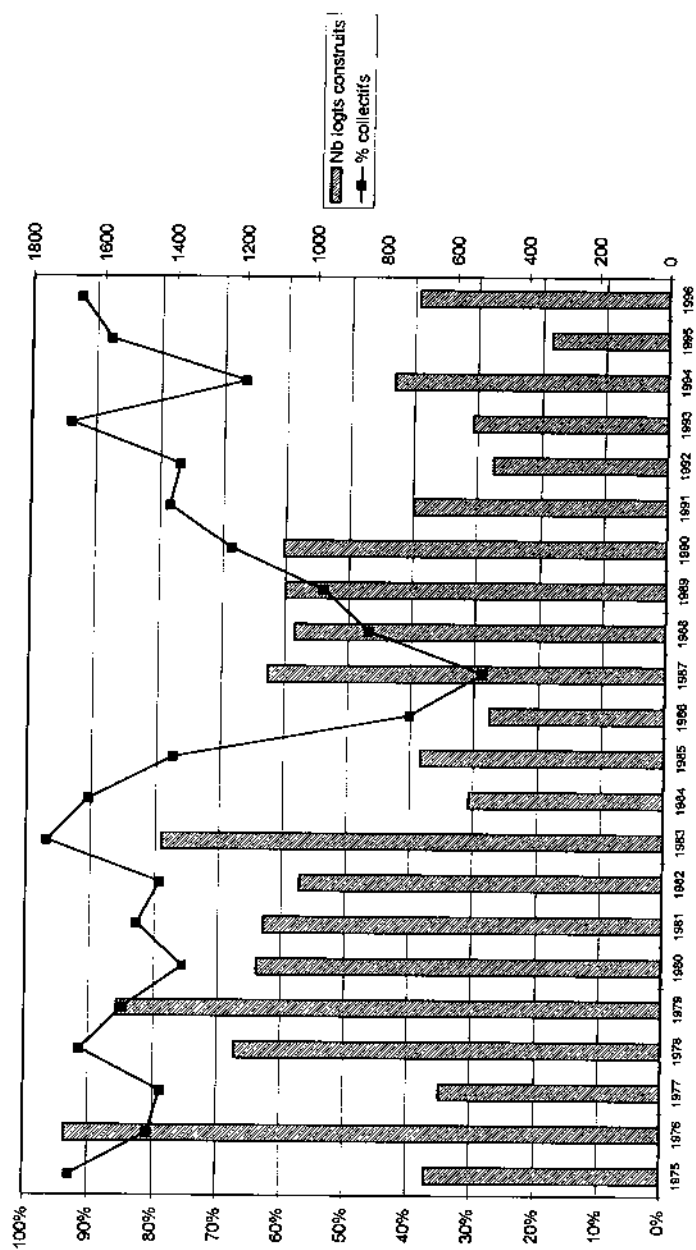
Source : d'après Siclone et SGVN.

Évry a construit, en proportion, beaucoup plus de logements collectifs que les autres villes nouvelles. Avec les choix urbanistiques opérés, ceci explique les fortes densités humaines nettes que l'on peut mesurer pour Évry¹, par comparaison aux autres villes nouvelles.

La période de 1982 à 1988 a été celle où la production de logements collectifs a été la moins active, particulièrement à Évry, mais aussi dans les autres villes nouvelles. Les années 1984, 1985 et 1986 ont été très peu productives en nombre de logements nouveaux, mais ont correspondu à une hausse du nombre et de la proportion de logements de type individuel. Nous avons dit, plus haut, que cette part accrue de la production de logements individuels était due notamment au financement public du logement, abandonnant les prêts locatifs aidés – PLA – (aidant l'habitat collectif) et faisant la promotion du prêt d'accèsion à la propriété – PAP – (aidant l'habitat individuel).

1. Fouchier Vincent, *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, édition du SGVN, diffusion La Documentation Française, décembre 1997, 212 pages.

Évolution de la part des collectifs dans la production neuve de logements à Évry



D'après SGVN.

2. UNE RÉCEPTIVITÉ RÉSIDUELLE VIRTUELLE ?

Ce bilan des réceptivités réalisées ne constitue qu'une partie des droits à construire autorisés dans les ZAC. *Les capacités résiduelles, calculées par la différence entre la réceptivité maximale autorisée et la réceptivité effectivement « consommée » des ZAC, sont purement théoriques*, bien que réglementaires. Elles s'appuient sur les surfaces de plancher exprimées en m², et non sur le foncier.

Les chiffres les plus récents font état d'une capacité totale dans les ZAC existantes de 7,37 millions de m² de plancher. À ce jour, 4,35 millions de m² ont été construits. *Il reste donc une capacité résiduelle de 3,02 millions de m² de plancher, soit 41 % des droits à construire autorisés (tous types d'affectation)*. La plupart des quartiers présentent une réceptivité résiduelle relativement importante. Même les premiers quartiers de la ville nouvelle, dont nous avons dit que leur construction avait respecté les plans initiaux et atteint la réceptivité maximale, ont une capacité résiduelle : elles ont reçu une capacité supplémentaire, lors des modifications de programmes de 1991-1992. Les zones d'activités sont particulièrement concernées par une forte capacité résiduelle ; nous y reviendrons.

La programmation physique donne lieu à une estimation financière de prévisions à fin d'affaires (PFA)¹. Le reste-à-faire, selon EP Évry, est de :

- 316 500 m² de plancher pour le logement,
- 19 ha de terrains pour commerces (et 15 000 m² de SHON pour l'extension du centre commercial),
- près de 400 000 m² de bureaux,
- 146 ha de terrains industriels.

Lorsqu'un terrain est acquis par un promoteur pour des densités plus faibles que le projet initial d'EP Évry, le « capital » du résultat à fin d'affaires de l'établissement se trouve amputé. Mais il semble que les réductions de prix de vente résultant des négociations, ou les cessions gratuites de terrains à la collectivité ou à l'université, aient un impact tout aussi important que les ventes dédensifiées dans le résultat à fin d'affaires.

1. Avec le concours du cabinet Barbier (Arthur Andersen). Les chiffres produits ici sont tirés du plan financier d'EP Évry, 1997.

Historique des programmes de ZAC (hors zones d'activités)

août/1970	Champtier du Coq	création	COS brut = 0,82
août/1970	Courcouronnes	création	COS brut = 0,21
novembre/1970	Évry I	création	COS brut = 0,69
août/1971	Champs-Élysées	création	COS brut = 0,38
décembre/1971	Aguado	création	COS brut = 0,56
avril/1972	Centre Urbain	création	COS brut = 0,67
août/1972	Trois Parts	création	COS brut = 0,23
janvier/1973	Écoute-s'il-Plaut	création	COS brut = 0,18
août/1973	Courcouronnes	modificatif	baisse du nb de logts (- 4 %)
février/1974	Aguado	modificatif	baisse de shon (- 8 %), mais hausse nb logts (+5%)
février/1974	Long Rayage	création	COS brut = 0,13
octobre/1974	Bras de Fer	création	COS brut = 0,42
février/1976	Épinettes	création	COS brut = 0,45
octobre/1976	Centre Urbain	modificatif	ext. périmètre (+ 10%), hausse de shon (+ 1%), baisse de COS
février/1977	Bras de Fer	modificatif	baisse nb logements collectifs, annulation prgme Bull
juin/1977	Épinettes	modificatif	hausse shon (+ 6%)
décembre/1977	Long Rayage	modificatif	baisse nb logts (- 2 %)
juin/1979	Canal	création	COS brut = 0,50
octobre/1979	Lisses Extension	création	COS brut = 0,22
mai/1980	Champs-Élysées	modificatif	baisse du nb de logts (- 36 %)
novembre/1980	Centre Urbain	modificatif	ext. périmètre (+ 2%), hausse de shon (+ 6%)
janvier/1981	Aunettes	création	COS brut = 0,58
décembre/1981	Épinettes	modificatif	diminution périmètre (- 2 %), hausse shon (+ 6%)
juin/1984	Canal	modificatif	ext. périmètre (+ 7%) et hausse shon (+ 19%), surtout activités
juin/1984	Courcouronnes Centre	création	COS brut = 0,10
mai/1985	Aunettes	modificatif	dédensification shon (- 3 %), uniquement activités
janvier/1986	Évry I	modificatif	ext. périmètre (+ 19%), shon inchangée
décembre/1986	50 Arpents	création	COS brut = 0,09
septembre/1992	Centre Urbain	modificatif	hausse de shon (+ 9%), surtout pgme universitaire (+ 87%)
septembre/1992	Bras de Fer	modificatif	densification (+ 28%), uniquement activités
septembre/1992	Champtier du Coq	modificatif	ext. périmètre (32 %), hausse de shon (+ 19%), uniquement activités
septembre/1992	Canal	modificatif	shon inchangée
septembre/1992	Aunettes	modificatif	shon inchangée

Sources : d'après programmes de ZAC, EP Évry.

SHON construites ou commencées au 31/12/96 (en m²)

ZAC NOM	Surface Ha	SHON logts	SHON comm./serv.	SHON bureaux	SHON activ.	SHON autres	SHON totale	Réceptivité max. du raz	% résiduel
Chantier du Coq	25,4	114 975	2 930	5 389			123 294	185 000	33 %
Champs-Élysées	32,8	83 193	782	8 211	12 252		104 438	140 000	25 %
Évry I	106,0	474 504	5 128	30 438	25 724	16 344	552 138	727 000	24 %
Trois Parts	65,0	167 257					167 257	167 257	0 %
L'Écoute-s'il-Pleut	29,0	51 024					51 024	51 024	0 %
Long Rayage	86,0	123 742	1 998	6 069			131 809	180 000	27 %
Bras de Fer	25,5	34 970					34 970	136 000	74 %
Lisses Extension	30,0	58 423	2 172				60 595	65 500	7 %
Épinettes	88,0	231 493	4 795	38 820	8 108	42 079	325 295	450 000	28 %
Canal	87,0	276 920	3 297	78 071	17 322	45 943	421 553	500 000	16 %
Bois Briard	43,0		9 617	57 801			67 418	300 000	78 %
50 Arpents	90,0	57 632					57 632	80 000	28 %
Centre urbain	140,0	165 897	123 742	243 482	4 964	150 847	688 932	1 090 000	37 %
Courcouronnes ZH	85,0	174 109	1 964		1 901	5 355	183 329	180 000	- 2 %
Cour. centre	84,0	67 270					67 270	88 000	24 %
Bois de l'Épine (Cour.)	50,0				42 455		42 455	279 000	85 %
Saint Guenault	32,0				79 179		79 179	179 900	56 %
Marinière	108,0		336		225 248		225 584	432 200	48 %
Petite Montagne	41,0				111 063		111 063	204 000	46 %

SHON construites ou commencées au 31/12/96 (en m²) (suite)

ZAC NOM	Surface Ha	SHON logts	SHON comm./serv.	SHON bureaux	SHON activ.	SHON autres	SHON totale	Réceptivité max. du raz	% résiduel
Malines	28,0	2 000			100 901		102 901	185 000	44 %
Bois Chaland	37,0				32 424		32 424	250 000	87 %
Clos aux Pois	18,0		1 362		51 149		52 511	114 000	54 %
Églantier	25,0		1 745		82 149		83 894	150 000	44 %
Aunettes	72,0	232 827	2 242	3 977	11 205	3 109	253 360	403 000	37 %
Bordes	68,0	3 200	740		147 696		151 636	290 000	48 %
Les Folies	110,0		4 687	5 270			9 957	210 000	95 %
Ferme de Place	22,0	46 953					46 953	45 000	-4 %
Pièce de la Remise	71,0				122 348		122 348	295 000	59 %
Total	1 698,7	2 366 389	167 537	477 528	1 076 088	263 677	4 351 219	7 376 881	41 %

Y compris commerces en pied d'immeuble.

Y compris le lotissement « la billebande » hors ZAC.

L'exemple de la ZAC du Bras de Fer est significatif de cette « réceptivité virtuelle ». On peut ainsi trouver une *capacité résiduelle de près de 100 000 m² de plancher à construire dans le quartier du Bras de Fer, alors que les terrains libres sont quasi inexistants*. La raison vient de la commercialisation des terrains, parfois peu regardante vis-à-vis du programme : on a laissé s'implanter des immeubles de gabarit réduit, en milieu de parcelle, figeant le foncier et résultant en des densités faibles et des capacités résiduelles théoriquement élevées.

