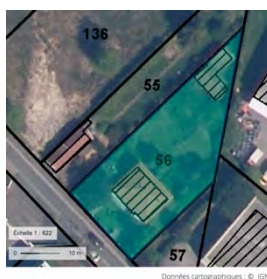
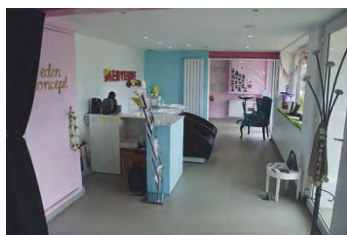


Work in my back yard !

Implantation des activités économiques et intensification urbaine des tissus pavillonnaires



Rachel Linossier

Programme « Vers des politiques de densification et d'intensification « douces » ? Intérêts, limites et opportunités »

Rapport final - Convention n°2200860021 (CN 14 01) du 27 mai 2014

PLAN URBANISME CONSTRUCTION ET ARCHITECTURE
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES
DGALN

Sommaire

Introduction – rappel de la proposition de recherche	3
1- De la densification à l'intensification urbaine : concevoir la mixité fonctionnelle des zones pavillonnaires	4
2- Les déterminants réglementaires et urbanistiques du développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires	15
3- Les modalités d'insertion des activités économiques dans les tissus pavillonnaires...	31
4- Densité, mixité fonctionnelle et prise en compte des activités économiques en tissus pavillonnaires dans les politiques urbaines locales	132
Conclusion.....	156
Bibliographie	158
Table des matières	162

Ont participé à la réalisation de cette recherche :

Noémie Grozel, Lou Herrmann, Fabian Lévêque-Carlet, Maël Meralli-Ballou et Jérôme Rollin.

Sauf mention expresse, les photographies d'illustration ont été réalisées par l'un(e) des participants à la recherche, dans le cadre des relevés de terrain.

Illustrations de couverture :

Salon de coiffure et studio photo, 1239 rue Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape : vues du pavillon, de la terrasse extérieure et de l'aménagement intérieur en 2016

Snack, 67 chemin du Moulin Carron à Dardilly : vue du pavillon en cours de transformation et de l'annexe dédiée en 2015 (Google Street 2017), vue de la parcelle (Géoportail 2017) et de l'ensemble réaménagé en 2017

Introduction – rappel de la proposition de recherche

Quelle inventivité est-elle possible et/ou déjà à l'œuvre dans les zones pavillonnaires en matière de densification urbaine douce par l'insertion d'activités économiques ? S'agit-il seulement d'un « *urbanisme de « passager clandestin* » » (Petitet, 2013, p.29) qui s'opère tel un processus marginal uniquement spontané et non encadré par les pouvoirs publics, ou assiste-t-on à l'amorce d'une politique urbaine en cours de constitution, à travers des premiers jalons posés en termes de réflexion stratégique collective, de tentatives de maîtrise voire d'encadrement par les pouvoirs publics, de planification urbaine et d'incitation à la densification douce des zones pavillonnaires par les activités économiques ?

Nous souhaitons développer un point de vue délibérément en décalage par rapport aux approches dominantes de la densification douce, en proposant de ne pas travailler sur la question de la densification des zones urbaines périphériques à partir de l'entrée dominante par le logement et la fonction résidentielle, mais plutôt d'explorer ce processus actuel à partir d'une entrée qui soit centrée sur les activités économiques et la fonction économique. Cette proposition s'inscrit ainsi dans la lignée des réflexions conduites sur le renforcement des centralités commerciales de proximité dans les banlieues (Charmes, 2002 ; 2006) et sur le rôle des activités économiques dans la maîtrise de l'étalement urbain et des dynamiques de périurbanisation (Petitet & Caubel, 2010 ; Lonchambon, 2010).

Compte tenu des finalités plurielles conférées aux processus de densification et de la pertinence de leur croisement avec des logiques de mixité fonctionnelle, la densification urbaine douce des zones pavillonnaires doit-elle se limiter aux seules possibilités offertes par les interventions sur la fonction logement / habitat ? Peut-elle s'accompagner de mesures complémentaires plus larges en faveur de la mixité fonctionnelle ?

Quelle place peuvent occuper plus directement les fonctions économiques dans les processus de densification douce et d'intensification urbaine ?

Les possibilités de densification des quartiers pavillonnaires par la diversification fonctionnelle – et notamment par l'insertion d'activités économiques dans le tissu pavillonnaire existant – sont-elles prises en compte ou prévues dans les documents de planification urbaine (PLU, SCOT) ?

L'accueil des activités économiques (industrie, commerces, services) est-il une composante effective, à part entière voire exclusive de certaines opérations de densification douce déjà réalisées, en cours de réalisation ou en projet dans des secteurs pavillonnaires ?

Existe-t-il des stratégies d'anticipation et/ou d'intervention en matière de densification douce par les activités économiques de la part des collectivités locales (communes, intercommunalités) ? De la part des habitants et des autres acteurs privés présents sur le territoire ?

Existe-t-il des dynamiques participatives ou des démarches de réflexion collective avec les habitants et les autres acteurs potentiellement concernés pour élaborer des projets d'évolution des quartiers pavillonnaires basés sur le principe d'une densification par l'implantation d'activités économiques (commerces de proximité, services et équipements publics ou collectifs), qui puissent être ensuite intégrés dans les orientations d'aménagement et traduits à travers les règles d'urbanisme contenus dans les documents de planification ? (Petitet, 2013).

1-De la densification à l'intensification urbaine : concevoir la mixité fonctionnelle des zones pavillonnaires

1-1- La densification urbaine, une notion limitée ?

D'après le Petit Robert, le terme densité vient du latin « *densitas* » qui signifie épaisseur. Il correspond ainsi à la « *qualité de ce qui est dense, de ce qui est fait d'éléments nombreux et serrés, contient beaucoup de matière par rapport à l'espace occupé* » (CNRTL¹). La notion de densité est donc synonyme de compacité, d'épaisseur, de force voire de richesse.

En démographie, la densité renvoie au nombre d'habitants par unité de surface (hectare, kilomètre carré) ; par extension, dans le domaine des sciences de l'espace et de l'aménagement – urbanisme notamment, la densité correspond au caractère plein, resserré et fourni d'un tissu urbain, tant dans sa dimension physique et matérielle que dans ses composantes fonctionnelles et humaines.

Le CNRTL rappelle aussi que l'appréciation de la densité peut non seulement s'appuyer sur la mesure du rapport entre une quantité de matière ou d'éléments de contenu (bâti, habitants, emplois, activités économiques, etc.) et une surface donnée, mais également sur la mesure de la distance relative qui séparent les éléments au sein de l'espace considéré. De ce point de vue, plus la distance entre les éléments est réduite sur une portion d'espace donnée, plus grande est la densité des éléments considérés au sein de cet espace.

La densification correspond à l'augmentation de la densité, c'est-à-dire à l'action qui consiste à rendre quelque chose plus dense par rapport à un état initial déjà dense ou non.

La densification urbaine (résidentielle principalement) est promue comme une des solutions aux problématiques de la maîtrise de la croissance urbaine et plus précisément de la lutte contre l'étalement urbain et la pollution atmosphérique générée par l'explosion des migrations pendulaires. Elle fait cependant l'objet de critiques, portant sur les modalités de sa mise en œuvre et sur les effets secondaires produits, qui motivent les réflexions autour d'un élargissement

1-1-1- La focalisation résidentielle des approches de la densification urbaine

La densification urbaine occupe une place de premier rang parmi les stratégies, actions et outils opérationnels mobilisables dans le cadre d'un urbanisme durable, à travers notamment la réutilisation des friches, la réduction des lots, le remplissage, la rénovation, la réhabilitation et le contrôle de la consommation des sols (Bochet, Da Cunha, 2003). Elle s'inscrit dans deux types de logique d'intervention urbaine : le raisonnement à partir du tissu urbain existant d'une part, qui fixe des objectifs de développement urbain à réaliser dans ce tissu, ou le

¹ Centre National de Ressources Textuelles et Linguistiques, www.cnrtl.fr

raisonnement à partir des espaces non encore bâtis d'autre part, qui cherche à préserver des espaces « tampons » autour des zones urbanisées (Verhage, 2013).

Dans le cadre de la présente recherche portant sur la densification urbaine des tissus pavillonnaires existants, il s'agit plutôt de s'intéresser au premier type identifié, qui renvoie à des logiques d'intervention permettant un développement urbain durable à partir de tissus bâtis existants. Il est toutefois utile de rappeler qu'une grande partie des réalisations d'urbanisme mises en œuvre au nom du développement urbain durable ou dans une perspective générale de densification urbaine dans la période récente, l'ont été dans le cadre d'opérations plus ou moins encadrées d'extension urbaine et d'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation (Castel, 2010).

En France, elle fait l'objet d'une attention particulière, qui reste cependant très largement focalisée sur la dimension résidentielle des processus. Les quartiers d'habitat pavillonnaire considérés – à tort ou à raison – comme les symptômes d'un étalement urbain néfaste et mal maîtrisé, concentrent les réflexions et les démarches expérimentales, autour du principe pas encore totalement stabilisé de densification douce (Castel, 2010 ; Darley & Touati, 2011 et 2013 ; Masbounji, 2008 ; Sabatier & Fordin, 2012 ; Touati, 2012). La densification douce mobilise ainsi principalement les professionnels de l'urbanisme et les chercheurs qui travaillent sur l'habitat au sein du champ de l'urbanisme et de l'aménagement, en étant envisagée comme une approche complémentaire aux filières dites « traditionnelles » de production de logements, par exemple à travers le processus BIMBY (Le Foll & Miet, 2013 ; Miet, 2012). Voir aussi l'ouvrage CEREMA (Touati, Crozy, 2015) et les suites du programme Bimby ...

Plus largement, la densification douce des secteurs résidentiels pavillonnaires s'inscrit dans une dynamique générale d'intensification des zones urbaines, qui doit permettre de maîtriser la consommation d'espace, de ralentir les processus de périurbanisation et d'étalement urbain, mais aussi de favoriser le développement d'une ville des courtes distances propice à la diminution de la consommation d'énergie et d'émission de gaz à effets de serre (Petitet, 2013).

Elle constitue ainsi une réponse aux problèmes de protection de l'environnement, aux difficultés de gestion des espaces périphériques et de banlieue, tout en apportant des solutions concrètes face à la pénurie foncière qui sévit dans le tissu construit dense du centre des agglomérations urbaines. En particulier, la densification urbaine douce serait susceptible de favoriser l'optimisation des services et des équipements collectifs de proximité dans les zones urbaines périphériques, mais aussi de permettre le maintien et le développement des infrastructures de transport pour les secteurs plus éloignés des centres urbains, où leur pertinence économique et leur rentabilité n'est pas toujours assurée *a priori*.

La densification résidentielle peut également être un vecteur de valorisation du patrimoine résidentiel pavillonnaire, à condition cependant de s'accompagner de certains « corrélats » indispensables, qui sont précisément une bonne desserte en transports en commun et une accessibilité rapide aux services, commerces et autres équipements de proximité (Charmes, 2002). Elle s'inscrit alors dans une logique plus globale de redynamisation des quartiers vieillissants de proche banlieue ou des périphéries urbaines plus lointaines, grâce aux effets socio-spatiaux et économiques positifs qu'elle peut générer.

Toutefois, « Cette démarche volontariste n'est pas sans conséquence et suscite de nombreux débats. La polémique tient du fait qu'agir sur la densité des logements touche aux

fondamentaux des sociétés néolibérales » (D'Uston, 2016)... un constat à prendre en considération car il pointe le fait que la densification des zones résidentielles touche notamment à la propriété privée, et donc à la sphère de l'intime pour les ménages / les habitants, ce qui implique, d'une part des effets de réaction potentiellement négatifs voire hostiles, pour des raisons de défense des intérêts économiques liés à la valeur marchande et symbolique des biens patrimoniaux concernés, et d'autre part des effets plus larges de représentation sociale et collective liés à la qualité du cadre de vie.

1-1-2- La « densification qualifiée » au service de l'intensification urbaine

La densité et la densification, comme objectif et comme principe d'action publique en matière de planification urbaine et d'aménagement urbain, font l'objet de critiques, que l'on peut résumer ainsi : *« la densité n'est pas synonyme de qualité urbaine »* (Pacquot, Chapelle, 2008). Comme le soulignent Antonio Da Cunha et Christian Kaiser (Da Cunha, Kaiser, 2009), les controverses sur la ville compacte ont mis en évidence certaines carences des stratégies de densification (Breheny, 1992 ; Bochet, Da Cunha, 2003).

Non seulement l'efficacité de la densité et des politiques de densification sur la limitation des déplacements et de l'usage de l'automobile reste à démontrer (Nessi, 2010), mais la forte contingence de leur mise en œuvre relativise leur efficacité potentielle. Le succès de la densification serait ainsi largement dépendant du lieu où elle est envisagée et de la manière dont elle est conduite (Da Cunha, Kaiser, 2009 ; Fouchier, 2010)... En outre, la densification porterait en elle un potentiel non négligeable d'aggravation de la congestion urbaine et de diminution de la qualité urbaine, et serait donc globalement perçue comme un indicateur de durabilité insuffisant en lui-même.

Ainsi, la densité comme la densification seraient des conditions nécessaires mais non suffisantes pour produire une ville durable et de qualité.

De ce constat, découlent des analyses qui proposent une lecture renouvelée et élargie, enrichie, de la densité et de la densification. Ces critiques sont en effet formulées dans le cadre de réflexions conduites sur le développement urbain durable et la recherche d'une meilleure qualité urbaine (Da Cunha, Kaiser, 2009). Elles conduisent leurs auteurs à plaider en faveur d'un changement de référentiel dans les politiques d'aménagement urbain, en s'appuyant sur **une approche renouvelée, « qualifiée » de la densité et des processus de densification :**

*« Les tissus urbains doivent être considérés comme des structures morphologiques évolutives et inachevées. Il s'agit avant tout de récupérer les potentialités inexprimées à l'intérieur du périmètre urbain et de les utiliser en s'opposant aux tendances à l'expansion et à l'éclatement. Les zones urbaines actuelles disposent de potentiels de développement interne considérables. Cependant, le redéploiement intra-urbain ne consiste pas simplement en un accroissement du volume bâti sur la même surface. La recherche d'un aménagement axé sur le développement durable semble bien **s'orienter vers des pratiques de « densification qualifiée »**. Si elle nuit à la qualité de vie, une utilisation plus dense du territoire peut susciter des besoins de remplacement induits qui réduiraient à néant les efforts d'économie. La densification qualifiée vise à compléter et à modifier la structure de construction et d'utilisation en recherchant à la fois une utilisation plus intensive du sol, la maîtrise de la demande de déplacements, une consommation modérée des ressources, de même qu'une amélioration qualitative de l'habitat*

et du paysage urbain. Son application doit faire l'objet de différenciation et d'ajustements sociaux » (Bochet, Da Cunha, 2003, p.97).

La notion de « densification qualifiée » apparaît ainsi comme nouveau principe d'action pour l'urbanisme et l'aménagement, dont il s'agit encore d'explicitier les outils et moyens de mise en œuvre. Si elle ne résout pas complètement le problème posé par les limites intrinsèques de la densité, elle ouvre cependant de nouvelles perspectives d'exploration pour l'urbanisme, en intégrant la question de la qualité du cadre de vie et de ses attributs supposés que sont la proximité, l'animation locale et les aménités urbaines... lesquelles constituent les ingrédients d'un **nouveau référentiel possible pour les politiques d'urbanisme : l'intensité urbaine – et son corollaire d'action, l'intensification urbaine.**

Le concept d'intensité / intensification urbaine permet alors de dépasser les limites du couple densité / densification, en resituant la densité urbaine et les processus de densification – résidentielle, douce, etc. – comme des composantes du couple intensité / intensification urbaine, au même titre que la mixité fonctionnelle. Ce rôle de premier ordre conféré à la mixité fonctionnelle, comme corollaire d'une densification qualifiée, de qualité dans la réussite des opérations d'intensification urbaine, appelle ainsi un nécessaire élargissement des études et des démarches de densification urbaine douce des zones pavillonnaires à des approches plus larges et globales, intégrant d'autres fonctions urbaines que la seule dimension résidentielle.

Dit autrement, la densification urbaine, pour être douce et qualifiée, se doit d'adopter une approche plus intensive qu'extensive. Un des moyens pour y parvenir est de prendre en considération l'ensemble des ressources et des fonctions du territoire, au premier rang desquelles figurent les activités économiques.

1-1-3- La densification par les activités économiques : un angle mort de l'urbanisme

La question de la présence des activités économiques, notamment commerciales et artisanales, au sein des tissus urbains constitués est peu abordée dans la littérature scientifique et professionnelle de l'urbanisme et de l'aménagement. Pourtant, les activités économiques jouent un rôle très important dans la consommation d'espace par l'urbanisation, tout comme elles constituent un élément potentiel voire incontournable des processus et stratégies de densification des tissus urbains.

D'après l'Insee, « *l'activité économique d'une unité de production est le processus qui conduit à la fabrication d'un produit ou à la mise à disposition d'un service* »². En France, les activités économiques principales des entreprises, des unités locales et des établissements sont classées par branches ou par secteurs selon la Nomenclature des activités françaises (ou NAF) créée en 1993, dont la dernière révision date de 2008 (la NAF rev.2).

La NAF rev.2 est organisée selon cinq niveaux emboîtés de classement des activités économiques, partant des 21 sections de base pour aboutir au détail des 732 sous-classes (et passant par 88 divisions, 272 groupes et 615 classes d'activités).

Les 21 sections actuellement en vigueur sont :

² <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1632>

- Section A : Agriculture, sylviculture et pêche
- Section B : Industries extractives
- Section C : Industrie manufacturière
- Section D : Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
- Section E : Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
- Section F : Construction
- Section G : Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- Section H : Transports et entreposage
- Section I : Hébergement et restauration
- Section J : Information et communication
- Section K : Activités financières et d'assurance
- Section L : Activités immobilières
- Section M : Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Section N : Activités de services administratifs et de soutien
- Section O : Administration publique
- Section P : Enseignement
- Section Q : Santé humaine et action sociale
- Section R : Arts, spectacles et activités récréatives
- Section S : Autres activités de services
- Section T : Activités des ménages en tant qu'employeurs ; activités indifférenciées des ménages en tant que producteurs de biens et services pour usage propre
- Section U : Activités extra-territoriales

Parmi ces sections, certaines ont été identifiées par l'Insee comme relevant de l'économie résidentielle, au risque d'une confusion notoire avec les résultats des travaux issus de l'économie territoriale, qui ont réactualisé la théorie de la base pour préciser et renouveler les approches des moteurs du développement économique local par les revenus (Davezies, 2009).

Pour l'Insee, l'économie résidentielle correspond aux secteurs constitutifs de l'économie domestique d'un territoire, c'est-à-dire aux activités économiques (et aux emplois), « *qui répondraient localement à la demande des ménages. C'est ce qu'on a appelé (...) les emplois qui se localisent pour vendre (par opposition à ceux qui se localisent pour produire ou ceux, publics, qui se localisent pour servir). Bref, à l'Insee, l'économie résidentielle désigne des nombres d'emplois de boulangers, commerçants ou médecins (...)* » (Davezies, 2009, p.51).

Il s'agit ainsi essentiellement des activités économiques et des emplois induits par la sphère productive et les populations présentes localement (emplois, ménages résidents – actifs, retraités –, étudiants, touristes), c'est-à-dire d'activités qui sont générées par les effets multiplicateurs de la demande interne du territoire.

Nous nous rangeons donc ici au point de vue de Laurent Davezies, en privilégiant le vocable de « *domestiques* », certes « *peu élégant voire péjoratif* » comme le rappelle l'auteur (Davezies, 2009, p.51), pour désigner les activités économiques qui s'implantent sur un territoire pour répondre à la demande des populations résidentes et des entreprises déjà présentes localement, auxquelles peuvent plutôt correspondre, *a priori*, les activités qui se développent dans les zones pavillonnaires : services aux particuliers (spécialisés ou

techniques, conseils, etc.), construction, éducation (hors fonction publique), services sanitaires et sociaux, commerces de détail, transport de personnes...

Cependant, le fait que les tissus urbains pavillonnaires soient essentiellement occupés par la fonction résidentielle n'exclut pas pour autant la possibilité que des activités économiques relevant de l'économie dite productive selon l'Insee³ y soient également présentes : petite industrie manufacturière, services aux entreprises, transport de marchandises, commerce de gros, activités immobilières, etc.

Au-delà du clivage schématique entre sphère productive et sphère résidentielle – ou domestique – proposée par l'Insee, il semble donc plus réaliste d'inscrire l'exploration du phénomène de présence et/ou de développement des activités économiques au sein des tissus urbains pavillonnaires dans une approche plus large et ouverte de l'économie locale, qui englobe la quasi-totalité des sections NAF. En raison de leur nature très particulière ou de leurs impératifs et logiques très spécifiques de localisation spatiale (proximité des ressources et matières premières notamment), les sections A, B, D, E, O et U peuvent toutefois être exclues de l'analyse.

Il demeure que les études portant sur l'analyse des localisations intra-urbaines des différents secteurs d'activités économiques, qu'ils appartiennent à la sphère résidentielle ou à la sphère productive, sont relativement rares. Quand elles existent, elles privilégient le plus souvent des approches statistiques par la mesure des mobilités et des flux, et ne s'intéressent en général qu'aux dynamiques spatiales de concentration, de polarisation et/ou de desserrement entre centres, banlieues et périphéries périurbaines voire rurales, sans considération précise pour les types de tissus urbains susceptibles de les accueillir (Chalonge, Beaucire, 2007 ; Aubert, Dissart, Lépicié, 2009 ; PUCA, 2010).

Quelques travaux de recherche et d'expertise plus ou moins récents interrogent le rôle des activités économiques et de leurs modalités d'insertion au sein des espaces urbains, dans la consommation d'espace par l'urbanisation (Caubel, Petit, 2011 ; Lonchambon, 2011), dans l'évolution historique et dialectique des logiques de zoning et de mixité fonctionnelle dans l'aménagement des villes (Novarina, Linossier, Seigneuret, Trotta, 2014), mais aussi en matière de requalification, de renouvellement urbain et de densification urbaine.

La requalification des zones d'activités offre notamment des perspectives intéressantes pour (re) développer des formes nouvelles de mixité fonctionnelle et de densité dans les espaces urbains et périurbains. Sur ce sujet, on se reportera en particulier au mémoire de DESS « fondateur » de Vincent Foucher, qui aborde dès 1992 la problématique de la valorisation par la densification des anciennes zones industrielles dans les villes nouvelles, en proposant des pistes de méthodologie d'action à partir de l'exemple d'Evry (Foucher, 1992), ainsi qu'aux travaux plus récents de Nicolas Gillio pour le CEREMA et la FNAU, qui portent également sur la requalification, la densification et la mixité des espaces économiques.

Toutefois, non seulement ces travaux abordant les enjeux urbains des surfaces d'implantation des activités économiques sont peu nombreux, mais ils ne prennent absolument pas en considération la possibilité d'une présence des activités économiques en dehors des espaces qui leur sont expressément dédiés, c'est-à-dire en dehors des zones industrielles, des zones d'activités et autres quartiers d'affaires ou pôles logistiques.

³ <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1886>

S'il existe par ailleurs de nombreux travaux sur le commerce et l'urbanisme commercial, ils concentrent eux aussi l'essentiel de leurs analyses sur la géographie urbaine des activités commerciales, les pratiques de consommation (Metton, 1984 ; Dugot, Pouzenc, 2010) et sur les systèmes d'autorisation des implantations commerciales (Bonneville, Bourdin, 1998 ; Desse, 2001, Certu-Fnau, 2010). Ils sont ainsi peu loquaces ou incomplets quant aux modalités formelles de leur insertion dans les tissus urbains au niveau local (Péron, 2004, Gasnier, Lemarchand, 2014).

En particulier, la question de la présence d'activités commerciales et artisanales dans les quartiers résidentiels – que ce soit en pied d'immeubles collectifs ou au sein de tissus pavillonnaires – est elle-même très peu abordée par la littérature spécialisée sur la ville.

Elle l'est en partie et de façon indirecte à propos des rez-de-chaussée urbains et des enjeux de leur revitalisation, notamment commerciale, dans une perspective de qualité urbaine, d'animation sociale et de reconquête des espaces publics (Soulier, 2012 ; Masbouni, 2013). Les propositions et projets ainsi analysés visent notamment à promouvoir l'aménagement des « *frontages* »⁴ comme vecteur de l'animation, de l'appropriation sociale et de la qualité urbaine de l'espace public dans les quartiers résidentiels, en lien avec une conception / programmation renouvelée et des usages diversifiés des rez-de-chaussée.

Cette approche s'inscrit en application de la ligne théorique développée par Jane Jacobs et les tenants du *New Urbanism*, pour lesquels les réflexions sur l'articulation entre les bâtiments et la voirie et sur le potentiel d'appropriation de cet espace transitoire que constituent les rez-de-chaussée et autres pas-de-porte au sein des quartiers résidentiels rendent nécessaire une réflexion plus globale sur les statuts fonciers, sur la mixité des usages (public ou privé, individuel ou collectif, ludique ou économique, etc.), sur la mixité des fonctions (résidentielle, commerciale, artisanale ou tertiaire, etc.) et sur les possibilités nouvelles d'aménagement ou d'évolution (Aït Addi, 2016).

Né de l'important étalement urbain et de la faible convivialité des espaces résidentiels périphériques aux Etats-Unis, le *New Urbanism* s'est structuré à partir d'opérations situées dans les *suburbs* et dans les dents creuses ou autres friches urbaines. Ces opérations visent à insuffler de la diversité et de l'animation urbaine, en privilégiant des formes architecturales, paysagères et urbaines locales voire traditionnelles et en donnant une priorité aux usages piétons de l'espace public.

A la différence du courant moderne fonctionnaliste qui préconisait une ville découpée en zones monofonctionnelles reliées entre elles par des axes de circulation majoritairement automobile, le *New Urbanism* préconise ainsi l'aménagement d'espaces urbains intégrés, irrigués par des flux piétons denses et bien reliés aux réseaux de transports en commun et à l'espace public de façon plus large, ce qui ouvre des perspectives intéressantes pour la prise en compte et le développement des activités économiques en dehors des zones aménagées qui leur sont expressément dédiées.

Depuis les années 1980, l'aménagement des rez-de-chaussée urbains a fait irruption, de façon plus ou moins discrète, parmi les préoccupations des urbanistes et des constructeurs, car il est potentiellement porteur de réponses concrètes et assez faciles à mettre en œuvre face aux problématiques de lutte contre l'étalement urbain et de reconstruction de la ville sur elle-

⁴ Le *frontage* est « l'espace associé à la façade principale, servant d'accès principal, et s'adressant à la rue » (Soulier, 2012, p.124)

même. Le rez-de-chaussée (RDC) est de plus en plus envisagé comme un socle actif, où peuvent s'imbriquer de multiples fonctions (résidentielles, économiques, collectives, etc.), qui peut contribuer à la diversification des usages, à l'intensification urbaine et finalement à l'amélioration de la qualité des espaces urbains (Gehl, 2012).

Dans un contexte de foncier rare, d'injonctions au développement durable et de densification urbaine, l'aménagement, notamment commercial et économique, des rez-de-chaussée urbains permet en effet de réaliser ou d'augmenter la mixité fonctionnelle des quartiers ainsi que l'animation de la vie sociale locale, tout en accompagnant aussi à la (re)qualification de l'espace public (Aït Addi, 2016).

Cependant, l'intérêt pour l'aménagement des rez-de-chaussée (RDC) ne se porte pas ou très peu, jusqu'à présent, sur les tissus urbains déjà constitués et encore moins sur les tissus urbains de type pavillonnaire. Il reste focalisé sur les enjeux de la conception et de la programmation dans le cadre des projets d'aménagement urbain (Masbouni, 2013), privant ainsi les quartiers pavillonnaires existants des avancées de la réflexion et des outils d'intervention pour produire des morceaux de ville plus mixtes dans leurs fonctions, donc plus propices à la variété des usages et à l'intensification urbaine.

Pourtant, les pistes méthodologiques existent bel et bien : développement et renforcement des polarités commerciales de proximité par un accompagnement des logiques d'adressage ; gestion combinée des réaménagements d'espaces publics, de l'animation de quartier et du développement commercial des RDC ; travail en amont avec les concepteurs des bâtiments et du droit du sol, afin de permettre l'adaptation du bâti à différents usages et aux évolutions des fonctions, mais aussi de faciliter les changements de destination... Mais elles ne sont pour l'instant appliquées qu'à des opérations emblématiques du renouveau de l'urbanisme, comme la réalisation des écoquartiers notamment (Soulie, 2012).

1-2- Repenser la place des activités économiques par l'intensification et la mixité

Il était rappelé dans l'APR (p.8) qu'une intensification urbaine réussie passe par l'accompagnement de la densification urbaine avec des mesures en faveur de la mixité fonctionnelle et sociale des quartiers concernés, par l'amélioration de leur desserte et de leur accessibilité en transports en commun et le renforcement de la qualité des espaces publics (Darley, Zunino & Palisse, 2009).

« La notion de mixité, dans sa double composante sociale et fonctionnelle, émerge dans les années 1990 et est associée aux problématiques du renouvellement urbain (redéfinition d'une trame urbaine préexistante marquée par la dé-densification, la ségrégation sociale et la spécialisation fonctionnelle, dans un contexte de désindustrialisation de l'économie). C'est une notion floue parce qu'elle ne bénéficie d'aucune définition précise dans les textes de loi qui la mentionnent, ne fait l'objet d'aucun objectif chiffré, n'est jamais associée à une échelle de référence et peut concerner des territoires de nature très différente (des ensembles de logements sociaux, des friches industrielles, etc.) » (Constanty, Darley, Jarousseau & Zunino, 2011, p.6).

1-2-1- Intensification urbaine et mixité fonctionnelle

La mixité fonctionnelle emprunte notamment au référentiel du développement durable, dans la continuité de la loi SRU de 2000 (Van de Walle & Britton, 2007). Elle vise en effet à réduire les déplacements et à favoriser une « ville des courtes distances », c'est-à-dire une ville dense, qui mixe les fonctions et qui permet les économies d'espace et d'énergie.

La mixité fonctionnelle renvoie également au référentiel de la cohésion sociale et de la lutte contre les inégalités, qui est convoqué pour assurer la régénération économique et le développement social urbain des quartiers en difficulté (Van de Walle & Britton, 2007). Elle participe en effet de façon implicite à l'arsenal interventionniste pluridimensionnel et territorialisé de la Politique de la Ville. Cet arsenal est déployé sur des secteurs urbains considérés comme prioritaires – principalement des grands ensembles d'habitat social situés en banlieue – et il se décline notamment à travers des dispositifs en faveur du (re)développement des activités économiques, du commerce, des services et des équipements, qui sont encadrés par le Pacte de Relance pour la Ville de 1996 (classement de certaines zones urbaines sensibles en Zone de Redynamisation Urbaine ou en Zone Franche Urbaine) et la loi d'orientation et programmation pour la Ville et la Rénovation urbaine de 2003 – ou Plan Borloo, dont la loi de finance de 2005 a précisé les contours (Constanty, Darley, Jarousseau & Zunino, 2011).

La mixité fonctionnelle peut enfin être convoquée de façon plus large en référence à des enjeux d'organisation spatiale et d'aménagement urbain, essentiellement lorsqu'il s'agit de renforcer des centralités urbaines fragiles ou de générer de nouvelles centralités urbaines (Van de Walle & Britton, 2007). Dans ce dernier cas, elle s'applique *a priori* à tous les types d'espaces urbains, que ce soient les zones centrales et péri-centrales des agglomérations, les banlieues de vieille industrie et les cités-dortoirs ou les bourgs périurbains et ruraux... donc *a fortiori*, y compris aux quartiers résidentiels de banlieue de type pavillonnaire, qui sont situés dans la proche périphérie des centres urbains.

Dans ce contexte, les enjeux de polarisation spatiale et de développement de nouvelles centralités liés de la mixité fonctionnelle rejoignent les enjeux du développement durable précédemment évoqués : une problématique générale de « ville des courtes distances » (lutte contre la pollution atmosphérique et limitation des consommations d'espace par l'urbanisation) et une logique d'action mêlant densification et diversification des fonctions.

La densification s'accompagne en effet de plus en plus d'un encouragement au « polycentrisme en réseau », qui repose sur la création ou l'augmentation de la mixité fonctionnelle et la mise en valeur des centres et centralités secondaires. Les préconisations en faveur d'un changement de référentiel dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme ne consistent ainsi pas seulement en une promotion de la diversité et de la qualité des cadres de vie urbains, mais aussi en une remise en cause plus profonde du zonage fonctionnaliste hérité de la Charte d'Athènes, auquel est préféré le **principe de la mixité des fonctions au sein des tissus urbains**. Par exemple, la planification urbaine est supposée permettre « *l'évitement des enclaves résidentielles de manière à donner naissance à un véritable tissu urbain* » (Novarina, 2013, p.25).

1-2-2- Intensification urbaine et mixité d'usages

La remise en question de l'approche fonctionnaliste se traduit également, de façon plus implicite et pragmatique, par un **glissement conceptuel de la mixité fonctionnelle vers la mixité d'usages**.

Cette proposition, qui émane au départ plutôt d'acteurs de terrain en prise directe avec les enjeux de l'urbanisme réglementaire, constitue l'une des clés du passage / de l'ouverture de la densification à l'intensification urbaine, en s'appuyant sur une troisième notion, celle de la compacité – entendue comme « *une manière douce de faire de la densité* » (Fouchier, 2010, p.36).

Le **trptyque densité, compacité, intensité** apparaît comme une combinaison fondamentale pour l'aménagement des espaces métropolitains, au sein duquel « *la notion d'intensité pourrait intervenir comme une dimension auxiliaire nous aidant à traduire l'intention de rationaliser la fabrication de la ville dense, compacte, réticulaire, polycentrique, et forcément écologique autant que la préoccupation d'intégrer dans les pratiques d'aménagement l'expérience sensible et les valeurs des citoyens dans une visée de qualification des espaces de la vie quotidienne* » (Da Cunha, Kaiser, 2009, p.18).

La notion d'intensité urbaine émerge à l'occasion de l'élaboration du schéma directeur de l'Ile-de-France adopté en 2008, pour dépasser une approche se limitant à la seule densification du bâti et faciliter l'acceptation collective des orientations. Elle fournit ainsi à la fois un cadre référentiel consensuel pour les politiques d'aménagement urbain et des perspectives pratiques et opérationnelles pour les acteurs de l'urbanisme (Pacquot, Chapelle, 2008).