Ceci fait dire à certains urbanistes d'EP Évry que les choix d'implantation d'activités sont très critiquables¹. Les commercialisateurs d'EP Évry ont dû céder les terrains, et ont compromis la réalisation du quartier selon la forme et la densité envisagées initialement.

L'entreprise Honeywell-Bull devait réaliser au Bras de Fer un ensemble de bureaux, de laboratoires et d'ateliers de 31 000 m² de plancher, mais a finalement abandonné son projet. EP Évry a alors recouvert les terrains pour les revendre, mais ils sont devenus depuis inconstructibles, car classés comme espace vert au schéma directeur régional (SDRIF).

Monsieur Lalande, alors directeur d'EP Évry, avait d'autre part répondu au souhait exprimé par la commune d'Évry et le Syndicat communautaire, demandant l'implantation de pavillons individuels à la place des 180 logements collectifs proposés par EP Évry au Bras de Fer.

Ces différents événements ont conduit à la réceptivité résiduelle actuelle, qui est donc supérieure à la capacité réelle du foncier disponible.

1. Entretien avec Luc Thomas, le 18 septembre 1996.

XIII

LES DENSITÉS LIÉES À L'EMPLOI

L'habitat n'est pas la seule occupation du sol à observer, lorsque l'on s'intéresse aux enjeux des densités, comme nous l'avons montré par ailleurs. C'est pourquoi nous analysons ci-dessous les déterminants des densités d'emplois dans la ville nouvelle d'Évry, selon une démarche proche de celle adoptée dans la partie précédente portant sur les quartiers d'habitat. Nous allons ainsi mettre en relation les éléments descriptifs de la conception des zones d'emplois, exposés plus haut, et les données disponibles quant à leurs conséquences quantitatives et spatiales.

Nous traiterons d'abord de l'évolution dans le temps de l'emploi et de sa répartition entre les immeubles de bureaux et les zones d'activités¹. Nous analyserons ensuite plus finement les densités dans les zones d'activités, pour en montrer les composantes multiples. Nous ferons enfin un bilan des réceptivités de ces zones, comme nous l'avons fait pour l'habitat.

Le rapport entre bureaux et zones d'activités détermine en grande partie les densités d'emploi, puisque les premiers se caractérisent généralement par des COS et des densités internes supérieurs. Or, la ville nouvelle d'Évry dispose d'une proportion d'emplois tertiaires légèrement plus importante que dans les autres villes nouvelles². Il nous faut donc savoir comment évolue la part de l'emploi en bureaux par rapport à celle des zones d'activités, avant de mesurer les densités de ces zones.

1. On connaît très mal l'emploi en secteur diffus (hors zones d'activités et bureaux), évalué à 5 340 emplois en 1991, soit environ 11 % de l'emploi total. Nos travaux ne pourront pas, faute de données précises, traiter de l'emploi diffus.

2. 70 % contre 67 % (en 1990).

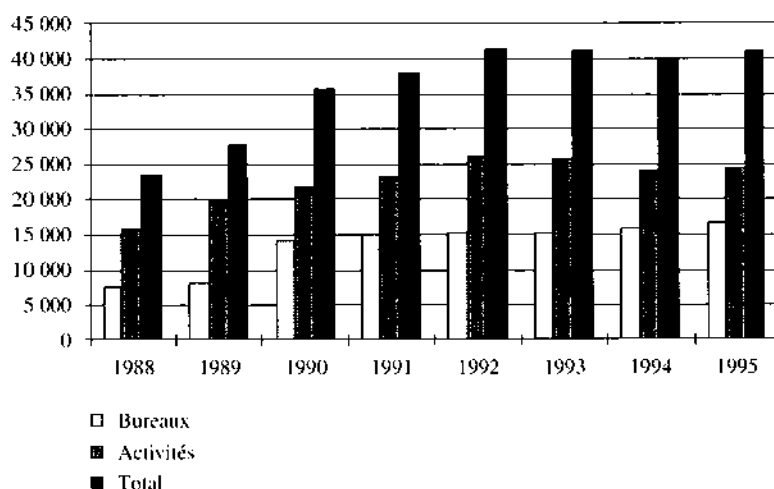
1. RÉPARTITION DES EMPLOIS EN ZONES D'ACTIVITÉS ET BUREAUX

Les emplois totaux de la ville nouvelle ont cru rapidement jusqu'en 1992, pour atteindre 41 500 emplois en 1992¹. Ils ont ensuite cessé de progresser et même légèrement décliné. Cette évolution est en grande partie due aux zones d'activités, où le nombre d'emplois a effectivement diminué. Dans les bureaux, en revanche, les emplois ont connu une progression constante, même si elle a ralenti depuis 1991.

Depuis 1992, le nombre total d'emplois dans la ville nouvelle stagne globalement : en effet, alors que les emplois dans les bureaux augmentent lentement, les emplois en zones d'activités connaissent une décroissance sensible.

Les bureaux représentent environ 40 % des emplois de la ville nouvelle (hors diffus), et ont une part croissante dans l'emploi total depuis 1988, malgré la crise qui frappe ce secteur. Cette part croissante se traduit théoriquement par un gain de densité d'emplois.

Nombre d'emplois du SAN d'Évry par nature de 1988 à 1995



1. Les chiffres de 1988 et 1989 sont exagérément bas : l'enquête annuelle du SAN n'était alors pas exhaustive.

Jusqu'en 1991, le SAN a gagné des emplois largement grâce aux zones d'activités : près de 60 % du gain net d'emplois se localisait dans les zones d'activités (même 86 % en 1991). Depuis plusieurs années, les trois plus grandes entreprises de la ville nouvelle, en nombre d'emplois, ont vu leurs effectifs fortement diminuer (Snecma, Digital, Accor) : à elles seules, depuis 1991, ces trois entreprises ont perdu 832 emplois, soit environ 18 % de leurs effectifs¹.

La diminution des emplois en zones d'activités se fait, il convient de le souligner, alors même que la commercialisation de nouvelles superficies se poursuit. Globalement, il se produit donc une « double dédensification » des emplois en zones d'activités : baisse du nombre d'emplois dans les entreprises en place et poursuite de la construction neuve. Le rythme de commercialisation des terrains par l'établissement public a cependant fortement ralenti dès 1989, année où les ventes ont atteint un record jamais égalé depuis (avec 41 hectares). Avec 7,3 ha vendus² en 1992 et 8,7 ha en 1993, et 3,6 ha en 1994, les nouvelles implantations en zones d'activités ne compensent apparemment plus les départs (transferts ou fermetures) des entreprises déjà installées³. Nous vérifierons cette hypothèse plus loin.

Il convient de garder à l'esprit que le développement économique ne se contente pas de l'installation d'emplois nouveaux. Le maintien d'un dynamisme dans le tissu économique existant est particulièrement déterminant dans les soldes d'emplois chaque année.

2. LES CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES DES ZONES D'ACTIVITÉS

Au total, 567 entreprises et 22 290 emplois sont installés dans les zones d'activités de la ville nouvelle, y compris dans les zones mixtes habitat-emploi.

La programmation des zones d'activités de la ville nouvelle, au début des années 1970, considérait que les surfaces cessibles représenteraient environ 70 % de la surface totale.

1. Une large part de cette baisse a eu lieu en 1994 et 1995.

2. En actes authentiques. Source : EP Évry 1995.

3. Le stock de bureaux vacants est de 35 400 m² et le stock de locaux d'activités vacants est de 27 000 m² (1997, source : EP Évry).

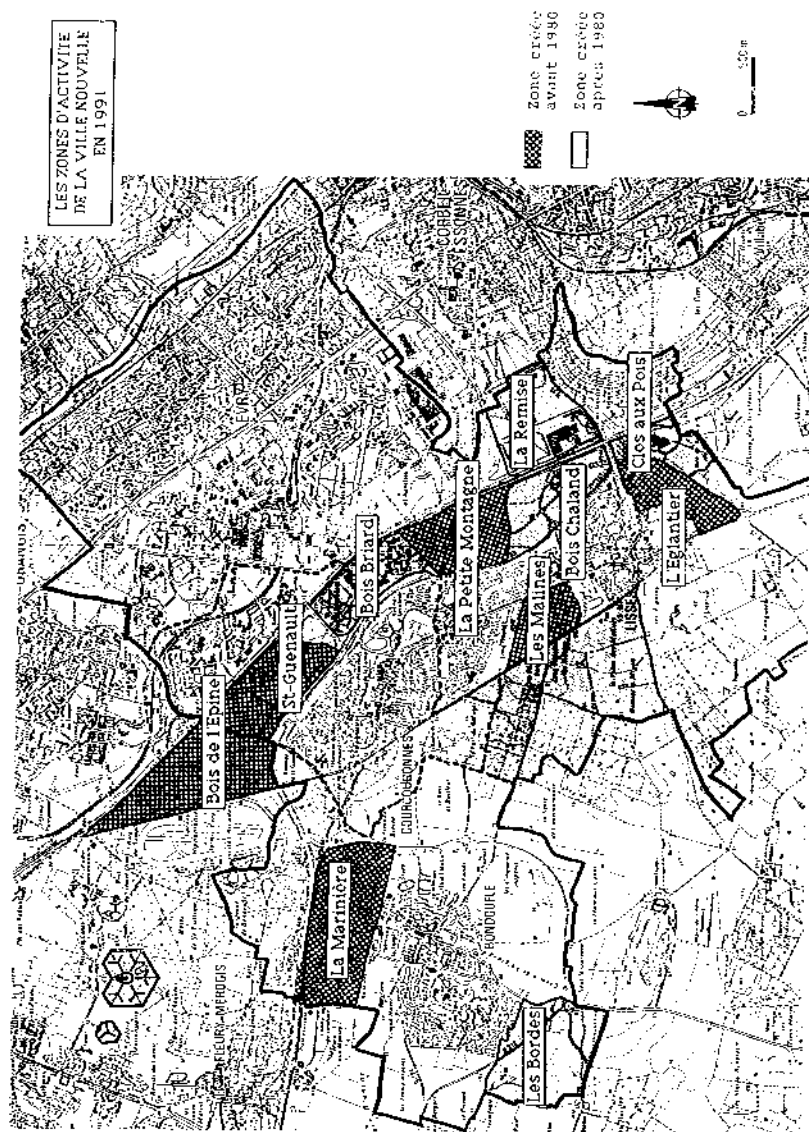
Nombre de sociétés et d'emplois dans les zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry en 1991.

	Nombre de sociétés	Nombre d'emplois	Effectif moyen par société
Bois de l'Épine	30	3 328	111
Saint-Guenault	16	1 618	101
La Marinière	114	3 738	33
La Petite Montagne	94	1 860	20
Les Malines	26	1 673	64
L'Églantier	105	1 194	11
<i>Zones d'activités créées avant 1980</i>	385	13 411	35
Le Bois Briard	14	1 929	138
La Pièce de la Remise	4	903	226
Le Clos aux Pois	2	420	210
Le Bois Chaland	11	202	18
Les Bordes	24	259	11
Léonard de Vinci	2	44	22
<i>Zones d'activités créées après 1980</i>	57	3 757	66
Les Aunettes	16	100	6
Le Bois Sauvage	10	259	26
Le Bras de Fer	3	474	158
Le Canal	20	421	21
Les Champs-Élysées	44	640	15
Les Épinettes	22	613	28
La Ferme de Place	3	11	4
Le Long Rayage	6	103	17
SNECMA	1	2 500	2 500
<i>Zones mixtes habitat- activités</i>	125	5 121	41

Source : d'après EP Évry, 1992.

En fait, la part de terrains cessibles dans les zones d'activités créées par EP Évry a été en moyenne de 58 % dans les zones créées avant 1980. Cette différence s'explique surtout par le réel souci de paysagement des zones d'activités, que les commercialisateurs de terrains industriels ont encouragé à accentuer, car il s'est avéré être un argument commercial efficace.

Les zones d'activité de la ville nouvelle en 1991



La part de surfaces cessibles a ensuite augmenté : elle est de 64 % dans les zones créées depuis 1980. Cette augmentation traduit principalement un souci de plus grande rentabilité des opérations, puisqu'elle implique un gain de recettes en charges foncières.

Caractéristiques des zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry

	Date de création	Vocation	Surf. brute en ha	% cessibles	COS autorisé
Le Bois de l'Épine	1970	Sièges. Bur. Fabr.	87	53 %	0,60
Saint-Guenault	1972	Bur. Ind. légère	32	56 %	1,00
La Marinière	1973	PME-PMI Indus.	108	54 %	0,80
La Petite Montagne	1977	Bur. Stock. Ind. légère	41	61 %	0,66
Les Malines	1977	Bur. Stock. Ind. légère	28	86 %	0,80
L'Églantier	1979	Bur. Stock. Ind. légère	25	64 %	0,80
Le Bois Briard	1981	Bur. Sièges Services	41	66 %	1,00
La Pièce de la Remise	1981	Stock. Distrib. Innov.	71	72 %	0,65
Le Clos aux Pois	1981	Stock. Distrib.	18	56 %	0,80
Le Bois Chaland	1983	Techn. Bur. Innov.	37	68 %	1,00
Les Bordes	1988	PME-PMI Stock.	68	66 %	0,65
Léonard de Vinci	1989	Rech. Form. Serv.	110	58 %	0,35
Ensemble	—	—	666 ha	61 %	—

Source : d'après EP Évry, 1992.

Le cas de la ZAC *Léonard de Vinci* est spécifique. En effet, pour attirer des laboratoires de recherche ou des entreprises de haute technologie, EP Évry a souhaité s'adapter à leurs exigences supposées : la quantité de verdure est considérée par les commercialisateurs des zones d'activités de ce type comme un facteur clé pour motiver les clients potentiels. Cette zone a donc été conçue en rupture avec les tendances précédentes de maximisation des surfaces cessibles par rapport à la surface totale de la ZAC, que l'on vient d'évoquer. La part de surfaces cessibles n'y est que de 58 %, alors que les autres zones créées dans la décennie 1980 avaient une part entre 56 et 72 %. De plus, son COS net autorisé n'est que de 0,35, soit deux à trois fois plus faible que dans les autres zones d'activités de la ville nouvelle.

Mais depuis 1989, date de sa création, aucun terrain de la ZAC Léonard de Vinci n'a trouvé preneur, à l'exception du groupe Digital, qui s'est installé dans la ferme existante (après l'avoir restaurée). L'éloignement par rapport à la ville est une des raisons essentielles invoquées pour expliquer l'échec de la commercialisation de cette zone. La disposition d'espace et de verdure ne suffit donc pas pour séduire des entreprises.

À chaque évolution des besoins des entreprises, induite par une mutation technologique ou de nouvelles organisations du travail, correspond une évolution du produit immobilier mise en œuvre par les promoteurs spécialisés.

Depuis les années 1960, on assiste à des mutations successives dans l'organisation des bâtiments d'entreprises. Succédant au long règne des « boîtes à stocker » des premières zones industrielles, les années 1970 voient apparaître des bâtiments qui se diversifient : aux surfaces de stockage s'ajoute une partie de bureaux d'accompagnement qui atteint jusqu'à 15-20 % de la surface totale.

C'est vers 1975 que se développe le « local polyvalent », aussi appelé « antenne d'entreprise ». Sous cette appellation, ce produit immobilier va évoluer et prendre de multiples aspects pour répondre à la demande croissante des activités mixtes des années 1980. Ainsi sont apparus, mis sur le marché par les grands promoteurs-investisseurs, des produits comme Lisa (Guiraudie-Auffève), Evolic (CGI), Bil (SCET), les parcs-clubs (BPGF), Actiburo (Bourdais), etc.

On a le sentiment que les promoteurs ne se contentent plus de répondre à une demande immobilière des entreprises ; ils la devancent et la provoquent en offrant de plus en plus de produits qui, outre l'habitable, prennent en compte la totalité du cadre de travail en tant qu'espace aménagé composé de bâtiments, de jardins, de zones de stationnement et d'équipements collectifs.

Cette évolution se marque spatialement par une diminution des densités d'entreprises à l'hectare.

Force est de constater que certaines densités d'emplois à l'hectare dans les zones d'activités économiques se justifient par le type d'activités implantées, alors que d'autres s'expliquent par le choix de l'aménageur, selon qu'il a souhaité un traitement aéré et vert ou de type plus urbain et très dense. Or, dans les zones d'activités de la ville nouvelle, Elio Cohen-Boulakia, qui dirigea le service du développement économique d'EP Évry, témoigne qu'« il n'y avait pas de volonté farouche de

Les zones d'activités : l'argument de l'espace
Le Bois de l'Épine



Photos : D. Planquette, V. Fouchier.

densité ni de forte desserte en transports en commun. Le laxisme a été la règle »¹.

3. BILAN DES DENSITÉS DES ANCIENNES ZONES D'ACTIVITÉS

Nous proposons un bilan de densités bâties et des densités d'emplois. Nous analyserons ces deux critères globalement pour l'ensemble des zones d'activités, puis par zone, puis pour l'ensemble des parcelles vendues.

La réceptivité des zones d'activités est un indicateur du degré de valorisation de leur espace par les entreprises qui s'y sont implantées. Elle révèle des informations d'une grande richesse lorsque l'on s'intéresse à la densification, dans la mesure où elle permet d'évaluer les réceptivités résiduelles. Celles-ci représentent la différence entre la réceptivité maximale (c'est-à-dire les droits acquis) et la réceptivité réalisée.

Les réceptivités résiduelles sont susceptibles d'être utilisées : elles correspondent le plus souvent à des terrains, à l'intérieur des parcelles acquises par les industriels, prévus pour des extensions ultérieures. Il peut aussi s'agir de possibilités de création de surface sous plafond (par exemple : création d'une mezzanine dans un entrepôt), lorsque l'emprise au sol d'un établissement occupe entièrement la surface réglementairement disponible (du fait des alignements obligatoires, des reculs par rapport à la voirie, etc.), mais que la constructibilité maximale n'est pas atteinte.

Nous avons fait un *bilan de réceptivité des zones d'activités les plus anciennes* de la ville nouvelle, dont la commercialisation est achevée depuis plusieurs années déjà². Les six zones étudiées représentent 13 707 emplois, soit 78 % de l'ensemble des zones d'activités de la ville nouvelle, et 385 entreprises, soit 88 % de l'ensemble. On peut alors calculer que leur densité moyenne est de 80,4 emplois à l'hectare de terrain cessible.

Ces six zones représentent un total de près de 1 830 000 m² de terrains commercialisés. Selon les différents COS appliqués pour

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

2. Certaines statistiques ne sont pas identiques à celles fournies par la Mission de remise des quartiers, car nous avons systématiquement intégré aux ZAC les terrains contigus appartenant aux entreprises des ZAC considérées.

chacune des zones, la réceptivité maximale de l'ensemble est de 1 389 500 m² (soit un *COS autorisé consolidé* de 0,76).

Mais l'information importante que fournit le tableau ci-dessous réside dans le chiffre de la réceptivité réalisée qui n'excède pas 716 000 m² d'où un *COS réalisé* s'élevant seulement à 0,39. On peut ainsi en déduire que la réceptivité résiduelle est d'environ 673 500 m² ce qui est considérable par rapport à la réceptivité réalisée.

*Bilan de réceptivité des zones d'activités
de la ville nouvelle d'Évry*

	Surface nette du terrain	COS	Réceptivité maximale	Réceptivité réalisée	COS réalisé
Bois de l'Épine	459 044 m ²	0,6	275 426 m ²	178 235 m ²	0,39
Saint-Guenault	177 873 m ²	1,0	177 873 m ²	68 830 m ²	0,38
La Marinière	555 843 m ²	0,8	444 674 m ²	188 392 m ²	0,34
La Petite Montagne	218 087 m ²		156 269 m ²	107 575 m ²	0,49
tranche 1	59 553 m ²	0,66	39 304 m ²	33 444 m ²	0,56
tranche 2	70 445 m ²	0,66	46 494 m ²	36 545 m ²	0,52
tranche 3	88 089 m ²	0,8	70 471 m ²	37 586 m ²	0,43
Les Malines	242 475 m ²	0,8	193 980 m ²	93 831 m ²	0,38
L'Églantier	176 597 m ²	0,8	141 277 m ²	79 180 m ²	0,45
Ensemble	1 829 919 m ²		1 389 500 m ²	716 043 m ²	0,39

Source : d'après MRQ, octobre 1991.

Il en ressort que, globalement, seule la moitié des droits à bâtir acquis par les industriels a fait l'objet d'une construction. Comment interpréter ce qui peut apparaître comme un gaspillage foncier ? Les entreprises auraient-elles un comportement irrationnel et achèteraient-elles des capacités de constructions excessives en regard de leurs besoins ? Ou cela traduit-il leur volonté de disposer d'une part importante de leur site non bâtie, pour une question d'image (espace paysager) ou de fonctionnement (stationnement, livraisons, etc.) ?

La réceptivité résiduelle de ces six zones d'activités les plus anciennes de la ville nouvelle d'Évry correspond à une capacité théorique de près de 13 000 emplois supplémentaires¹.

1. En appliquant le rapport entre le nombre d'emplois moyen par m² SHON et la SHON résiduelle : $191,4 \times 67,35 = 12\,890$.

Ce calcul n'est bien-sûr que théorique, mais il met en évidence ce que l'on pourrait appeler la sous-utilisation de l'espace par les entreprises : ces dernières achètent des droits à construire dont elles ne profitent pas entièrement. *Le COS, chiffre maximal, ne contrôle donc pas réellement la mise en valeur des terrains cédés.*

On comprend mieux l'importance quantitative de ce chiffre de 13 000 emplois, correspondant à la réceptivité résiduelle des six zones d'activités étudiées, lorsqu'on le compare aux prévisions du schéma directeur local. L'EP Évry a en effet évalué à 15 000 le nombre d'emplois qu'il faudra localiser dans de nouvelles zones d'activités du Centre-Essonne d'ici à 2015, moyennant une consommation d'espace de 375 hectares bruts¹.

Après avoir analysé la réceptivité globale de l'ensemble des six zones d'activités, il convient d'observer les données pour chacune d'elles, afin de dégager quelques idées utiles à la réflexion sur les densités, notamment sur le rôle du COS.

Densité d'emplois dans les zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry en 1991

	Nombre d'emplois	Emplois/ ha brut	Emplois/ ha cessible	m ² de plancher/ emploi
Bois Épine	3 328	38	72	54
Saint-Guenault	1 618	51	91	43
La Marinière	3 738	35	67	50
Petite Montagne	1 860	45	85	58
Malines	1 673	60	69	56
Eglantier	1 194	49	68	66
Ensemble	13411	42	73	53

Source : d'après EP Évry, 1992.

La zone d'activités du Bois de l'Épine, la première zone d'activité mise en vente par EP Évry (dont le schéma d'organisation a été présenté plus haut), a l'une des densités brutes les plus faibles : elle est en effet traversée par plusieurs boucles autoroutières dont l'emprise est incluse dans le calcul de cette densité. Les vastes espaces verts qui s'y trouvent, ainsi que le plan d'eau

1. EP Évry, SDRIF, contribution quantitative à la phase d'analyse : aire de développement Évry-Brétigny-Centre Essonne, Évry : EP Évry, mai 1992.

central, sont deux autres explications de sa faible densité brute. De fait, seuls 53 % de la surface de la zone étaient cessibles, ce qui représente le pourcentage le plus faible des zones étudiées. La densité nette du Bois de l'Épine est cependant un peu plus élevée que celle de la Marinière ou des Malines : 72 emplois à l'hectare, contre 67 et 69.

La zone d'activités des Malines, a une densité brute élevée, avec 60 emplois à l'hectare brut. L'explication de ce constat est simple : le rapport entre surface cessible et surface brute de cette zone est de 85 %, alors qu'il est voisin de 60 % dans les autres zones étudiées : aucun espace vert central n'avait été programmé. La densité nette des Malines n'est en revanche pas particulièrement forte (69 emplois à l'hectare cessible).