« *l'intensité urbaine peut être définie comme la somme de tous les événements ayant lieu dans un espace et dans une unité de temps (...). Elle rend compte des variations d'une « charge spatiale » qui peut être investie de significations diverses par les usagers de la ville. (...) Intensification et densification ont partie liée. **Densifier c'est intensifier l'usage du sol**. En effet, tout projet de densification est destiné à transformer la charge spatiale (population, emplois, surfaces de plancher, etc.) d'un périmètre soit par l'utilisation plus rationnelle ou par reconversion des surfaces existantes, soit par l'implantation de constructions nouvelles destinées à accueillir de nouveaux usagers* » (Da Cunha, Kaiser, 2009, p.19).

L'intensification urbaine consiste ainsi à « *utiliser mieux et d'avantage les espaces urbains existants, qui souvent ne sont pas suffisamment utilisés par rapport à leur potentiel. C'est donner plus de destinations, plus d'occasions de croisement, plus de possibilités d'activité, plus de monde* ». « *L'intensification, c'est donc accueillir plus de choses dans une enveloppe donnée du bâti* » (Fouchier, 2010, p.35).

Plusieurs niveaux d'intensité / intensification urbaine sont envisageables (Da Cunha, Kaiser, 2009).

« *La notion d'intensité est importante car elle peut être une des valeurs ajoutées de la densification. Si on peut intensifier sans densifier pourquoi pas, mais il y a des secteurs qui, parce qu'ils sont trop lâches, doivent être densifiés. On a besoin d'y insérer de la mixité des fonctions. On a par exemple besoin d'augmenter le niveau de services, d'équipements et de commerces dans les secteurs trop monofonctionnels sur le plan résidentiel. (...) La centralité est également une variable clé. (...) La centralité, l'intensité et la compacité sont des manières d'encourager la densité* » (Fouchier, 2010, p.36).

Cette notion constitue donc **un cadre de référence pertinent pour analyser le potentiel de contribution au processus de densification des implantations et développements d'activités économiques dans les zones pavillonnaires, en reconnaissant de fait la place que peuvent occuper la mixité des fonctions et la mixité des usages dans la fabrication de la ville dense.**

2- Les déterminants réglementaires et urbanistiques du développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires

2-1- La planification urbaine de la densité

Des débats sur l'urbanisme dense et la densification ont émergé dès les années 1960 en France (Desjardins, 2006). Dans les années 1970, les notions de ville compacte, de ville éparpillée et même des néologismes comme la rurbanisation (Bauer, Roux, 1976) sont convoqués par les observateurs et les experts pour rendre compte des préoccupations concernant l'avenir des espaces agricoles, qui sont grignotés par l'urbanisation et la pratique du mitage urbain (Renard, 2011). Progressivement, la densité en vient à être activement défendue, notamment par des chercheurs en sciences sociales qui modélisent ses effets positifs en termes de coûts sociaux, environnementaux et économiques.

La Loi Solidarité et Renouvellement urbain de 2000, les 2 Grenelle de l'Environnement puis la loi ALUR s'inscrivent dans cette dynamique, qui a conduit la réglementation à passer d'une logique de limitation des densités dans une optique de préservation de la qualité du cadre de vie dans les années 1980, à un impératif de densification au nom de la lutte contre l'étalement urbain et de la protection de l'environnement dans les années 2000. Ainsi, des obstacles à la densification urbaine ont été levés, tels le plafond légal de densité et la participation pour dépassement de COS (Charmes, 2010), même si ce dernier, souvent critiqué, a longtemps résisté aux réformes (Guéranger, Poupeau, 2009).

Malgré des limites méthodologiques importantes, relatives à la complexité, aux écueils d'une quantification en mal d'objectifs, à l'absence de véritable contrainte ou encore à l'aspect contradictoire de certains dispositifs réglementaires, fiscaux et financiers (Renard, 2011), le cadre légal encourage désormais les démarches de densification urbaine, du moins en matière de planification.

2-1-1- Du principe au « potentiel de densification »

L'article 17 de la loi portant Engagement national pour l'Environnement (n°2010-788 du 12 juillet 2010) et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (n°2014-366 du 24 mars 2014) ont en effet récemment réformé l'urbanisme en France, en posant des exigences nouvelles en matière de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce renforcement s'exprime principalement par la mise en avant du **principe de densification des tissus urbains existants**, appuyé sur des indicateurs chiffrés de consommation d'espace par l'urbanisation et sur la définition de densités minimales de construction sur certains secteurs, tant dans les Scot que dans les PLU. Il en ressort que les collectivités locales sont désormais particulièrement bien outillées pour mettre en œuvre des politiques urbaines de densification (Carpentier, 2011).

L'article 17 de la loi ENE – ou Grenelle 2 – prévoit notamment que les Scot prennent en compte de façon conjointe « *l'objectif de consommation économe de l'espace et son corollaire, la*

meilleure gestion de la densité »⁵. A cet effet, le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation, prévus dans le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques en matière de lutte contre l'étalement urbain et le DOO se voit assigner des obligations de définition et de garantie de réalisation des conditions d'un développement urbain maîtrisé et des principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville et de valorisation des paysages.

Pour ce faire, le DOO doit présenter des objectifs chiffrés et justifiés de limitation de la consommation d'espaces non urbanisés par l'urbanisation, en précisant éventuellement une ventilation par secteurs géographiques. Il peut également, d'une part définir des secteurs sur lesquels les PLU ne peuvent imposer de densité maximale de construction inférieure à un certain seuil et d'autre part imposer une densité minimale de construction sous réserve de justifications particulières (par exemple les transports en commun). Le DOO peut enfin imposer, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau et en fonction des circonstances locales, l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements de VRD ou la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

En application de l'article 17 de la loi ENE, les PLU doivent eux aussi présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans leur rapport de présentation, et justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, fixés par leur PADD en conformité avec les objectifs de consommation énoncés par le Scot et qui peuvent être ventilés par secteurs géographiques. Par le biais de leur règlement, les PLU peuvent imposer, dans des secteurs délimités à proximité de transports collectifs existants ou programmés, une densité minimale de construction.

La loi ALUR complète le dispositif légal en faveur de la densification urbaine, d'abord en supprimant deux outils réglementaires, au motif qu'ils pouvaient freiner voire empêcher la densification urbaine et contribuer à l'étalement urbain : les coefficients d'occupation du sol (COS), qui exprimaient le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain, et la superficie minimale du terrain constructible. D'autres indicateurs réglementaires leur sont préférés, comme l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments et l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives de parcelles. Des surdensités peuvent en outre être accordées aux constructions satisfaisant à des différents critères, telle la performance énergétique par exemple.

La loi ALUR introduit également la **notion de « potentiel de densification »** dans les documents de planification urbaine (Scot et PLU), laquelle offre des possibilités nouvelles de réflexion stratégique et d'encadrement de l'action en matière de densification urbaine pour les collectivités locales.

Elle renforce en effet les obligations des Scot et des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant notamment l'intégration systématique d'une analyse des capacités de densification et de mutation du territoire dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme réglementaire, qui permette la

⁵ Ministère du Logement et de l'Egalité des territoires, *Loi ALUR : Lutte contre l'étalement urbain*, mai 2014, 7p.

définition et l'identification de secteurs de densification, tenant compte de la qualité des paysages et du patrimoine architectural.

L'objectif est d'encourager les acteurs publics locaux à mener un débat avec les habitants, les acteurs économiques et les usagers concernant la densité acceptable sur le territoire concerné. L'échelle et le niveau territorial auxquels doit se tenir ce débat sont toutefois plutôt intercommunaux, sachant que les PLU ont tous vocation à être définis au niveau intercommunal dans les années à venir et que les Scot le sont déjà. C'est donc bien l'intégralité du territoire intercommunal qui doit faire l'objet d'une analyse de potentiel foncier et de capacité de densification des terrains, si nécessaire commune par commune, au risque d'une sanction par le contrôleur de légalité en cas de manquement (Soler-Couteaux, 2014).

Si le Scot est chargé d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'une analyse des capacités de densification et de mutation, l'analyse effective des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés et l'exposé des dispositions qui favoriseraient leur densification ou leur mutation doit se faire dans le cadre des PLU, au regard des formes urbaines et architecturales en présence⁶.

Ainsi, lorsque le territoire est couvert par un Scot, c'est ce document qui identifie les secteurs où une approche qualitative du territoire par le paysage et l'architecture démontre un potentiel et un intérêt à densifier ou à faire muter le tissu urbain existant, permettant aux PLU de concentrer les études fines de capacité de densification / mutation sur ces secteurs. Ces études de capacité et les dispositions prévues pour favoriser leur densification ou leur mutation doivent être exposées dans le rapport de présentation du PLU, car ce document est considéré comme le plus adapté pour analyser finement le potentiel de densification des espaces déjà urbanisés (Streblé, 2014).

2-1-2- Les applications à géométrie variable du potentiel de densification

Les objectifs théoriques que doivent atteindre ces projets de valorisation du potentiel de densification sont a priori nombreux : appliquer les modèles de durabilité, garantir une offre minimale de services de proximité, préserver l'identité patrimoniale, architecturale, urbaine et culturelle des quartiers, répondre aux besoins et aspirations des habitants, penser la mixité sociale et fonctionnelle, prendre en considération les espaces publics, favoriser l'attractivité et le dynamisme des territoires, etc. (Liéval, 2016).

Le dispositif central du potentiel de densification souffre toutefois d'une limite juridique importante pour sa mise en application effective : il fait partie du diagnostic inclus dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme et n'est donc pas opposable en droit, contrairement aux dispositions figurant dans le règlement et le plan de zonage (Liéval, 2016).

Une autre difficulté pour la mise en œuvre du « potentiel de densification » est générée par le manque de cadrage méthodologique de l'outil de la part du législateur, qu'il s'agisse de l'identification des secteurs concernés ou de l'analyse des capacités et des dispositions possibles pour réaliser la densification de ces secteurs.

Le cadre réglementaire et technique pour définir et analyser le potentiel de densification se résume en trois points : les nouvelles parcelles bâties doivent obligatoirement avoir un

⁶ Idem

raccordement à la voirie et aux réseaux divers ; les secteurs de densification ne doivent pas se situer dans des zones exposées aux risques et doivent respecter les Plans de Prévention des Risques éventuels ; ils ne doivent pas non plus réduire la présence de la nature en ville et doivent respecter les espaces boisés et les continuités écologiques (Liéval, 2016).

Dès lors, la manière dont les acteurs locaux de la planification urbaine se saisissent des injonctions réglementaires à la densification est assez variable, et généralement dépendante des problématiques de développement urbain propres à chaque contexte territorial.

Dans tous les cas, les communes et/ou les intercommunalités sont tenues de faire l'état des lieux du foncier mobilisable pour accueillir les nouveaux aménagements et les projets de renouvellement urbain ou de densification urbaine. Elles sont ainsi amenées à réfléchir à la possibilité de réaliser leurs projets d'urbanisation dans les vides des tissus urbains existants ou dans les zones à urbaniser déjà ouvertes à l'urbanisation, et doivent justifier l'utilité et la faisabilité opérationnelle de toute nouvelle ouverture de terrains à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.

Le rôle des collectivités locales est de dépasser la simple appréciation quantitative et technique du potentiel de densification, pour formuler un projet urbain qualitatif, incluant des dispositions d'urbanisme aptes à favoriser la densification et applicables aux opportunités identifiées. Elles doivent notamment accorder diverses formes urbaines existantes aux possibilités morphologiques multiples de production urbaine : remembrement foncier, restructuration / extension du bâti, démolition / reconstruction, construction de dents creuses, réhabilitation de friche avec ou sans changement de destination, etc. Cette multiplicité des choix possibles croise également la diversité des montages procéduraux et opérationnels : portage public ou privé, encadrement par une procédure (PC, PA, ZAC, OPAH, AFU, PRU), etc. (Liéval, 2016).

A Toulouse par exemple, la nouvelle majorité politique à la tête de l'exécutif depuis 2014 entend conduire un programme de « densité modérée », afin de se conformer aux prescriptions législatives tout en ménageant les sensibilités locales. Ainsi, l'enjeu du resserrement urbain est abordé en tenant compte des particularités socioculturelles de la région toulousaine, qui reposent sur un fort attachement à la maison individuelle du type « pavillon quatre façades » ainsi que la volonté de garantir une certaine qualité urbaine (D'Uston, 2016) :

« La densité modérée, ce n'est pas la construction à tout va. La densité modérée, ce n'est pas non plus la fin de toute construction. La densité modérée, c'est veiller à ce que les nouveaux projets de construction immobilière soient conçus en harmonie avec leur environnement. Concrètement, il s'agit de tenir compte de l'architecture, de la nature, des paysages du quartier mais aussi des équipements, des infrastructures de transport, de stationnement, tout cela pour préserver la qualité de vie de tous ! »⁷.

Dans l'agglomération de Metz, plusieurs méthodes appuyées sur différents critères ont été mises en œuvre par les municipalités pour définir leur « potentiel de densification » puis élaborer une stratégie de transformation de ce potentiel en projet urbain (Liéval, 2016).

Ici aussi, l'enjeu est de ne pas seulement viser une hausse quantitative de la densité résidentielle sur le territoire – c'est-à-dire au final augmenter le nombre de logements tel que

⁷ *La densité modérée, une priorité en marche I*, Mairie de Toulouse / Toulouse Métropole, 2014, 2p.

le préconise la loi – mais aussi d’éviter de renforcer la monofonctionnalité de certains secteurs (banlieues pavillonnaires dominées par la fonction résidentielle notamment), en visant plus largement un développement durable, mixte et qualitatif du territoire. Selon leurs caractéristiques urbaines (localisation plus ou moins périphérique et position dans l’armature urbaine locale, typologie de logements et part de l’habitat individuel, etc.), les communes de l’agglomération messine n’ont ainsi pas la même stratégie de densification.

Les communes périurbaines à forte dominante résidentielle et pavillonnaire tendent à poursuivre leur logique d’extension des zones urbanisées par lotissements, au risque de sacrifier l’impératif de lutte contre l’étalement urbain pour assurer une dynamique démographique qui garantisse le maintien des équipements collectifs comme les écoles. Elles ont un potentiel de densification essentiellement constitué de dents creuses dans leurs centres bourgs, de granges agricoles non utilisées pouvant faire l’objet de transformations et/ou de changements de destination et de seconds rangs constructibles dans certains secteurs de maisons individuelles, qu’elles n’envisagent pas de réaliser autrement qu’en laissant libre champ aux initiatives habitantes, dès lors qu’elles respectent les règles d’urbanisme en vigueur et ne nécessitent pas de modification du PLU. Il s’agit exclusivement d’opérations individuelles qui produisent une densification uniquement résidentielle.

Les communes de première couronne de banlieue, qui sont en continuité directe avec le pôle urbain central présentent un potentiel de densification similaire au potentiel des quartiers péricentraux de la ville principale, correspondant à celui d’un tissu urbain déjà dense. Il est très varié dans sa nature et son emprise foncière : friches à réhabiliter, dents creuses à bâtir, division parcellaire de grandes propriétés anciennes, construction en second rang. Fortes du dynamisme des marchés fonciers et immobiliers sur leur territoire, ces communes combinent une logique de laisser faire des opérations spontanées et ponctuelles émanant d’initiatives privées et la réalisation de quelques opérations de renouvellement urbain sur des friches d’établissements publics (armée, administration, etc.). La première option génère une densification principalement résidentielle tandis que la seconde est plus propice à la mixité fonctionnelle des programmes et à l’intensification urbaine, en produisant de nouveaux quartiers polarisant à l’échelle communale.

Enfin, les communes de proche banlieue à forte composante résidentielle et au profil sociodémographique plutôt marqué par les CSP supérieures et les retraités se rapprochent du premier cas périurbain. La diversification de l’offre de logements (peu de logement social et de petits logements collectifs) est un enjeu très fort pour assurer la pérennité des équipements collectifs et scolaires mais elle menace la préservation du cadre de vie et d’un certain « entre-soi ». La densification urbaine, au centre des projets communaux, s’exprime en amont de la production urbaine, à travers une stratégie de planification réglementaire. Le PLU prévoit une densification résidentielle orientée dans sa typologie de logements et nuancée dans son intensité (plus de logements collectifs mais une forte préoccupation paysagère et de préservation du végétal), qui repose sur un potentiel de densification limité aux secteurs en friche agricole ou naturelle et laisse volontairement de côté les tissus pavillonnaires.

Les communes n’ont donc pas toutes la même position ni la même stratégie en matière de densification urbaine. Outre la distinction entre les différentes formes, localisations et modalités de mise en œuvre, les situations divergent en fonction des objectifs politiques poursuivis par les élus municipaux.

La densification peut être un objectif à part entière et être recherchée pour elle-même ou elle peut être envisagée comme un moyen d'action parmi d'autres dans le cadre d'une stratégie de développement territoriale globale. La densification urbaine peut également différer d'une commune à une autre en fonction des enjeux de politique urbaine qui la portent et de la programmation urbanistique plus ou moins transversale qui en découle : elle peut être soit exclusivement résidentielle (cas de figure plutôt dominant) soit conçue selon un principe de mixité fonctionnelle, notamment quand elle s'inscrit dans une conception globale, transversale du développement économique et urbain du territoire.

Dans tous les cas, la puissance publique adopte une position plus ou moins proactive en choisissant de favoriser, de laisser faire ou d'encadrer voire de limiter les initiatives privées, grâce aux outils réglementaires, fonciers et opérationnels à sa disposition : documents de planification, procédures d'aménagement, etc.

Les types et les degrés d'implication des acteurs publics locaux varient de la simple réponse réglementaire à l'interventionnisme opérationnel. Ils sont en outre déterminés par les contraintes budgétaires et financières publiques et par les caractéristiques et dynamiques des marchés fonciers et immobiliers locaux.

Nous verrons plus loin comment les acteurs lyonnais municipaux et métropolitains de l'urbanisme se sont saisis du nouveau dispositif de potentiel de densification dans le contexte institutionnel, économique et urbain qui caractérise la Métropole de Lyon, et plus largement comment les acteurs conçoivent la densification urbaine dans leurs stratégies de développement territorial et mobilisent ou non les différents outils disponibles, dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement comme dans le champ d'action du développement économique.

2-2- Penser le potentiel de densification des tissus pavillonnaires par les activités économiques

2-2-1- Pavillon et modèle pavillonnaire

En architecture, le pavillon est une maison d'été ou une construction d'agrément dans un jardin, un domaine ou un parc. Dans ce cas, la petite habitation est conçue avec soin, soucieuse de commodité des agencements intérieurs et recherche de pittoresque dans la disposition des éléments extérieurs (porche, cheminée, fenêtres, etc.). Il peut aussi s'agir d'une construction ajoutée à un bâtiment plus grand et mais qui s'en détache par un élément distinctif (toit, hauteur, matériaux) (Cole, 2013).

Dans le champ de la construction et de l'urbanisme, un pavillon correspond à une maison individuelle d'habitation, généralement entourée par un jardin et une limite de propriété, située en zone rurale ou dans certains quartiers urbains le plus souvent périphériques (anciens faubourgs, banlieues)⁸. Le terme est ainsi employé de façon équivalente à celui de « maison individuelle », pour renvoyer à un type de logement défini implicitement en opposition au

⁸ <http://www.cnrtl.fr/definition/pavillon>

logement collectif (lequel est généralement désigné sous le vocable « immeuble d'habitation »).

Le type de logement ainsi identifié ne se limite cependant pas à une forme bâtie, il sous-entend aussi une dimension procédurale et actionniste, qui correspond à un mode particulier de conception et de production reposant majoritairement sur l'initiative privée et spontanée par opposition au modèle interventionniste public du grand ensemble (Raymond, Haumont, 2001).

Selon les auteurs, la définition du pavillon est ainsi plus ou moins stricte. Dans une acception élargie, il est entendu comme une maison individuelle avec jardin pouvant prendre plusieurs formes selon l'époque et le contexte spatial de production (Raymond, Haumont, 2001). Du pavillon de banlieue construit dans les années 1930 à 1960 dans les proches périphéries urbaines aux nappes de lotissements pavillonnaires qui colonisent les communes périurbaines depuis les années 1970, l'habitat individuel pavillonnaire est multiple (Vilmin, 2012). Le pavillon est ici considéré comme un élément bâti autonome, une construction qui peut être étudiée comme telle. « *Juridiquement, la maison se définit comme bâtiment unifamilial, doté d'une entrée autonome* » (Piron, 2014).

Selon une approche plus restrictive de la construction pavillonnaire, centrée sur le registre opérationnel des modes de production, le terme pavillon(naire) sert à désigner « *les maisons que les statistiques de la construction appellent « individuel pur » : construites depuis la fin des années 1960, c'est-à-dire depuis l'apparition progressive des prêts d'accessions à la propriété, sur des parcelles indépendantes, par des particuliers faisant appel à un constructeur (sans promoteur). Noter qu'une minorité seulement est en lotissement, et que bien d'autres logements (plus anciens, autrement financés) pourraient être englobés dans le terme de pavillonnaire* » (Roux, 2012).

Il s'agit alors de caractériser une logique de production plus qu'une forme, la construction pavillonnaire faisant ici référence à la réalisation d'ensembles de pavillons comme des quartiers, c'est-à-dire envisagés comme des tous et pouvant constituer des zones d'habitat et des tissus urbains présentant des caractéristiques socioéconomiques et morphologiques spécifiques.

Le modèle de l'habitat pavillonnaire correspondrait à la combinaison de trois registres – morphologique, social et idéologique –, chacun se matérialisant dans une des caractéristiques suivantes : un type de résidence individuelle, situé généralement en périphérie des villes et des agglomérations urbaines sous une forme spatiale regroupée en secteurs ou zones, appuyé sur une certaine vision de l'espace reliée à des pratiques sociales et urbaines spécifiques (Lévy, Lussault, 2003).

Cet agencement spatial, relativement groupé et séparé des autres formes et fonctions du territoire, n'est pas propre au modèle pavillonnaire et peut s'expliquer par un contexte historique de développement territorial et un mode de fonctionnement sociétal dominés par la mobilité automobile. On le retrouve ainsi, tant dans le modèle résidentiel du grand ensemble que dans le modèle économique de la zone industrielle. En revanche, le rejet du cadre de vie minéral de la ville et la recherche d'une certaine valorisation de l'entre-soi constituent des spécificités explicatives du fait pavillonnaire, relevant du social et de l'idéologie, qui ne sont pas transposables à d'autres formes et/ou fonctions urbaines.

2-2-2- Caractérisation morphologique et urbaine des tissus pavillonnaires

L'identification et la reconnaissance d'un modèle pavillonnaire sous-entendent cependant l'existence d'une unicité morphologique des tissus urbains pavillonnaires. Les espaces de type pavillonnaire se définissent donc essentiellement par opposition à d'autres formes ou types de tissu urbain.

Relevant de la métaphore textile, la notion de tissu urbain correspond à une combinaison, un « *cumul d'aménagements de l'espace et leurs relations les uns avec les autres : disposition et typologie des édifices, du parcellaire, de la voirie, formes des espaces libres et leurs rapports, expression des contraintes du site* » (Gauthiez, 2003, p.196). Elle « *inclut l'idée d'une imbrication et d'une solidarité de ses composants, ainsi que d'une capacité d'adaptation sociale et spatiale (...). L'évolutivité d'un tissu est fortement conditionnée par la taille des parcelles et leur mode d'affectation* » (Gauthiez, 2003, p.196).

Le tissu urbain pavillonnaire peut s'organiser selon une pluralité de formes urbaines, dont certaines se distinguent de façon suffisamment particulière pour s'ériger en type clairement identifié : les cités jardins, les lotissements-parcs, les formes radioconcentriques en étoile, etc.

Parler des tissus (urbains) pavillonnaires comme étant l'expression de la matérialité spatiale multiple du modèle pavillonnaire suppose donc de reconnaître les attributs morphologiques et urbains qui les caractérisent et leur capacité d'évolution formelle mais aussi fonctionnelle, en relation avec les changements sociaux, économiques, urbains, etc. Cela suppose également de reconnaître qu'il existe, au-delà de l'unicité morphologique d'ensemble sous-tendue par le modèle, une grande variété de tissus pavillonnaires.

Cette variété se retrouve dans la configuration, l'organisation interne et la relation au reste du territoire des espaces de type pavillonnaire. Trois niveaux scalaires permettent de les appréhender : la parcelle et le rapport au voisinage immédiat, l'ensemble, le lotissement ou le quartier formé par le regroupement de pavillons individuels et l'espace urbain, périphérique ou périurbain d'ancrage et de développement des tissus pavillonnaires.

Trois principales affectations du sol peuvent être identifiées à l'échelle de la parcelle : les constructions, le jardin et les limites. En fonction de leur taille et de leur forme, l'occupation des parcelles varie d'un quartier à l'autre. Chaque parcelle s'organise selon un modèle commun à tous les tissus pavillonnaires, qui consiste à établir une distinction entre l'espace avant, quasiment public car visible de et directement connecté à la rue, et l'espace arrière, qui est plus préservé des regards et destiné aux activités privées. Pour l'analyse, il est alors possible de croiser les affectations du sol et les types d'espaces avec les formes et fonctions ou usages associés : résidence, travail, circulation-logistique, loisir.

A l'échelle du quartier, les formes mais aussi les fonctions et usages du tissu pavillonnaire sont indissociables de la combinaison et des rapports mutuels qu'entretiennent les différents espaces privés et les espaces publics ou collectifs. La taille moyenne des parcelles et les mailles urbaines peuvent ainsi varier du simple au double voire au triple à l'échelle d'une agglomération urbaine, selon le profil socioéconomique, l'histoire économique et urbaine ou les contraintes naturelles de site des communes sur lesquelles sont implantés les tissus pavillonnaires, mais aussi en fonction du mode opératoire de constitution du tissu pavillonnaire, qui est lui-même directement corrélé aux facteurs précédents.

A l'échelle de la commune et de l'agglomération urbaine, les tissus pavillonnaires peuvent être localisés plus ou moins près du centre. Ils présentent des modalités d'insertion majoritairement zonales dans l'espace urbain, sous forme de nappes parfois très étendues ou au contraire sous forme de poches résiduelles étroitement imbriquées dans d'autres types de tissus : zones industrielles et d'activités, ensembles de logement collectifs... Les effets de rupture avec les autres tissus urbains sont d'autant plus marqués que les zones pavillonnaires sont vastes et homogènes morphologiquement ; à l'inverse, la petite dimension des ensembles pavillonnaires et leur caractère diffus ou hétérogène favorisent leur intégration et la continuité avec les tissus urbains environnants.

L'hypothèse typologique et morphologique, qui sous-tend l'enquête de terrain dans l'agglomération lyonnaise, est ainsi que **les différents tissus pavillonnaires présentent un caractère plus ou moins propice à l'implantation d'activités économiques** en leur sein, selon leur ancienneté, leur mode de réalisation (dans le cadre d'un programme d'aménagement et d'urbanisme ou hors programme) et leurs particularités de morphologie urbaine, ces dernières résultant souvent en grande partie de la période et des conditions procédurales de production des tissus pavillonnaires.

2-3- Identification des facteurs propices à l'implantation économique en tissu pavillonnaire

2-3-1- L'ancienneté des tissus pavillonnaires

Les tissus urbains pavillonnaires correspondent à des juxtapositions de parcelles, dont les origines et les contextes d'urbanisation sont en effet divers : anciens terrains agricoles, opérations groupées d'extension urbaine dans les faubourgs et les banlieues des villes, anciennes grandes propriétés bourgeoises, reconquête urbaine de friches, etc.

L'ancienneté d'un tissu pavillonnaire peut renseigner *a priori* sur son caractère propice ou non à l'accueil d'activités économiques, car la dynamique temporelle appliquée à l'urbain augmente la probabilité que des occasions d'évolution se manifestent, que des possibilités de mutation se présentent et qu'un tissu urbain, même lorsqu'il est très marqué par sa monofonctionnalité d'origine comme peut l'être le pavillonnaire, finisse par se fondre dans / être rattrapé par le tissu mixte de la ville plus le temps passe.

La question de l'ancienneté d'un tissu urbain est également indissociable des formes produites et de leur localisation au sein de l'ensemble urbain. Les configurations morphologiques sont en effet variables, en termes de taille, de configuration parcellaire, de localisation des pavillons sur la parcelle, de rapport à la voirie des parcelles et des éléments bâtis ou encore de visibilité depuis l'espace public, selon la période à laquelle a été produite le tissu pavillonnaire.

Les ensembles pavillonnaires anciens, c'est-à-dire qui datent d'avant les années 1950, sont généralement structurés par un maillage régulier de voiries et d'îlots, conçu de façon orthogonale et le plus souvent intégré à l'espace public et aux réseaux des circulations urbaines. Ils ne constituent que très rarement des enclaves urbaines, car ils sont la plupart du temps traversants, ouverts à la circulation de transit et en continuité directe avec les quartiers environnants, offrant ainsi une bonne visibilité et une accessibilité facilitée aux fonctions et

activités présentes. Ils sont donc moins sujets à « l'enfermement résidentiel » (Loudier-Malgouyres, 2007) et à l'absence de mixité fonctionnelle que des formes pavillonnaires plus récentes et apparaissent donc *a priori* plutôt propices à l'implantation d'activités économiques.

La période de construction est ainsi un indicateur, non seulement de la morphologie urbaine interne plus ou moins propice à l'installation d'activités économiques d'un tissu pavillonnaire, mais aussi de sa situation au sein de l'ensemble urbain.

L'ancienneté est en effet généralement associée à la localisation géographique des tissus pavillonnaires au sein de l'agglomération urbaine. La traduction spatiale du modèle de développement pavillonnaire à l'échelle des agglomérations urbaines postule l'existence de couronnes concentriques successives, correspondant chacune à une période de production et à un type particulier de tissu pavillonnaire. La dynamique de développement du phénomène pavillonnaire est cependant rarement aussi simple et plutôt dominée par des « accidents » et irrégularités causées par une multiplicité de contingences spécifiques qui caractérisent les contextes spatiaux locaux (reliefs, limites administratives, accessibilité, stratégies de politique urbaine, etc.).

Leur répartition dans l'espace urbain local peut donc se révéler être plus ou moins conforme au modèle centre – périphérie, qui voudrait que les tissus soient d'autant plus anciens qu'ils sont proches du centre de l'agglomération et inversement.

Le rapport au temps n'est toutefois pas le seul critère à prendre compte pour évaluer le caractère plus ou moins propice d'un tissu urbain pavillonnaire à accueillir d'autres fonctions que la seule fonction résidentielle.

2-3-2- Le mode de production des tissus pavillonnaires

Les juxtapositions parcellaires que forment les tissus pavillonnaires supportent deux grands types d'habitat individuel : l'habitat individuel diffus et l'habitat individuel groupé. La distinction entre ces les tissus de pavillonnaire diffus et les tissus de pavillonnaire groupé résulte en grande partie de l'existence de processus de production différents, qui génèrent chacun des unités pavillonnaires présentant des caractéristiques foncières, morphologiques voire sociales différentes (Ferrand, 2010).

Le pavillonnaire construit hors programme correspond aux maisons construites au coup par coup à l'initiative d'acteurs privés, des particuliers pour l'essentiel, dans le cadre d'une simple procédure d'autorisation d'urbanisme (le permis de construire), sur une parcelle indépendante dont la taille moyenne est généralement supérieure à la taille moyenne des parcelles supportant des unités pavillonnaires produites dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Les réalisations hors programme sont une constante de la production urbaine : elles sont aussi nombreuses à dater d'avant les années 1950 qu'à dater de la période contemporaine (depuis les années 1950). Elles sont plutôt situées dans des communes ou des secteurs au profil socioéconomique assez aisé et correspondent à des logements de propriétaires de moyenne à haute gamme, présentant une infinie variété de styles architecturaux.

La procédure de lotissement (remplacée par le permis d'aménager depuis 2008) est la procédure d'urbanisme la plus ancienne et la plus couramment utilisée pour réaliser des

opérations d'aménagement dont l'objectif est de produire du logement individuel. Cette procédure n'est toutefois pas réservée à la production d'unités pavillonnaires : elle peut aussi servir à la production de surfaces d'accueil pour les entreprises (zones industrielles ou d'activités, centre tertiaire⁹) ou permettre la réalisation de programmes de logements mixtes et/ou collectifs.

Les unités pavillonnaires produites en lotissement regroupent une quinzaine de pavillons en moyenne, sur des parcelles dont la taille moyenne est inférieure à celle supportant du pavillonnaire réalisé hors programme. Elles s'inscrivent dans une logique de plan organisé, même si la composition urbaine reste assez souvent basique, car contrainte par la double nécessité de rentabiliser l'opération d'aménagement à travers la délimitation du plus grand nombre possible de parcelles eu égard au segment de marché immobilier résidentiel visé, et d'assurer la desserte de chaque parcelle créée, au besoin en créant une nouvelle voirie interne. Le lien de corrélation est étroit entre la taille du lotissement (en nombre de lots), la présence et la configuration d'une voirie interne : plus il y a de lots, plus le réseau de voirie interne est complexe, et inversement (Loudier-Malgouyres, 2007).

Il existe une très grande variété de lotissements et de types de pavillons produits dans ce cadre procédural, qui se traduit aussi bien en termes de taille, d'époque de construction et de style architectural que de composition urbaine, de formes urbaines (avec ou sans voirie interne ; pavillons 4 façades, mitoyens ou en bande, alignés sur voie ou en cœur de parcelle, etc.) et de profil socioéconomique des ménages occupants. Les lotissements pavillonnaires restent cependant plutôt associés à une offre de logement de moyenne gamme.

Enfin, plus rares sont les unités pavillonnaires produites dans le cadre de la procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Celle-ci, comme le lotissement, n'est pas réservée à la seule production de logement individuel, mais elle offre la possibilité de réaliser des programmes pavillonnaires beaucoup plus importants en nombre de lots et/ou intégrés dans des programmations plus diversifiées, mêlant logements, équipements collectifs, commerces, etc.

Les pavillons construits en ZAC sont implantés sur des parcelles dont la taille moyenne est très réduite, ils présentent des formes architecturales et urbaines plutôt uniformisées et caractérisées par la proximité voire la mitoyenneté des constructions, selon une logique de rentabilisation maximale de l'utilisation de l'espace. Ils ont été majoritairement réalisés entre les années 1970 et 1990. Ils sont plutôt destinés à constituer une offre d'entrée de gamme, correspondant notamment à de la primo-accession ou à de l'accession sociale dans le cadre de prêts locatifs aidés.