Les densités nettes d'emplois des terrains d'activités proposés dans les ZAC du côté dense de la ville nouvelle ne sont pas plus fortes que celles mesurées dans les zones d'activités « classiques » que l'on vient d'observer, elles sont même identiques. Leur densité consolidée est, en effet, de 73 emplois/ha cédé. Mais ce chiffre recouvre une grande diversité, puisque les terrains du Bras de Fer et des Champs-Élysées sont beaucoup plus densément occupés, avec respectivement 131 et 188 emplois/ha net. Les autres terrains, insérés dans les quartiers urbains, présentent des densités moindres que celles des zones d'activités « classiques », malgré leur localisation plus centrale : généralement autour de 40 à 50 emplois/ha net.

Les terrains occupés dans les zones d'activités les plus récentes, pour lesquelles nous n'avons pas fait un bilan de densités exhaustif (dans la mesure où leur commercialisation n'est pas achevée), présentent des réceptivités globalement plus faibles que celles mesurées dans les zones les plus anciennes. Ainsi, le COS réalisé des terrains cédés de la ZAC de la Pièce de la Remise est de 0,23 uniquement et de 0,35 pour la ZAC des Bordes.

S'il est vrai que la ZAC de Saint-Guenault, qui a le COS autorisé le plus élevé, connaît la densité nette d'emplois la plus forte, sa densité brute est néanmoins inférieure à celle de l'Églantier ou des Malines : l'aménagement paysager de Saint-Guenault a pris l'option d'un vaste espace vert central occupant près de 4 ha (soit 16 % de la surface totale de l'opération)¹. Cet aménagement

1. *De facto*, les surfaces cessibles ne représentent que 56 % des 32 ha de la ZAC.

Densités nettes d'emplois dans les zones d'activités en milieu urbain

	Total cessible en ha	Total cédé en ha	Nombre d'emplois	Densité d'emplois/ ha net
Aunettes	7,7	4,7	246	53
Bois Sauvage	7,7	6,7	355	53
Bras de Fer	4,0	3,3	427	131
Canal	4,6	4,2	132	31
Champs-Élysées	4,0	4,0	752	188
Épinettes	5,0	4,8	154	32
Loges	1,7	1,7	81	47
Ensemble	34,7	29,4	2 147	73

Source : d'après EP Évry, 1995.

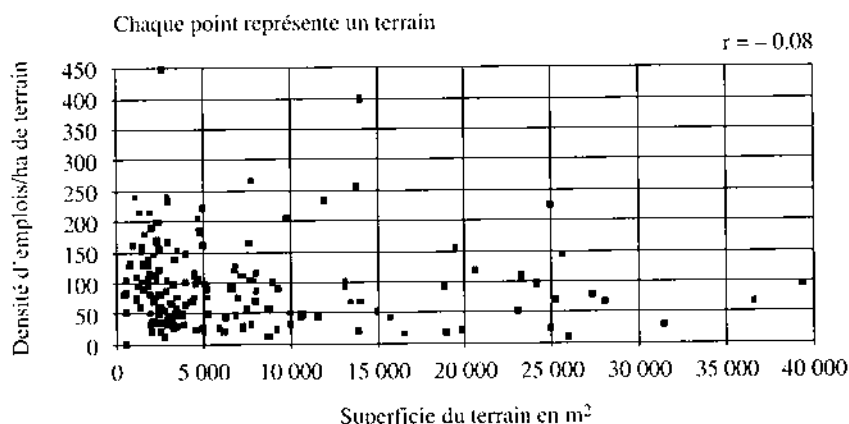
d'espace vert central, d'utilité collective, a permis aux entreprises implantées autour de limiter les surfaces traitées en espace vert à l'intérieur de leur parcelle, et donc de maximiser la valorisation de leurs terrains : les densités d'emplois dans les surfaces cessibles sont donc élevées.

4. BILAN PAR PARCELLE : LA STRATÉGIE DES ENTREPRISES ?

Dans les zones d'activités, comme dans les quartiers d'habitat, les grandes parcelles présentent de manière générale les plus faibles densités. On le vérifie en calculant que les quinze derniers établissements classés pour leurs densités nettes d'emplois selon la surface de leur terrain ont en moyenne 10 510 m² de terrain, alors que les quinze premiers ont 7 060 m². La différence est également marquée pour le rapport m² de plancher/réceptivité maximale : 13 420 m² contre 5 770 m².

L'écart entre le premier établissement et le dernier est d'environ 50 fois pour le rapport des surfaces de plancher par emploi et de 200 fois pour le rapport de surface de terrain par emploi. Les surfaces de plancher sont donc en apparence mieux valorisées par un grand nombre d'emplois que les surfaces de terrain : leur taille serait-elle alors mieux proportionnée aux besoins de l'entreprise que les surfaces de terrain ?

Densités d'emplois par hectare de terrain dans les zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry



Sources : d'après EP Évry et SAN, 1992.

En fait, plus le terrain cédé à un industriel est vaste, plus la réceptivité résiduelle est importante : le coefficient de corrélation entre ces deux variables le confirme, puisqu'il est de 0,84 (70 % de variance expliquée). Cela signifie que les cas de surdimensionnement sont nombreux, tant en termes de terrain que de réceptivité acquise, par rapport aux stricts besoins des établissements.

Pourtant, l'ancien responsable du développement économique affirme que, « en matière de densité, la question qui comptait était le nombre d'emplois à l'hectare. (...) On a refusé beaucoup d'opérations car la densité d'emploi n'était pas assez élevée, ou alors on diminuait la parcelle. C'était une recette moindre, mais il ne fallait pas brader les terrains ».

La principale motivation de l'équipe d'EP Évry était d'accueillir le plus grand nombre d'emplois dans le périmètre limité de la ville nouvelle. Il reconnaît toutefois que « ce raisonnement n'a paradoxalement jamais été tenu avec les très grands projets (IBM – SOFINCO – Hewlett Packard), car ils apportaient une grande notoriété et on en attendait un effet d'entraînement. Au fond, on ne prête qu'aux riches »¹.

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

L'idéal de forte densité a servi d'inspiration au schéma de structure à partir duquel la ville s'est développée. Il fallait surtout créer un centre pour l'agglomération nouvelle. L'autoroute A6 a servi de frontière entre d'un côté, à l'est, un centre urbain fort et dense, et de l'autre côté, à l'ouest, des secteurs peu denses et peu développés.

Le pavillonnaire, à cette époque, ne jouissait pas des faveurs des urbanistes : ils pensaient que le pavillonnaire ne pouvait pas participer à la constitution d'une ville, telle qu'ils l'imaginaient.

Le secteur entre A6 et N7, considéré quant à lui comme le côté noble de la ville nouvelle, celui où la Ville serait créée, a été planifié selon des principes mariant une trame urbaine très dense, disposée en forme de X, et de vastes parcs. Les quatre branches du X devaient correspondre à des quartiers denses, innervés par un transport en commun en site propre. Les parcs occupaient les espaces interstitiels entre les quatre branches et devaient « compenser la minéralité ».

En toute logique, le cœur de la ville nouvelle a été placé à la croisée du X. C'est là où les densités devaient être les plus élevées ; d'ailleurs, le règlement de la ZAC du centre fixait un COS minimal et aucune hauteur maximale. L'intégration des fonctions urbaines, dont l'Agora a été la plus ambitieuse illustration, devait également concourir à ce but de création de l'animation.

Les premiers quartiers de la ville nouvelle ont aussi suivi ces principes, comme en témoignent leurs choix urbanistiques disposant les fortes densités le long de passages piétonniers.

Ces principes ont donc marqué fortement la ville nouvelle, mais ils n'ont pas duré. Le quartier des Pyramides en a constitué l'apogée, ce que l'on vérifie d'ailleurs par les chiffres de densité des opérations de construction. Le programme mis en concours pour la ZAC d'Évry I, qui allait devenir les Pyramides, était imprégné du sentiment positif vis-à-vis des fortes densités et de la mixité, reprenant à l'échelle de la ZAC la doctrine utilisée pour le schéma de structure de la ville nouvelle. Le projet lauréat (désigné après consultation de près de 100 institutions ou associations), d'où est venue l'idée des pyramides, a voulu combiner les avantages de la maison individuelle et de l'habitat collectif. L'échéancier trop optimiste, la crise économique, les problèmes techniques de réalisation, et une image innovante qui n'a pas su séduire suffisamment, ont provoqué une première remise en cause du projet, principalement sur un plan financier.

CONCLUSION

LES DENSITÉS DE LA VILLE NOUVELLE D'ÉVRY : RÉSULTANTES OU PRÉALABLES ?

Le processus de détermination des densités n'a pas été linéaire : les facteurs qui conduisent à telle ou telle densité peuvent être multiples et répondre à des enjeux très variés. Pour autant, les densités que l'on observe aujourd'hui ne sont pas le fruit du hasard. Elles résultent d'un ensemble de conditions économiques, sociales et politiques. Les décisions publiques qui autorisent les densités sont elles-mêmes l'aboutissement de processus complexes, mêlant des enjeux variés et évolutifs dans le temps. Ces décisions multiples, du fait qu'elles ne conduisent pas à une réalisation entièrement publique, qui ne ferait que les appliquer, et que d'autres acteurs interviennent, notamment les promoteurs les élus, ou les particuliers, expliquent la différence souvent importante entre le projet et la réalisation finale.

1. UNE ÉVOLUTION D'AMBITION À L'ÉGARD DES DENSITÉS

Lors des choix fondateurs de la structure urbaine d'Évry, la pression à la construction était considérable alors que l'offre était réduite, l'économie était florissante, les revenus des ménages étaient croissants et les projections laissaient présager la poursuite de ces tendances. De plus, après les réalisations fâcheuses dues au fonctionnalisme et après mai 1968, chacun souhaitait un retour à la cité latine et à la « ville animée ». Ceci passait par une certaine priorité accordée aux piétons et aux transports en commun. Les fortes densités étaient un moyen, avec la mixité des fonctions, de créer l'animation.

d'emplois connaissent d'importantes variations. *L'aménageur, dans ce cas, est pratiquement impuissant face aux facteurs qui interviennent.* Les choix de densités d'emplois lors de la planification ne sont alors plus déterminants dans les densités observées.

Enfin, la plupart des cas étudiés mettent en évidence que *la gestion de l'espace par les entreprises ne relève pas toujours d'une stricte approche économique ou de rentabilité. Les implantations ne sont pas optimales dans bien des cas, et peu d'entreprises parmi celles rencontrées ont des locaux et des terrains d'une dimension parfaitement adaptée à leur activité.* Certaines le reconnaissent volontiers, et c'est parfois une question d'image.

activité à leurs locaux. C'est pourquoi on observe, depuis quelques années, une certaine densification des emplois, sans densification du bâti (à la fois dans les zones d'activités et dans les immeubles de bureaux). Celle-ci est d'autant plus facile que les constructions avaient été largement dimensionnées à l'origine.

Les programmes locatifs entraînent les plus fortes valorisations des terrains vendus :

- leurs réceptivités réalisées sont proches des réceptivités maximales autorisées, puisque le revenu de l'investisseur dépend de la quantité de surface construite mise en location ;
- leurs densités d'emplois sont élevées.

Zone d'activités de la Petite Montagne

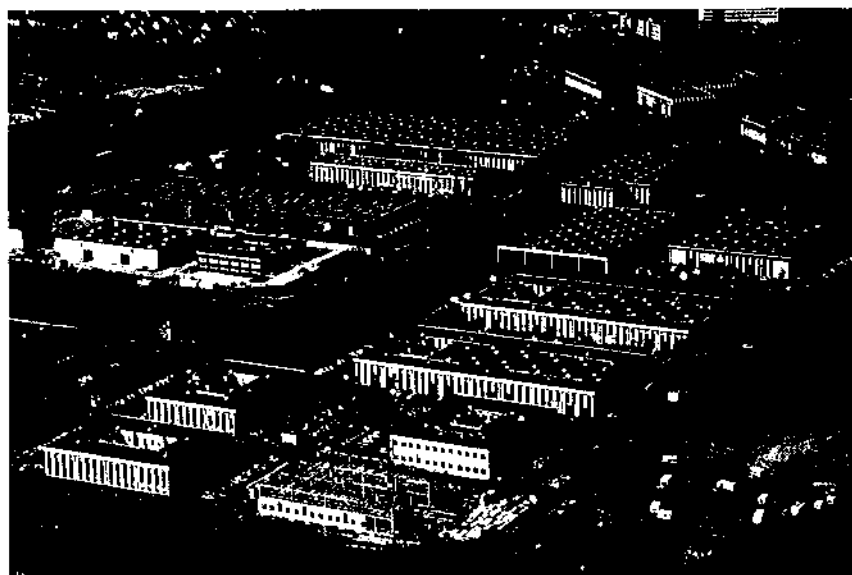


Photo : DREIF, 1996.

Il est difficile de tirer des conclusions d'une analyse par branche d'activité : pour une même branche, les caractéristiques d'un établissement seront opposées selon qu'on y exerce les fonctions d'administration, d'entreposage ou de fabrication. Il est par conséquent plus judicieux d'avoir une approche par type de local (bureau, entrepôt ou atelier).

L'évolution de l'emploi dans l'existant a acquis un poids important dans l'évolution de l'emploi total de la ville nouvelle. Les densités bâties peuvent ne pas évoluer alors que les densités

teur général d'EPA Marne, insiste sur la tentation pour un établissement public d'aménagement de vendre à certains types d'établissements, pour lesquels les charges foncières sont élevées : « Pour nous, un Mac Donald, c'est 100 logements ! »¹.

Selon une simple logique de rentabilité, la densité de construction (COS réalisé) est proportionnellement plus importante que la densité nette d'emplois, dans les opérations locatives². La valorisation opérée par les programmes locatifs en matière de surface de plancher se traduit aussi par des densités d'emploi importantes : ils offrent généralement non seulement les COS réalisés les plus forts, mais aussi les densités d'emploi les plus élevées.

4.1. Synthèse des facteurs de variation des densités liées à l'emploi

La seule stratégie spatiale commune à la plupart des entreprises, lors de leur implantation, est le sur-dimensionnement de leur terrain en vue d'une extension future.

« Plus on a de place, moins on se serre » : on peut reprendre cette conclusion en forme de proverbe³, même si elle date de 1969. Elle reste parfaitement vérifiée dans le cas des entreprises des zones d'activités de la ville nouvelle d'Évry : plus les terrains acquis sont vastes, moins les densités sont grandes.

Les bilans de réceptivité nous conduisent en outre à ajouter qu'à l'inverse, « moins on a de place, plus on se serre ». La taille des lots vendus est donc déterminante dans l'utilisation qu'en fait l'entreprise par la suite.

Les entreprises en situation de maturité s'étendent rarement dans les années qui suivent leur implantation : on a constaté que les densités de bâti ou d'emploi sont peu sensibles à l'âge de l'installation.

En période d'activité économique fortement ralentie, les entreprises ont moins tendance à déménager pour adapter leurs locaux à leurs besoins : il semble à l'inverse qu'elles adaptent leur

1. Le 07.09.1997.

2. L'analyse des bilans de réceptivité par parcelle confirmera cette hypothèse.

3. « Établissements industriels en région parisienne », in : *Cahiers de l'IAURP*, n° 14, février 1969, pp. 85-90.

*Exemples de terrains faiblement occupés,
cédés à des entreprises de renom*

	Terrain en ha	COS autorisé	COS réalisé	Nombre d'emplois	Densité d'emplois/ha
Hewlett-Packard	6,04	1,00	0,21	438	73
Métro	4,16	0,65	0,18	95	23
Imprimerie Nationale	9,00	0,65	0,18	148	16
ex-IBM	38,00	0,65	0,18	508	13

Source : d'après EP Évry, 1996.

Il faut expliquer ici que le principal critère de performance d'un établissement public d'aménagement, outre le nombre d'emplois créés, a toujours été le nombre d'hectares de zones industrielles commercialisées. Plus l'établissement public vend de terrains (outre l'accueil d'emplois), plus ses recettes sont importantes, plus sa tutelle est satisfaite. *Dans les zones d'activités, à l'inverse des bureaux et des logements, les prix sont fixés au m² de terrain, et non au m² de plancher. Il n'y a donc pas d'incitation à l'économie de terrain, du point de vue financier de l'établissement public.* Seule la bonne volonté des commercialisateurs ou de l'architecte coordonnateur peut donc éviter les gaspillages dus aux sur-dimensionnements des terrains par rapport aux besoins ou envies des établissements désireux de s'implanter dans la ville nouvelle. Pourquoi, sinon, refuser qu'un industriel achète un grand terrain et apporte ainsi d'importantes recettes à l'aménageur, même s'il construit peu sur son site ?

En période de forte concurrence de l'offre de terrains, il est difficile aux commercialisateurs de refuser les projets des industriels, même s'ils ne répondent pas aux attentes initiales de la programmation. Les élus, en revanche, sont particulièrement sensibles à la fois au nombre d'emplois et aux recettes fiscales potentielles (elles-mêmes liées aux immobilisations et aux salaires, donc indirectement aux densités). « *Lorsque le marché des bureaux est en crise, on tartine des hectares en zone d'activités, car elles sont source de profit. Elles ont permis de faire des ZAC de logement de bonne qualité* »¹. Gilles Ricono, qui a été direc-

1. Entretien avec Jean-Claude Gaillot, secrétaire général adjoint du GCVN, le 20 août 1996.

En réaction, le programme a d'abord été densifié (pyramide n° 14 principalement) et la proportion de logements locatifs sociaux a été augmentée pour compenser la lenteur de la commercialisation. Peu de temps après, les signes d'une dégradation de la situation sociale sont apparus (vols, incendies de voitures, agressions, etc.) et l'image du quartier s'est détériorée, aggravant encore les difficultés de commercialisation. Dès lors, les responsables politiques ont demandé une dédensification, et en particulier une baisse des hauteurs.

D'un climat propice à l'édification de fortes densités, on est passé à un climat hostile, suite à une transition de courte durée, au milieu des années 1970. L'épisode favorable à des densités élevées n'était-il qu'un accident dans l'histoire ? Il ne dura en fait que le temps de définir les structures de la ville nouvelle et de réaliser les premiers quartiers.

2. DES RAPPORTS DE FORCE

Il n'y avait pas de directive explicite en termes de densités. Dans la première étape, un consensus et une confiance régnaient entre les administrations centrales et régionales et les missions d'études de villes nouvelles, parce que les dirigeants des missions étaient issus soit de l'IAURP, soit du District, et en avaient déjà assimilé les enjeux lors de la préparation du SDAURP. Les densités prévues par les urbanistes répondaient par ailleurs aux attentes de la tutelle de l'État, soucieuse de rentabiliser ses investissements et d'accueillir une part significative de la croissance de l'agglomération parisienne.

Ne faut-il pas invoquer aussi le sens des responsabilités des dirigeants de la ville nouvelle : pouvaient-ils encourager de faibles densités, alors que l'État mettait en œuvre des moyens importants en infrastructures et en équipements ?

Toutefois, après l'expérience déterminante des Pyramides, une désillusion croissante vis-à-vis des densités s'est instaurée, doublée de tendances du marché, qui ont conduit à réviser à la baisse les densités pratiquées dans les quartiers ultérieurs.

Les zones d'activités économiques, à l'inverse des quartiers résidentiels centraux, valorisaient la disponibilité d'espace comme un argument commercial auprès des entreprises. Les densités brutes y sont relativement faibles, tant par la proportion

élevée de surfaces paysagées que par des densités nettes réduites, les entreprises faisant le choix d'acheter un vaste terrain pour pouvoir un jour s'étendre sur place (ce qui ne s'est pas souvent vérifié en réalité).

Le droit français ne connaissant que la notion de densité maximale, un établissement public d'aménagement ne peut que difficilement s'assurer de la valorisation des terrains qu'il commercialise. Il est pourtant propriétaire de ces terrains ; mais l'outil puissant que pourrait représenter la convention de vente à cet égard, puisqu'il est possible d'y fixer une densité minimale, n'est pratiquement pas utilisé. Le marché et la concurrence d'autres secteurs hors ville nouvelle rendent bien difficile l'imposition de contraintes aux clients potentiels.

Le rôle de la négociation, lors de la commercialisation des terrains, a prouvé toute son importance dans les densités réalisées. Ce rôle n'a cependant pas été le même lors des périodes fastes que lors des périodes de crise comme actuellement : en période faste, le commercialisateur peut plus facilement choisir le promoteur qui répond le mieux à ses attentes, pour maximiser l'usage du sol et réaliser son projet. En revanche, en période de crise économique où les clients sont rares (pour l'habitat comme pour les activités économiques), le commercialisateur n'est plus en position de force pour valoriser au mieux les terrains qu'il veut vendre.

La difficulté est finalement de savoir refuser de vendre lorsque des propositions sont faites et qu'elles s'écartent exagérément du projet de ville, surtout dans le centre ; la coordination entre les commercialisateurs et l'urbaniste d'une part, et entre l'établissement public d'aménagement et les élus d'autre part, est déterminante pour les réactions face au marché.

La personnalité du responsable de l'établissement public est essentielle : c'est lui, lorsque les élus ont donné un accord de principe, qui décide si un terrain doit être vendu ou non. Il est clair qu'André Lalande, premier directeur d'EP Évry, qui avait pris ce poste dans le but de « *créer une vraie ville* », n'a pas eu la même ligne de conduite que Jean-Michel Guittard, l'actuel directeur général d'EP Évry, selon lequel « *les gens ne veulent pas vivre en forte densité* »¹. Chacun a ses propres convictions et doit s'adapter au contexte socio-économique du moment.

1. Entretien avec J.M. Guittard, directeur général d'EP Évry, le 30 octobre 1996.

3. DES FACTEURS URBANISTIQUES

La forte densité a généré des solutions nouvelles :

- pour résoudre le problème du stationnement automobile : la ville nouvelle a encouragé la réalisation de stationnement en nappe ou en silo et promu la politique du « foisonnement » ;
- pour résoudre le problème posé par l'ampleur des surfaces occupées par les équipements scolaires, sous leur forme actuelle, et dans le but d'améliorer le fonctionnement de ces équipements : construction d'équipements intégrés ;
- pour permettre une exploitation efficace des transports en commun : création d'une chaussée en site séparé, sans conflit avec les automobiles ou les piétons ;
- pour faciliter et rendre plus sûrs les déplacements pour tous les modes : création de réseaux de circulation avec séparation des flux et parfois superposition (dalle).

Ces différents moyens de conforter les fortes densités et de les rendre plus fonctionnelles ont été pour la plupart abandonnés pour des raisons diverses, indépendamment de la stratégie concernant les densités : coûts, logiques d'acteurs, difficultés de fonctionnement, problèmes de repères, etc. Sans eux, il est beaucoup plus difficile de concevoir des quartiers très denses.

Les urbanistes qui ont conçu la ville nouvelle avaient l'espoir que « *l'avenir serait meilleur* » ; cet espoir a eu des conséquences dans la structure urbaine, pour plusieurs raisons :

- ils ont ménagé une capacité foncière pour une densification ultérieure ;
- ils ont prévu une réceptivité potentielle importante pour ces réserves de foncier, en appliquant des COS plus élevés que ceux qu'ils pratiquaient à l'époque ;
- ils pensaient que l'efficacité du transport collectif en site propre permettrait de réduire le taux de motorisation, et que, de ce fait, il serait possible un jour de réduire les normes de stationnement pour augmenter les densités construites ;
- ils imaginaient que les revenus des ménages seraient supérieurs ;
- ils pensaient que les valeurs foncières de la ville nouvelle augmenteraient et provoqueraient spontanément une densification.

Ces différentes hypothèses ne se sont pas toutes concrétisées telles qu'imaginées à l'origine. Le potentiel foncier a été en partie utilisé pour accueillir des constructions non planifiées initiale-

ment, mais le plus souvent selon des densités relativement faibles, comme nous l'avons montré. D'autre part, ce que les urbanistes considéraient comme un potentiel foncier a parfois été progressivement approprié par la population des quartiers, qui en a fait des aires de jeux ou de sport, par exemple. Il est alors politiquement délicat d'en modifier l'usage. De même, certains parcs de stationnement provisoires étant pleinement utilisés ne peuvent guère être supprimés à présent, d'autant moins facilement que le taux de motorisation des ménages à Évry, comme dans les autres villes nouvelles, n'est pas inférieur à celui des secteurs voisins (deuxième couronne de l'agglomération parisienne ou communes urbaines).