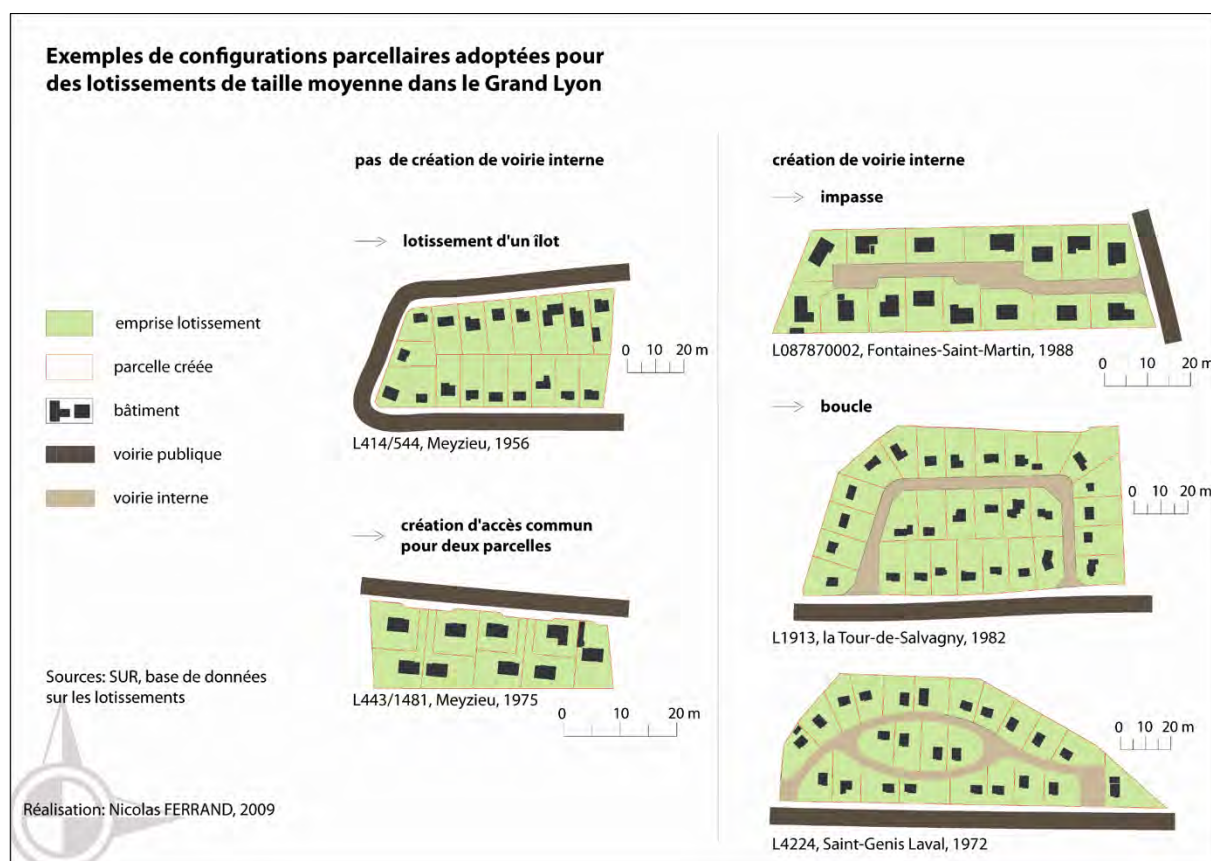
Le type de processus de production – avec ou sans programme d'aménagement urbain – a ainsi une incidence forte sur les formes pavillonnaires produites, en particulier sur les configurations parcellaires (taille, forme des parcelles), sur le nombre et l'organisation spatiale des pavillons et sur l'existence de voiries internes de desserte au sein des unités pavillonnaires (Ferrand, 2010).

⁹ Le centre directionnel de la Part Dieu à Lyon a été réalisé grâce à la procédure de lotissement, utilisée alors dans un contexte de rénovation urbaine (Menez, 2007)

2-3-3- La composition urbaine des tissus pavillonnaires

Les éléments relevant de la composition urbaine ont un impact important sur le caractère plus ou moins propice à l'installation d'activités économiques des différents tissus pavillonnaires, car ils déterminent notamment la visibilité commerciale et l'efficacité logistique de l'activité. Il est alors possible d'établir, *a priori*, un classement des tissus pavillonnaires du plus propice ou moins propice aux implantations économiques, en fonction du mode de production et des formes urbaines qu'il génère le plus souvent.

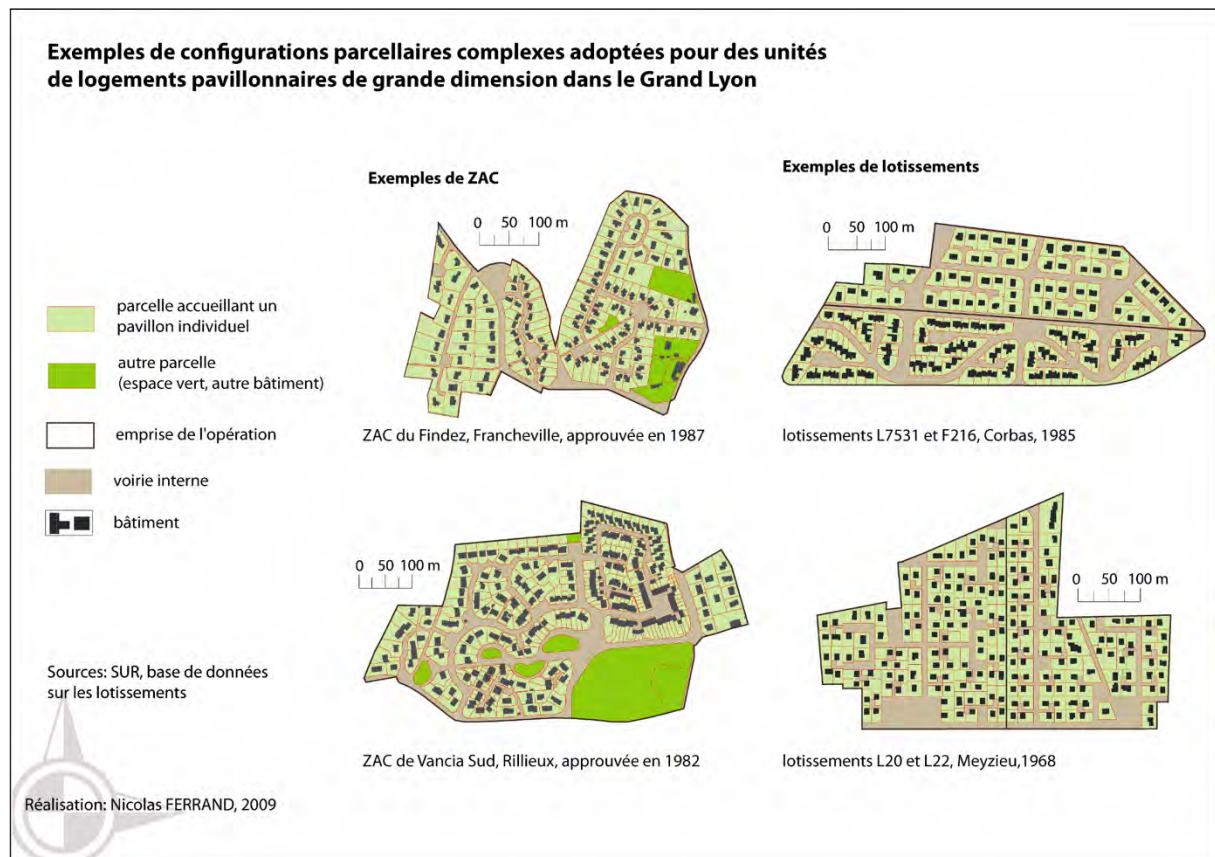
Les réalisations pavillonnaires hors programme ainsi que les très petites unités produites sous le régime du lotissement (5 lots maximum) sont les plus propices à l'implantation d'activités économiques, car elles présentent des configurations parcellaires simples, avec un accès direct de chaque parcelle à la voirie publique offrant une visibilité maximale et une grande facilité logistique et d'accessibilité. Dans l'agglomération lyonnaise et en région parisienne, ce cas de figure représente environ un tiers des unités pavillonnaires (Loudier-Malgouyres, 2007 ; Ferrand, 2010).



Source : Ferrand, 2010

Cependant, la grande majorité des lotissements (près de 85 % dans l'agglomération lyonnaise selon Ferrand, 2010) ont au moins une voirie interne de desserte afin d'assurer un accès sur la voirie publique à chacun de lots créés, ce qui éloigne d'autant plus les parcelles des axes publics de circulation, limite leur visibilité depuis l'espace public et les rend de fait moins propices à l'implantation d'activités économiques. Il en va de même pour les unités

pavillonnaires produites selon le régime de la ZAC, car elles correspondent toutes à des opérations de très grosse taille comptant un grand nombre de pavillons (plus de vingt).



Source : Ferrand, 2010

Ainsi, en lotissement comme en ZAC, plus les opérations sont de taille importante, plus la voirie interne de desserte est développée et complexe. Un tiers des unités pavillonnaires présenteraient ainsi une composition urbaine caractérisée par un grand nombre de parcelles, nécessitant la création de réseaux de voiries internes de desserte, et une distribution parcellaire donnant lieu à des formes simples, mais inappropriées pour l'implantation d'activités économiques, notamment commerciales ou artisanales : impasses (voie d'accès qui ne permet pas la circulation de transit), boucles (voie avec deux accès, moins enclavante que l'impasse), raquettes (boucles fermées reliées à la voie passante par une voie), systèmes arborescents (mélange des trois formes précédentes) (Loudier-Malgouyres, 2007).

Les formes urbaines produites en lotissement et/ou en ZAC génèrent ainsi des phénomènes de rupture entre le tissu pavillonnaire et les tissus urbains alentours, qui se traduisent par des coupures dans le maillage de la voirie publique et des effets d'enclavement urbain (absence de visibilité et d'accessibilité physique de l'espace pavillonnaire « privé » depuis la voie publique). Cela occasionne aussi une logique d'enfermement résidentiel et de spécialisation fonctionnelle, qui limite fortement la possibilité de voir émerger d'autres usages et d'autres fonctions à l'intérieur de ces unités pavillonnaires.

De plus, certains types de pavillons produits de façon privilégiée dans le cadre des grandes opérations de lotissement ou de ZAC peuvent constituer des formes de repoussoirs pour la plupart des activités économiques. Si les pavillons 4 façades implantés de façon classique en front ou en cœur de parcelle ne posent pas de problème spécifique, qu'ils soient produits de façon uniformisée par un promoteur, un bailleur ou de façon libre par les propriétaires individuels, les pavillons mitoyens, groupés par deux voire en bandes s'avèrent en revanche beaucoup moins propices aux activités économiques. Seules des activités de services sans accueil de public ni besoin de stockage ou la simple domiciliation de sièges sociaux semblent envisageables dans ces cas de figure.

Au total, les deux tiers des unités de réalisation constitutives des tissus pavillonnaires pourraient donc être considérées comme étant globalement inadaptées à l'accueil d'activités économiques en leur sein, du fait de leurs caractéristiques morphologiques et de composition urbaine.

2-3-4- L'évolutivité des lotissements et des tissus pavillonnaires

La loi ALUR propose des solutions pour assouplir les droits à construire dans les lotissements pavillonnaires, car ceux-ci peuvent recéler des gisements fonciers non négligeables, qui plus est déjà équipés, alors qu'ils ont été conçus, notamment les plus anciens d'entre eux, sur la base de documents d'urbanisme restrictifs en termes de possibilités d'évolution. Ainsi, la densification des tissus urbains est maintenant possible quasiment dans toutes les zones urbanisées, y compris les lotissements, même dans les quartiers initialement résidentiels et exclusivement composés de maisons individuelles et de villas, grâce à la remise en cause des stipulations de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés.

Avant la loi ALUR, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés du lotissement (règlement et/ou cahiers des charges d'avant 1978) devenaient caduques à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'autorisation du lotissement, dès lors que son périmètre était couvert par un PLU ou un document équivalent. L'autorité compétente pouvait (mais ne le faisait pas systématiquement) modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions du PLU ou assimilé (POS, carte communale), approuvé postérieurement et donc souvent moins restrictif en termes de droits à construire. Ce régime a été considéré comme opposant un frein trop fort au remplacement des règles du lotissement par celles du document d'urbanisme, en empêchant notamment les colotis de réaliser des projets d'extension, de transformation ou de démolition sur leur parcelle ou de division de lot en vue de l'accueil de nouvelles constructions, mais aussi les communes de faire évoluer le bâti dans les secteurs pavillonnaires.

La recherche d'assouplissement est d'abord motivée par l'objectif de favoriser une densification urbaine dite « douce » *via* la construction de nouveaux logements, mais l'option résidentielle n'est pas exclusive d'autres fonctions. En effet, la densification par optimisation des droits à construire sur les lots existants – par exemple sous la forme d'extensions / agrandissements des constructions existantes – ou par division des lots en vue de l'accueil de nouvelles constructions, est entendue par le législateur comme devant être rendue possible quelle que soit l'utilisation des sols et la destination des constructions.

La réforme porte sur les procédures d'évolution des lotissements, qui ont pour objet de concilier, d'une part l'intérêt général qui consiste à favoriser la densification des tissus urbains

existants, et d'autre part l'intérêt collectif des colotis, copropriétaires de chaque lotissement concerné. Elle consiste essentiellement à confirmer la caducité, au bout de dix ans d'existence du lotissement, des clauses de nature réglementaire contenues dans les règlements et autres cahiers des charges du lotissement mais non approuvées par l'autorité administrative (commune ou intercommunalité), lorsque celui-ci est couvert par un PLU ou par une carte communale.

La loi ALUR remet ainsi en question la validité des règles d'urbanisme spécifiques conçues dans le cadre d'un lotissement, dont le but et/ou l'effet est d'interdire ou de restreindre le droit de construire et / ou d'affecter l'usage ou la destination d'un bâtiment à l'intérieur de ce lotissement¹⁰.

Ces règles d'urbanisme spécifiques, issues des documents « privés » du lotissement pour compléter les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire, peuvent être relatives à l'utilisation des sols, au stationnement, mais aussi à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions (emprise au sol, prospects, hauteur) ou encore l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Non seulement leur validité temporelle maximale de dix années est confirmée par la loi ALUR, mais les colotis n'ont désormais plus la possibilité de demander leur maintien après dix ans. De plus, la loi précise sans ambiguïté que la mise en concordance des documents du lotissement avec les dispositions du document d'urbanisme de la commune peut porter sur des stipulations de cahiers des charges non approuvées.

En outre, la loi ALUR réduit la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement ou la subdivision d'un lot, la fixant désormais à la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement et inversement.

La division parcellaire consiste à découper une parcelle en deux ou plusieurs nouvelles parcelles. La procédure de lotissement consiste précisément en une opération de division parcellaire, puis à l'aménagement et à l'équipement des parcelles ainsi créées et destinées à être vendues et / ou construites. Dans le cadre d'un lotissement, on parle ainsi de lots pour désigner les parcelles issues de la division initiale, et de subdivision de lot pour désigner une opération de division parcellaire.

Toute nouvelle construction ou opération de démolition totale ou partielle – reconstruction, réalisée sur une parcelle préalablement divisée, doit faire l'objet d'une demande de permis de construire. Ceci donne la possibilité à la collectivité qui exerce la responsabilité administrative des autorisations d'urbanisme d'imposer des règles de densification sur les zones urbanisées susceptibles de muter, y compris les tissus urbains pavillonnaires, qu'ils aient été constitués dans le cadre d'opérations programmées (lotissements, ZAC) ou non.

La division de pavillons est en revanche plus facile à mettre en œuvre, dans la mesure où elle ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme si elle n'occasionne pas de modification de l'aspect extérieure de la construction ni un changement total de destination du bâtiment. Si le projet inclut des travaux d'extension, les conditions de surface peuvent obliger à demander

¹⁰ Ministère du Logement et de l'Égalité des territoires, *Loi ALUR : Mobilisation des terrains issus de lotissement*, juin 2014, 4p.

une autorisation de travaux. Sinon, la collectivité publique n'a pas de possibilité de prise sur le processus (encadrement, contrôle, limitation ou encouragement).

Certaines formes de densification douce, qu'elle soit résidentielle ou plus mixte voire économique, échappent ainsi au contrôle réglementaire et aux capacités d'intervention de la puissance publique, conduisant au constat d'un « *urbanisme de passager clandestin* » (Petitet, 2013) : « *Des acteurs privés (promoteurs, constructeurs, particuliers) parviennent à mettre en œuvre la densification sans que la commune ait en parallèle une action explicite de densification exprimée. Dans les communes concernées, celle-ci est souvent autorisée par le document d'urbanisme, mais aussi parfois due à des pratiques illégales (c'est-à-dire non conformes au règlement d'urbanisme et non assumées politiquement a priori)* » (Touati, 2012).

La clandestinité de certains processus de densification urbaine douce questionne donc les capacités et les stratégies de régulation des collectivités, non seulement pour maîtriser la pression exercée sur les équipements collectifs (réseaux, espaces publics de proximité), pour garantir la qualité urbaine et le cadre de vie des secteurs résidentiels et plus largement pour anticiper le développement, la production et le renouvellement des tissus urbains, en relation étroite avec les besoins spécifiques des acteurs et porteurs d'activités économiques.

3- Les modalités d'insertion des activités économiques dans les tissus pavillonnaires

3-1- Méthodologie d'enquête

L'agglomération lyonnaise constitue un terrain d'étude propice à l'étude du potentiel de densification des zones pavillonnaires par le développement des activités économiques, car elle recèle non seulement un grand nombre mais aussi une grande variété de tissus pavillonnaires.

Le phénomène pavillonnaire, qui correspond à environ 12 % du nombre de logements total au niveau local, couvre en effet près d'un sixième du territoire de la Communauté urbaine de Lyon en 2007 (soit plus de 8 000 ha), ce qui représente plus du quart des surfaces urbanisées du territoire et reflète le caractère fortement consommateur d'espaces fonciers du logement pavillonnaire. Les lotissements pavillonnaires représentent à eux seuls plus du sixième de la surface urbanisée et regroupent les deux tiers des pavillons recensés.

Le nombre total de pavillons individuels recensés dans l'agglomération lyonnaise par les différentes bases de données utilisées par Nicolas Ferrand pour sa recherche doctorale conduite dans les années 2000 est d'environ 71 000. Ce chiffre est nettement inférieur aux plus de 100 000 maisons recensées par l'Insee dans le cadre du RGP¹¹, mais correspond de façon plus précise et certaine à la réalité numérique des seuls pavillons individuels.

35 % de pavillons individuels ont été réalisés hors programme, dont la moitié avant la Seconde guerre mondiale. Près de 60 % ont été produits dans le cadre de lotissements et 6 % dans le cadre d'une procédure de ZAC.

Pour mettre en lumière les caractéristiques d'implantation et le potentiel de développement des activités commerciales et artisanales dans les zones pavillonnaires, une démarche exploratoire de terrain a été mise en œuvre dans une dizaine de communes de la partie centrale de l'aire urbaine de Lyon, appartenant toutes à la Métropole de Lyon (ex - Communauté urbaine de Lyon) sauf une et représentatives,

- d'une part de la diversité des tissus pavillonnaires en termes de distance au centre (quartiers péricentraux, première et deuxième couronnes de banlieue), de structure parcellaire, de période et de mode de constitution,
- d'autre part de la variété des profils socioéconomiques municipaux au sein de l'agglomération lyonnaise.

L'enquête dans la Métropole de Lyon s'est appuyée sur :

- la localisation cartographique des activités à l'adresse par croisement des registres consulaires et du cadastre,
- la délimitation d'une ou plusieurs zones pavillonnaires d'étude pour chaque commune, à partir de la cartographie de localisation des activités,

¹¹ La définition de la maison reste floue pour l'Insee : elle correspond au logement individuel, sans autre précision de forme.

- le relevé des modalités d'implantation des activités à l'échelle de la parcelle (caractéristiques morphologiques du pavillon, surface dédiée à l'activité, annexes, etc.) et en relation avec l'environnement urbain immédiat (type de voie, stationnement, transports en commun, équipements collectifs, etc.)
- l'analyse des documents de planification urbaine (SCOT, PLU, SDUC)
- la conduite d'entretiens semi-directifs avec :
 - o des porteurs d'activités implantées dans les zones pavillonnaires étudiées
 - o des représentants des services d'urbanisme et de développement économique des communes et de la Métropole

3-1-1- Caractéristiques urbaines et socioéconomiques des terrains

L'investigation porte sur un panel de terrains répartis sur onze communes, permettant d'observer différents tissus pavillonnaires : 10 communes de la Métropole de Lyon et une commune voisine de la Métropole de Lyon, membre de la Communauté de communes de l'Est lyonnais (CCEL).

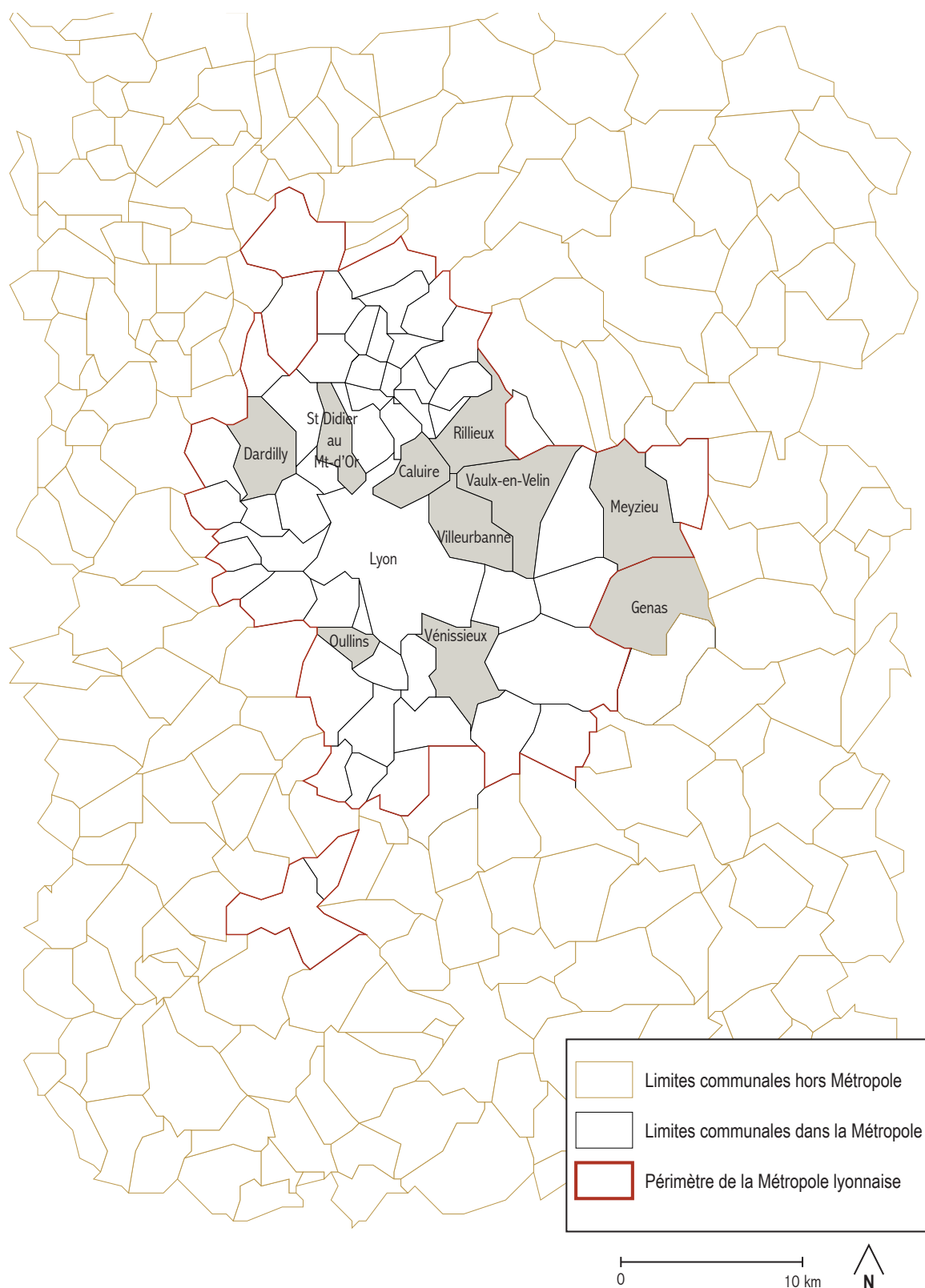
Il s'agit de :

- Caluire-et-Cuire
- Dardilly
- Genas (CCEL)
- 3^{ème} arrondissement de Lyon
- Meyzieu
- Oullins
- Rillieux-la-Pape
- Saint-Didier-au-Mont-D'Or
- Vaulx-en-Velin
- Vénissieux
- Villeurbanne

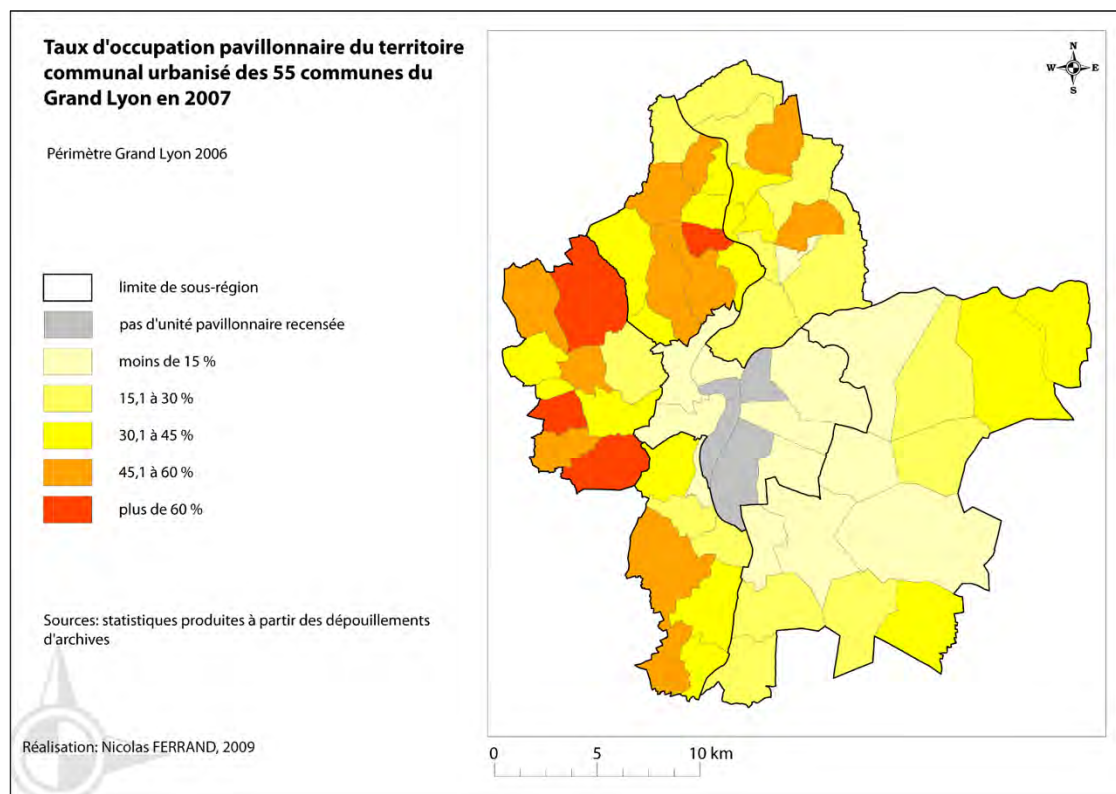
Elles appartiennent toutes au périmètre du Scot 2030 de l'agglomération lyonnaise, mais présentent des caractéristiques géographiques, urbaines et socioéconomiques différentes et des tissus pavillonnaires divers.

Le choix des terrains a été fait en tenant compte :

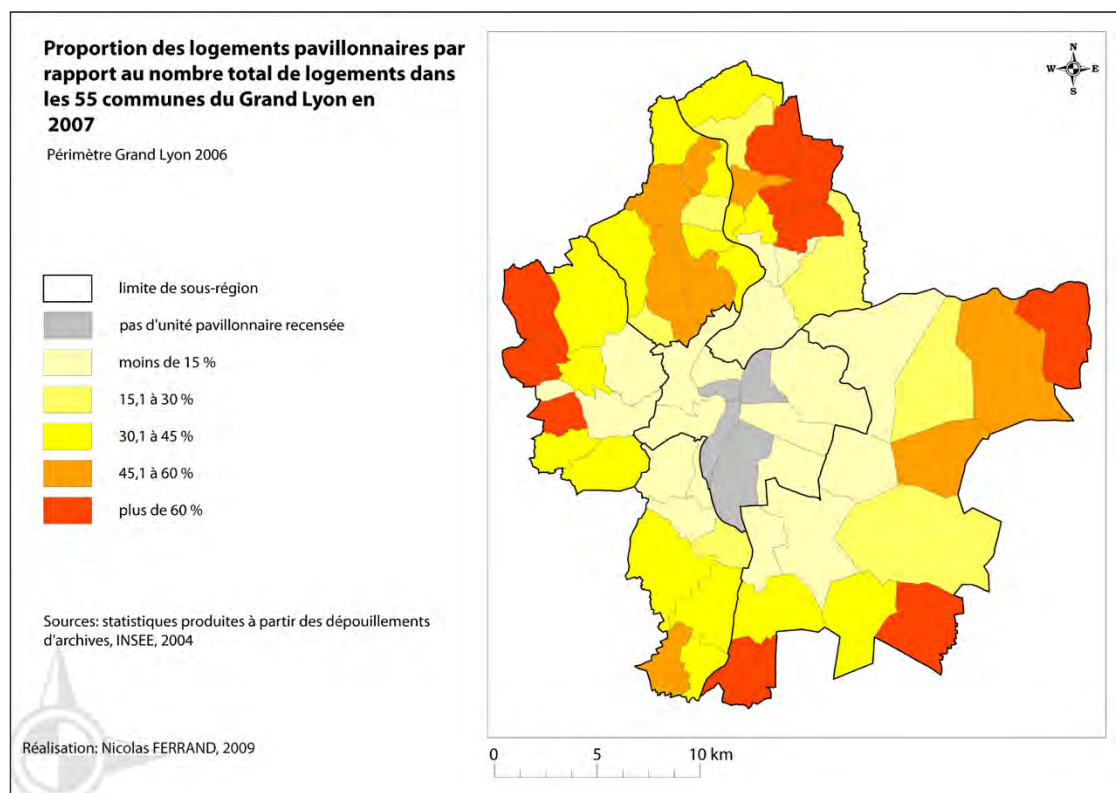
- de la localisation dans l'espace urbain : éloignement par rapport au centre (secteur central et péricentral, première couronne, deuxième couronne de banlieue) ; appartenance à une intercommunalité centrale ou périphérique ;
- de l'importance relative des tissus pavillonnaires dans l'espace urbain et des logements pavillonnaires dans l'offre totale de logements ;
- de l'époque et du contexte urbain, opérationnel et procédural de construction, en s'appuyant sur les analyses des tissus pavillonnaires de la région lyonnaise (Ferrand, 2009 ; Dufieux, Garaix, 2007) et de la région parisienne (Callen, 2011) ;
- du profil urbain et socio-économique de la commune : densité, part des maisons individuelles, proportion des ménages propriétaires de leur logement, catégories socioprofessionnelles, revenu médian des ménages, taux de chômage et de pauvreté...



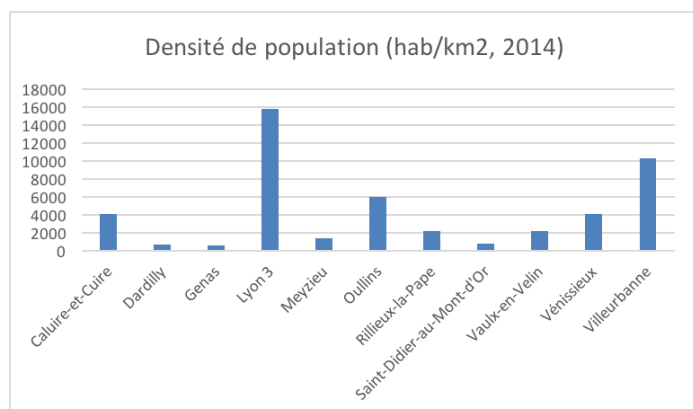
Localisation des terrains d'études dans l'agglomération lyonnaise (réalisation : Lou Herrmann)



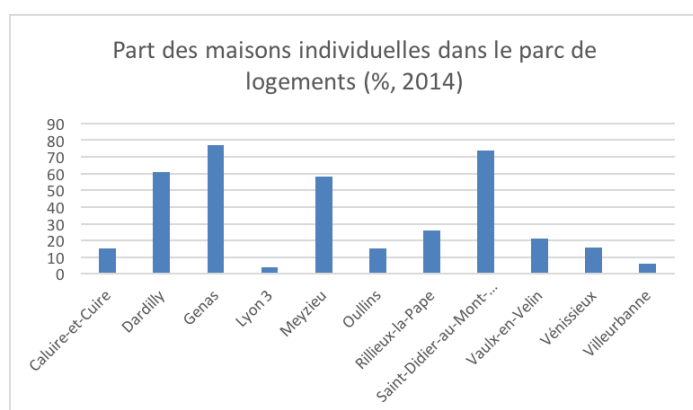
Source : Ferrand, 2010



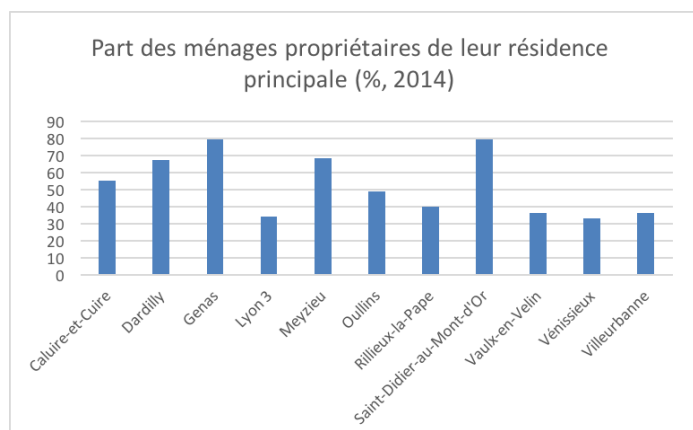
Source : Ferrand, 2010



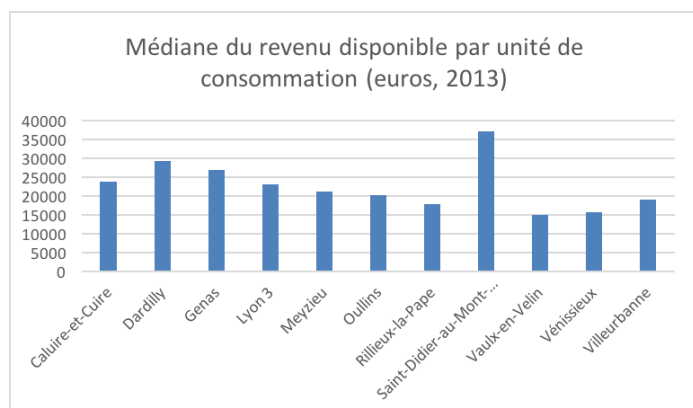
Source : Insee, RP2014



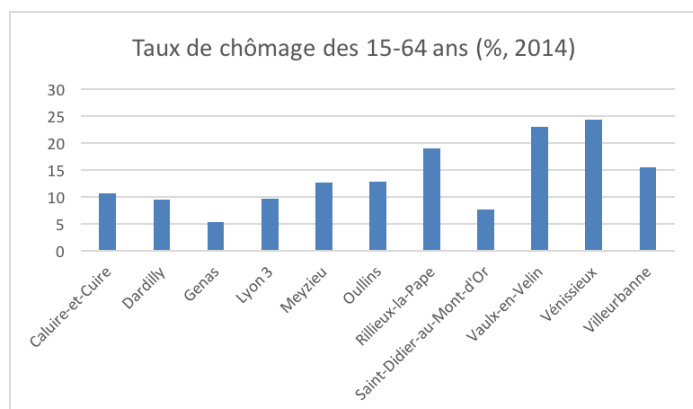
Source : Insee, RP2014



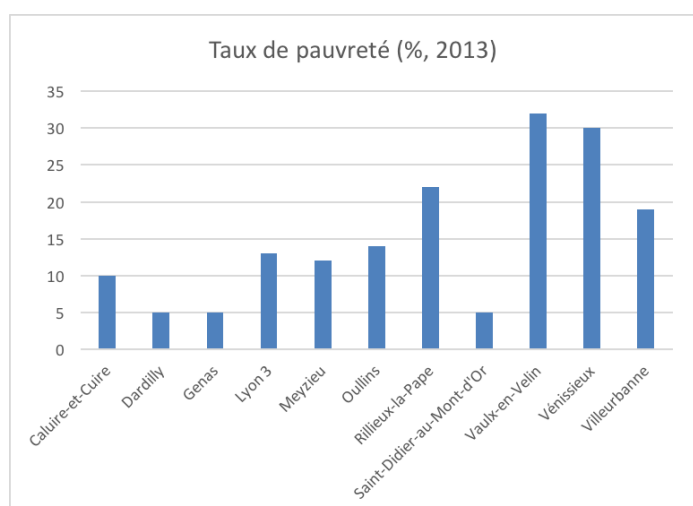
Source : Insee, RP2014



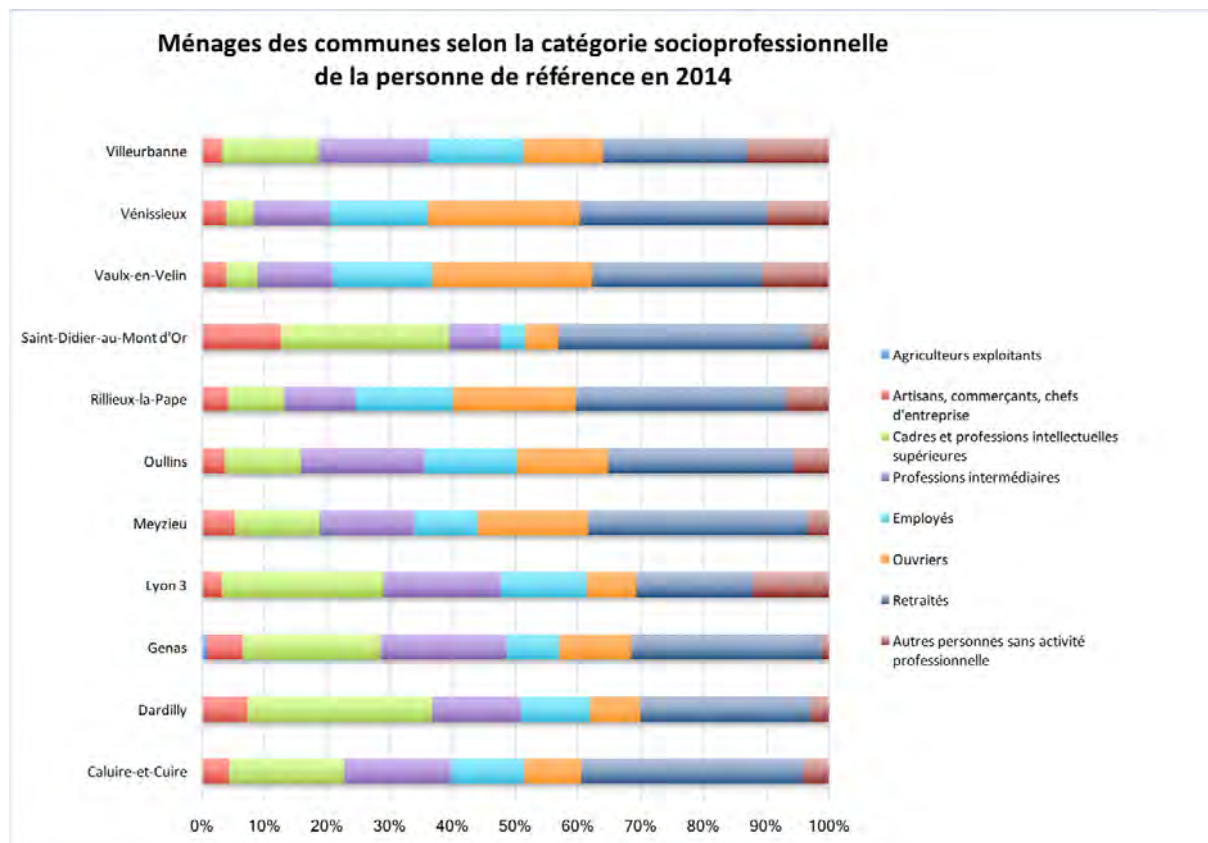
Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa



Source : Insee, RP2014



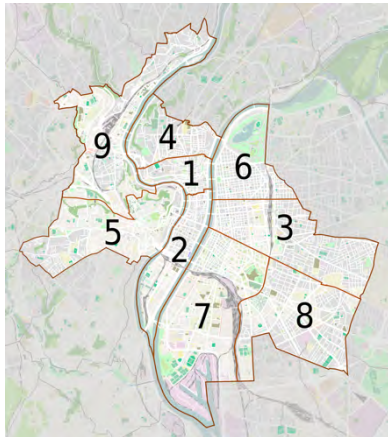
Source : Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa



Répartition des ménages des communes enquêtées par catégories socioprofessionnelles (Insee, RP2014)

Deux communes du panel appartiennent à la partie Est de l'hyper centre de l'agglomération urbaine : Le 3^{ème} arrondissement de Lyon et Villeurbanne. Elles sont caractérisées par une densité de population très élevée, supérieure à 10 000 habitants au kilomètre carré, et par une très faible part des maisons individuelles dans leur parc de logements (environ 5 %).

Leur tissu urbain est mixte, plutôt ancien et majoritairement composé d'immeubles collectifs. Il connaît un important processus de renouvellement urbain, mais qui épargne plutôt les zones pavillonnaires, dont le potentiel de mutation prévu par les documents de planification (PLU principalement) est relativement faible.

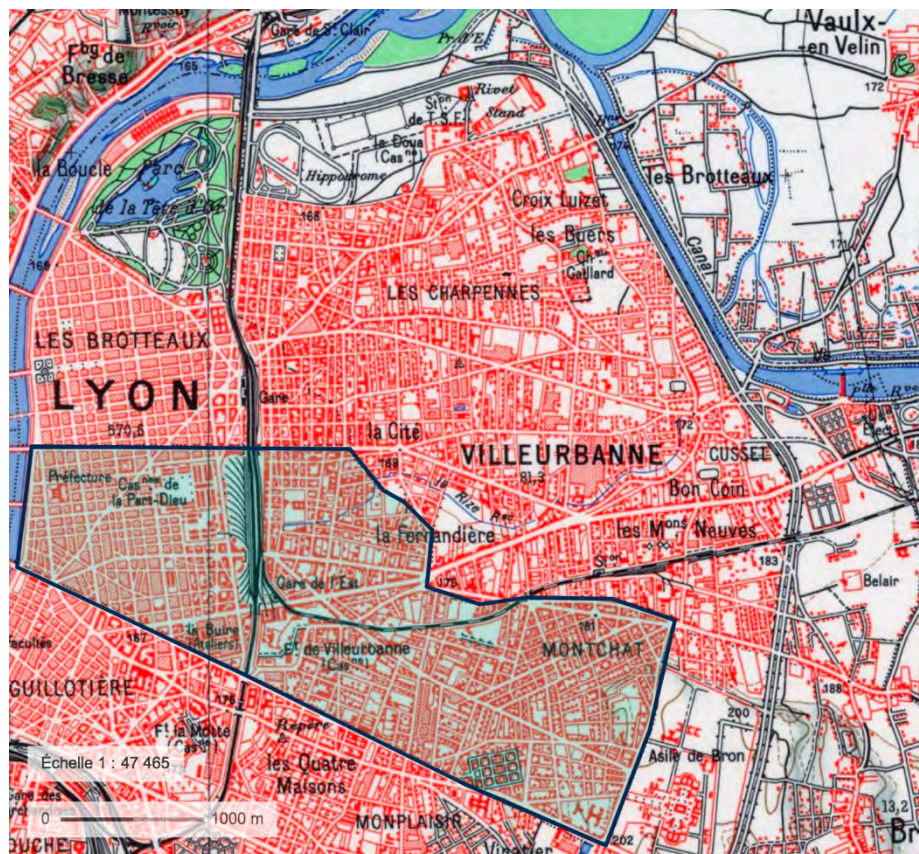


Source : https://fr.wikipedia.org/wiki/Arrondissements_de_Lyon

A Lyon et Villeurbanne, les tissus pavillonnaires sont anciens et forment des quartiers voire des poches résiduelles, qui contrastent fortement avec le reste du tissu urbain environnant. Près des 3/4 des maisons qui les composent ont été construites avant 1945, sous le régime du lotissement mais aussi beaucoup en diffus, hors programme d'aménagement.

Le quartier de Montchat à Lyon est l'un des premiers lotissements pavillonnaires de l'agglomération. Il est antérieur aux premières lois incitatives sur la production de logements individuels (loi Siegfried de 1894, loi Strauss de 1906, loi Ribot de 1908). Il a été érigé à partir de 1858 à l'initiative du propriétaire d'un vaste domaine de 17 ha – Richard Vitton – sous la forme d'un lotissement progressif qui comptera, à la fin du XIX^{ème} siècle, plus de 850 parcelles et pavillons de taille souvent modeste (respectivement moins de 400 m² et de 100 m²) à destination des classes populaires et moyennes de la ville. Il s'organise autour d'une rue commerçante, axe principal adapté dès sa conception à cette fin. Les autres voies sont étroites, rarement pourvues de possibilité de stationner car conçues avant l'ère automobile.

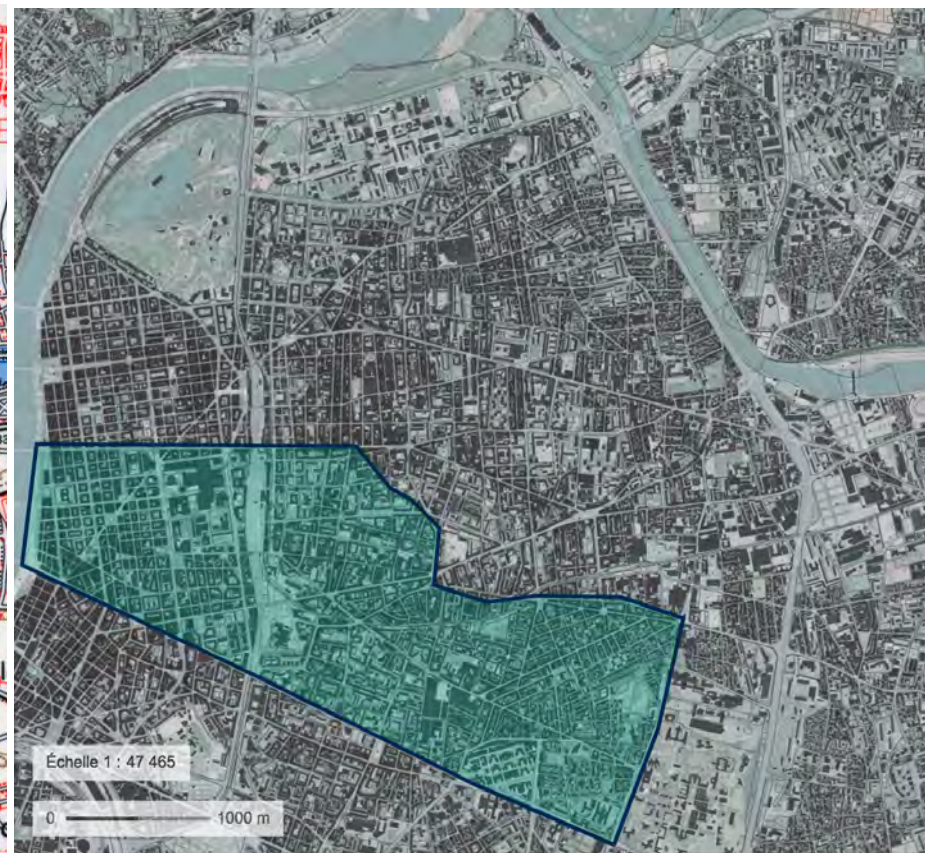
Les quartiers de Croix-Luizet, Buers – Château-Gaillard et Cusset à Villeurbanne résultent des effets de la loi Loucheur de 1928 dans l'agglomération lyonnaise, qui a donné la possibilité aux particuliers d'emprunter à faible taux pour acheter du terrain et construire un pavillon. Ils forment le premier front du développement de l'habitat pavillonnaire dans l'Est lyonnais, composé de petites parcelles (environ 500 m²) bâties en auto-construction (mouvement Castor), au gré des opportunités foncières qui ont progressivement morcelé et grignoté les anciens tènements agricoles, pour accompagner le développement industriel et les besoins en logement des populations ouvrières. Ces tissus pavillonnaires sont structurés par le réseau viaire public selon un maillage régulier d'îlots et organisés à proximité des axes de circulation.



Données cartographiques : © IGN



Le tissu urbain de Lyon 3 (en vert) et de Villeurbanne en 1950 (Géoportail, 2017)

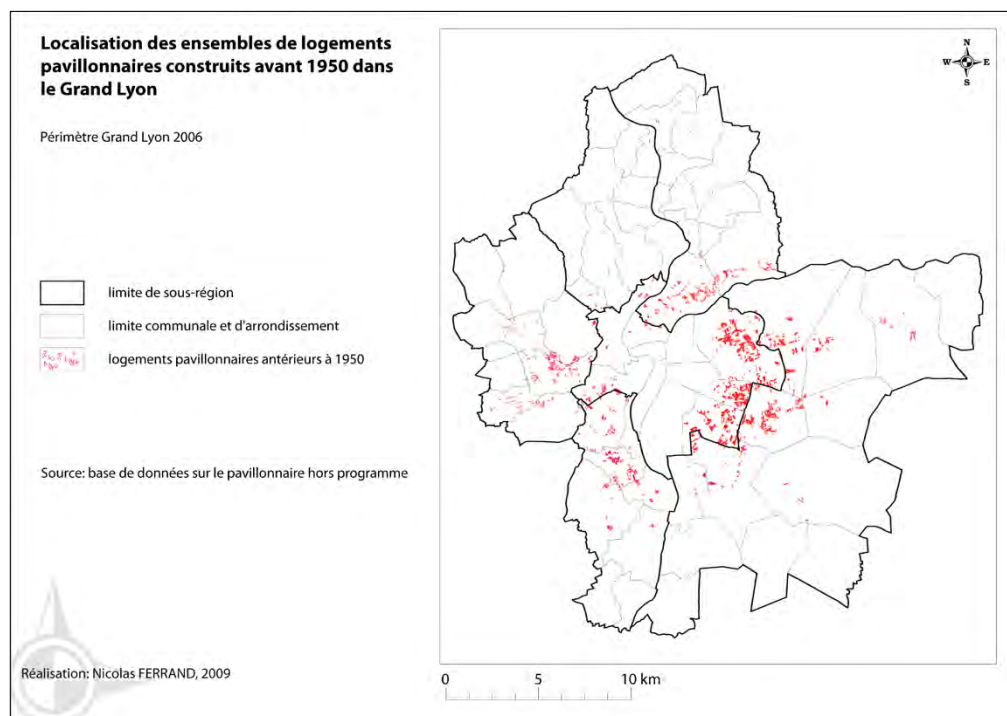
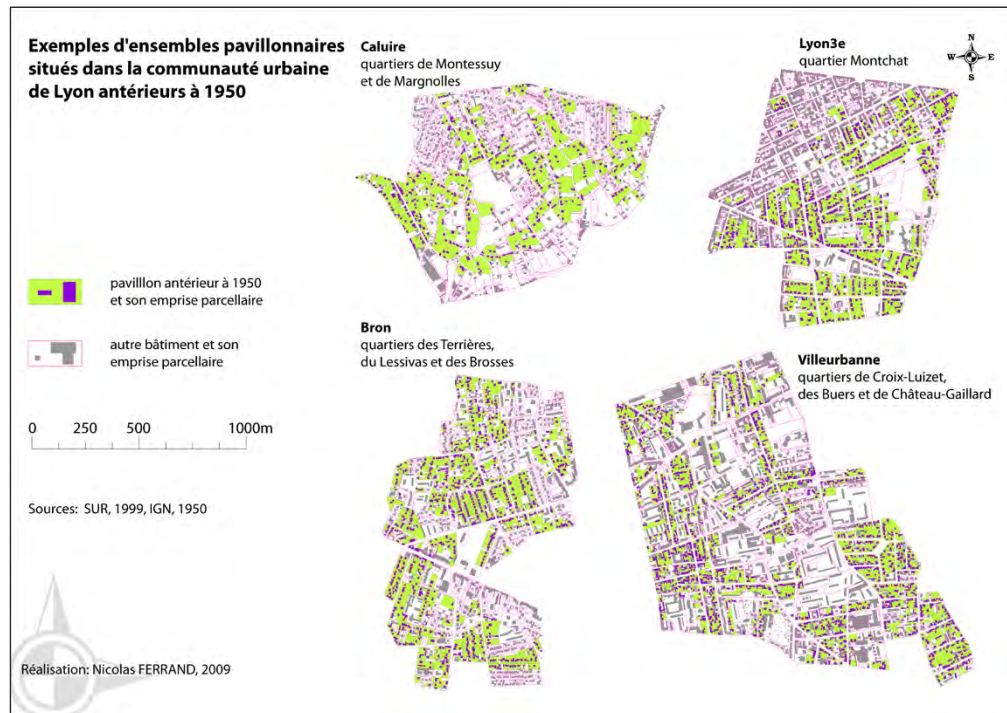


Données cartographiques : © IGN



Le tissu urbain actuel de Lyon 3 (en vert) et de Villeurbanne (Géoportail, 2017)

Lyon 3 et Villeurbanne présentent des profils socioéconomiques assez similaires : faible taux de ménages propriétaires de leur résidence principale (moins d'un tiers), forte proportion d'inactifs (majoritairement étudiants), une répartition assez équilibrée des ménages par CSP, avec toutefois une dynamique de gentrification à l'œuvre dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon, qui se traduit par plus d'un quart de cadres et de professions intellectuelles supérieures.

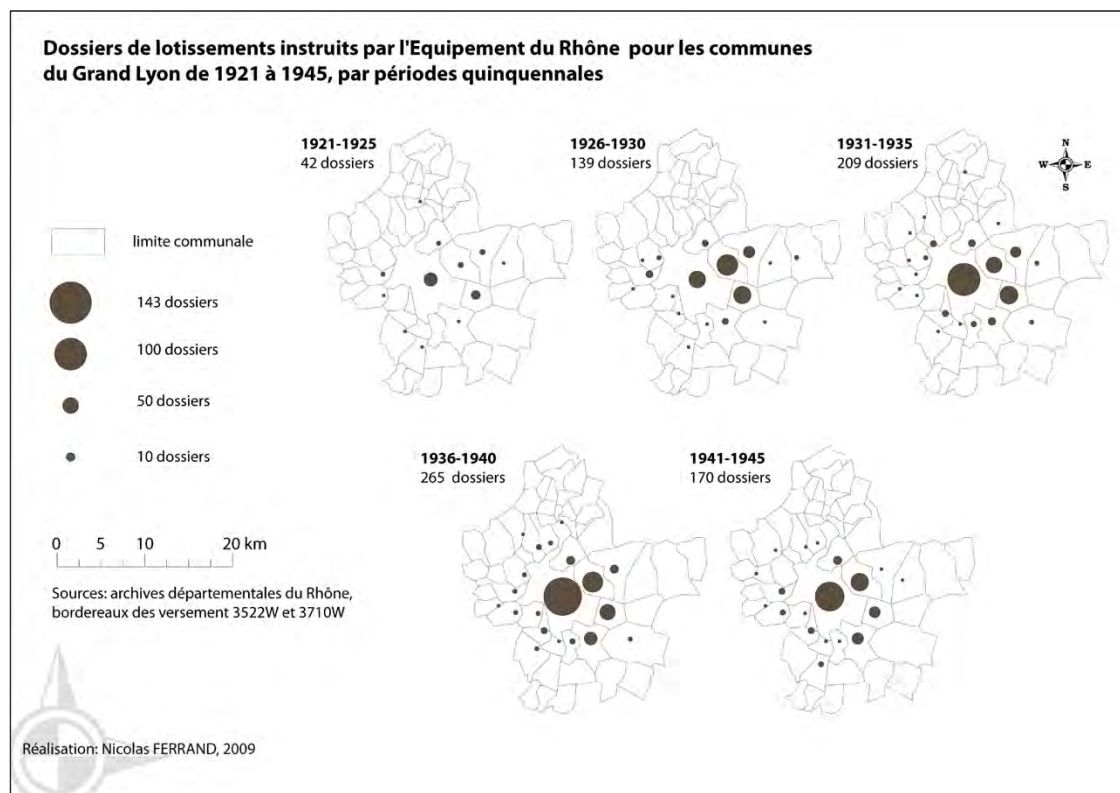


Source : Ferrand, 2010

Cinq communes du panel appartiennent à la première couronne de banlieue de l'agglomération lyonnaise : Caluire-et-Cuire, Oullins, Saint-Didier-au-Mont d'Or, Vaulx-en-Velin et Vénissieux. Elles sont toutes des voisines directes de la ville centre mais elles sont situées chacune à un point cardinal différent et s'inscrivent donc dans des secteurs territoriaux et des contextes urbains distincts de l'agglomération urbaine.

Elles présentent des densités urbaines supérieures à 2 000 (Vaulx-en-Velin) voire à 4 000 habitants au kilomètre carré (Oullins, Caluire-et-Cuire et Vénissieux) et une part de maisons individuelles assez faible (comprise entre 15 et 20 % des logements environ), caractéristiques des tissus urbains anciens, dont la constitution remonte en général à la première moitié du XX^{ème} siècle.

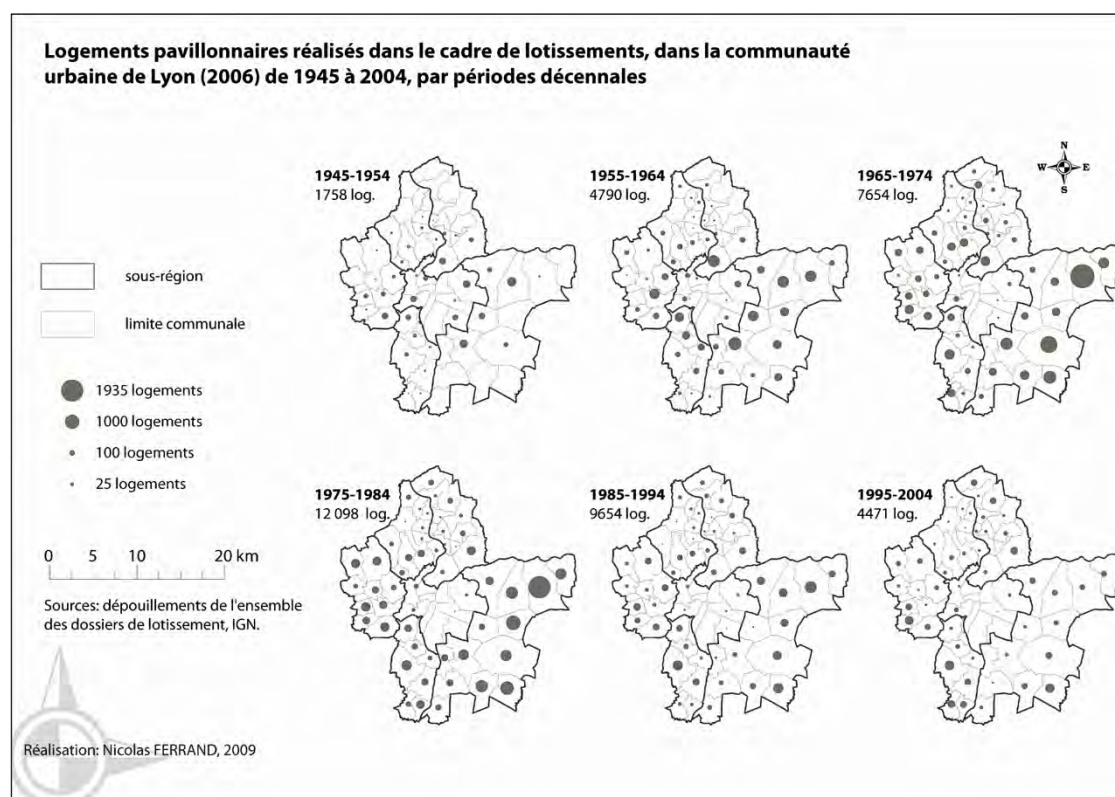
Une première vague de construction pavillonnaire en lotissements s'est produite dans les années 1920 et 1930, opérée par des sociétés privées et des sociétés publiques d'HBM en parallèle de l'équipement industriel à l'Est et au Sud (Vaulx-en-Velin, Oullins, Vénissieux). Caluire-et-Cuire, sur le Plateau Nord, a moins été impactée par le développement des activités industrielles que les communes du Sud et de l'Est : les tissus pavillonnaires ont été produits majoritairement hors programme d'aménagement, ils présentent une morphologie et un ordonnancement moins réguliers que dans les communes de l'Est. Les pavillons construits en diffus avant 1945 sont également nombreux à Oullins, Vaulx-en-Velin et Vénissieux, où le mouvement Castor a aussi permis plusieurs réalisations.



Source : Ferrand, 2010

Une seconde vague de construction pavillonnaire, moins importante, s'est produite durant les Trente Glorieuses, en parallèle de l'intense urbanisation des communes de première

couronne de banlieue pour accueillir les activités industrielles, les équipements collectifs et les populations ouvrières.



Source : Ferrand, 2010

Saint-Didier-au-Mont-d'Or fait figure d'exception notable parmi les communes de première couronne de banlieue de l'agglomération lyonnaise, avec une densité inférieure à 1 000 habitants au kilomètre carré et un parc de logements composé aux 2/3 de maisons individuelles. C'est aussi la commune qui affiche le revenu médian le plus élevé du panel, largement au-dessus des autres (près de 8 000 euros d'écart avec Dardilly) et le taux de propriétaires de leur résidence principale le plus fort (près de 80 % des ménages). Le tissu pavillonnaire s'est développé plus tardivement (après la seconde guerre mondiale), principalement en diffus et hors programme, sur de grandes parcelles éparpillées le long des axes de circulation et autour des hameaux villageois qui composaient ce territoire à dominante rural, caractéristique des Monts d'Or et de l'Ouest lyonnais jusqu'à la fin des Trente Glorieuses.

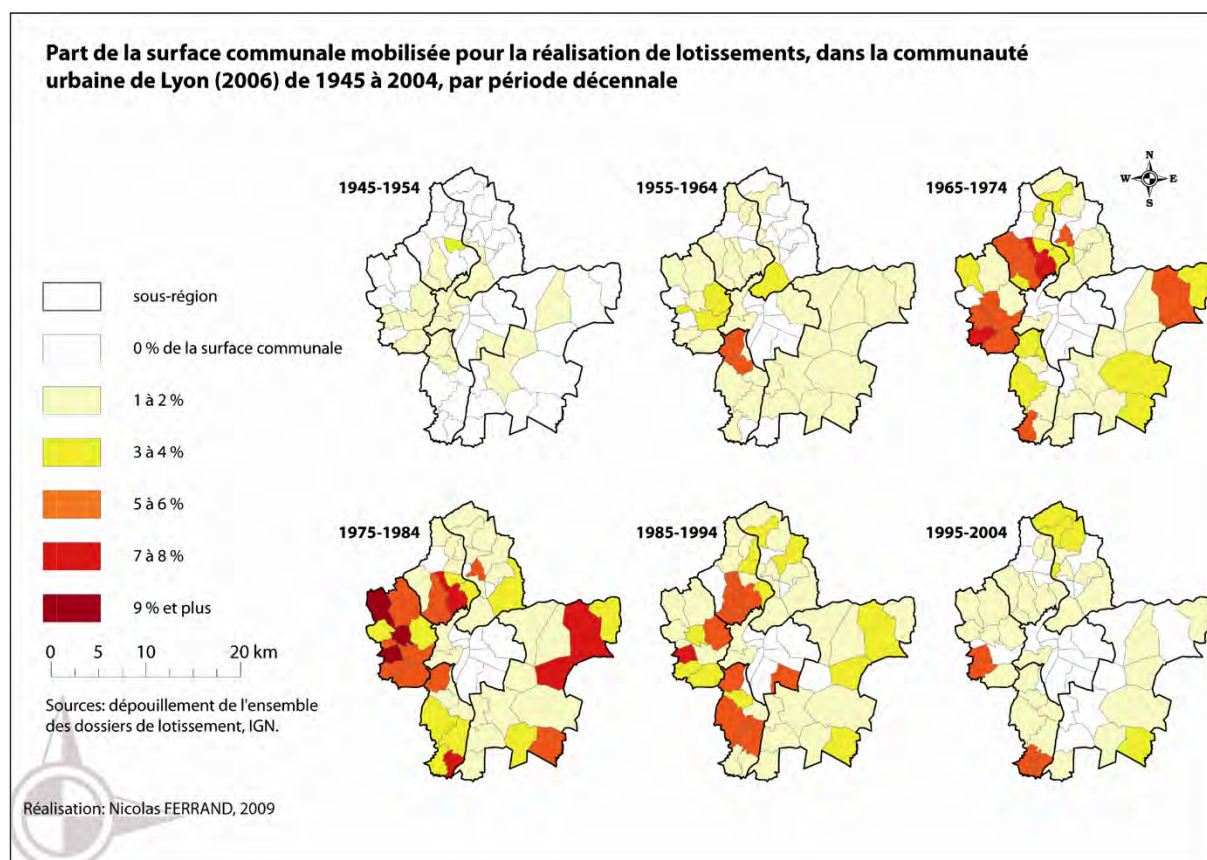
Bien qu'elle soit localisée en continuité physique avec le Nord-ouest de la ville de Lyon, la commune de Saint-Didier-au-Mont-d'Or présente en effet un tissu urbain très différent de celui des autres communes de première couronne, qui tranche avec celui de la ville de Lyon. Il correspond plus à une morphologie d'ensemble et à un paysage de type périurbain. Cet effet de rupture est accentué par le relief du site, marqué par le fort dénivelé séparant le val de Saône des coteaux du Massif des Monts d'Or, qui culmine à plus de 600 m d'altitude. Y compris depuis les années 1970, le développement pavillonnaire se réalise principalement de façon diffuse et hors programme, en mitage et sur des parcelles particulièrement grandes : il n'est

ainsi pas rare de trouver des parcelles couvrant plus de 3 000 m², pour une surface moyenne au sol des maisons dépassant les 120 m².

Les profils socioéconomiques et politiques des cinq communes de première couronne de banlieue sont donc assez contrastés : Vaulx-en-Velin et Vénissieux sont représentatives de la « ceinture rouge » communiste ou ex-communiste lyonnaise, et affichent des parts d'ouvriers et d'employés particulièrement élevées ainsi que des taux de chômage et de pauvreté parmi les plus forts de l'agglomération (compris entre 20 et 25 % pour le taux de chômage et d'environ 30 % pour le taux de pauvreté). Elles sont aussi réputées pour être des points « chauds » des banlieues françaises, ce qui nuit à leur attractivité résidentielle.

A l'inverse, Saint-Didier-au-Mont-d'Or est la commune la plus riche de l'agglomération et se classe dans les 20 premières places au niveau national, avec une nette surreprésentation des chefs d'entreprises, des cadres et professions intellectuelles supérieures et des retraités parmi les catégories socioprofessionnelles des ménages. Elle est particulièrement attractive pour les ménages très aisés et a vu se développer plusieurs ensembles résidentiels fermés sur la dernière décennie.

Oullins et Caluire-et-Cuire se situent dans une position intermédiaire en termes de niveaux de revenus et de pauvreté, la première affichant cependant des indicateurs de précarité plus prononcés que la seconde. Leurs profils de CSP des ménages sont relativement équilibrés, même si Caluire-et-Cuire présente une légère surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures et des retraités.