Enfin, les valeurs foncières n'ont pas suivi l'évolution attendue. Le différentiel de prix entre le centre de la ville nouvelle et sa périphérie est relativement réduit, ce qui traduit une attractivité limitée des secteurs denses. Les valeurs foncières du centre n'obligent pas, seules, par un simple raisonnement économique, à édifier des projets de densité plus élevée qu'en périphérie. C'est pourquoi le rôle de l'établissement public d'aménagement est essentiel, puisqu'il permet que les terrains soient cédés uniquement à la condition de répondre à des exigences urbanistiques, en particulier en termes de densités.

Il demeure enfin un potentiel foncier considérable, non pris en compte par les documents d'urbanisme actuels et que le « système » existant ne conduit pas à mettre en valeur, faute de pression foncière et parce que l'idéal de la forte densité n'est pratiquement plus défendu aujourd'hui. Ce potentiel est parfois progressivement « consommé » en fonction des besoins, notamment pour accueillir actuellement les locaux liés à la recherche génétique du Gépôle ou pour les bâtiments universitaires.

4. LA LOGIQUE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMÉNAGEMENT

L'établissement public d'aménagement (d'ailleurs amené à évoluer rapidement dans le cadre du retour de la ville nouvelle au droit commun) est placé au centre de cinq logiques d'acteurs aujourd'hui :

- la logique de l'État, qui a toujours plaidé pour une densité soutenue, le fait moins depuis la décentralisation : il fait cepen-

dant pression pour maintenir le rythme de commercialisation, en étant moins soucieux du produit ;

- la logique des promoteurs qui visent à maximiser leurs profits en répondant à la demande (plutôt orientée vers des densités faibles et des espaces fortement paysagers), et qui sont actuellement en position de force dans la négociation ;

- la logique des élus qui veulent éviter l'aggravation de la situation sociale et rejettent les fortes densités ;

- sa propre logique d'établissement public à caractère industriel et commercial qui lui impose de vendre, même si le projet du promoteur ne répond pas à ses exigences urbanistiques initiales, en raison d'une situation financière dégradée ;

- les habitants déjà installés qui se sont appropriés la ville et peuvent remettre en cause certains projets de construction et de densification.

Ces cinq logiques étaient très différentes lors des premières années de la ville nouvelle :

- l'État visait à rentabiliser par une population suffisante ses investissements lourds, mais laissait l'établissement public d'aménagement concevoir et réaliser son projet, avec un *magister* de Paul Delouvrier et de Jean Millier ;

- les promoteurs étaient en position de faiblesse vis-à-vis de l'établissement public, car l'offre de terrains dans la région était inférieure à la demande ;

- l'établissement public accordait une place importante aux urbanistes dans la décision, lesquels étaient très favorables aux fortes densités ;

- les élus avaient un poids moindre qu'actuellement : ils ne représentaient qu'une petite population et ne bénéficiaient pas encore des pouvoirs décentralisés ;

- les habitants en place (côté est de la RN7) n'ont pas pu s'opposer à la ville nouvelle et les nouveaux habitants étaient heureux de vivre « une aventure » et de bénéficier d'un urbanisme de meilleure qualité que les grands ensembles.

Seule la prise de conscience de la rareté des terrains cessibles paraît susceptible, maintenant, de motiver des densités accrues. Les autres arguments en faveur des fortes densités ne sont pas pris en compte :

- l'ambition de l'animation urbaine est fortement réduite ;

- l'enjeu d'une moindre consommation d'espace n'est pas une préoccupation réelle localement (Jacques Guyard estime par

exemple que, en matière de consommation d'espace, « les villes nouvelles ont déjà joué leur rôle »¹),

– le souci de minimiser l'usage de l'automobile (pour un moindre impact écologique ou économique), qui pourrait encourager de plus fortes densités, n'est pas partagé par les responsables actuels de la ville nouvelle.

5. UNE PLUS FAIBLE DENSITÉ QUE PRÉVU

Au total, les 14 communes du périmètre initial comptent 290 500 habitants en 1999, à comparer aux 450 000 prévus lors de la planification à l'origine de la ville nouvelle, soit 35 % de moins. L'évolution des emplois et de la population entre 1968 et 1990 fait apparaître que les 4 communes de la ville nouvelle (SAN) ont accueilli sensiblement le même nombre d'habitants que les 10 autres communes du périmètre initial de 14 communes, mais pratiquement deux fois plus d'emplois. Ceci confirme le rôle de centralité que peut jouer la ville nouvelle : son nombre d'emplois est de 45 850 (en 1990), et son nombre d'habitants 79 800 (en 1999).

Évolution du nombre d'habitants et d'emplois entre 1968 et 1990 Périmètre initial et SAN

	Population	Emplois
Sous-total hors SAN	+ 64 858	+ 23 664
Sous-total SAN	+ 67 134	+ 44 423
Total 14 communes	+ 131 992	+ 68 087
Total Département de l'Essonne	+ 411 783	+ 193 673

Source : d'après INSEE.

Finalement, il y a eu dédensification humaine du projet, par effet cumulatif de plusieurs facteurs :

– réduction de la taille des ménages d'une part et de la densité interne des emplois d'autre part, par rapport aux projections ;

1. Entretien avec Jacques Guyard, le 29 octobre 1996.

- réduction du périmètre d'intervention de 14 à 4 communes, alors qu'il était envisagé une restructuration des communes de ce périmètre ;
- réduction des densités programmées dans les ZAC, à partir du « traumatisme » provoqué par les Pyramides ;
- proportion supérieure d'habitat individuel par rapport au projet initial ;
- différence entre les densités prévues en ZAC et les densités commercialisées progressivement ;
- surévaluation des réceptivités annoncées dans les règlements de ZAC, pour avoir une souplesse d'évolution ;
- non utilisation maximale des réserves foncières prévues pour une densification ;
- crainte de la part des élus, vis-à-vis de la population cliente de l'habitat collectif autre que le haut de gamme.

Cette dédensification n'a pas toujours été bien vécue par les premiers responsables de la ville nouvelle, en particulier ceux qui défendaient le plus les fortes densités, comme Elio Cohen-Boulakia, par exemple : « *De lâchage en lâchage, on a complètement retourné la veste* »¹.

Toutefois, une raison essentielle de l'écart entre le projet initial et la situation actuelle ne se lit pas directement sur le site d'Évry. L'Île-de-France compte aujourd'hui 10,9 millions d'habitants², alors que le SDAURP de 1965 tablait sur 14 millions d'habitants à l'horizon 2000. La différence est de près d'un cinquième. On en trouve directement une répercussion sur les chiffres de population des villes nouvelles, dont Évry.

C'est pourtant à partir des hypothèses de forte croissance, calculées dans les années 1960, que les villes nouvelles ont été planifiées. Sans ces sur-estimations des besoins quantitatifs, les villes nouvelles n'auraient certainement pas été réalisées³. Il y eut certes quelques ajustements dans le Schéma Directeur de 1976, en particulier la réduction du nombre de villes nouvelles de 8 à 5⁴,

1. Entretien avec Elio Cohen-Boulakia, le 28 novembre 1996.

2. La planification régionale s'appuie sur une projection (peut-être sous-évaluée) de 11,8 millions à l'horizon 2015.

3. Merlin Pierre, et O'Callaghan Chantal, *op. cit.*, 1990, p. 65.

4. Cette diminution était d'ailleurs due à des considérations locales et non à une nouvelle estimation des besoins quantitatifs de la région... Cf. Schmitz François, *La révision du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Île-de-France. Rapport de synthèse*, Paris : Conseil Régional d'Île-de-France, 1979.

et dans les plans d'urbanisme de chaque ville nouvelle (réduction de la capacité finale, plus grande part d'habitat individuel)¹, mais le principe du polycentrisme a été maintenu jusqu'à ce jour.

On peut dire que les villes nouvelles participent, d'une certaine manière, à un ralentissement de l'étalement urbain, puisqu'elles fixent sur place des ménages qui se seraient peut-être installés plus loin de Paris. Elles sont devenues de véritables centres urbains, en contre-poids du centre de l'agglomération parisienne. À Évry, le nouvel élan impulsé par l'implantation de l'université et par le développement du Génomus (avec l'accueil de centres de recherche et d'entreprises liées à la génétique) contribuera sans nul doute à accentuer ce rôle de pôle majeur de la ville nouvelle.

1. Le projet initial de Tigery-Lieusaint (Sénart), par exemple, comprenait 300 à 400 000 habitants avec un centre dense sur le plateau de Tigery.

**LISTE DES PRINCIPALES
PERSONNES RENCONTRÉES ET
POSTES QU'ELLES ONT OCCUPÉS,
RELEVANT DE NOTRE
PROBLÉMATIQUE**

EP ÉVRY

Gérard D'Arcy	Architecte-urbaniste à l'IAURP (1965-1967), puis à l'EP Évry de 1967 à 1990, directeur du développement économique d'EP Évry depuis 1990
Michel Boscher	Premier président d'EP Évry, membre du conseil du district de la région parisienne, ancien député-maire d'Évry
Elio Cohen-Boulakia	Géographe, chargé d'études à l'IAURP, puis co-animateur de l'atelier d'urbanisme, puis directeur délégué au développement à EP Évry, de 1968 à 1991
André Darmagnac	Programmateurs à EP Évry, de 1970 à 1978, puis chargé de mission Programmation au SAN d'Évry
François Delouvrier	Économiste, chargé de mission (depuis 1975), directeur de la division Habitat d'EP Évry (1987-1991), puis directeur de l'urbanisme à la mairie d'Évry
François Desbruyères	Architecte-urbaniste à EP Évry, notamment pour le centre ville, de 1967 à 1993
François Dufant	Président du conseil d'administration d'EP Évry et maire adjoint d'Évry

Jean-Michel Guittard	Directeur général d'EP Évry depuis 1991
Jacques Kliffa	Directeur de la division financière d'EP Évry
André Lalande	Premier directeur général de la mission d'étude et d'aménagement, puis d'EP Évry, de 1966 à 1979
Pascal de Maupcou	Architecte-urbaniste à EP Évry, notamment pour les ZAC des Épinettes et Aunettes, de 1970 à 1991
Michel Mottez	Architecte à l'IAURP, puis chef du service Urbanisme et directeur délégué à l'aménagement d'EP Évry, de 1968 à 1993
Jean-Michel Muzeau	Directeur de la division Habitat d'EP Évry depuis 1992
Charles Raymond	Programmateurs d'EP Évry, années 1970
Luc Thomas	Architecte-urbaniste, responsable de la ZAC Évry I, puis directeur des études à EP Évry, de 1968 à 1993

AUTRES

Jean-Claude Gaillot	Secrétaire général adjoint du Groupe central des villes nouvelles
Serge Goldberg	Directeur des études et recherches à l'IAURP (1962-1967), premier directeur de l'EPA de Saint-Quentin-en-Yvelines (1970-1979)
Jacques Guyard	Député-maire d'Évry, puis président du SAN d'Évry
Jean Millier	Ingénieur général des Ponts et Chaussées, directeur général de l'IAURP, et préfet, directeur général de l'Équipement pour la région parisienne

Bertrand Ousset	Chargé d'études IAURIF (1970-1973), puis à EPA de Marne-la-Vallée, directeur général adjoint depuis 1990
Pierre Parat	Membre du groupement d'architectes ayant conçu le quartier des Pyramides
Jean-Eudes Roullier	Secrétaire Général (1967-1978) puis Président du Groupe central des villes nouvelles de 1993 à 1999
Marc Sauvez	Urbaniste en chef de l'État, membre d'une commission du jury pour la ZAC Évry I