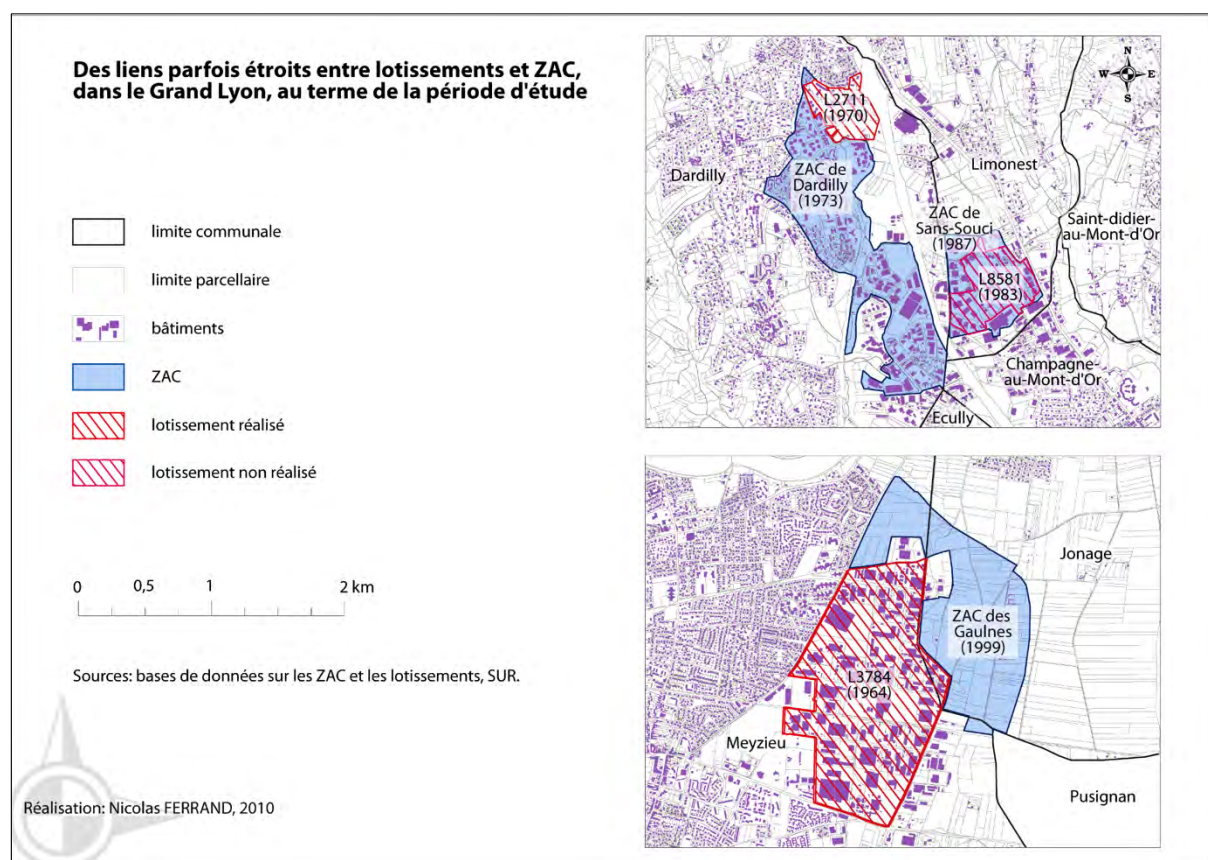


Source : Ferrand, 2010

Enfin, quatre communes du panel font partie de la seconde couronne de banlieue de l'agglomération lyonnaise : Dardilly, Meyzieu, Rillieux-la-Pape et Genas, qui est la seule commune à ne pas appartenir à la Métropole de Lyon. Elles présentent des densités de population relativement faibles, en particulier Dardilly et Genas, lesquelles enregistrent en revanche des parts de maisons individuelles dans leur parc de logements parmi les plus élevées (supérieure à 60 % pour Dardilly et proche de 80 % pour Genas).

Meyzieu et Dardilly ont connu des processus de développement pavillonnaire particulièrement forts des années 1960 aux années 1980, qui ont été réalisés majoritairement dans le cadre d'opérations programmées d'aménagement de types ZAC et lotissements et ont consommé une large part de leur potentiel foncier. Elles ont également connu toutes les deux l'aménagement de vastes zones d'activités sur leur territoire au cours de la même période : la zone industrielle de Décines – Meyzieu d'une part et la zone technopolitaine, tertiaire et commerciale de Techlid, à cheval sur plusieurs communes du Nord-Ouest de l'agglomération dont Dardilly, d'autre part. Dardilly a également connu un important développement pavillonnaire en diffus, similaire au mitage, parfois sur de vastes parcelles, qui s'opère dans les secteurs de l'Ouest et des Monts d'Or.

Toutefois, si la séparation morphologique et urbaine est nettement marquée entre les tissus industriels et les tissus résidentiels pavillonnaires de Meyzieu, les ensembles pavillonnaires de Dardilly sont étroitement imbriqués dans la zone d'activités économiques Techlid.



Source : Ferrand, 2010

Rillieux-la-Pape se distingue par une densité de population un plus importante que dans les trois communes et par un tissu urbain dominé par les immeubles, du fait notamment de la présence de la Ville nouvelle, l'une des dernières ZUP à avoir été érigée dans l'agglomération lyonnaise. Elle affiche ainsi une part de maisons individuelles de seulement 25 %, et des contrastes importants entre les tissus pavillonnaires anciens et majoritairement diffus situés sur les balmes du Rhône et la juxtaposition très fonctionnaliste de grands ensembles de logements collectifs, d'une vaste zone d'activités (Pélica) et d'ensembles pavillonnaires principalement réalisés dans le cadre d'opérations programmées sur le Plateau.

La commune de Rillieux-la-Pape présente aussi un profil socioéconomique assez différent de celui des trois autres communes de seconde couronne de banlieue étudiées. La part des ménages propriétaires de leur logement y est en effet inférieure à 40 %, contre plus de 65 % à Dardilly, Genas et Meyzieu. Le revenu médian y est inférieur à 20 000 euros, tandis qu'il dépasse les 25 000 euros à Dardilly et Genas. Les indicateurs de précarité sont également plus prononcés à Rillieux-la-Pape (taux de chômage proche de 20 %, taux de pauvreté supérieur à 20 %), dont le profil se rapproche donc de celui de Vaulx-en-Velin et de Vénissieux.

Meyzieu et Rillieux-la-Pape ont en commun une même surreprésentation relative des ménages retraités au sein de leurs catégories socioprofessionnelles, alors que Genas et Dardilly se rapprochent plutôt du profil des communes gentrifiées de l'hyper-centre, en apparaissant comme des territoires résidentiels privilégiés, qui tendent à concentrer les catégories aisées à l'échelle de l'agglomération.

Il ressort ainsi de ce rapide panorama des terrains investigués que l'organisation pavillonnaire de l'agglomération lyonnaise s'opère selon des couronnes successives, de l'hyper-centre constitué de Lyon et Villeurbanne jusqu'aux proches périphéries « périurbaines » représentées par Genas et Dardilly. Chacune est caractérisée par une époque dominante de production des ensembles pavillonnaires, depuis l'avant-guerre jusqu'aux développements récents de lotissements.

Il existe une forte dichotomie Est / Ouest : les communes de l'Est de l'agglomération affichent des taux d'occupation pavillonnaire plus faibles que celles de l'Ouest, malgré la taille parfois importante des tissus pavillonnaires, car ceux-ci « partagent » le plus souvent l'espace urbain avec de vastes zones industrielles et zones d'activités économiques et commerciales ainsi que de nombreux grands ensembles de logements collectifs, ce qui est plus rare de l'autre côté de l'agglomération.

Enfin, il est important de noter que la dynamique récente de renouvellement urbain et de densification urbaine à l'œuvre dans l'ensemble de l'agglomération urbaine entraîne une baisse significative de la part des maisons individuelles dans le parc total de logements entre 2009 et 2014, dans la totalité des communes du panel mais de façon encore plus prononcée dans les communes qui affichaient des taux importants en 2008 (Meyzieu, Genas, Saint-Didier-au-Mont-d'Or).

3-1-2- Les bases de données mobilisées et leurs limites

Les observations et les relevés de terrain ont été préparés à partir du traitement des bases de données recensant les ressortissants de la Chambre de commerce et d'industrie de Lyon et de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Rhône.

Celles-ci ont fait l'objet d'extraction à l'adresse, par commune et par secteur NAF rév.2 de 2008.

Les nomenclatures d'activités, dont la Nomenclature des activités françaises (NAF), et de produits ont été élaborées principalement en vue de faciliter l'organisation de l'information économique et sociale. Leur finalité est donc essentiellement statistique et d'ailleurs les critères d'ordre juridique ou institutionnel sont écartés en tant que tels dans leur construction. La NAF, nomenclature d'activités française, est une nomenclature des activités économiques productives. La CPF, classification des produits française, vise à classer les biens et les services issus des activités économiques. Pour chaque code NAF, un lien avec la CPF permet de visualiser les codes et intitulés des produits associés à chaque activité et d'accéder à l'ensemble de la CPF.

(voir le site internet de l' INSEE pour de plus amples détails : <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/nafr2/section/f>)

- C Industries manufacturières
- F Construction
- G Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
- H Transports et entreposage
- I Hébergement et restauration
- J Information et communication
- K Activités financières et d'assurance
- L Activités immobilières
- M Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- N Activités de services administratifs et de soutien
- P Enseignement
- Q Santé humaine et action sociale
- R Arts, spectacles et activités récréatives
- S Autres activités de services

Les activités artisanales identifiées par le Livre Blanc de l'artisanat (CMA, 2014) correspondent à environ 250 métiers, qui sont regroupés en quatre familles :

- Alimentation
- BTP
- Fabrication (production et métiers d'art)
- Services

Ce classement, qui est propre aux activités relevant essentiellement des métiers, de l'artisanat et du commerce de proximité, recoupe pour partie le tri opéré par les secteurs NAF de l'Insee.

Cependant, cette méthode d'identification des activités présentes dans les tissus pavillonnaires des communes composants le panel d'étude comporte un biais notable : les professions libérales et les autoentrepreneurs échappent pour partie au recensement, dans la mesure où une partie d'entre eux seulement est enregistrée dans l'une des deux chambres consulaires.

En outre, au départ de l'enquête, les activités agricoles et extractives n'ont pas été identifiées comme pouvant être localisées dans les tissus pavillonnaires, à l'instar des activités industrielles enregistrées au registre du commerce. Seules les activités manufacturières enregistrées au registre des métiers et de l'artisanat ont été retenues dans l'analyse des bases de ressortissants à l'adresse et sélectionnées pour faire l'objet de relevés de terrain.

Les relevés de terrain ont mis en évidence l'existence, sur certaines zones d'enquête, d'activités agricoles (maraîchage, arboriculture fruitière), mais celles-ci n'ont pas été prises en compte dans l'analyse des résultats des relevés de terrain.

3-1-3- Les relevés de terrain : observations morphologiques et entretiens avec les acteurs

Les observations et relevés de terrain ont été réalisés à l'aide de plusieurs outils complémentaires :

- Des extraits de plan cadastraux, édités à l'échelle de la commune et des différentes zones pavillonnaires identifiées au sein du territoire communal le cas échéant ;
- des fiches de relevés permettant de consigner, pour chaque activité recensée et/ ou observée sur site, selon une grille établie au préalable ;
- des photos prises in situ et des images récupérées sur Google Street ou générées à partir de Géoportail (cartes IGN, cartes 1950, photos aériennes et cadastre).

La grille structurant les fiches de relevés avait pour objectif de répertorier les spécificités des formes urbaines pavillonnaires rencontrées et d'inventorier les modalités d'implantation des activités économiques à l'échelle parcellaire et du tissu urbain. Elle comportait donc les rubriques et indicateurs suivants :

- Histoire des formes pavillonnaires en présence (archives, plans – mairie)
 - âge du tissu pavillonnaire
 - lotissement ou réalisation hors programme
 - ...
- Caractéristiques physiques du tissu urbain et pavillonnaire, à partir d'une grille d'analyse morphologique par trame, c'est-à-dire abordant le tissu comme une articulation entre 4 trames : bâti, espaces non bâtis, parcellaire et viaire (Borie, Denieul, 1984) :
 - forme urbaine :
 - o densité / mitoyenneté ou non des pavillons
 - o trame viaire : en cul de sac, directement connectée au réseau viaire principal,
 - o ...

- formes architecturales :
 - nouveau bâti, mitoyen ou disjoint des bâtiments existants
 - réutilisation de bâtiments existants, avec ou sans modification
 - ...
- Les évolutions des formes urbaines :
 - Aménagement en cours ?
 - Sous quelle forme les activités sont-elles implantées ?
 - => savoir comment les activités se sont implantées dans le temps (moteur de densification ?)

COMMUNE_ Lyon 3 Haut

Adresse	18 : 39 rue du professeur Florence
Activité économique	Profession Libérale Médecin psychiatre Bernard Chervet
Taille du parcellaire	Grande parcelle d'angle
Type de pavillonnaire Bande/ mitoyen/4façades Implantation dans la parcelle:p/r rue, limites latérales et de fond Âge	Mixte Villa du début du siècle En retrait
Implantation de l'activité Bâtie (dens. Du bâti existant/annexe ...) Non-bâtie : stationnement sur parcelle/ dépôt de matériel extérieur.. Visibilité (Panneau sur rue /Enseigne sur façade/ Vitrine/ Nom sur BAL)	Dans bâti d'habitation ø stationnement sur parcelle
Accessibilité -Statut de la voie (publique/privée) -Gabarit (secondaire (passante) / primaire (desserte) / impasse - Stationnements -TC -Trottoirs	Voie secondaire Stationnement possible sur voie oui oui
Remarques -environnement proche (délaisés urbains/réserve foncière, équipement collectif, espace public, autre) - hypothèses ...	A côté d'une opération de densification Local à vendre pour lofts



Exemple de fiche de relevé : Médecin psychiatre, 39 rue du Professeur Florence à Lyon 3^{ème} arrondissement

Ces données qualitatives et quantitatives sur les communes investiguées et leurs tissus pavillonnaires ont été complétées par des entretiens avec les porteurs d'activités économiques (commerçants, artisans, travailleurs libéraux concernés), afin de cerner les stratégies et contraintes (économiques, familiales, immobilières, urbanistiques) influençant les logiques d'implantation de leurs activités. Ils ont fourni un éclairage sur les motivations des implantations d'activités au domicile et/ou en tissu résidentiel pavillonnaire, ainsi que sur les difficultés et les opportunités qui les conditionnent.

Des entretiens ont également été réalisés avec les représentants techniques (techniciens) et politiques (élus) des municipalités, de la Métropole de Lyon et de leurs partenaires (chambres consulaires, associations de commerçants), afin de confronter les stratégies de développement économique, d'aménagement commercial et d'urbanisme aux relevés de terrain. Ils ont permis de recueillir des éléments d'information sur l'offre de surfaces dédiées

aux activités économiques (foncier, immobilier, zones industrielles, zones d'activité, zones et polarités commerciales, immobilier de bureaux, etc.), sur les dynamiques de développement et les projets d'aménagement à vocation économique, sur les logiques éventuelles de filières d'activités privilégiées selon les territoires, etc.

Ils ont apporté un éclairage sur les stratégies territoriales en matière de densification urbaine, de mixité fonctionnelle et plus précisément de prise en compte, en fonction du degré de connaissance notamment, et d'accompagnement – ou au contraire de limitation voire d'empêchement – des dynamiques d'implantation d'activités économiques dans les zones pavillonnaires.

3-2- Typologie des activités économiques présentes dans les tissus pavillonnaires

Environ 500 implantations d'activités économiques dans des tissus pavillonnaires ont été observées grâce à l'enquête de terrain. Un grand nombre et une grande variété de cas de figures se sont présentés lors des relevés de cas.

Plusieurs classements typologiques sont proposés, afin de rendre compte de la diversité des formes et des configurations d'implantations des activités économiques dans les tissus pavillonnaires, et ceci à différentes échelles allant de la parcelle à l'agglomération urbaine :

- Selon les particularités de besoins de surfaces des activités économiques
- Selon les modalités d'implantation à la parcelle
- Selon les modes d'insertion au sein des tissus pavillonnaires et le rapport au tissu urbain environnant

3-2-1- La variété des secteurs d'activités représentés

Toutes les communes du panel n'ont pas fait l'objet d'investigations portant sur la totalité des tissus pavillonnaires. Dans la plupart d'entre elles, seuls quelques ensembles significatifs par leur taille et/ou par leur homogénéité ont été enquêtés. Le caractère largement exploratoire et non exhaustif de la démarche d'observation empêche donc de procéder à un traitement statistique fin des résultats de l'enquête.

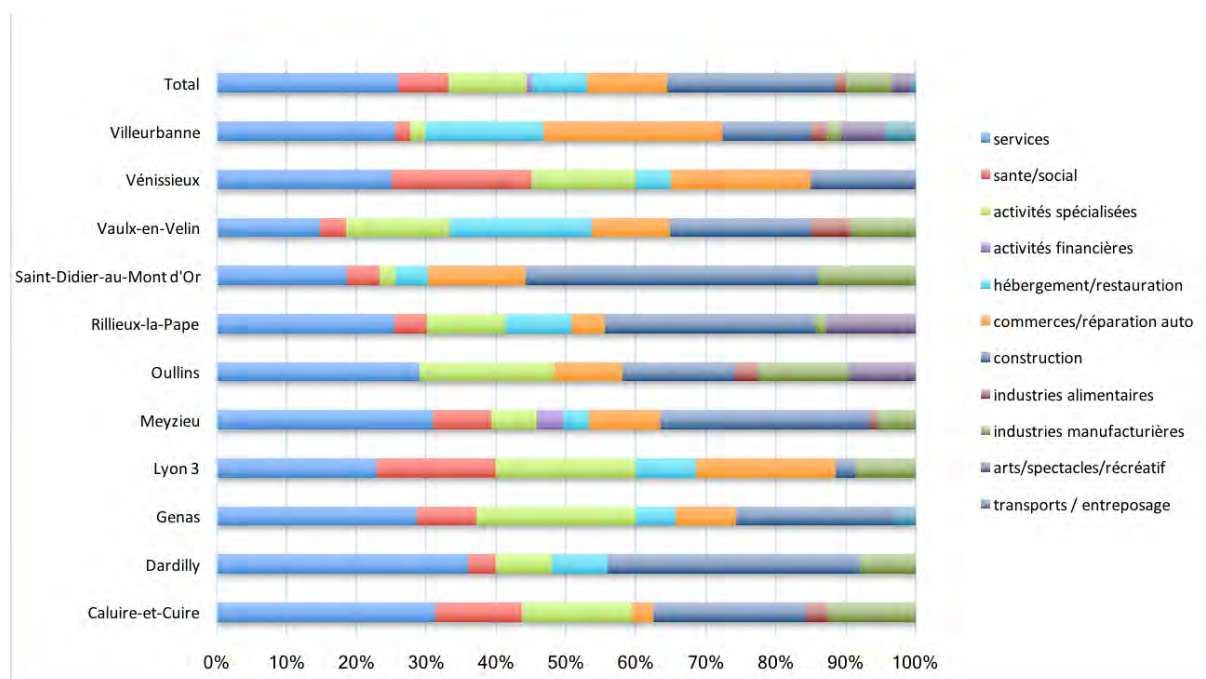
Il est cependant possible de dresser quelques constats de tendances et de formuler quelques hypothèses explicatives sur les fréquences, les récurrences et les différences dans la répartition par secteurs des activités économiques présentes dans les tissus pavillonnaires, d'une commune à l'autre du panel étudié.

Le premier constat tient à la grande diversité des activités économiques rencontrées dans les tissus pavillonnaires de l'agglomération lyonnaise.

Deux secteurs se détachent cependant par leur importance relative : les services et la construction, qui représentent respectivement plus et moins du 1/4 des activités observées.

Les activités commerciales et de réparation automobile et les activités spécialisées rassemblent chacune un peu plus de 10 % des activités économiques présentes dans les tissus pavillonnaires étudiés.

Viennent ensuite les secteurs de l'hébergement et la restauration, des activités sanitaires et sociales et des industries manufacturières, qui regroupent chacun entre 5 et 10 % des implantations du total des activités économiques observées.



Part des activités économiques observées dans les tissus pavillonnaires par secteurs NAF (source : CCI-CMA 2014 et relevés de terrain 2015-2016)

Le second constat porte sur la variabilité de la répartition des activités par secteurs parmi les communes enquêtées.

La part relative des activités de construction – BTP est en effet plus forte dans les communes de seconde couronne de banlieue que dans celles de première couronne : Meyzieu, Rillieux-la-Pape, Dardilly, Genas.

Cette tendance à la concentration relative des activités de construction dans les tissus pavillonnaires périphériques s'explique sans doute par la double proximité avec les marchés de la construction immobilière dans le périurbain et dans les zones plus centrales de l'agglomération urbaine, rendus les uns et les autres accessibles de façon égale par la présence des grands axes de circulation reliant l'hyper-centre et les périphéries (autoroutes et rocade).

Les moindres coûts de l'immobilier et du foncier en seconde couronne de banlieue facilitent en outre l'accès aux surfaces résidentielles, notamment pavillonnaires, qui peuvent potentiellement accueillir ce type d'activité économique, consommatrice d'espace pour le stockage des matériaux, du matériel et des véhicules, et généralement exercée de façon indépendante, sous le statut d'artisan et de plus en plus d'autoentrepreneur.

A l'inverse en effet, la ville centre et les communes de première couronne ont une part relative d'activités du secteur de la construction – BTP assez voire très faible (Villeurbanne, Vénissieux, Oullins, Lyon 3^{ème} arrondissement, et Caluire-et-Cuire dans une moindre mesure), ce qui tend à confirmer l'hypothèse d'un effet sur leur localisation du coût des surfaces d'implantation et

de la maximisation de leur rentabilité par une localisation plus périphérique au sein de l'agglomération urbaine.

Une exception se démarque toutefois : le cas particulier de Saint-Didier-au-Mont d'Or, commune située en première couronne de banlieue mais qui présente la part relative des activités de construction la plus élevée du panel. Il peut s'agir d'une conséquence ou d'une forme de survivance de la tradition extractive ancestrale et emblématique du massif des Monts d'Or, fondée sur l'exploitation de carrières de pierres dorées pour la construction... Mais cette surreprésentation des activités de construction peut aussi s'expliquer par la dynamique du fructueux marché de la construction résidentielle individuelle haut de gamme que représente la commune et l'ensemble du territoire Ouest – Monts d'Or, au cœur duquel elle est située.

Les communes du centre et de première couronne présentent en revanche des parts relatives importantes de services sanitaires et sociaux (Lyon 3^{ème}, Vénissieux, Caluire-et-Cuire), à l'exception notable de Villeurbanne et d'Oullins. Pour ces deux cas, la moindre importance des tissus pavillonnaires par rapport à l'ensemble du tissu urbain de la commune peut être un facteur explicatif de cet état de fait : les activités de santé et du social ont ici plus de possibilités de s'implanter dans les locaux situés dans des bâtiments de type collectif caractéristiques des tissus urbains de centres villes.

Plus surprenant, une tendance à la surreprésentation relatives des activités commerciales et de réparation automobile est visible pour les zones pavillonnaires des trois principales villes du panel : Lyon 3^{ème} arrondissement, Villeurbanne, Vénissieux. Dans la lignée de l'hypothèse explicative pour la tendance précédente, on peut rapprocher ce constat du manque de locaux abordables et adaptés aux contraintes et normes d'implantation de ces activités (autorisations ERP, nuisances) dans les tissus urbains denses de l'hyper-centre et de la première couronne, composés essentiellement d'immeubles collectifs. Cette pénurie de surfaces dédiées adaptées contraindrait les porteurs d'activités à localiser et maintenir leur entreprise dans les tissus pavillonnaires.

De la même façon, la part des industries manufacturières dépasse 10 % dans trois des cinq communes de première couronne investiguées (Oullins, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Caluire-et-Cuire), elle avoisine ce même taux à Vaulx-en-Velin et dans le 3^{ème} arrondissement de Lyon.

Les industries alimentaires ne sont présentes que dans les tissus pavillonnaires de quelques communes seulement, qui sont principalement situés en première couronne et à Villeurbanne.

Ces premiers constats formulés « à la louche » font donc ressortir quelques tendances en matière de localisation des activités économiques dans les tissus pavillonnaires de l'agglomération lyonnaise. Par les pistes explicatives qu'ils appellent (problématique d'accessibilité à des locaux d'activités dédiés adaptés, proximité avec la clientèle / la patientèle, ...), ils orientent l'analyse vers l'identification des besoins et des contraintes auxquels sont potentiellement confrontées les activités économiques qui se développent dans les tissus pavillonnaires.

3-2-2- La diversité des besoins et des contraintes d'implantation des activités économiques

Selon le type d'activité, le type de clientèle et le stade de développement de l'activité, les besoins en matière de surfaces dédiées ne sont pas les mêmes, qu'il s'agisse de la localisation géographique dans l'espace urbain (centre, périphérie, proximité avec d'autres activités économiques, proximité avec des équipements collectifs, desserte routière et en transports commun, zone passante, etc.) comme des modalités d'implantation à l'échelle du bâti et de la parcelle ou au sein du tissu urbain local.

Le Livre blanc de l'immobilier d'entreprise artisanale (CMA, 2014) recense les besoins et contraintes auxquels doivent faire face les activités commerciales et artisanales. Il permet de dégager quelques problématiques d'aménagement importantes, qui conditionnent l'implantation et le développement des activités économiques dans les tissus urbains.

Parmi ces problématiques d'implantation et d'aménagement, qui ont trait à la localisation, au voisinage et à la configuration interne et externes des surfaces d'activités dédiées, figurent notamment :

- La dimension commerciale de l'activité : proximité des bassins de chalandise et de clientèle, accessibilité, visibilité
- L'accueil du public (clients, patients) : respect des normes d'Etablissement Recevant du Public (ERP)
- Le stationnement
- L'entreposage du matériel, le stockage des matériaux
- Les normes techniques des métiers et professions (ex. : hébergement et restauration, santé et social)
- L'accès au réseau numérique à haut débit
- ...

3-3- Modalités d'implantation des activités économiques à la parcelle

Les tissus pavillonnaires et les pavillons présentent des caractéristiques particulières (voir plus haut, description des types de tissus pavillonnaires) par rapport à d'autres formes urbaines et architecturales dédiées au logement (immeubles collectifs découpés en appartements), ce qui les rend plus propices à l'adaptation des usages voire à une mutabilité totale ou partielle des fonctions accueillies.

La maison individuelle, conçue pour une utilisation familiale (un logement = un ménage composé des parents et des enfants), offre généralement un nombre plus important de pièces ou d'espaces de vie (buanderie, garage, sous-sol ou RDC plus ou moins aménagé, grenier, dépendance, annexe, etc.) qu'un appartement d'une part et que ce dont ont besoin les membres du ménage pour leur vie domestique quotidienne d'autre part. Ces pièces (ou espaces) peu ou pas utilisées par le ménage sont ainsi potentiellement disponibles pour d'autres usages que l'usage strictement résidentiel.

Selon le type d'activité et les caractéristiques morphologiques du bâti, le mode d'implantation et le rapport à la parcelle et au bâti existant des activités accueillies peuvent revêtir différentes configurations.

3-3-1- Les implantations sans modification des volumes ni des ouvertures du bâti résidentiel

Les activités implantées directement dans le bâti résidentiel, sans modification de volume ni d'ouvertures, correspondent à de très nombreux cas observés, sans certitude parfois concernant la présence effective d'une activité à l'adresse recensée dans les bases CMA – CCI.

Quelques types d'activités se détachent, qui ne nécessitent pas d'accueil du public, pas de surface de stockage de matériel ni de visibilité commerciale particulière, et peuvent donc facilement être implantés dans pavillons en diffus, dans des pavillons situés dans des lotissements voire dans des maisons mitoyennes en bande, y compris dans les tissus pavillonnaires anciens localisés dans la ville-centre ou dans le noyau urbain central, sur les communes de Lyon et de Villeurbanne.

Tous les types de pavillon, quel que soit leur mode de production, dans le cadre d'opérations programmées (lotissements, ZAC) ou hors programme et en diffus, peuvent en effet accueillir des activités de services exercées en statut indépendant ou en télétravail, du moment que celles-ci ne nécessitent pas d'accueil du public, ni stockage de matériel, ni surfaces de travail autres qu'un bureau. La plupart du temps, si l'activité nécessite un véhicule (taxi, ambulance), celui-ci peut être garé sur la parcelle ou dans le garage.

On trouve notamment de nombreux sièges sociaux d'activités de services aux personnes : transport, sanitaire social, esthétique, conseils spécialisés, travaux de maintenance, entretien, nettoyage, prestations techniques, etc.

Adresse (n° + rue)	12 : 388 chemin du bois	
Activité économique (type, signes et modalités d'implantation)	N ACTIVITES DE SERVICES ADMIN ET DE SOUTIEN ERHET NETTOYAGE (pas de signe d'activité)	
Taille du parcellaire	Grande	
Type de tissu pavillonnaire (groupé en bande/plot, mitoyen ou 4 façades, alignement sur rue/fond de parcelle)	4 façades, de plain-pied et sous-sol en pente Secteur diffus Devant de la parcelle	
Âge	50s/60s	
Implantation de l'activité		
Bâtie (dens. du bâti existant/annexe...)	Densité moyenne	
Non-bâtie : stationnement sur parcelle/dépôt de matériel extérieur	Oui/Non	
Visibilité : Panneau sur rue/enseigne sur façade/vitrine/nom sur BAL	nom sur BAL	
Accessibilité		
Statut de la voie (publique/privée)	Publique	
Gabarit (secondaire/passante)/primaire (desserte)/impasse	Primaire	
Stationnements TC Trottoirs	Le long du trottoir Non De l'autre côté	
Environnement proche (délaisé/réserve foncière équipement collectif, espace public, autre)		

Services de nettoyage, 388 chemin du Bois à Rillieux-la-Pape

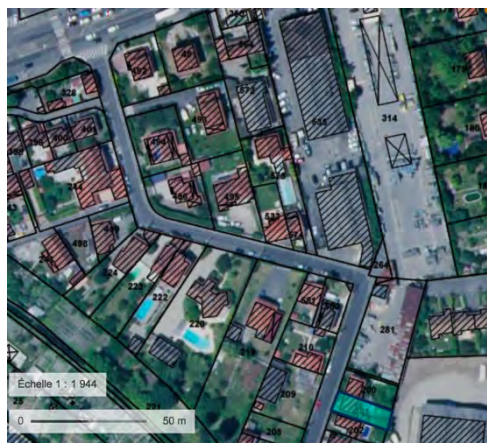


Taxi de place, 2 chemin des Tuileries à Dardilly : vues du pavillon et du plan du lotissement. L'activité se situe à l'entrée de celui-ci, au niveau de la flèche rouge



Données cartographiques : © IGN

Taxi de place, 10 rue Louis Aragon à Meyzieu : vue du pavillon et de la parcelle (Géoportail, 2017)



Données cartographiques : © IGN



Ambulance, 39 chemin de la Rize à Vaulx-en-Velin : vue de la parcelle (Géoportail, 2017) et vue du pavillon

Les services à la personne (sanitaire et social, soins du corps, etc.) qui sont la plupart du temps exercés en libéral, peuvent être installés dans un pavillon, sans nécessiter de transformation de bâti ni autorisation de changement de destination, car l'activité n'occupe en général qu'une pièce ou deux de la maison et pas forcément à plein temps.



Esthéticienne, 9 rue Môle à Villeurbanne



Médecin généraliste, 109 rue du 8 mai 1945 à Villeurbanne



Micro-crèche, 16 rue Latouche-Tréville, Meyzieu – vue avant et vue arrière du pavillon (mitoyen en bande, lotissement années 1990 ?)

De la même façon, les activités tertiaires relevant de spécialités techniques, juridiques ou scientifiques (architecture, notariat, expertise, conseil juridique, etc.), les services administratifs et de soutien voire certaines activités rattachées au monde de l'art et du spectacle (production de spectacles, agents d'artistes par exemple) peuvent être facilement implantées dans un pavillon d'habitation, quelle que soit sa localisation et ses modalités d'insertion urbaine : proximité ou non des grandes voies de circulation, desserte par une voirie privée, etc.



Graveur, 152 chemin de Crépieux à Caluire-et-Cuire



Services administratifs, 7 rue Honoré de Balzac à Meyzieu



Conseils en gestion, 173 rue du 8 mai 1945 à Villeurbanne



Production de spectacles, 5 rue E. Cheysson



Maison d'édition, 13 rue Geoffray à Villeurbanne

Les pavillons produits dans le cadre de lotissements constructeurs, qui sont pourtant peu propices à l'accueil d'activités économiques, sont plutôt bien représentés dans ce premier type d'implantation. Même s'ils sont de petite dimension, parfois mitoyens et souvent non directement desservis par la voirie publique, les pavillons en lotissement peuvent ainsi s'adapter facilement à l'accueil des activités de services spécialisés, administratifs, sanitaires ou sociaux, aux entreprises et aux personnes.



Secrétariat juridique, 23 rue Edmond Rostang



Secrétariat administratif, 5 rue E. Rostang à Meyzieu

Dans certains cas, le pavillon a pu faire l'objet d'une transformation (suppression d'une ouverture ou remplacement de la porte de garage par une fenêtre), car certains éléments d'aménagement extérieurs attestent d'une configuration ancienne différente (rampe d'accès à un garage, dont l'ouverture a été partiellement murée et remplacée par une fenêtre, par exemple). Cependant, il n'a souvent pas été possible d'en avoir confirmation en l'absence des résidents et/ou des porteurs d'activités à l'adresse le jour du relevé de terrain.



Travaux de bureau, 4 chemin des Alouettes à Rillieux-la-Pape

De nombreuses activités relevant du secteur de la construction et du bâtiment (maçonnerie, plâtrerie, peinture, électricité, etc.), qui consistent principalement en des prestations sur site, ont aussi été observées lors des relevés de terrain.

Dans un grand nombre de cas, la présence effective de l'activité est avérée, soit par la présence du nom de l'artisan ou de la société sur la boîte aux lettres, conformément aux informations préparatoires issues des bases de données CCI ou CMA, soit par la présence d'un véhicule utilitaire stationné sur la parcelle ou juste devant.

Toutefois, même si des annexes, des apprentis et/ou des dépôts de matériel et matériaux sont parfois visibles sur la parcelle, il n'a pas été toujours possible de vérifier avec certitude qu'ils étaient liés à l'activité économique localisée à cette adresse. La même incertitude demeure concernant l'utilisation éventuelle du garage ou du sous-sol du pavillon pour l'activité, par exemple pour stocker le matériel de réserve et/ou le véhicule utilitaire, en complément du stockage temporaire sur les chantiers.



Construction, 25 rue Sainte Beuve à Meyzieu



Décoration – peinture, 1 chemin des perdrix, Rillieux-la-Pape



Plâtrier-peintre, installé depuis 17 ans au 13 rue Marguerites à Meyzieu



Lyon Energie Services, 2 rue Perrier à Meyzi

3-3-2- Les activités économiques qui occupent une partie du pavillon

Ces cas de figure sont relativement nombreux et divers. Il se caractérisent par une mixité d'usage du bâti pavillonnaire, partagé entre les fonctions résidentielles et économiques.

Généralement, la partie du pavillon qui est occupée par l'activité économique est le rez-de-chaussée, plus rarement le garage ou le sous-sol.

Les pavillons 4 façades des années 1950 à 1970 se prêtent particulièrement à ce type d'occupation mixte, l'étage étant consacré au logement tandis que le RDC, grâce à des modifications d'ouverture notamment, accueille une fonction économique nécessitant de la place et/ou des équipements particuliers.

Deux cas de figure se présentent :

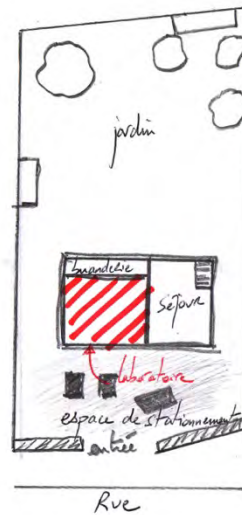
- Activités ne nécessitant pas de modification du bâti (pas d'accueil du public)
- Activités nécessitant une modification du bâti / des ouvertures, le plus souvent pour accueillir du public

Activités ne nécessitant pas de modification du bâti (pas d'accueil du public)

Il s'agit principalement des activités artisanales relevant du secteur du bâtiment et de la construction, qui consistent en des prestations sur site et pour lesquelles le garage ou le sous-sol du pavillon sert généralement à stocker le matériel de réserve et/ou le véhicule utilitaire, en complément du stockage temporaire sur les chantiers : maçonnerie, plâtrerie, peinture, électricité, etc.

D'autres activités artisanales avec des prestations sur site sont également implantées dans des garages ou des sous-sols de maisons en tissus pavillonnaires, notamment celles appartenant aux métiers de bouche : boucher sur les marchés, traiteur. Les RDC de pavillons, notamment ceux construits sur un modèle standard de R+1 avec logement à l'étage et garage, cave et autres dépendances en RDC ou en sous-sol dans les années 1970, sont en effet faciles à réaménager pour accueillir un laboratoire de cuisine, de pâtisserie ou de boucherie.

Une porteuse d'activité a ainsi implanté son entreprise de traiteur avec livraisons sur sites dans le garage situé au RDC du pavillon de ses parents, à Genas. Le garage a été transformé en laboratoire de confection alimentaire et elle réside à l'étage de la maison, dans l'appartement voisin de celui de ses parents.



Traiteur – prestations sur site, 1 rue Paul Verlaine à Genas : vue du pavillon et croquis d'occupation des espaces à l'échelle de la parcelle (Levêque-Carlet, 2016)



Boucher de marchés, 26 rue de la Fraternité à Meyzieu

Activités nécessitant une modification du bâti / des ouvertures, avec ou sans accueil du public

Le RDC du pavillon est dédié en tout ou partie à l'activité économique.

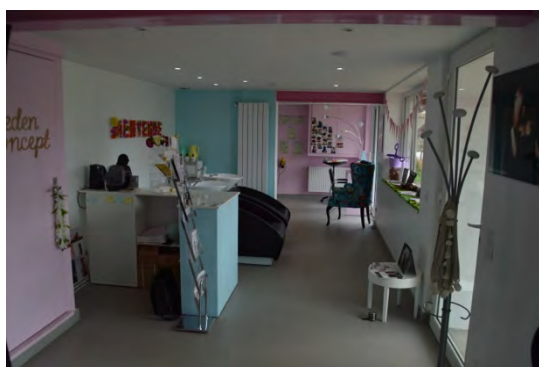
Il peut s'agir de l'agrandissement de la porte du garage, par exemple pour permettre l'accès au véhicule utilitaire, et du percement d'une porte d'entrée annexe dédiée au local d'activité, sans qu'il soit nécessaire de prévoir l'accueil de public. De nombreux cas observés d'activités artisanales relevant du secteur de la construction / bâtiment s'inscrivent dans cette configuration.



Plâtrier, 4 impasse Lefebvre à Vaulx-en-Velin

Un grand nombre d'activités montrent aussi le remplacement de la porte du garage et / ou des ouvertures en RDC par une vitrine. Il s'agit alors d'activités ayant un caractère commercial, susceptibles d'accueillir du public et donc de devoir répondre aux normes ERP.

Parmi la grande diversité d'activités artisanales et /ou commerciales concernées, se trouvent notamment des services à la personne (salons de coiffure, soins du corps) et des activités rattachées au domaine de la santé et du social (pharmacies, crèches, cabinets médicaux), ainsi que des petites industries manufacturières et de l'artisanat d'art et des services techniques ou de conseils spécialisés.



Salon de coiffure et studio photo, 1239 rue Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape : vues du pavillon et RDC dédié (Levêque-Carlet, 2016)



Fabrication-vente de mobilier en carton, 2 avenue Ampère à St Didier-au-Mont-d'Or



Micro-crèche, 925 avenue du capitaine Julien à Rillieux-la-Pape : vue du pavillon et du jardin (source : www.pralin-praline.fr)



Opticien, 74 avenue de Verdun à Meyzieu

A Meyzieu, une société de conseils en ingénierie et études géotechniques a été implantée dans un RDC de pavillon pendant 37 ans, de 1976 à 2013. Le pavillon ayant sans doute été conçu dès la construction pour accueillir l'activité, comme l'atteste la forme de la parcelle en creux le long de la voirie, afin de libérer un espace dédié au stationnement de la clientèle et/ou des collaborateurs.

Cette société a été rachetée par une entreprise savoyarde concurrente en 2014, dont elle constitue désormais l'établissement lyonnais. Les façades et huisseries du pavillon ont été rénovées à cette occasion.



Etudes géotechniques, 46 rue Marcel Girardin à Meyzieu : vues du pavillon en 2008 (Google Street, 2017), en 2015 et vue de la parcelle (Géoportail, 2017)

A Rillieux-la-Pape, un architecte a implanté son agence dans une partie du RDC de sa villa d'habitation, dont il assuré la conception. Celle-ci présente un parti architectural original et innovant, qui sert autant la qualité de vie résidentielle du propriétaire occupant que l'image de marque de son activité d'architecture.

Sa localisation dans une rue très peu passante, au sein d'un quartier pavillonnaire très calme, limite cependant la visibilité de l'activité pour le tout-venant.

La maison *Jumpin'Jack Flash*, conçue en 1996 pour accueillir la résidence et une annexe de l'agence d'architecture du propriétaire – dont le siège social est localisé dans le 4^{ème} arrondissement de Lyon – présente ainsi la particularité de mixer les fonctions résidentielle et économique en son sein, selon une logique de « *bipartition fonctionnelle entre l'intimité quotidienne de la cellule familiale et les espaces de réceptions occasionnelles* »¹², à même de « *fournir un espace de vie pour la famille ainsi qu'un espace qui peut être utilisé comme espace de réception ou espace de travail professionnel* »¹³.

Répondant aux normes constructives de Haute Qualité Environnementale, elle est également qualifiée de « maison bioclimatique »¹⁴.

¹² Source : page Facebook Christian Drevet Architecture

¹³ Traduit de l'anglais, source : [www. \[www.idea-architecture.org/buildings/b_118/frm_obj.htm\]\(http://www.idea-architecture.org/buildings/b_118/frm_obj.htm\)](http://www.idea-architecture.org/buildings/b_118/frm_obj.htm)

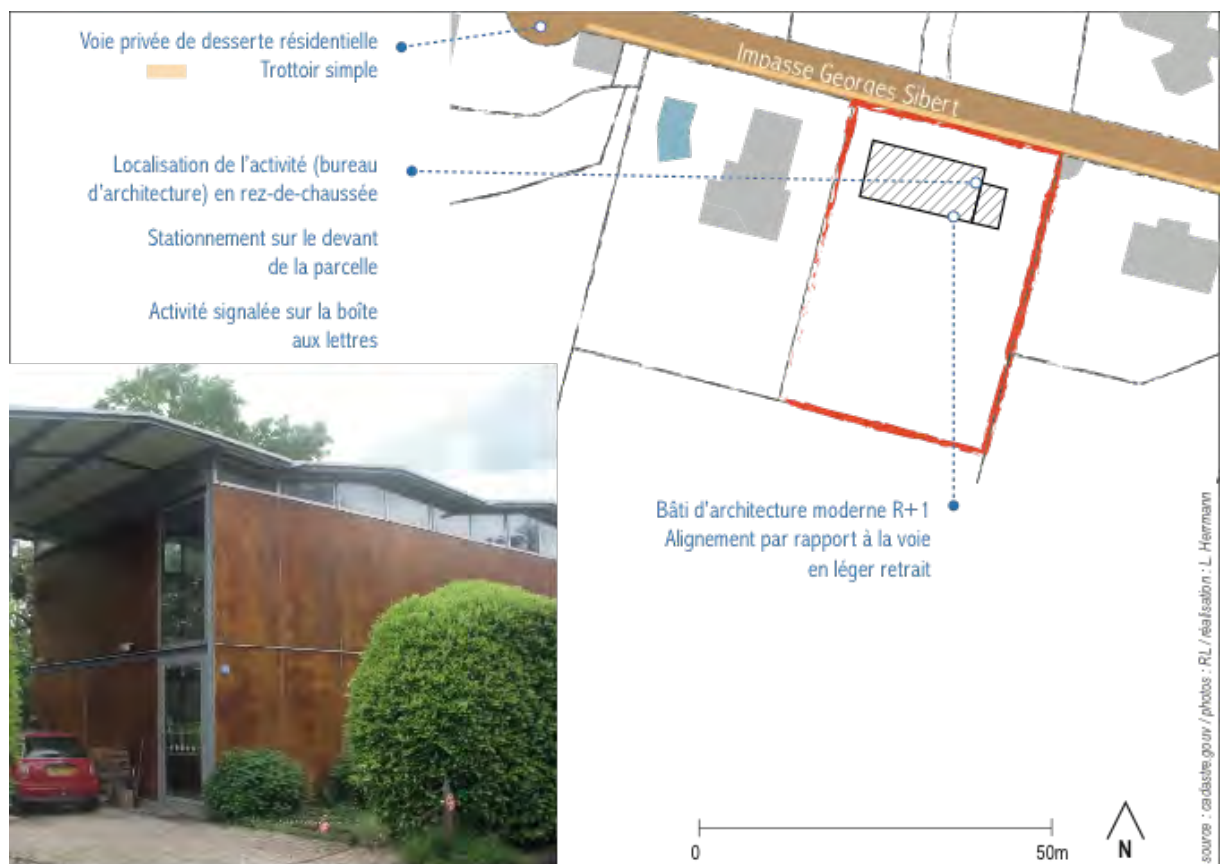
¹⁴ Source : <http://www.darchitectures.com/maison-bioclimatique-par-christian-drevet-architecture,r1201.html>



Architecte, 189 impasse Georges Sibert à Rillieux-la-Pape : plan du RDC et vues extérieures de la maison (sources : voir notes 13 à 15).



Architecte, 189 impasse Georges Sibert à Rillieux-la-Pape : vues extérieure et intérieure de l'espace de réception et localisation de la parcelle dans le tissu pavillonnaire



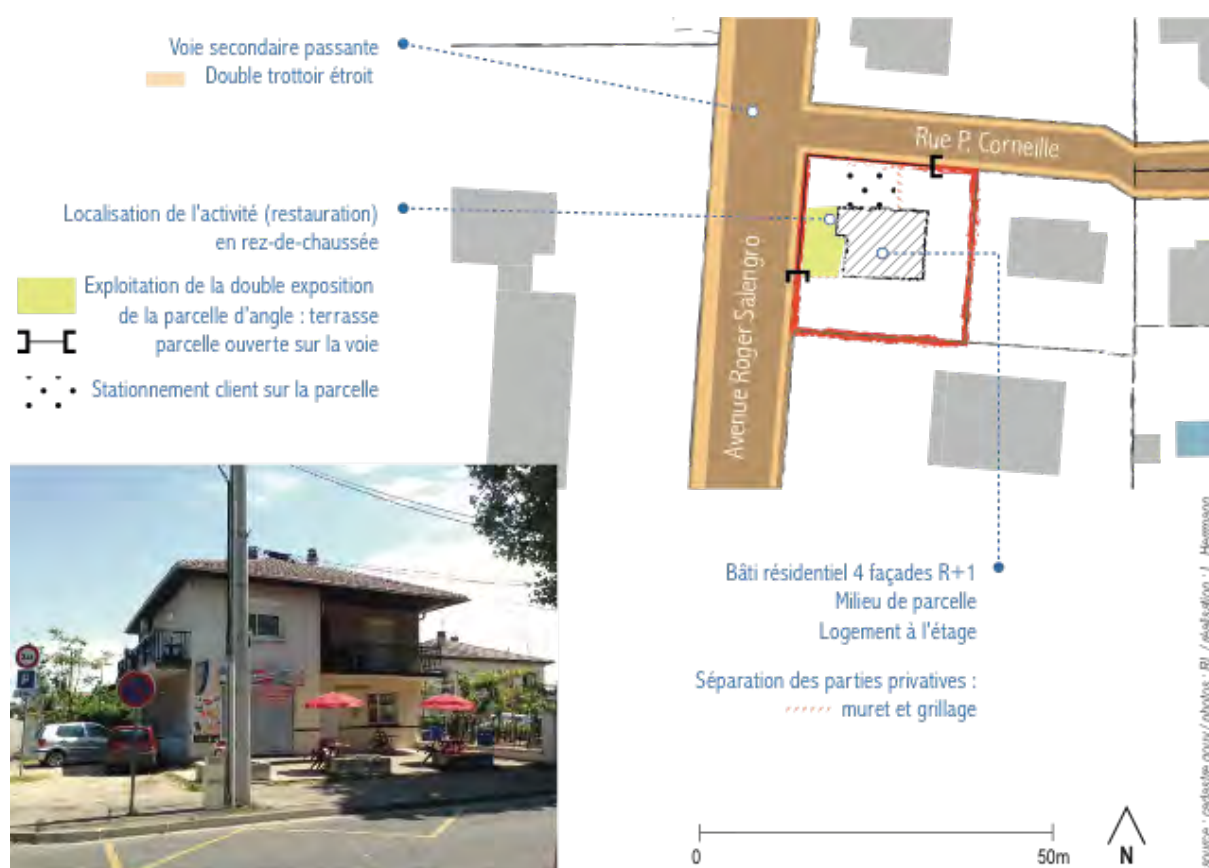
Architecte, 189 impasse Georges Sibert à Rillieux-la-Pape



Snack, 45 boulevard Docteur Coblod à Vénissieux



Alimentation générale, 35 rue Gabriel Péri à Vénissieux



Snack, 89 avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin

Les implantations d'activités commerciales de proximité, parfois à coloration communautaire comme les épiceries – alimentation générale (y compris boucherie halal, boulangerie et pâtisserie orientale), les points chauds, les snacks et autres établissements de restauration rapide, mais aussi les pharmacies connaissent un développement notable en RDC de maisons individuelles, notamment dans les secteurs où la dynamique d'installation des activités économiques en tissus pavillonnaires est assez forte : dans les polarités commerciales secondaires, dans le secteur de Vaulx-en-Velin Sud – Salengro par exemple, le long des axes de circulation structurants à l'échelle communale ou intercommunale (rue Gabriel Péri à

Vénissieux, avenue de Verdun à Meyzieu, etc.) ou sur les marges des ZA, comme à Dardilly dans le secteur du Tronchon – Moulin Carron (voir plus loin).

3-3-3- Les activités qui occupent la totalité du bâti pavillonnaire

Ceci induit le plus souvent la disparition ou l'absence totale de la fonction résidentielle. Le pavillon est entièrement dédié à la fonction économique et peut accueillir une ou plusieurs activités.

Les activités relevant de l'hébergement et de la restauration sont parmi les plus nombreuses à correspondre à ce type d'implantation, occupant toute une maison en tissu pavillonnaire : cafés, restaurants, snacks et autres pizzerias... et plus exceptionnel, une double activité de gîte – chambre d'hôtes à l'étage et de location de salle de réunion au RDC (aménagée dans l'ancien garage de la villa) a aussi été observée à Rillieux-la-Pape.



Café restaurant, 1088 avenue Victor Hugo à Rillieux-la-Pape ; 5 allée de la Boule en Soie à Vaulx-en-Verin



Gîte – chambre d'hôtes + location de salle (et coaching « Bien-être »), 403 chemin du Bois à Rillieux-la-Pape : vue du pavillon et de la parcelle (sources : chambres-hotes.fr ; Géoportail, 2017)

A Meyzieu, une pizzeria est ainsi implantée dans un bâtiment de type pavillonnaire, mais qui n'a jamais répondu aux normes d'un bâti d'habitation. Il est destiné à accueillir ce type d'activité depuis sa construction et a été conçu comme tel dès l'origine. Selon le porteur

d'activité actuel, présent depuis 17 ans, il y a toujours eu un restaurant (voire même une pizzeria) dans cette maison. Outre le bâtiment principal, l'activité profite aussi de l'ensemble des espaces offerts par la parcelle : terrasse extérieure, parking pour la clientèle.



Pizzeria, 157 avenue de Verdun à Meyzieu

Parmi les cas observés également, de nombreuses activités économiques relevant du secteur de la santé, du paramédical et du social occupent la totalité d'un pavillon, à l'instar par exemple de ce laboratoire d'analyses médicales de Rillieux-la-Pape, installé dans un pavillon depuis 15 ans. Le pavillon était déjà occupé par une activité commerciale de réparation automobile auparavant. Il a été acheté par le porteur d'activités actuel et transformé, avec déclaration de changement de destination, afin d'accueillir l'activité médicale.



Laboratoire d'analyses médicales, 545 avenue Victor Hugo à Rillieux-la-Pape

A Meyzieu, deux pavillons castors voisins sont entièrement dédiés à l'accueil d'activités économiques relevant du secteur sanitaire et social. Bien qu'ils soient implantés sur deux parcelles distinctes, ils partagent un même parking. D'après les porteurs d'activités actuels, il semble que ces deux bâtiments aient toujours été dédiés, au moins au niveau de leurs RDC, à l'accueil d'activités médicales, paramédicales et commerciales es depuis leur construction dans les années 1950.

Ils abritent respectivement une pharmacie en RDC et un cabinet paramédical à l'étage (118 avenue de Verdun) et un cabinet dentaire occupant la totalité du pavillon (120 avenue de Verdun). Ce dernier n'a pas toujours occupé le RDC du pavillon, qui accueillait auparavant un cabinet vétérinaire. Ce n'est que depuis 5 ans que le dentiste a investi l'ensemble de la maison. L'autre maison a également connu une évolution des activités occupant le RDC et l'étage : une droguerie a longtemps occupé le RDC, avant l'installation de la pharmacie ; l'étage est occupé par le cabinet médical depuis 1983. Il est donc probable que le porteur de l'activité de droguerie ait utilisé l'étage de la maison comme logement jusqu'à la cessation de son activité, et qu'une déclaration de changement de destination ait été nécessaire pour installer le cabinet médical.

Ces activités bénéficient d'une très bonne visibilité et d'une excellente desserte grâce à leur localisation sur un axe de voirie très passant. Elles participent ainsi de la polarité commerciale de proximité du Carreau, située le long d'un axe de circulant structurant à l'échelle communale et intercommunale (voir plus loin), au cœur du vaste ensemble pavillonnaire qui caractérise le tissu urbain de cette commune de seconde couronne de banlieue.



Pharmacie, cabinet paramédical et cabinet dentaire, 118 et 120 avenue de Verdun à Meyzieu



Clinique vétérinaire, 56 avenue de Verdun à Meyzieu
Vaulx-en-Velin



Centre paramédical, 97 avenue Roger Salengro à

Toujours à Meyzieu, une activité de soins de la personne – soins du corps est implantée dans un pavillon 4 façades de plain-pied depuis 1999. Elle a été créée en 1983 et implantée pendant 15 ans dans un local commercial situé sur une voie plus passante de la commune.

Le pavillon est situé le long d'une voie secondaire peu passante assurant la liaison entre le centre-ville et la polarité commerciale du Carreau, au milieu d'un tissu pavillonnaire diffus,

peu homogène. L'avant de la parcelle est dédié au stationnement de la clientèle. Un large enseigne, apposée sur le fronton du pavillon et visible de la rue, signale l'activité.

L'exploitante est locataire d'un bail commercial. Elle est satisfaite de cette localisation, qu'elle préfère à une implantation dans un local commercial situé sur une voie plus passante ou dans le centre-ville, car elle permet de rester à proximité de la clientèle et offre un environnement résidentiel et calme.



Esthéticienne, 18 avenue Benoît Barlet à Meyzieu : vue du pavillon et de la parcelle (source : Géoportail, 2017)

3-3-4- Les implantations dans un bâtiment annexe ou une dépendance située sur la parcelle

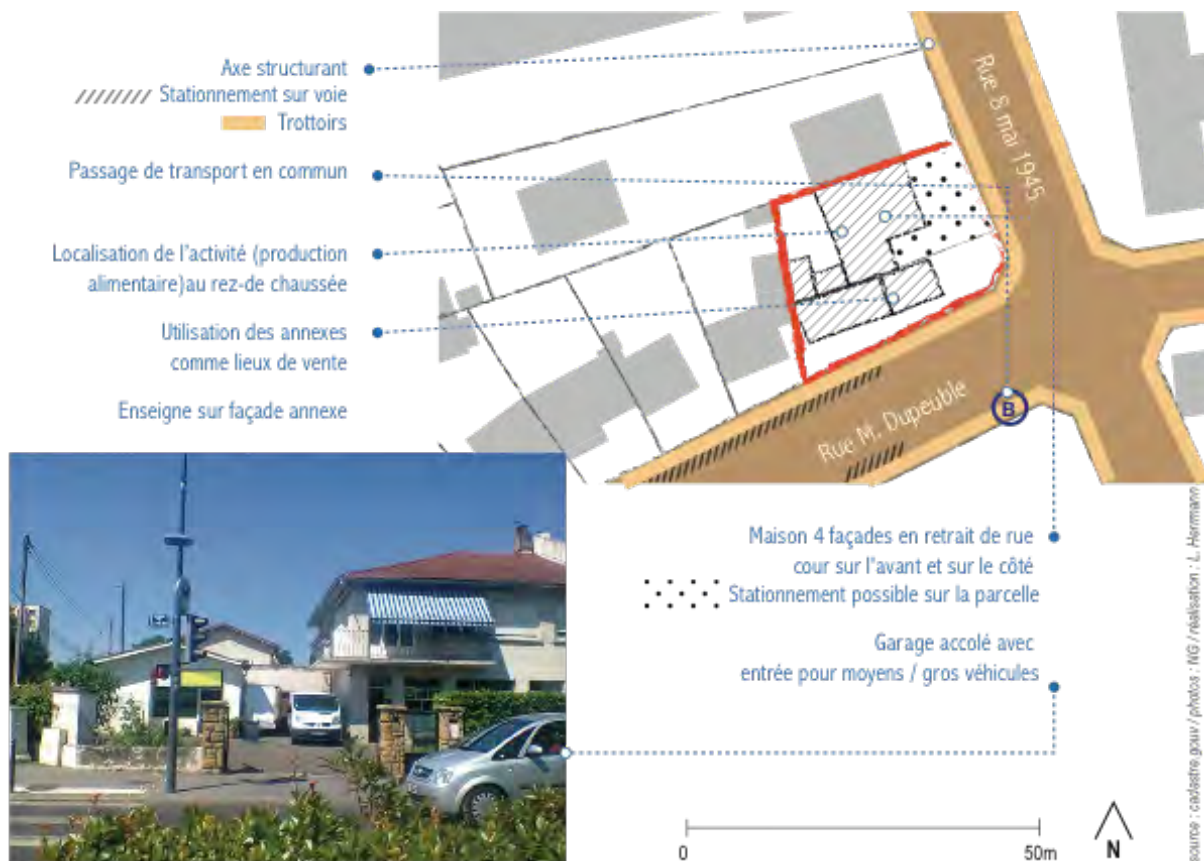
Ce type de mode d'implantation à la parcelle est très répandu. De nombreux cas ont ainsi été observés lors des relevés de terrain, concernant des secteurs d'activités très divers.

Il peut s'agir d'un seul bâtiment annexe dédié à l'activité économique, mitoyen ou non du pavillon, comme de véritables ensembles ou complexes immobiliers à l'échelle de la parcelle. L'implantation économique peut aussi combiner des éléments bâtis en annexe du pavillon et une occupation totale ou partielle du RDC du pavillon d'habitation. Dans certains cas, l'implantation économique est même à cheval sur plusieurs parcelles pavillonnaires (voir plus loin).

Cependant, il est possible d'identifier certains secteurs d'activités comme particulièrement bien représentés, sur des territoires qui se démarquent eux aussi des autres, par leur profil sociologique et socioéconomique.

Les métiers de bouche et les industries alimentaires communautaires sont ainsi présents dans les tissus pavillonnaires relativement anciens du secteur central et péricentral de l'agglomération, à Villeurbanne et dans les communes de première couronne de l'Est lyonnais notamment.

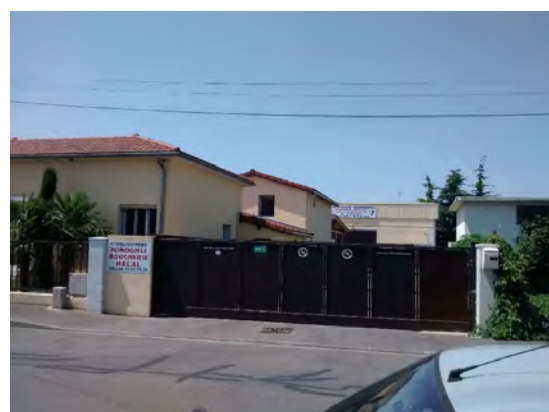
Certaines de ces activités existent depuis longtemps, à l'image d'une boucherie halal de gros implantée dans le quartier des Planches à Vaulx-en-Velin depuis 1954 ou d'une biscuiterie espagnole implantée à Villeurbanne depuis 1930. La configuration du bâti pavillonnaire à l'échelle de la parcelle ou des parcelles traduit l'intrication étroite, souvent dès l'origine de la construction, de la fonction résidentielle et de la fonction économique.



Biscuiterie espagnole, 82 rue du 8 mai 1945 à Villeurbanne



Boulangerie – pâtisserie – traiteur oriental, 29 rue Favier



Boucherie Halal, 23 rue Lefebvre à Vaulx-en-Velin

Dans les tissus pavillonnaires plus éloignés du centre de l'agglomération (Meyzieu, Rillieux-la-Pape, Dardilly, Saint-Didier-au-Mont d'Or, Vénissieux), une plus grande diversité d'activités économiques est observée sous ce mode d'implantation, parmi lesquelles figurent aussi des activités commerciales relevant de l'artisanat de bouche (boulangeries, notamment), mais également différentes sortes de prestations de services, sur place ou sur site : soins de la personne, nettoyage – conciergerie pour les ménages et les entreprises, aménagement de jardins et entretien d'espaces verts, garages automobiles, etc.



Boulangerie, 258 avenue de Verdun à Meyzieu

Plusieurs implantations en annexes d'activités de services à la personne, dans le domaine des soins du corps notamment, ont ainsi été observées dans différentes communes du panel.



Esthéticienne, 3 rue de la Roche à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vues du pavillon et de l'annexe



Esthéticienne, 27 route de Corbas à Vénissieux ; vue rapprochée de l'annexe et vue depuis la route



Esthéticienne, 27 route de Corbas à Vénissieux : vue de la parcelle (L. Herrmann)



Esthéticienne, 27 route de Corbas à Vénissieux

Une activité de thérapie corporelle - massages a été implantée dans une ancienne annexe de type hangar (peut-être un ancien atelier ?), située en fond de parcelle d'un pavillon castor mitoyen. Elle est localisée dans un quartier pavillonnaire relativement ancien de Vénissieux, à l'articulation entre le centre-ville et le plateau des Minguettes. Elle est *a priori* assez récente (créée depuis 2010 au plus tôt), puisqu'elle n'apparaît pas sur les images de 2009.



Thérapeute – massages, 16 rue Paul Langevin à Vénissieux : vues du pavillon en 2009 (Google Street, 2017), de l'annexe en 2015 et de la parcelle (Géoportail, 2017)

D'autres activités de services, à la personne et aux entreprises, occupent le même type de bâtis annexes implantés sur des parcelles d'habitations pavillonnaires localisées dans des communes de première couronne de banlieue : une ancienne remise dans le jardin, un garage transformé en bureau, etc.

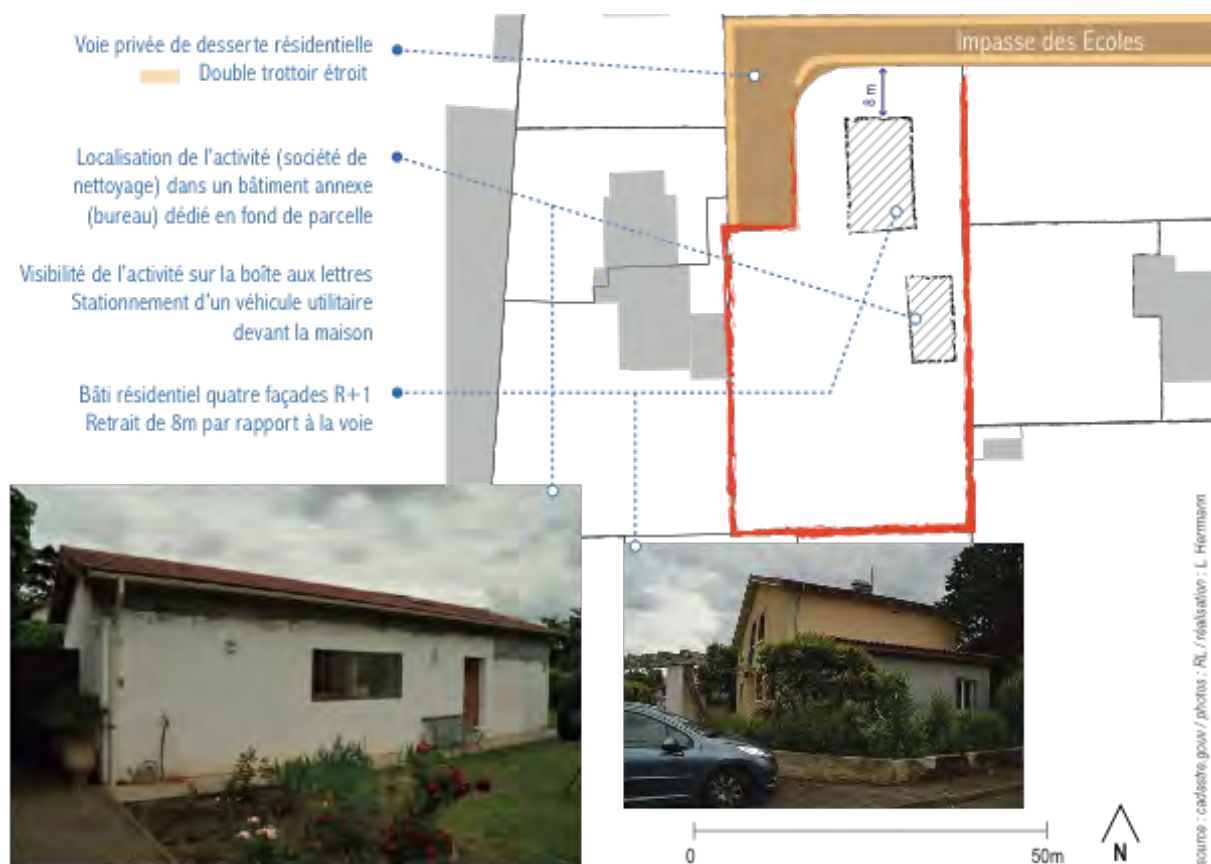
Pour les porteurs d'activités, cette implantation à domicile, à proximité immédiate des bassins de clientèle du pôle urbain lyonnais et de ses périphéries, permet de concilier vie de famille, dynamisme économique et flexibilité dans l'organisation de l'activité professionnelle.

A Dardilly, une société de nettoyage a ainsi été implantée par le propriétaire d'une villa, dans le garage transformé en local d'activité situé à l'avant de la parcelle.



Société de nettoyage, 8 chemin du Tronchon à Dardilly

A Vaulx-en-Velin, un couple d'anciens salariés d'une société de fabrication textile a créé une entreprise de nettoyage domiciliée chez eux quand ils se sont retrouvés au chômage. Ce choix leur permet de terminer leur carrière professionnelle de façon plus indépendante, en anticipant aussi leur future retraite dans ce pavillon pour lequel ils ont eu un véritable coup de cœur. L'activité est implantée dans une grande remise située dans le jardin, qui accueille trois bureaux et le stockage du matériel d'entretien.

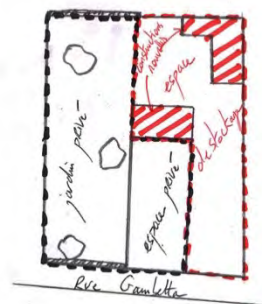


Nettoyage, 2 impasse des Ecoles à Vaulx-en-Velin

A Genas, une activité de paysage et espaces verts a été installée dans une maison ancienne (une ferme datant de 1975), implantée sur une parcelle offrant suffisamment de place pour aménager des bâtiments annexes et permettre le stockage de matériel (camions, outils, matériaux). Les porteurs de l'activité ont aussi choisi cette maison parce qu'elle était située en tissu pavillonnaire diffus – ce qui facilite l'obtention d'autorisation de construire) et qu'elle comprenait déjà des annexes et un RDC aménagé pour accueillir de l'activité (un débarras et atelier, transformés en bureau).



Paysage et espaces verts, 21 rue Gambetta à Genas : vues de la maison, du nouvel abri et de la parcelle avant les travaux (Lévêque-Carlet, 2016 ; Géoportail, 2017)



Paysage et espaces verts, 21 rue Gambetta à Genas : vues des annexes, du stockage de matériel et croquis de l'occupation des espaces sur la parcelle après les travaux (Lévêque-Carlet, 2016)

Les activités de réparation automobile observées dans les tissus pavillonnaires sont elles aussi généralement implantées dans des bâtiments annexes à la maison d'habitation. Souvent, elles occupent également une large part des espaces non bâtis de la parcelle (cour et/ou arrière-cour transformées en parking) voire dépassent sur la voirie, occasionnant de potentielles nuisances pour les riverains (voir plus loin).