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE NOUVELLE D'ÉVRY

Périmètres, Évry

Syndicat d'agglom. nouvelle	Établissement public d'aménagement	Schéma directeur	Périmètre initial
<i>Bondoufle</i>	Bondoufle	Bondoufle	Bondoufle
<i>Courcouronnes</i>	Courcouronnes	Courcouronnes	Corbeil-Essonnes
<i>Évry</i>	Évry (p)	Évry	Courcouronnes
<i>Lisses</i>	Ris-Orangis (p)	Lisses	Évry
			Fleury-Mérogis
		Brétigny-sur-Orge	Grigny
		Leudeville	Lisses
		Marolles-en-Hurpoix	Morsang-sur-Orge
		Le Plessis-Pâté	Ris-Orangis
		St Vrain	Saint-Michel-sur-Orge
		Villabé	Ste-Geneviève-des-B.
			Villabé
			Villemoisson-sur-Orge
			Viry-Chatillon
<i>4 communes</i>	<i>4 communes</i>	<i>10 communes</i>	<i>14 communes</i>

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

COS	Coefficient d'occupation du sol (division des surfaces de plancher par la surface du terrain d'assiette)
CES	Coefficient d'emprise au sol
DDE	Direction départementale de l'Équipement
DREIF	Direction régionale de l'Équipement d'Île-de-France
EPA	Établissement public d'aménagement
EP Évry	Établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry
GCVN	Groupe central des villes nouvelles
HLM	Habitation à loyer modéré
IAURIF	Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France
IAURP	Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne
IGH	Immeuble de grande hauteur
INSEE	Institut national de statistiques et d'études économiques
MOS	Mode d'occupation du sol
P + E/ha urb.	(nombre d'habitants + nombre d'emplois)/ hectare urbain
PADOG	Plan d'aménagement et d'organisation générale de la région parisienne

PARP	Plan d'aménagement de la région parisienne
PAZ	Plan d'aménagement de zone
RER	Réseau express régional
SAN	Syndicat d'agglomération nouvelle
SDAURP	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne
SDRIF	Schéma directeur de la région Île-de-France
SGVN	Secrétariat général du groupe central des villes nouvelles
SHON	Surface hors œuvre nette (surface de plancher)
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZAD	Zone d'aménagement différé

BIBLIOGRAPHIE

1. OUVRAGES GÉNÉRAUX

- Alduy Jean-Paul, « 40 ans de planification en région Île-de-france », in : *Cahiers de l'IAURIF*, décembre 1983, n° 70, pp. 13-67.
- Annales de la recherche urbaine (ouvrage coll.), *Densités et espacements*, Paris : Plan Urbain, n° 67, 1995, 153 p.
- Ascher François, *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris : Éditions Odile Jacob, 1995, 234 p.
- Breheny Michael, « Local authorities and residential densities – an attitude problem ? », in : *Town & Country Planning*, mars 1997, pp. 84-87.
- Cadiou Nathalie et Fouchier Vincent, « La présence végétale dans la ville nouvelle d'Évry : des usages et appropriations diversifiés », in : *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 74, avril 1997, pp. 95-102.
- Chenu Roselyne, *Paul Delouvrier ou la passion d'agir*, Paris : Seuil, 1994, 413 p.
- Choay Françoise, *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris : Points, 1965, 446 p.
- Chombart de Lauwe Paul-Henri, *La fin des villes, mythe ou réalité*, Paris : Calmann-Lévy, 1982, 246 p.
- Croizé Jean-Claude et Tilmont Michel, *Les IGH dans la ville*, Paris : CRU, 1978, 310 p.
- DAU, *Atlas statistique des villes nouvelles d'Île-de-France*, Paris : DAU/METT, mai 1995, 116 p.
- Délégation générale au district de la région de paris, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris*, Paris : La Documentation Française, 1965, p. 174.
- Fouchier Vincent et Mirande Bruno, *Les logements neufs et leur population dans les cinq villes nouvelles franciliennes (1990-1997)*, Paris : édition du ministère de l'Équipement, septembre 1999, 141 p.
- Fouchier Vincent, « Villes nouvelles : données récentes », in : *INSEE « Regards sur l'Île-de-France »*, n° 42, décembre 1998, pp. 1-7.

- Fouchier Vincent et Michelon Sylvain, *Courbes isochrones autour des villes nouvelles*, Paris : édition du SGVN, 30 p., mars 1999.
- Fouchier Vincent, « Sénart, avec ou sans centre », contribution à la conférence *Le Carré Sénart, un centre pour demain*, organisée par l'Établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Sénart et le ministère de l'Équipement, hors série n° 11 de la revue *Urbanisme*, mars 1999, pp. 26-27.
- Fouchier Vincent, *Les densités urbaines et le développement durable. Le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, édition du SGVN, diffusion La Documentation Française, décembre 1997, 212 pages.
- Fouchier Vincent, « Le polycentrisme : du concept au concret », in : *Urbanisme*, n° 301, juillet 1998, pp. 53-59.
- Fouchier Vincent et Paquot Thierry, (sous la dir.) « Dossier : Villes "Nouvelles" », in : *Urbanisme*, n° 301, juillet 1998, pp. 44-93.
- Fouchier Vincent, « La densité humaine nette : un indicateur d'intensité urbaine », in : *Données Urbaines*, n° 2, Paris : Anthropos, 1998, pp. 181-189.
- Fouchier Vincent et Merlin Pierre (sous la dir.), *De fortes densités : une solution pour nos villes ?*, actes de séminaire scientifique de l'INTA et de l'IFU, Hong Kong : Consulat Général de France, janvier 1994, 76 p., (existe en version anglaise).
- Fouchier Vincent, « Penser la densité », in : *Études Foncières*, n° 64, septembre 1994, pp. 7-12.
- Fouchier Vincent, « Quel transport, pour quelle ville ? », in : *Urbanisme*, n° 289, juillet-août 1996, pp. 66-74.
- Fouchier Vincent, « Villes nouvelles : pour une densification des zones d'activités », in : *Études Foncières*, décembre 1992, n° 57, pp. 23-26.
- IAURIF et INSEE, *Atlas des Franciliens*, Paris : IAURIF et INSEE, 1992, deux tomes.
- IAURP, *Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne*, Paris : IAURP, avril 1975, 261 p.
- Jacobs Jane, *Déclin et survie des grandes villes américaines*, Paris : Mardaga éditeur (trad. de l'américain), 1961, 433 p.
- Merlin Pierre, *L'aménagement de la région parisienne et les villes nouvelles*, Paris : La Documentation Française, 1982, 287 p.
- Merlin Pierre et Choay Françoise (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris : PUF, 1988, 723 p.
- Raymond H. et alii, *L'habitat pavillonnaire*, Paris : Centre de Recherche sur l'Urbanisme, 1966, 146 p.
- Roullier Jean-Eudes et alii, *25 ans de villes nouvelles en France*, Paris : Economica, 1989, 360 p.

2. ÉVRY

- Agora : proposition d'organisation dans le cadre de la première phase du centre urbain*, Évry : EP Évry, vers 1968.
- « Évry : centre urbain nouveau et ville nouvelle », in : *Cahiers de l'IAURP*, vol. 15, mai 1969, p. 18.

- Acadie, *Diagnostic-propositions. Les Pyramides, Évry I*, Évry : SAN, 1990, 60 p.
- Champin, *Rapport sur le schéma des structures de la zone d'Évry SX I*, Paris : Comité Économique et Social du District de la Région de Paris, décembre 1966, n.p.
- Cohen-Boulakia Elio et Pavy Paul, *Centre d'Évry. Esquisse de programme*, Paris : IAURP, avril 1965, 20 p.
- Cohen-Boulakia Elio et Pavy Paul, *Ville nouvelle d'Évry. Étude préliminaire du programme*, Paris : IAURP, octobre 1965, 83 p.
- Coulon Marc, *Approche d'une politique d'animation d'Évry Ville Nouvelle*, Évry : EP Évry, décembre 1972, 38 p.
- DDE de l'Essonne (GEP), *Corbeil-Lisses-Villabé. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme*, Évry : Département de l'Essonne, mai 1972.
- DDE de l'Essonne (GEP), *Schéma organique. Zone opérationnelle de Sainte-Geneviève-des-Bois*, Évry : DDE, août 1968.
- DDE de l'Essonne, *Projet de création de trois agglomérations nouvelles*, Évry : Département de l'Essonne, mai 1972.
- Darmagnac André, Desbryères François et Mottez Michel, *Créer un centre ville : Évry*, Paris : éd. du Moniteur, 1980, p. 23.
- Doublet Maurice, *Discours au conseil d'administration de l'EP Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, 13 octobre 1969, 19 p.
- Doublet Maurice, *Discours au conseil d'administration de l'EP Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, 13 octobre 1969, 19 p.
- Dupont Gérard, *Rapport sur l'exécution de la ZAC d'Évry I (première tranche)*, Paris : ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, avril 1978, 27 p.
- EP Évry, *Analyse des surcoûts en équipements publics d'infrastructure primaire et de superstructure*, Évry : EP Évry, 23 mars 1976, 9 p.
- EP Évry, *Avenant n° 2 à la convention du 19 juillet 1973 passée entre EP Évry et UCY pour la réalisation de la ZAC d'Évry I. Note de présentation à Monsieur le Contrôleur d'État*, Évry : EP Évry, 9 décembre 1982, 15 p.
- EP Évry, *Centre commercial régional. Rapport au conseil d'administration*, Évry : EP Évry, 1972, 5 p.
- EP Évry, *Équipements intégrés et intégration des équipements d'Évry I*, Évry : EP Évry, mars 1973, n.p.
- EP Évry, *Évry I, poursuite de l'aménagement par EP Évry*, Évry : EP Évry, février 1981, 6 p.
- EP Évry, *Évry I. Nouveau dossier de réalisation*, Évry : EP Évry, septembre 1992.
- EP Évry, *Le centre d'Évry : un retour à la tradition dans un cadre novateur*, Évry : EP Évry, 29 juin 1976, 5 p.
- EP Évry, *Note à Monsieur Lalande : Corbeil-Lisses-Villabé – Nouvelles propositions du syndicat*, Évry : EP Évry, 1969, 3 p.
- EP Évry, *Note complémentaire sur le programme d'aménagement et d'équipement des communes de Corbeil-Essonnes, Lisses et Villabé*, Évry : EP Évry, 1969, 11 p.
- EP Évry, *Note interne sur l'affaire UCY – ZAC Évry I*, Évry : EP Évry, vers 1978, n.p.
- EP Évry, *Programme du concours Évry I*, Évry : EP Évry, avril 1971.

- EP Évry, *SDAU de la ville nouvelle d'Évry*, Évry : EP Évry, mars 1971, n.p.
- EP Évry, *Ville Nouvelle d'Évry : VII^e plan 1976-1980. Programmation d'actions prioritaires*, Évry : EP Évry, 1976.
- EP Évry, *ZAC d'Évry I. Dossier de création*, Évry : EP Évry, novembre 1970.
- EP Évry, Brochure : *Évry – Ville Nouvelle*, 1970.
- Équipe UCY, *Description du parti. Dossier du concours 2^e degré*, 1971, 87 p.
- « Évry I. Concours d'aménagement urbain », in : *Cahiers de l'IAURP*, n° 31, avril 1973, 115 p.
- Gallas Lucien, *Analyse des enjeux et des modalités d'intervention de l'EP Évry à l'extérieur de son périmètre*, Paris : Conseil Général des Ponts-et-Chaussées, mars 1996, 35 p.
- Groupe central des villes nouvelles, *Programme finalisé des villes nouvelles*, Paris : SGVN, décembre 1971.
- Hortus C., *Première approche d'une définition des centres des villes nouvelles de la région parisienne*, Paris : IAURP, mars 1969, n.p.
- IAURP, *Aménagement de la ville nouvelle d'Évry et de son environnement. Proposition du schéma de structure*, Paris : IAURP, mai 1966, 15 p.
- IAURP, *Avis donné sur les schémas des structures*, Paris : IAURP, avril-mai 1967, n.p.
- IAURP, *Centre d'Évry. Esquisse de programme*, Paris : IAURP, mars 1965.
- IAURP, *Ville nouvelle d'Évry. Esquisse d'aménagement*, Paris : IAURP, novembre 1965.
- IAURP, *Animation des centres villes existants*, Paris : IAURP, vers 1965, n.p. + annexes.
- Machavoine, *Schéma de Structures de la Région d'Évry*, Corbeil : CCI de Corbeil et de l'Essonne, 1965 ou 1966.
- Millier Jean, *Procès verbal de séance de travail sur le Cirque de l'Essonne*, Paris : Préfecture de région, 13 octobre 1967.
- Mission d'étude de la ville nouvelle d'Évry, *Schéma organique du Cirque de l'Essonne*, Évry : MEVNE, 1 avril 1969.
- Mission d'étude et d'aménagement de la VN d'Évry, *Le cadre de l'étude et les données régionales de l'environnement du terrain*, Évry : Mission d'étude, 24 avril 1969.
- Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Le Cirque de l'Essonne*, Évry : MEAVNE, janvier 1968, 5 p.
- Mission d'étude et d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, *Ville nouvelle d'Évry*, Évry : MEAVNE, 20 septembre 1967.
- Mottez Michel, « La ville nouvelle d'Évry », Université libre de Bruxelles, actes du colloque *Les villes nouvelles*, janvier 1981, pp. 126-131.
- Mottez Michel, *Séance de travail sur l'Agora. Analyse de l'avant-projet*, Évry : EP Évry, novembre 1970, 6 p.
- Peylet Roland, *Situation et devenir des établissements publics d'aménagement*, Paris : ministère de l'Équipement, des Transports et du Tourisme, janvier 1995, 28 p.
- Planchenault Gérard, *ZAI Ris-Courcouromnes*, Évry : MEAVNE, 1969.
- Service Régional de l'Équipement, *Rapport sur les modifications du projet de schéma des structures d'Évry*, Paris : Préfecture de la Région Parisienne, avril 1969, 18 p.