La bonne visibilité depuis la voirie et l'accès direct de la parcelle à la voirie, de préférence secondaire et très passante (voie structurante de liaison intra-communale et intercommunale notamment), sont aussi des caractéristiques récurrentes des modalités d'implantation de ce type d'activités dans les tissus pavillonnaires.



Garage automobile, 10 Rocade des Monts d'Or à Saint Didier au Mont d'Or



Garage automobile, 10 Rocade des Monts d'Or à Saint Didier au Mont d'Or : vue de la parcelle (L. Herrmann)



Garage automobile, 33 avenue de Verdun à Meyzieu (Géoportail, 2017 ; Google Street, 2017)

Différentes activités commerciales sont ainsi présentes dans les tissus pavillonnaires, sur des parcelles accueillant la fonction résidentielle dans le bâtiment principal (un pavillon) et la fonction économique dans un ou plusieurs éléments bâtis annexes, parfois mitoyen au pavillon d'habitation ou étroitement imbriqué dans la partie RDC de la maison. Elles sont généralement localisées le long d'axe de voirie structurants, au sein ou à proximité immédiate de polarités commerciales voire à la lisière entre tissu pavillonnaire et zones à vocation économique (voir plus loin).

A Vénissieux, une maison des années 1950 a été construite pour accueillir le logement et l'activité commerciale de quincaillerie du propriétaire. Celle-ci a été implantée dans une annexe mitoyenne située en avancée, devant le RDC et sous la terrasse du pavillon d'habitation, avec un parking ouvert sur la voie situé devant le local commercial, à l'avant de la parcelle. En 1976, la quincaillerie a cédé la place à une pharmacie, dont les porteurs d'activités successifs bénéficient d'un bail commercial et ne logent pas dans le pavillon, car celui-ci est toujours occupé par la famille du propriétaire d'origine.

A Meyzieu, un pavillon du même type construit en 1978 prévoyait dès l'origine la présence d'une activité commerciale en RDC – un magasin de chaussures – et un parking sur l'avant de la parcelle pour la clientèle. Il a été transformé par l'ajout d'une annexe mitoyenne de plain-pied pour permettre le développement du commerce au début des années 1990. Il a été racheté en 2006 et accueille désormais une boulangerie. L'étage du pavillon a conservé sa vocation résidentielle.



Pharmacie, 20 route de Corbas à Vénissieux



Boulangerie, 198 chemin de Pommier à Meyzieu

Enfin, ce type de bâtiments annexes dédiés à l'accueil d'activités économiques, situés sur des parcelles pavillonnaires et voisinant ou jouxtant des pavillons d'habitation, semble être suffisamment attractif et adapter aux besoins des porteurs de projets d'implantation économique, pour justifier l'émergence d'une offre marchande de locaux commerciaux et/ou d'activités à louer. C'est particulièrement le cas dans les secteurs pavillonnaires situés à proximité immédiate d'une polarité commerciale et/ou d'un axe structurant de communication.

A Meyzieu notamment, deux cas ont été relevés autour de l'avenue de Verdun, axe routier majeur traversant la commune d'Est en Ouest.



Données cartographiques : © IGN



Données cartographiques : © IGN

Parcelles pavillonnaires supportant des locaux d'activités à louer à Meyzieu ; 6 rue Jean Courjon, vue de la parcelle (Géoportail, 2017)

L'un consiste en un petit bâtiment annexe de type garage, dont l'ouverture est en vitrine équipée d'un rideau métallique de sécurité. Il bénéficie d'un petit parking aménagé sur la parcelle, mais en continuité avec la voie publique. Il est situé en front de parcelle, devant un pavillon datant des années 1950.

La propriétaire de l'ensemble habite le pavillon et propose le local commercial à la location, pour tout type d'activité hors restauration. Ce bâti a toujours été occupé par des activités

économiques : une boutique de prêt-à-porter jusqu'en 2006, une orthophoniste jusqu'à 2015 (celle-ci a délocalisé son activité dans un immeuble situé ailleurs dans la commune).



Local d'activité à louer, 6 rue Jean Courjon à Meyzieu : vues en 2009 (Google Street, 2017) et en 2015

L'autre cas correspond à un vaste bâtiment annexe de type local d'activités dédié, situé à l'arrière d'une parcelle résidentielle occupée par un pavillon castor. Le bâtiment d'activités occupe une parcelle distincte de celle du pavillon, bien qu'aucune séparation physique ne matérialise l'existence de deux parcelles. Le parking dédié aux activités est d'ailleurs aménagé à cheval sur les deux parcelles.



115 avenue de Verdun à Meyzieu : vue des parcelles (Géoportail, 2017) et du parking dédié aux activités

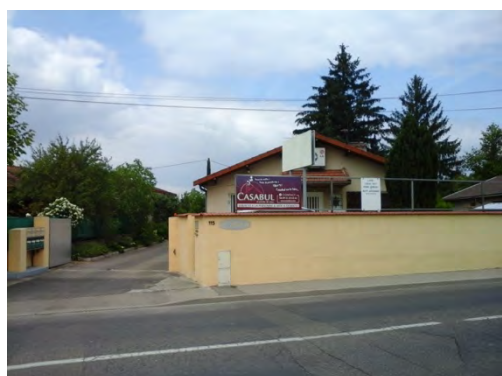
Le propriétaire de l'ensemble a fait construire le pavillon d'habitation dans les années 1950, après avoir acheté les deux grandes parcelles pour pouvoir exercer son activité professionnelle à proximité de son logement. Le bâtiment d'activités a donc été construit au fur et à mesure du développement de son entreprise de mécanique générale des machines, aujourd'hui reprise pour partie par son fils, qui n'occupe qu'une partie des locaux dédiés (le

hangar). Le reste a été divisé en petites cellules d'activités de 30 m² environ, qui sont proposées à la location.

L'ensemble immobilier est géré depuis 1990 par une SCI familiale. Le pavillon d'habitation est actuellement loué à une tierce personne n'ayant pas d'activité économique sur place. Toutes les cellules d'activités ne sont pas louées et trouvent difficilement preneur. Seul un local sur les trois était loué au moment de l'enquête de terrain, par une société de services à la personne à domicile (aide-ménagère, aide-soignante, garde d'enfants et de personnes âgées).



Services à la personne, 115 avenue de Verdun à Meyzieu : vue du local et de l'accès à la voirie



Locaux à louer, 115 avenue de Verdun à Meyzieu : vues depuis la rue, du pavillon d'habitation, du parking, d'un local de bureaux ERP disponible et d'un hangar occupé par l'activité de mécanique générale des machines

3-3-5- Variante n°1 : séparation parcellaire des espaces résidentiels et économiques

Une part non négligeable des activités économiques observées sur des parcelles pavillonnaires sont implantées selon une configuration parcellaire qui s'attache à séparer physiquement l'espace résidentiel (pavillon et/ou jardin) des espaces dédiés à l'activité économique (espaces extérieurs et/ou éventuelles annexes dédiées à l'activité).

Une grande variété de situations parcellaires existe ainsi, allant d'une seule et même parcelle coupée en deux par un mur ou un grillage afin de distinguer les espaces dédiés à la fonction résidentielle « privée » des espaces dédiés à la fonction économique éventuellement accessible au public, à un ensemble de plusieurs parcelles appartenant au même propriétaire résidant dans un pavillon occupant l'une des parcelles et lui-même porteur d'une ou plusieurs activités économiques implantées au sein de cet ensemble parcellaire.

Entre ces deux situations, se trouvent également différents cas de figure, dont le plus fréquent est celui correspondant à deux parcelles accolées, qui accueillent chacune une fonction bien identifiée.

Cette nécessité de séparation fonctionnelle nette des espaces, qu'elle soit appuyée ou non sur la réalité du découpage parcellaire, est généralement rendue nécessaire par le caractère nuisant et/ou commercial de l'activité économique (petites industries manufacturières, garages automobiles induisant des problématiques de trafic et de stationnement, commerces de proximité recevant des clients, etc.), qui est supposée pouvoir gêner la quiétude de la fonction résidentielle, y compris lorsque le porteur d'activité est le propriétaire occupant des espaces dédiés au logement – pavillon et jardin.

Elle s'accompagne souvent de la création de deux accès à la voirie distincts voire d'un nouvel adressage pour clarifier encore plus la séparation fonctionnelle (voir notamment les nombreux cas observés dans le cadre des logiques de concentration axiale, polaire ou en lisière des zones d'activités, plus loin).

Une même parcelle coupée en deux par un mur / grillage :



Carreleur, 5 rue Pierre Curie à Meyzieu : vues du pavillon d'habitation, du bâti annexe et des espaces extérieurs dédiés à l'activité ; vue de la parcelle (Géoportail, 2017)

COMMUNE_ SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR N°28

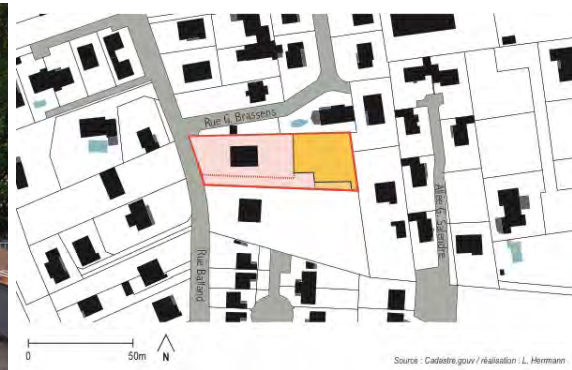
Adresse	9 : 8 rue Gabriel Rongier	
Activité économique	C- Industries manufacturières Pose d'automatisme de portails Assytec depuis 17 ans	Artisan service Réparation appareil de radiocom/ tél/ TV .. RCF REA courants faibles
Taille du parcellaire		
Type de pavillonnaire Bande/ mitoyen/4façades Implantation dans la parcelle:p/r rue, limites latérales et de fond Âge	Tissu hétérogène ancien avec grosses villas du début du siècle, un petit collectif etc Villa 4 façades des années 80 en retrait avec une cour à l'avant Annexe en fond de cour séparée du résidentiel et portail différent	
Implantation de l'activité Bâtie (dens. Du bâti existant/annexe ...) Non-bâtie : stationnement sur parcelle/ dépôt de matériel extérieur.. Visibilité (Panneau sur rue /Enseigne sur façade/ Vitrine/ Nom sur BAL) Accessibilité -Statut de la voie (publique/privée) -Gabarit (secondaire (passante) / primaire (desserte) / impasse - Stationnements -TC -Trottoirs Remarques -environnement proche (délaisés urbains/réserve foncière, équipement collectif, espace public, autre) - hypothèses ...	Activité dans l'annexe séparée qui a tjs été dédié à l'activité (bureaux) + portail + allée dédiée ! Stockage + entreposage de véhicules Enseigne plus panneaux sur rue Voie secondaire étroite anciennement publique Stationnement devant le bâtiment Ø Ø	

COMMUNE_ MEYZIEU
Zone Pavillonnaire 2

Adresse	7 : 9 bis rue Pasteur	
Activité économique	F- Construction Artisan bâtiment : Plomberie sanitaire Rosa père et fils	
Taille du parcellaire	Moyenne parcelle divisée pour séparé résidentiel et activité avec grillage entre les deux	
Type de pavillonnaire Bande/ mitoyen/4façades Implantation dans la parcelle:p/r rue, limites latérales et de fond Âge	Individuel pur en lotissement Villa de plein pied 4 façade Alignée sur rue Année 1980-1990	
Implantation de l'activité Bâtie (dens. Du bâti existant/annexe ...) Non-bâtie : stationnement sur parcelle/ dépôt de matériel extérieur.. Visibilité (Panneau sur rue /Enseigne sur façade/ Vitrine/ Nom sur BAL) Accessibilité -Statut de la voie (publique/privée) -Gabarit (secondaire (passante) / primaire (desserte) / impasse - Stationnements -TC -Trottoirs Remarques -environnement proche (délaisés urbains/réserve foncière, équipement collectif, espace public, autre) - hypothèses ...	Bâtiment ancien dédié à l'activité + nouvelle annexe (accueil clientèle?) Dépôt de matériel + benne sur parcelle en drapeau Stationnement utilitaire Impasse privée Stationnement possible sur voie une place de parking en face Ø TC Ø Trottoirs	

A Vaulx-en-Velin, une entreprise manufacturière de cartonnages implantée dans le quartier des Planches occupe une pseudo-parcelle en drapeau située à l'arrière d'un pavillon d'habitation. Les propriétaires du pavillon ont vendu le local d'activité (un hangar en annexe

au fond de la parcelle) et ont matérialisé la séparation physique entre les deux espaces parcellaires avec un grillage et la création d'un accès propre pour l'espace dédié à la fonction économique.



Cartonnages, 28 rue Balland à Vaulx-en-Velin : vues du pavillon d'habitation, de l'accès voirie de l'espace dédié à l'activité (Google Street, 2016) et vue de la parcelle dans le tissu urbain environnement



Cartonnages, 28 rue Balland à Vaulx-en-Velin

Deux ou trois parcelles accolées :

Toujours dans le quartier Pont de Planches de Vaulx-en-velin, de nombreuses activités économiques, notamment industrielles et de réparation automobile, sont implantées au sein d'ensembles parcellaires composés de deux ou trois parcelles. Comme c'est le cas pour une

petite entreprise industrielle de fournitures électriques, on observe une spécialisation fonctionnelle des différentes parcelles d'une même ensemble, l'une étant en partie dédiée à la fonction résidentielle en accueillant le pavillon d'habitation ainsi qu'un bâtiment annexe à l'arrière du pavillon également lié à l'activité, et la ou les autres parcelle(s) étant totalement dédiée(s) à la fonction économique, en accueillant le bâti d'activité (hangar, usine, atelier) pour la production et le stockage, un parking pour le stationnement des véhicules utilitaires, etc.



Fournitures électriques, 6 rue Javelot à Vaulx-en-Velin : vue du pavillon et du local d'activités ; vue des parcelles (Géoportail, 2017)

Ce type de configuration multi-parcellaire semble plus développé dans les tissus pavillonnaires relativement anciens et produits en diffus, qui caractérisent les communes situées en première couronne de la banlieue lyonnaise (Vaulx-en-Velin, Caluire-et-Cuire, Oullins, Saint-Didier-au-Mont-d'Or).

Il s'agit en effet généralement de tissus pavillonnaires datant d'avant les années 1950, qui n'ont pas été produits dans le cadre de programmes d'aménagement de type lotissement ou ZAC. Les ensembles parcellaires pavillonnaires qui accueillent à la fois la fonction résidentielle et des activités économiques sont parfois dans le même patrimoine familial depuis plusieurs décennies et résultent alors d'un lent processus de remembrement foncier et de division foncière qui a accompagné les successions de génération en génération.

De la même façon, la ou les activités économique(s) présentes peuvent être très anciennes et avoir évolué au cours du temps, au gré des mutations local et global du système économique.

Le cas d'une entreprise de construction - maçonnerie localisée à Saint-Didier-au-Mont-d'Or est particulièrement éclairant de cette épaisseur historique, profondément ancrée dans l'histoire économique du territoire et dans l'histoire particulière d'une famille, que revêtent parfois les implantations économiques dans les tissus pavillonnaires, et des configurations parcellaires plus ou moins complexes que cela peut produire au final. On trouve plusieurs cas analogues dans cette commune, de familles possédant des ensembles parcellaires importants et exerçant, depuis parfois plusieurs siècles, leurs activités économiques sur leur lieu de résidence, perpétuant ainsi un modèle traditionnel très répandu inscrit dans les origines rurales et périurbaines du territoire.

Les origines de l'activité actuelle de construction - maçonnerie remontent en effet au moins au XIX^{ème} siècle, avec l'exploitation d'une carrière rocheuse par la famille propriétaire de l'ensemble parcellaire et aujourd'hui encore porteuse de l'activité. Le nom même de la famille traduit cet ancrage économique ancestral. L'exploitation des carrières de pierres dorées est très ancienne et fortement développée dans le massif des Monts d'Or, cette activité remontant sans doute aux origines de l'urbanisation dans la région lyonnaise. Les pierres dorées ont été utilisées de tout temps pour ériger des bâtiments privés (maisons, immeubles collectifs anciens) et publics (églises, écoles, mairies, etc.) à Lyon et dans ses périphéries Nord et Ouest, jusque dans le Beaujolais.

Au début du XX^{ème} siècle, l'activité extractive est abandonnée par la famille, au profit d'une activité agricole exercée sur les possessions foncières acquises à proximité, dont une partie est encore aujourd'hui exploitée par d'autres agriculteurs, qui louent à la famille les terrains situés sur le replat, au-dessus des parcelles étudiées.

A la fin des années 1950, les activités extractives reprennent sur une autre commune des Monts d'Or, boostées par la forte demande liée au contexte de reconstruction d'après-guerre et d'intense croissance économique et urbaine. Parallèlement, les activités économiques familiales se diversifient et s'orientent vers la construction. Cette bifurcation est confirmée par l'évolution du contexte économique, consécutive aux chocs pétroliers des années 1970.

La maison d'habitation d'origine, en pierres dorées, est étendue à la même époque, afin de loger la nouvelle génération. Une partie des terrains situés à l'arrière, sur le replat, sont bâtis pour loger des membres de la famille. Différents membres de la famille occupent ainsi les maisons qui entourent le cœur de l'ensemble parcellaire et la rue qui le jouxte a même été rebaptisée au nom de l'aïeul par la commune il y a quelques années !



Construction – maçonnerie, 51 route de Saint Fortunat à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vue des parcelles et vue de leur situation dans le tissu environnant (Géoportail, 2017)



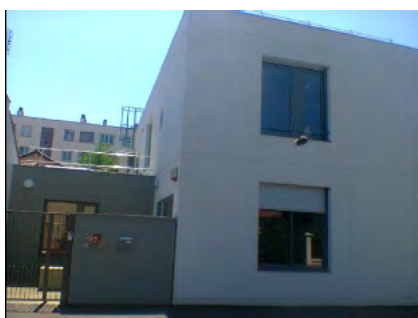
Construction – maçonnerie, 51 route de Saint Fortunat à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vue de la parcelle dédiée à l'activité et vue des parcelles dédiées à la fonction résidentielle

3-3-6- Variante n°2 : les activités économiques implantées dans un bâti non pavillonnaire

Les activités économiques qui, malgré leur localisation en secteur pavillonnaire ne sont pas implantées dans un bâti de style pavillonnaire mais dans un bâti de style commercial ou industriel, se situent majoritairement aux franges du tissu pavillonnaire, souvent le long ou à proximité immédiate d'une voie structurante de circulation voire d'une polarité commerciale.

Le bâti dédié est généralement récent lorsqu'il a été construit pour accueillir l'activité tertiaire spécialisée, laquelle peut relever des services sanitaires et sociaux à la personne (clinique vétérinaire, micro-crèche) comme des services aux entreprises.

Le bâti dédié est plus ancien quand il s'agit d'activités commerciales et de réparation automobile ou d'activités productives et manufacturières.



Expert-comptable, 4 rue Môle à Villeurbanne



Clinique vétérinaire, 31 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire



Microcrèche, 20 rue Degeyter à Vénissieux



Pharmacie, 625 rue du Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape



Garage automobile, 29 rue Henri Perrier à Meyzieu

Adresse	10 : 13 rue Louise Michel
Activité économique	C- Industries manufacturières Service de Proximité Serrurier
Taille du parcellaire	Toute petite parcelle
Type de pavillonnaire	Tissu mixte des années 1920
Bande/ mitoyen/4façades	Local d'activité d'origine de plein pied mitoyen des deux côtés en retrait de rue
Implantation dans la parcelle:p/r rue, limites latérales et de fond	stationnement possible dans la cour de devant
Âge	1920 ?
Implantation de l'activité	Implantation dans le bâti existant : réutilisation du bâti avec modification de la porte de garage pour permettre le passage d'utilitaire + vitrine dans l'annexe
Bâtie (dens. Du bâti existant/annexe ...)	Enseigne sur la façade
Non-bâtie : stationnement sur parcelle/ dépôt de matériel extérieur..	
Visibilité (Panneau sur rue /Enseigne sur façade/ Vitrine/ Nom sur BAL)	
Accessibilité -Statut de la voie (publique/privée) -Gabarit (secondaire (passante) / primaire (desserte) / impasse - Stationnements -TC -Trottoirs	Voie primaire à double sens stationnements sur voie des deux cotés oui oui
Remarques -environnement proche (délaisés urbains/réserve foncière, équipement collectif, espace public, autre) - hypothèses ...	Proximité du 8 mai 1945



Serrurier, 13 rue Louise Michel à Villeurbanne

3-4- Modalités d'implantation des activités économiques dans les tissus pavillonnaires

Les relevés de terrain ont également fait ressortir une grande diversité de logiques d'implantation à l'échelle plus petite des tissus pavillonnaires et des tissus urbains de façon encore plus large.

Au-delà du constat premier d'une certaine diffusion voire d'une relative dispersion des activités économiques au sein de différents types de tissus pavillonnaires de l'agglomération – autrement dit : on trouve des activités économiques dans tous les types de tissus pavillonnaires, qu'ils soient anciens ou récents, diffus ou produits dans le cadre d'opérations programmées –, des phénomènes de concentration spatiale des implantations économiques en tissus pavillonnaires ont été observés à l'échelle communale.

On remarque en particulier que les implantations en RDC, les occupations totales de pavillons et les bâtiments non pavillonnaires dédiés, dont une grande partie correspond à des activités à caractère commercial, sont assez fréquemment situées :

- le long d'axes importants de circulation, ayant un rôle structurant à l'échelle de la commune ou de liaison intercommunale
- dans des polarités commerciales secondaires, de proximité
- dans des zones pavillonnaires résiduelles situées au cœur ou à proximité immédiate d'une zone d'activités

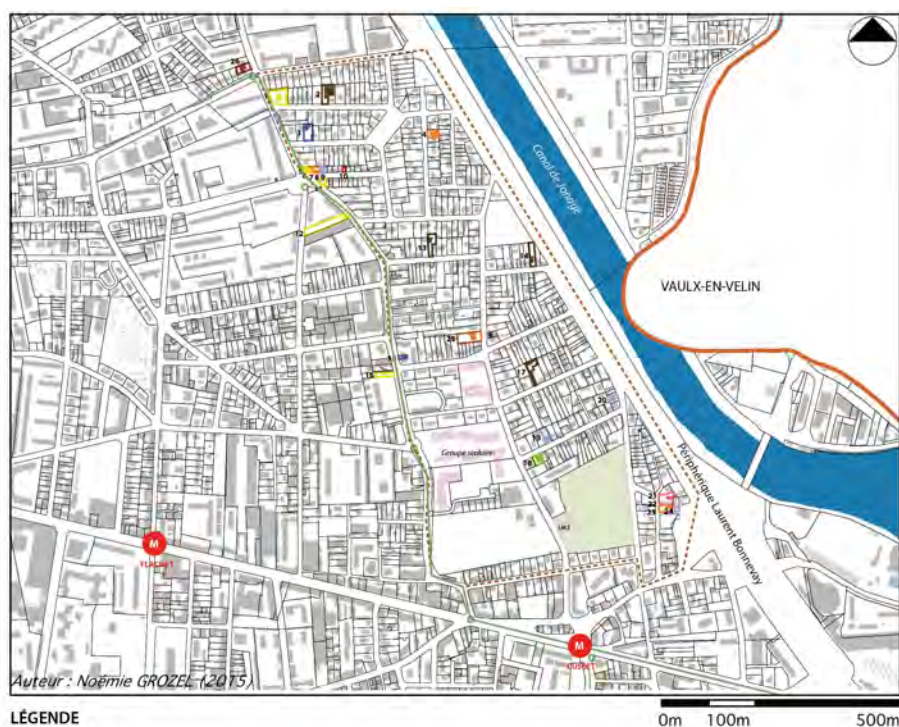
Il n'est pas rare non plus d'observer des formes de regroupement qui hybrident deux voire l'ensemble de ces trois logiques d'implantation rapidement esquissées, conduisant alors à constater une dynamique spécifique de développement des activités économiques – et donc de développement d'une mixité fonctionnelle, en grande partie spontanée – sur les marges des tissus pavillonnaires, à l'interface avec d'autres types de tissus urbains, qui peuvent être soit caractérisés par une forte dimension mono-fonctionnaliste (comme les zones d'activités économiques notamment), soit au contraire caractérisés par un profil formel et fonctionnel plutôt mixte, correspondant notamment à celui des tissus urbains anciens et en mutation – renouvellement des quartiers péricentraux et de première couronne de banlieue.

3-4-1- Une tendance à la concentration le long des axes structurants

Plusieurs regroupements spontanés, d'ampleur spatiale variable, ont été observés lors des relevés de terrain, quelle que soit la position de la commune dans l'agglomération : en tissu urbain central et péricentral (Lyon, Villeurbanne), en première couronne de banlieue (Caluire-et-Cuire, Vénissieux, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Vaulx-en-Velin), en seconde couronne de banlieue (Dardilly, Meyzieu).

A Villeurbanne, les activités économiques implantées dans le tissu pavillonnaire du quartier des Buers ont tendance à être regroupées le long ou à proximité immédiate de la rue du 8 mai 1945. La tendance est d'autant plus prononcée que les activités économiques en question ont une dimension commerciale avérée, avec accueil de la clientèle sur place, comme les activités de restauration notamment. Un médecin généraliste est également localisé dans un pavillon bordant cet axe.

On remarque à l'inverse que les activités économiques les plus éloignées de cet axe structurant de la commune de Villeurbanne sont majoritairement des activités artisanales appartenant au secteur de la construction, qui consistent essentiellement en des prestations sur site et non donc pas besoin d'une visibilité commerciale particulière pour attirer la clientèle.



LÉGENDE

Types d'activités économiques

- Construction
- Industries manufacturières
- Industries alimentaires
- Commerce
- Restauration/Hébergement
- Santé/ action sociale
- Activités spécialisées /techniques/scientifiques

- Activités financières
- Activités de service

Environnement

- Zone d'activité
- Polarité commerciale
- Equipement public
- Nouveau programme résidentiel

- * Local d'activité vide
- Arrêt de métro
- Ligne de tram et arrêts
- Ligne de bus et arrêts
- Zone d'étude

Sources : Extrait du plan cadastral disponible sur le site cadastre.gouv.fr (échelle 1:10000) et extraits des listes de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, Annuaire des Artisans de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Villeurbanne « Les Buers » : localisation des activités par type (Grozal, 2015)

A Saint-Didier-au-Mont-d'Or, un regroupement d'activités économiques implantées en tissu pavillonnaire est constaté le long de l'avenue Pasteur, qui constitue l'axe principal de liaison entre le centre-bourg et le 9^{ème} arrondissement de Lyon, ainsi que le principal axe de desserte à l'échelle municipale, reliant la partie basse à la partie haute de la commune.

La dynamique de concentration à l'œuvre est rendue particulièrement visible par la transformation complète d'un pavillon d'habitation des années 1960 – qui a consisté en le doublement de la surface utile et le changement de destination du bâti – pour accueillir une clinique vétérinaire. Les porteurs d'activités ont choisi cette localisation après avoir réalisé une étude marché, laquelle a montré le fort potentiel de développement de la commune du fait de l'arrivée régulière de nouveaux habitants (réserves foncières), du haut niveau de revenu de la population municipale (Saint-Didier-au-Mont-d'Or est la commune ayant le revenu médian des ménages le plus élevé de la Métropole de Lyon et du Rhône)¹⁵ et du départ des vétérinaires auparavant installés dans le centre-bourg.

¹⁵ Falga P., « Rhône : où vivent les riches, om vivent les pauvres ? », *L'Express*, 11/12/2015



Clinique vétérinaire, 18 avenue Pasteur à Saint-Didier-au-Mont d'Or : vues du pavillon dédié

Cette nouvelle activité, implantée en 2015, s'ajoute ainsi à des activités plus anciennes, qui semblent toutes répondre aux attentes de consommation de la clientèle aisée et résidentielle des Monts d'Or : restaurant, construction de piscines, réparation automobile et de motocycles, accordeur d'instruments ou encore une activité de paysage – espaces verts et maçonnerie dans une ruelle adjacente à la rue Pasteur.



Données cartographiques : © IGN

Localisation des activités économiques le long de l'avenue Pasteur, Saint-Didier-au-Mont-d'Or (Géoportail, 2017)

L'activité de construction de piscines occupe un bâtiment annexe situé en bord de parcelle, le long de la voirie. Elle bénéficie d'une localisation très avantageuse, à l'intersection de deux voies structurantes à l'échelle communale et intercommunale, dont l'avenue Pasteur qui est

très passante. A l'arrière, sur la voie moins passante, l'activité économique dispose également d'une cour ouverte pour le stationnement des véhicules utilitaires et de la clientèle, ainsi que d'un second bâtiment annexe, plus petit, permettant le stockage de matériel. Une haie et une clôture marquent la séparation entre l'espace dédié à l'activité économique au nord, et le reste de la parcelle au sud, qui est dédié à la fonction résidentielle et donc réservé à un usage privatif. Enfin, il est à noter que la parcelle d'implantation est relativement vaste, à l'image des autres terrains résidentiels pavillonnaires de la commune.



Construction de piscines, 68 avenue Pasteur à Saint-Didier-au-Mont d'Or : vues des bâtis annexes dédiés, de la cour – parking et de la parcelle (Géoportail, 2017)

La parcelle voisine au sud était occupée jusqu'à 2015 par un bar restaurant, qui a fermé et dont le bâtiment dédié – une maison – a été mis en vente. La parcelle a fait l'objet d'une division, la partie arrière étant désormais destinée à accueillir une nouvelle villa sans relation avec l'activité du bar – restaurant.

La maison, sans doute assez ancienne, avait été modifiée pour accueillir l'activité économique (modification / réduction de l'ouverture initiale sur la rue, modification / élargissement des fenêtres à l'étage). Placée en bordure de parcelle, le long de la voie de circulation, elle bénéficiait d'une très bonne visibilité et d'un accès direct depuis la voie. L'activité économique occupait aussi la majeure partie arrière de la parcelle, aménagée en terrasse et en terrains de jeu de boules.



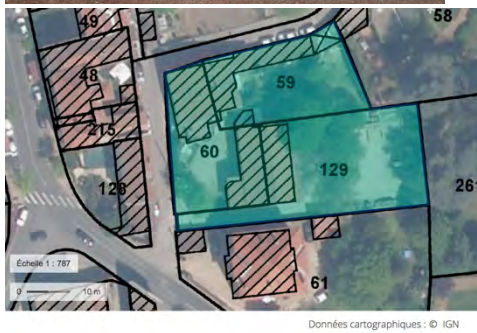
Bar-restaurant (à vendre), 72 avenue Pasteur à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vues de la maison, des panneaux de permis d'aménager et de construire ; vue de la parcelle avant cessation de l'activité (Géoportail, 2017)



Mécanique générale, 6 avenue Pasteur



Accordeur, 31 avenue pasteur à Saint-Didier



Paysage – espaces verts et maçonnerie, 15 chemin du Rubillon à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vues du pavillon (vert), des bâtiments annexes dédiés aux activités, des accès et vue générale des parcelles (Géoportail, 2017)

Cette dynamique de mutation des fonctions au sein des tissus pavillonnaires situés le long des grands axes structurants de voirie, du fait de la tendance à la concentration des activités économiques en ces lieux, s'observe sur d'autres communes enquêtées dans la première couronne de la Métropole de Lyon.

C'est notamment le cas sur le Plateau Nord, le long de l'axe de l'avenue Général Leclerc situé entre Caluire-et-Cuire et Rillieux-la-Pape. Il s'agit ici d'un tissu pavillonnaire résiduel, rejoint

voire cerné depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle par d'autres types de formes urbaines et de fonctions : ensembles d'habitat collectif, zones d'activités économiques et commerciales, etc.

Plusieurs activités économiques sont implantées dans le tissu pavillonnaire situé le long de l'axe routier principal : une clinique vétérinaire, une serrurerie, une tôlerie – ventilation, un fenêtrier et un détaillant de vins. Au contraire des trois autres, les deux derniers occupent un bâti mixte qui n'emprunte pas au style architectural classique du pavillon.



Données cartographiques : © IGN



Localisation de la clinique vétérinaire et des serrureries, avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire (Géoportail, 2017) ; vue du bâtiment accueillant le fenêtrier et le détaillant en vins

La clinique vétérinaire occupe un bâtiment dédié, construit spécialement pour accueillir l'activité en 2012, à la place d'une ancienne maison bourgeoise qui a été démolie. Le bâtiment reprend cependant certains traits morphologiques caractéristiques de l'architecture pavillonnaire (4 façades, fronton sur la façade principale, etc.). La parcelle est ouverte sur l'avenue, l'activité est signalée par une enseigne en hauteur placée sur un mas, visible de loin, et son intitulé sur le fronton du bâtiment. Un parking clients traversant occupe la majeure partie de la parcelle.

C'est la localisation très avantageuse du terrain, au bord d'un important carrefour routier de voies structurantes pour les liaisons intercommunales à l'échelle de ce secteur de la Métropole, qui a séduit les porteurs de l'activité, alors qu'ils recherchaient depuis plusieurs mois une solution d'implantation sur la commune.



Clinique vétérinaire, 31 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire : vues du bâtiment dédié en 2015 (Google Street, 2017).

La parcelle voisine accueille une activité économique de serrurerie implantée ici depuis 15 ans. Celle-ci semble occuper le RDC du pavillon, l'avant de la parcelle pour le stationnement du véhicule utilitaire et un nouvel abri en annexe récemment construit, mais elle est cependant beaucoup moins visible depuis l'avenue que la clinique vétérinaire. L'activité de serrurerie (et pose de portes et vitrages blindés) consiste en effet essentiellement en des prestations sur site et n'a donc pas besoin d'attirer l'attention des clients potentiels. Elle bénéficie en revanche de l'accès direct à la voie structurante et aux liaisons communales, intercommunales et d'agglomération qu'elle offre.



Serrurerie, 33 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire : vues du pavillon en 2016 (Google Street, 2017) et 2017

Une activité de tôlerie – ventilation est également implantée depuis près de 30 ans dans un pavillon occupant une vaste parcelle triangulaire, sur le même côté de l'avenue que le fenêtrier et le détaillant de vins. La parcelle possède deux accès à la voirie distincts, bien que situés côte-à-côte. L'un dessert le fond de la parcelle, dédié à l'activité et équipé de deux bâtiments annexes de type hangar, via une allée qui sert de lieu de stationnement pour les véhicules utilitaires. L'autre dessert le pavillon d'habitation et le garage à vocation résidentielle, situé en sous-sol.