Wogenscky André, *Rapport concernant le plan directeur d'urbanisme du sud de la région parisienne entre Orly – Longjumeau – Brétigny – Corbeil et la forêt de Sénart*, Paris : Délégation générale au District de la région parisienne, janvier 1964 à février 1965, 70 p.

Zublena A., *Les centres urbains nouveaux sont-ils des services publics ?*, note, vers 1972, 21 p.

TABLE DES MATIÈRES

Préface de Jean-Eudes Roullier.....	V
Avant-propos de Pierre Merlin	VII
Introduction	1
 PREMIÈRE PARTIE : Les volontés initiales pour le schéma de structure : un enthousiasme pour les fortes densités	 5
Chapitre I – La ville nouvelle d'Évry, fruit du schéma directeur régional de 1965.....	7
1. Pourquoi des villes nouvelles ?.....	8
2. La localisation des villes nouvelles : des centres denses en périphérie	9
3. La localisation de la ville nouvelle d'Évry	14
 Chapitre II – Évry : un choix de densités pour le périmètre des 14 communes.....	 15
1. La densité de population pour évaluer la capacité à terme ?	15

2. Une tentative de planification pour les 14 communes	26
3. Le Cirque de l'Essonne : premier débat.....	33
4. Le rejet des 14 communes : rejet de l'urbanisation ?.....	37
Chapitre III – Détermination des densités du schéma de structure de la ville nouvelle	43
1. Les premières propositions de schémas de structure	43
2. L'autoroute A6 comme frontière entre les fortes densités et les faibles	55
3. Centralité-densité : créer l'animation urbaine.....	61
4. Volonté précoce de combiner ville et transport	84
5. Les lieux d'emploi : une ambition d'espace et de qualité.....	94
 DEUXIÈME PARTIE : Une évolution dans la conception des quartiers : les densités à l'épreuve du réel	 101
Chapitre IV – Les quartiers où les principes originaux ont été appliqués.....	103
1. Les quartiers denses : Champrier du Coq, Aguado, Champs-Élysées.....	103
2. Les opérations peu denses : Courcouronnes et Lisses	108
3. Les réactions face à des « coups partis » non denses.....	113
Chapitre V – Les Pyramides : grandeur et décadence des fortes densités ?.....	121
1. Une synthèse des principes de mixité et densité : le programme	121
2. La forme pyramidale : une idée issue du concours.....	129
3. Les premières remises en cause de l'idéal de densité.....	140
4. La forte baisse de la densité brute du projet	151
5. Bilan de la ZAC Évry I et des Pyramides	157
Chapitre VI – Les contre-exemples des Pyramides : Épinettes, Aunettes, Canal	167
1. Les Épinettes : moins de densité et de hauteur	167
2. Aunettes et Canal : poursuite de la baisse de densité.....	174
3. La faible densité pour attirer des gens riches ?	177
4. Une désillusion vis-à-vis de l'idéal de densité pour créer l'animation	179

TROISIÈME PARTIE : **Y avait-il des directives sur les densités ?** 183**Chapitre VII –** Un magister de P. Delouvrier et J. Millier 185

1. L'équipe : des convaincus des bienfaits de la Ville..... 188
2. Les membres de la mission..... 191
3. Un jeu avec les chiffres de densité, selon les reproches 194

Chapitre VIII – L'évolution du poids respectif de l'État et des élus 197

1. Le contexte avant la décentralisation..... 197
2. Le contexte après la décentralisation de 1983 201
3. Une politique de densités dans les documents d'urbanisme non locaux ?..... 207

Chapitre IX – La ZAC : une densité maximale évolutive 213

1. Une réceptivité globale maximale 213
2. Des possibilités d'évolution prévues dès l'origine ? 215

Chapitre X – Enjeux du marché et de la commercialisation 221

1. Le cahier des charges de cession : l'élément déterminant..... 222
2. Le rôle de la commercialisation : un rapport de forces 225

QUATRIÈME PARTIE : **Quelles sont les densités bâties de la ville nouvelle ?** 239**Chapitre XI –** Le centre a-t-il répondu à ses objectifs de densité et mixité ?..... 241

1. Évolution du programme vers une densification ? 242
2. Bilan des réalisations dans le centre 255

Chapitre XII – La densité des ZAC et des opérations de logement 263

1. Bilan des réceptivités..... 263
2. Une réceptivité résiduelle virtuelle ? 270

Chapitre XIII – Les densités liées à l'emploi 275

1. Répartition des emplois en zones d'activités et bureaux 276
2. Les caractéristiques actuelles des zones d'activités..... 277
3. Bilan des densités des anciennes zones d'activités..... 283
4. Bilan par parcelle : la stratégie des entreprises ?..... 287

CONCLUSION – Les densités de la ville nouvelle d'Évry : résultantes ou préalables ?	293
1. Une évolution d'ambition à l'égard des densités	293
2. Des rapports de force	295
3. Des facteurs urbanistiques	297
4. La logique de l'établissement public d'aménagement.....	298
5. Une plus faible densité que prévu	300
Liste des principales personnes rencontrées et postes qu'elles ont occupés	303
Les différents périmètres de la ville nouvelle d'Évry	307
Sigles et abréviations	309
Bibliographie	311
1. Ouvrages généraux.....	311
2. Évry	312

Dans la même collection

ANSIDEI M., DUBOIS D., FLEURY D., MUNIER B. (sous la direction de), *Les risques urbains*.

ARCHAEOMEDES, *Des oppida aux métropoles*.

BONNEVILLE Marc, *Lyon – Métropole régionale ou euro-cité ?*

BARLES Sabine, BREYSSE Denys, GUILLERME André, LEYVAL Corinne (coordonné par), *Le sol urbain*.

BERTRAND J.R., CHEVALIER J., DODIER R., GASNIER A., *Le Mans – Peut-on changer la ville ?*

CATTAN Nadine, PUMAIN Denise, ROZENBLAT Céline, SAINT-JULIEN Thérèse, *Le système des villes européennes*, 2e éd.

CHALAS Yves, *L'invention de la ville*.

CHEVALIER Jacques, *Réseau urbain et réseaux de villes dans l'Ouest de la France*.

DEMAZIÈRE Christophe, *Entreprises, développement économique et espace urbain*.

DERYCKE Pierre-Henri, HURIOT Jean-Marie, PUMAIN Denise, *Penser la ville – Théories et modèles*.

DONZEL André, *Marseille – L'expérience de la cité*.

DUHEM Gilles, GRÉSILLON Boris, KOHLER Dorothée, *Paris-Berlin – Regards croisés sur deux métropoles européennes*.

DUPUY Gabriel, *Les territoires de l'automobile*.

DUPUY Gabriel, *La dépendance automobile – Symptômes, analyses, diagnostic, traitements*.

DUREAU Françoise et WEBER Christiane (coordonné par), *Télétection et systèmes d'information urbains*.

FOUCHIER Vincent, *Les densités de la ville nouvelle d'Evry*.

FRANKHAUSER Pierre, *La fractalité des structures urbaines*.

GRÉSILLON Michel, *Orléans*.

GUERIN-PACE France, *Deux siècles de croissance urbaine*.

HURIOT Jean-Marie (sous la direction de), *La ville ou la proximité organisée*.

- JALABERT Guy, *Toulouse – Métropole incomplète.*
- JOUE Bernard et LEFÈVRE Christian (coordonné par), *Villes, métropoles – Les nouveaux territoires du politique.*
- KLEINSCHMAGER Richard, *Strasbourg – Une ambition européenne.*
- LACOUR Claude et PUISSANT Sylvette (coordonné par), *La métropolisation – Croissance, diversité et fractures.*
- LEPETIT Bernard et PUMAIN Denise (coordonné par), *Temporalités urbaines.*
- MARTENS Albert, VERVAEKE Monique (coordonné par), *La polarisation sociale des villes européennes.*
- MATTEI Marie-Flore, PUMAIN Denise (coordonné par), *Données urbaines 3.*
- MONDADA Lorenza, *Décrire la ville.*
- MORICONI-EBRARD François, *L'urbanisation du monde depuis 1950.*
- MORICONI-EBRARD François, *Géopolis – Pour comparer les villes du monde.*
- PENVEN Alain, *Territoires rebelles – Intégration et ségrégation dans l'agglomération rennaise.*
- PUMAIN Denise, GODARD Francis (coordonné par), *Données urbaines.*
- PUMAIN Denise, MATTEI Marie-Flore (coordonné par), *Données urbaines 2.*
- RENNES Jean-Marc (coordonné par), *La recherche sur la ville en Afrique du Sud.*
- REYMOND Henri, CAUVIN Colette, KLEINSCHMAGER Richard (coordonné par), *L'espace géographique des villes.*
- ROUSEAU Marie-Paule, *La productivité des grandes villes.*
- SANDERS Lena, *Système de villes et synergétique.*
- YERPEZ Joël, *Le risque routier dans la ville.*
- ZERAH Marie-Hélène, *L'accès à l'eau dans les villes indiennes.*

La ville nouvelle d'Évry, la plus petite des cinq villes nouvelles d'Ile-de-France, tant par sa taille (3 000 hectares) que par son nombre d'habitants (près de 80 000), est un site fabuleux pour ceux qui s'intéressent à l'urbanisme contemporain. Fruit de la planification régionale menée par Paul Delouvrier dans les années 1960, traduite dans le schéma directeur d'aménagement de la région parisienne de 1965, Évry, comme les autres villes nouvelles, devait jouer le rôle de centre urbain pour cette grande banlieue à 25 km de Paris, qui s'étendait alors sans réelle organisation ni qualité.

Mais la concrétisation du projet d'une ville nouvelle comme Évry dépend de la mise en œuvre sur le terrain. Un idéal de forte densité a servi d'inspiration au schéma de structure à partir duquel la ville s'est développée. Cet idéal s'est confronté à des réalités multiples, qu'elles soient économiques, politiques ou sociales, qui en ont infléchi l'application.

Cet ouvrage éclaire de manière originale la construction de la ville nouvelle d'Évry au fil du temps, à partir du thème central que constitue la densité. Il décompose les logiques d'acteurs, il retrace les projets successifs (parfois avortés), il rend compréhensible la genèse des quartiers, en bref, il explique la ville.

*
* *

Vincent FOUCHIER, docteur en urbanisme, nous fait ici profiter de son expérience à l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle d'Évry, puis au secrétariat général des villes nouvelles (devenu secrétariat général des grandes opérations d'urbanisme). Il y a accumulé non seulement une réelle connaissance des processus et des acteurs, mais aussi un matériau documentaire d'une grande richesse.

Couverture : source I.A.U.R.P.



ISBN 2-7178-4087-7

200 F

30,49 €



anthropos