Tôlerie – ventilation, 42 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire : vues du pavillon et des deux accès distincts à la voirie



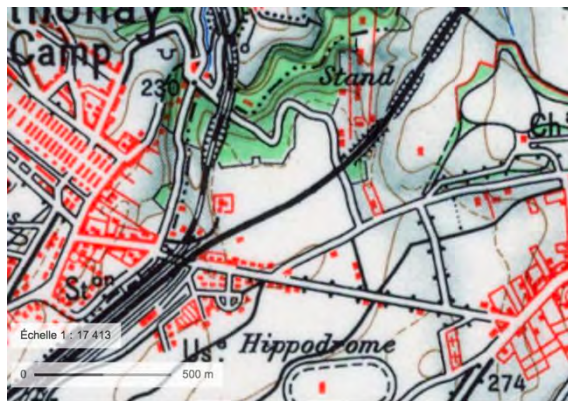
Données cartographiques : © IGN

Tôlerie – ventilation, 42 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire : vue de la parcelle (Géoportail, 2017)

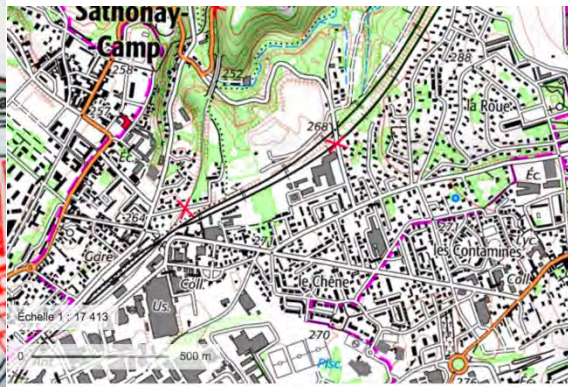
En seconde couronne de banlieue, sur le Plateau Nord, la commune de Rillieux-la-Pape est elle aussi le théâtre d'un développement assez ancien d'activités économiques implantées en tissu pavillonnaire. L'avenue Victor Hugo, et dans une moindre mesure la rue du Capitaine Julien, sont des axes routiers structurants à l'échelle de la commune et à l'échelle de ce secteur de l'agglomération, car ils permettent la liaison entre les centres bourgs de Sathonay-Camp et de Rillieux-la-Pape.

La présence de la Polyclinique de Rillieux, qui génère des flux de clientèle importants, justifie en grande partie les implantations de la pharmacie et du laboratoire d'analyses médicales. Pour les autres activités économiques observées, la bonne desserte routière et la proximité immédiate d'un bassin de clientèle / de chalandise, du fait du voisinage de la zone d'activités PERICA – Loup Pendu (pour le café restaurant notamment) ou de la localisation au cœur d'un tissu résidentiel pavillonnaire (pour la micro-crèche et le coiffeur – photographe), constituent des éléments importants pour expliquer le choix d'implantation de l'activité à cet endroit.

Le tissu urbain est en effet relativement mixte à l'ouest de la zone étudiée, car il s'est développé dans la seconde partie du XX^{ème} siècle à partir de poches anciennes d'urbanisation le long de la voie ferrée. Il forme l'articulation entre la zone d'activité, des grands équipements collectifs (polyclinique, installations sportives) et les quartiers résidentiels pavillonnaires qui entourent le village.



Données cartographiques : © IGN



Données cartographiques : © IGN

Evolution de l'urbanisation dans le secteur de convergence de l'avenue Victor Hugo et de la rue du Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape de 1950 à nos jours (Géoportail, 2017)



Données cartographiques : © IGN

Localisation des activités économiques implantées sur des parcelles pavillonnaires, avenue Victor Hugo et rue Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape (Géoportail, 2017)

Une dizaine d'activités économiques sont présentes le long de ces axes. Elles relèvent de secteurs très divers : café restaurant, art floral, coiffure et photographie, rénovation immobilière, couverture de toits, fabrication mécanique, micro-crèche, laboratoire d'analyses médicales, pharmacie.

Certaines implantations économiques utilisent des bâtiments dédiés, qui ont éventuellement été réhabilités ou requalifiés pour s'adapter à l'activité actuelle :

- un ancien garage automobile, enchâssé entre deux pavillons anciens, est occupé par une fleuriste ;
- un café restaurant, dont le bâti très ancien a sans doute été conçu pour accueillir les différentes facettes de l'activité à l'origine (restauration au RDC et en terrasse dans la cour, hébergement en chambres d'hôtel à l'étage), a été repris par un porteur d'activité qui n'utilise plus l'étage à des fins économiques ;
- un bâtiment de type usine – entrepôt accueille des activités productives depuis sa construction dans les années 1950 ;

- un ancien pavillon d'habitation a été entièrement rénové et modifié pour accueillir un laboratoire d'analyses médicales ;
- la pharmacie occupe un bâti dédié construit sur l'avant de la parcelle, au bord de la route, pour accueillir l'activité qui n'est pas assurée par les propriétaires résidents du pavillon situé à l'arrière.

Les autres activités économiques observées sont implantées sur des parcelles qui accueillent toujours la fonction résidentielle. Elles sont situées dans le RDC du pavillon d'habitation (coiffure – photographie, micro-crèche) ou dans des bâtis annexes et sur les parties non construites de la parcelle (couvreur, rénovation immobilière).



Fabrication mécanique, 611 avenue Victor Hugo



Création florale, 1033 avenue Victor Hugo



Couvreur, 724 avenue Victor Hugo à Rillieux-la-Pape : vues du pavillon et de la cour en 2008 (Google Street, 2017)



Rénovation immobilière, 784 avenue Victor Hugo à Rillieux-la-Pape : vues du pavillon et de l'annexe dédiée en 2008 (Google Street, 2017)

Ces logiques d'implantation des activités économiques le long des axes structurants de circulation ont aussi, comme corollaire et pour effet, de contribuer à la constitution et / ou au renforcement des polarités commerciales de proximité.

La rue Gabriel Péri à Vénissieux, qui assure la liaison entre le centre-ville et la commune voisine de Saint-Fons, offre un exemple de polarité commerciale spontanée en cours de constitution, et ce malgré les réticences de la municipalité à accepter et à accompagner le développement des fonctions économiques dans les secteurs à dominante résidentielle et pavillonnaire (voir plus loin).

Cet axe de circulation forme une limite entre différents types de tissus urbains : un ensemble pavillonnaire assez ancien au sud, dont les origines remontent à l'entre-deux-guerres et le développement principal se situe dans les années 1950, et une zone industrielle dont les origines remontent au début du XXème siècle au nord, qui a depuis fait l'objet d'un renouvellement urbain partiel, avec la construction de logements collectifs et d'une galette commerciale dans les années 1960 puis d'un nouveau parc d'activités dans les années 2000.



Evolution de l'urbanisation autour de la rue Gabriel Péri à Vénissieux, de 1950 à nos jours (Géoportail, 2017)

Les relevés de terrain ont mis en évidence l'existence d'une dynamique récente de développement d'activités économiques commerciales le long de cet axe, avec l'implantation depuis moins de 10 ans d'une pharmacie, d'un commerce d'alimentation générale et d'une agence de communication : fin des années 2000 pour l'épicerie – boulangerie – boucherie, 2012 pour l'agence de communication (notamment spécialisée dans les visuels – menus, brochures, etc. – pour les commerces, restaurants et autres activités de prestation sur sites avec véhicules utilitaires sérigraphiés, comme celles qui se développent dans ce type secteur...) et 2014 pour la pharmacie.



Alimentation générale – point chaud, 52 rue Gabriel Péri à Vénissieux



Agence de communication, 94 rue Gabriel Péri à Vénissieux (Google Street, 2017)



Pharmacie, 118 avenue Gabriel Péri à Vénissieux (Google Street, 2017)

Il n'est ainsi pas toujours évident de distinguer, dans un souci de synthèse typologique des cas observés de présence d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires, les phénomènes de concentration le long des grands axes structurants de voirie des phénomènes de développements plus ou moins spontanés de polarités commerciales de proximité. Leur

différenciation s'avère intéressante et utile *a priori* pour l'analyse, mais plus difficile à formaliser *in fine*. Un constat analogue peut d'ailleurs être formulé à propos de la différence entre les logiques d'axes structurants et les effets de lisière aux marges des zones d'activités.

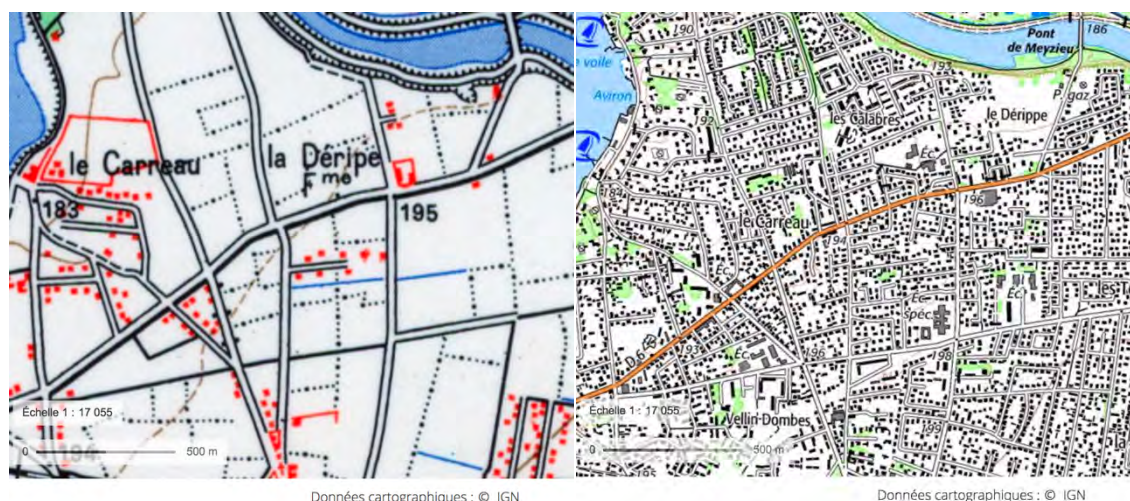
3-4-2- Les logiques de constitution de polarités commerciales de proximité

A Meyzieu, dans l'Est Lyonnais, la polarité commerciale du Carreau s'est développée de façon relativement spontanée le long de l'axe structurant de l'avenue de Verdun, qui traverse la commune d'Est en Ouest et relie les communes de Décines – Charpieu et de Jonage.

Elle est identifiée par les services économiques et urbains municipaux comme la seconde polarité commerciale de proximité de la commune après celle du centre-ville. Elle bénéficie d'une bonne dynamique d'activités et de maintien des enseignes, malgré les importants projets de développement commercial en cours autour du Grand Stade – OL Land à Décines, comme en témoigne la présence du siège de l'Union des commerçants de Meyzieu (entretien avec la manageuse de centre-ville de la ville de Meyzieu, 26/05/2015).

Cette polarité commerciale dessert en effet une large part des quartiers pavillonnaires de Meyzieu, en particulier les quartiers résidentiels relativement aisés situés au Nord de la commune, autour du Grand Large et du canal de Jonage, qui se distinguent des ensembles pavillonnaires situés au Sud de l'avenue de Verdun par leur caractère plus récent et par une moindre homogénéité des formes bâties.

Les vastes ensembles pavillonnaires de Meyzieu ont été produits pour la plupart dans les années 1970 et 1980, à travers plusieurs opérations programmées de lotissements juxtaposées. Une grande partie d'entre eux ont été réalisés par le même opérateur, propriétaire d'importants tènements fonciers sur la commune entre l'avenue de Verdun et le Chemin de Pommier, ce qui explique la relative uniformité des formes architecturales pavillonnaires rencontrées au Sud de l'avenue de Verdun.



Evolution de l'urbanisation dans le secteur avenue de Verdun – chemin de Pommier à Meyzieu de 1950 à nos jours (Géoportail, 2017)



LÉGENDE

Types d'activités économiques

- Construction
- Industries manufacturières
- Industries alimentaires
- Commerce
- Restauration/Hébergement
- Santé/ action sociale
- Activités spécialisées /techniques/scientifiques

- Activités financières
- Activités de service

Environnement

- Zone d'activité
- Polarité commerciale
- Equipement public
- Nouveau programme résidentiel

- * Local d'activité vide
- Arrêt de métro
- Ligne de tram et arrêts
- Ligne de bus et arrêts
- Zone d'étude

Sources : Extrait du plan cadastral disponible sur le site cadastre.gouv.fr (échelle 1:10000) et extraits des listes de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, Annuaire des Artisans de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Localisation des activités économiques et polarité commerciale de proximité, avenue de Verdun à Meyzieu (Grozal, 2015)

La polarité commerciale du Carreau s'organise principalement le long de l'avenue de Verdun, mais elle déborde aussi sur les voies sécantes : avenue du Carreau, rue Victor Hugo, rue Edison, etc. Les activités économiques et commerciales qui la composent sont imbriquées dans le tissu pavillonnaire environnant, mais elles ne sont pas toutes implantées dans du bâti de type pavillonnaire. On observe en effet une grande diversité de formes architecturales :

- Des constructions anciennes de type maison de village, plus ou moins transformées pour s'adapter à l'évolution des fonctions résidentielles et / ou économiques accueillies (bar) ;
- Des constructions neuves (moins de 10 ans en général) dédiées en tout ou partie aux activités, qui prennent la place d'anciennes maisons démolies, tout en reprenant une forme architecturale de type pavillonnaire : boulangerie snack, laboratoire d'analyses médicales, cabinet de kinésithérapie ;
- Des bâtiments modernes, certains d'usage mixte (avec des logements à l'étage) et d'autres dédiés entièrement à l'activité, qui ne dépassent pas un épannelage R+1 et répondent à une volumétrie comme à des partis architecturaux faisant référence aux différents styles pavillonnaires (4 façades, toits à 2 ou 4 pentes, toits terrasses, balcons à l'étage, frontons, etc.).

Dans l'ensemble, les formes bâties observées dans cette polarité commerciale, bien qu'elles soient majoritairement dédiées à l'accueil d'activités économiques et de fonctions commerciales, empruntent donc majoritairement à la référence pavillonnaire, en cohérence avec les tissus pavillonnaires environnants, qui sont constitués de maisons Castor érigées dans les années 1950 et de pavillons produits en lotissements au tournant des années 1970 et 1980.



Bar, 61 avenue du Carreau (angle avenue de Verdun) à Meyzieu : vue avant et vue arrière des bâtiments



Boulangerie snack, 35 avenue de Verdun à Meyzieu



Esthéticienne, 2 rue Victor Hugo



Cabinet dentaire, pharmacie et téléphonie, 69 avenue de Verdun et linéaire commercial en vis-à-vis



Laboratoire d'analyses médicales, 68 avenue de Verdun



Kinésithérapeute, 2 rue Edison à Meyzieu



Salon de coiffure, 65 avenue du Carreau



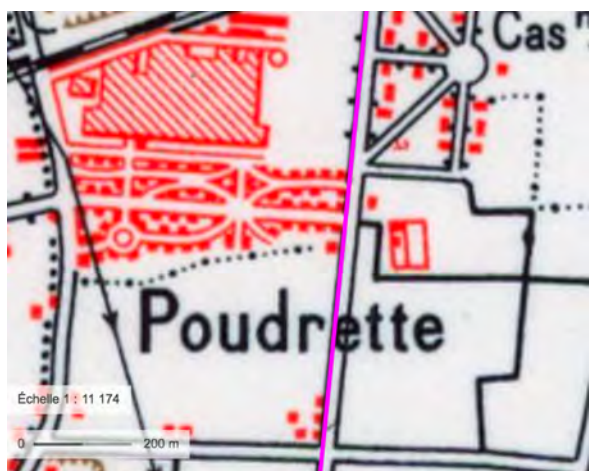
Auto-école, 67 avenue du Carreau



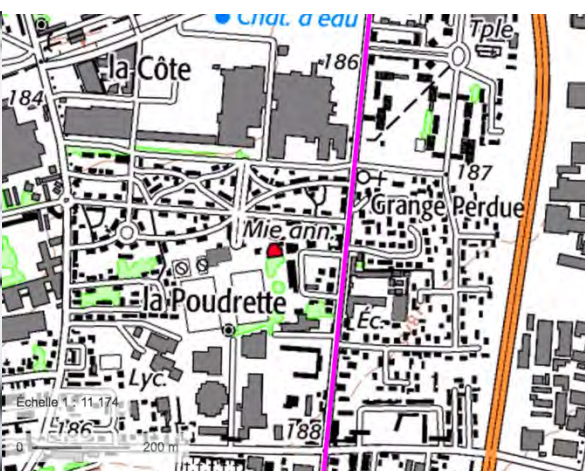
Agence immobilière, 107 avenue de Verdun (angle V. Hugo) Agence bancaire, 101 avenue de Verdun

Au sud de Vaulx-en-Velin, dans le quartier de la Soie, une polarité commerciale se dessine également autour de l'avenue Roger Salengro, qui relie la partie Sud de la commune à Bron, en traversant un tissu urbain mixte, composé d'unités pavillonnaires mêlées à de petits ensembles collectifs et à des emprises industrielles.

Positionné en première couronne de banlieue, il s'agit d'un secteur d'urbanisation plus ancienne qu'à Meyzieu, rattaché au passé industriel de la commune de Vaulx-en-Velin et de l'agglomération lyonnaise, qui recèle une forte dimension patrimoniale liée à la présence d'un des rares ensembles de type cité-jardin érigés dans la région : les cités TASE. Elles ont été construites dans les années 1920 pour accueillir les cadres et les ouvriers de l'usine des Textiles Artificiels du Sud-Est appartenant au groupe Gillet, établissement phare et emblématique de l'industrie lyonnaise du début du XX^{ème} siècle. La façade de l'usine et les cités de logements (pavillons et petits collectifs) ont été inscrits sur la liste du patrimoine rhônalpin du XX^{ème} siècle en 2003¹⁶.



Données cartographiques : © IGN



Données cartographiques : © IGN

Evolution de l'urbanisation autour de l'avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin, des années 1950 à nos jours (Géoportail, 2017)

¹⁶ Source : <https://patrimoine.rhonealpes.fr/dossier/cite-ouvriere-dite-cite-de-la-soie-ou-cite-tase-petite-cite-grande-cite-hotel-jeanne-d-arc-dite-maison-de-famille-parc/1d0ad112-3514-43bd-83fe-c514797fe8df>

La grande cité est située au nord-est de l'avenue Roger Salengro et se compose de petits immeubles collectifs. La petite cité ou cité villa, située en face de l'usine et à l'ouest de l'avenue, est composée de 97 maisons pittoresques à grands toits, pour certaines jumelées et qui se déclinent selon quatre types de pavillons. Différents équipements collectifs ont également été réalisés pour accompagner la vie quotidienne des cités : stade, église, centre médico-social, foyers de jeunes filles, école, crèche. Quelques commerces ont également été prévus dès l'origine, mais plutôt sur la frange ouest de la cité villa, le long de la rue de la Poudrette et en face de l'usine (café restaurant).



Café restaurant, 4 allée de la Boule en Soie (Google Street 2017) ; Commerces rue de la Poudrette à Vaulx-en-Velin (source : voir note n°17)

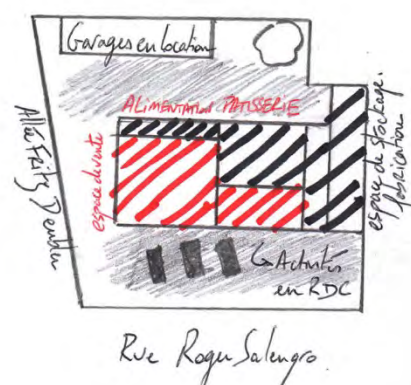
A la différence du cas précédent à Meyzieu, la dynamique d'implantation d'activités économiques et commerciales le long de l'avenue Roger Salengro de Vaulx-en-Velin se réalise plutôt par la transformation des pavillons existants – notamment la modification des RDC – et les changements partiels ou complets de destination : modification des ouvertures, procédures ERP, pose d'enseignes, etc. – que par la démolition des anciens bâtis et la reconstruction de nouveaux bâtiments. Une des pistes explicatives réside sans doute dans la valeur patrimoniale et l'existence d'une identité urbaine ancrée dans l'histoire sociale et économique de ce secteur.

Les activités économiques implantées en RDC de bâtis pavillonnaires sont rarement liées à la fonction résidentielle qui occupe le premier étage. Les porteurs d'activités résident généralement ailleurs, ils sont ainsi soit titulaires de baux commerciaux pour utiliser les locaux dédiés en RDC (pâtisserie, alimentation générale, restaurants) soit ils louent à des ménages les appartements situés à l'étage de leur maison quand ils sont propriétaires des murs (pharmacie).

Les porteurs d'une activité de services informatiques installée au RDC de leur pavillon d'habitation ont opté pour une configuration d'occupation encore différente : venu s'installer dans ce secteur pavillonnaire calme mais bien connecté aux réseaux à haut débit pour garder une activité professionnelle à la retraite, un couple a mis en location la partie du RDC à vocation économique qu'il n'occupe pas, pour accueillir successivement un kinésithérapeute, un expert-comptable et un société de nettoyage industriel.

C'est donc le choix de localiser leur activité dans ce quartier qui rassemblent la plupart des porteurs d'entreprises, afin de bénéficier d'un cadre de vie et de travail relativement calme et « villageois », tout en profitant de la forte fréquentation de ce lieu de passage par les actifs des zones d'activités environnantes et des relations quotidiennes nouées avec la clientèle de proximité, résidant notamment dans les ensembles pavillonnaires de la Cité TASE et dans les lotissements plus récents au sud. Le pharmacien et l'artisan pâtissier exerçaient tous les deux leur profession dans un autre secteur de l'agglomération (Vénissieux) ou de la commune (centre commercial Carré de Soie, plus au nord) avant de s'implanter sur l'avenue Salengro, mais n'étaient pas satisfaits de leur localisation.

Cette petite polarité commerciale leur permet aussi de profiter d'une vie de quartier animée, sans être en concurrence mais plutôt en s'inscrivant en complémentarité avec les autres commerces déjà présents pour répondre aux besoins des résidents et des entreprises du secteur. La polarité commerciale de proximité Salengro à Vaulx-en-Velin est en effet caractérisée, comme d'autres secteurs de banlieue de l'agglomération, par un fort développement des commerces de type communautaire (alimentation générale, restauration rapide), ce qui laisse une certaine marge de manœuvre économique aux porteurs d'autres activités commerciales de proximité considérées comme plus classiques mais qui se raréfient dans les secteurs comme celui-ci : pâtisserie, pharmacie, etc.



Alimentation générale et pâtisserie, 65 avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin : vue du bâtiment et croquis de l'occupation des espaces à l'échelle de la parcelle (Lévêque-Carlet, 2016)



Epicerie, 72 avenue Roger Salengro



Pharmacie, 86 avenue Salengro à Vaulx-en-Velin



Services informatiques et services de nettoyage, 87 avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin



Restaurant, 70 avenue Roger Salengro



Snack, 89 avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin



Pizzeria, 93 avenue Roger Salengro à Vaulx-en-Velin : vues du pavillon en 2015 (GoogleStreet) et en 2016

La dynamique de développement des activités de restauration rapide est particulièrement visible au sein de la polarité commerciale de l'avenue Salengro à Vaulx-en-Velin. Elle n'est cependant pas exclusive des autres secteurs similaires de première couronne et de seconde couronne de banlieue de l'agglomération lyonnaise. On la retrouve en effet non seulement dans la plupart des polarités commerciales de proximité, qu'elles se situent en dehors ou au sein des tissus pavillonnaires, mais aussi sur leurs franges et dans les zones de contact entre

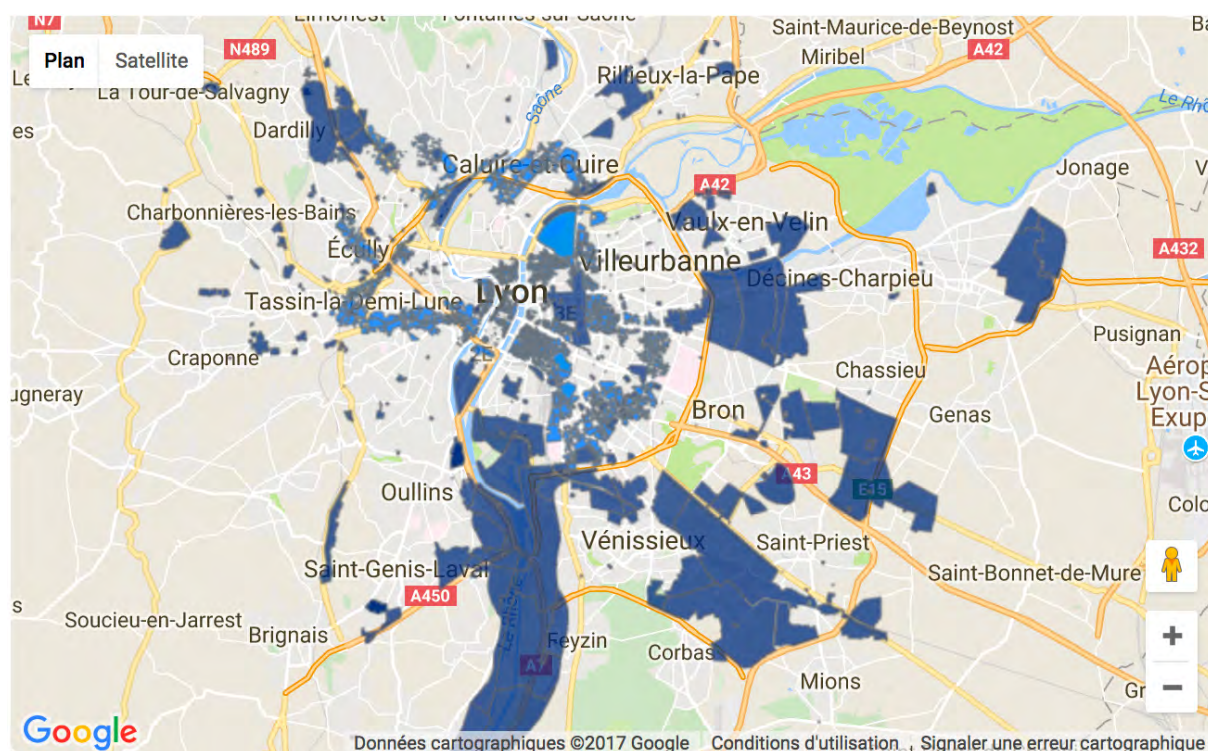
les tissus pavillonnaires et d'autres types de tissus urbains, à la lisière des zones d'activités économiques notamment.

3-4-3- Les logiques d'opportunité au contact des zones d'activités

Les logiques d'implantation d'activités économiques, notamment servicielles et commerciales, dans des tissus pavillonnaires cumulent donc généralement une dimension axiale, le long des voies de circulation structurantes à l'échelle locale (à l'intérieur d'une commune et entre deux ou plusieurs communes d'un même secteur de l'agglomération), une dimension polaire, relative aux externalités classiques d'agglomération qui poussent les activités économiques, du même type ou non, à se regrouper dans un même lieu, mais aussi une dimension opportuniste, au contact des zones d'activités qui voisinent souvent avec les tissus pavillonnaires dans les secteurs de banlieue.

Le développement d'activités économiques est ainsi également observé dans des zones pavillonnaires résiduelles, qui sont situées au cœur ou à proximité immédiate d'une zone d'activités. C'est notamment le cas dans la banlieue nord-ouest de l'agglomération, dans le secteur de convergence des chemins du Tronchon et de Moulin Carron à Dardilly situé au cœur de la vaste zone d'activités Techlid, et dans la partie sud de la commune de Saint-Didier.

Cette dynamique est cependant potentiellement limitée dans son ampleur et dans les types d'activités économiques concernées par les différences de niveau d'équipement en infrastructures à haut débit existant encore entre les tissus pavillonnaires, laissés pour l'instant à l'écart des efforts d'investissement de la Métropole en matière de connexion haut débit, et les zones d'activités qui concentrent les priorités de raccordement.



Carte du réseau très haut débit pour les entreprises de la métropole de Lyon en 2017 (source : <http://www.lafibre.grandlyon.com/le-reseau>)

La ZA de Dardilly (incluse dans Techlid) a été réalisée par la SERL à partir des années 1970 dans un secteur très faiblement urbanisé, selon une programmation et une composition urbaine relativement mixtes, qui ont progressivement intégré et enfermé les éléments pavillonnaires ou ruraux existants.



Evolution de l'urbanisation dans le secteur de convergence des chemins du Tronchon et du Moulin Carron à Dardilly, de 1950 à nos jours (source : Géoportail, 2017)

Outre un lotissement enclavé (les Hauts de Dardilly, voir plus loin) et une opération dense de logements sociaux (chemin des Peupliers) plus au nord, une dizaine d'habitations sont situées au point de convergence de deux voies anciennes reliant la commune de Dardilly et les communes voisines de Champagne-au-Mont d'Or à l'est et d'Ecully au sud (chemins du Tronchon et du Moulin Carron).

Les voies qui bordent ce « *village gaulois* » ont conservé leur rôle structurant pour le secteur Ouest Monts d'Or, à l'articulation entre la première couronne et la seconde couronne de banlieue et malgré la rupture physique créée par l'autoroute A6, car elles sont directement connectées à l'infrastructure autoroutière. Elles délimitent aujourd'hui un îlot – hameau pavillonnaire niché au cœur de la ZA, cerné voire grignoté par la ZA du fait de la forte dynamique de développement économique du secteur.

Ce mélange d'activités et d'habitat au sein de la ZA génère des « *effets de lisière* » au contact entre les fonctions résidentielles et les fonctions d'activités, qui constituent une particularité du tissu urbain et économique de Dardilly (entretien avec l'adjoint au maire en charge du développement urbain, 06/07/2015).

Cet effet de lisière se manifeste notamment depuis 2014 sur l'îlot pavillonnaire résiduel par le développement de la restauration rapide, avec l'ouverture de deux snacks restaurants ainsi que par l'implantation d'activités de services, afin de bénéficier de la proximité du parc d'affaires et des importants flux de transit dans le secteur.

Les deux snacks restaurants se sont implantés à moins de 100 m l'un de l'autre, sur le flanc sud de l'îlot. Le premier occupe un ensemble parcellaire composé de cinq unités, au carrefour des deux axes. Il semble avoir cohabité avec une activité de vitrages plus anciennement implantée, avant de la remplacer. Le second occupe une grande parcelle plus excentrée.

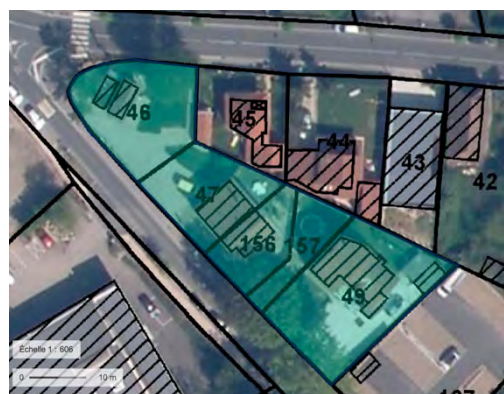
Dans les deux cas, d'importants travaux de modification du bâti et de l'espace pavillonnaire ont été conduits sur les parcelles : transformation du pavillon d'habitation ; transformation,

démolition, construction de bâtiments annexes ; aménagement d'espaces extérieurs dédiés (terrasse, parking) ; modification des accès à la voirie. La fonction résidentielle semble avoir été maintenue.



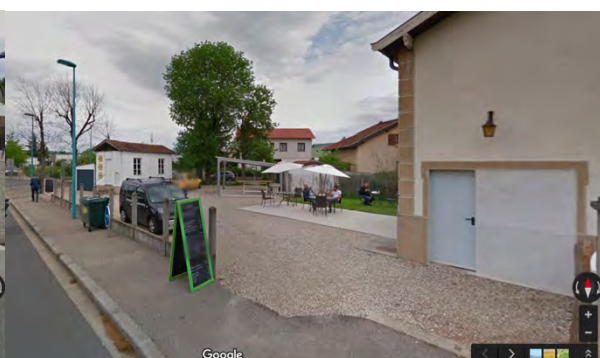
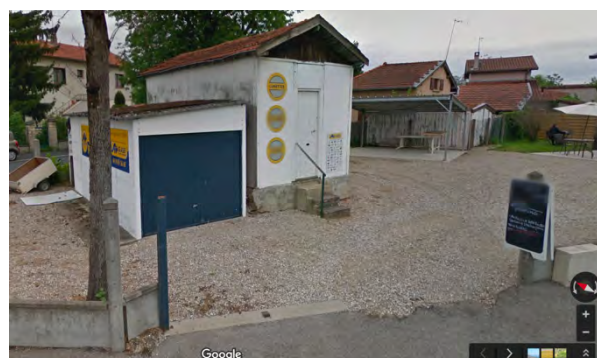
Données cartographiques : © IGN

Parcelles pavillonnaires accueillant des activités économiques depuis 2014, secteur Tronchon – Moulin Carron à Dardilly (Géoportail, 2017)

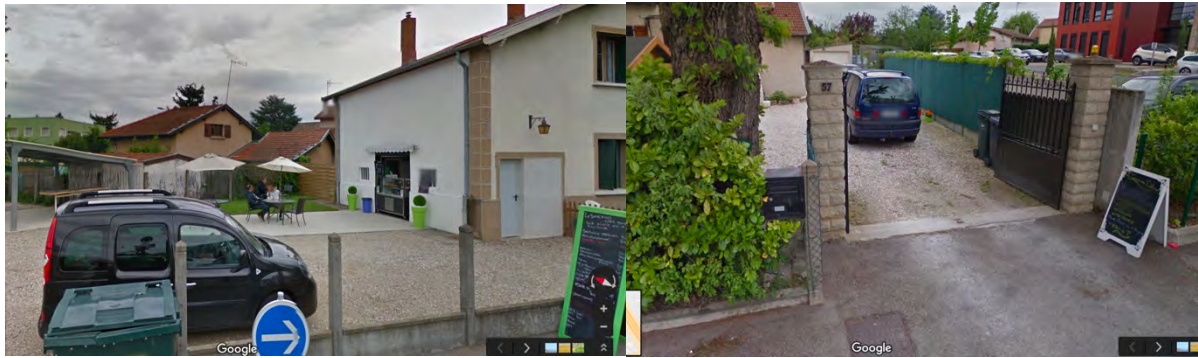


Données cartographiques : © IGN

Snack, 55-57 chemin du Moulin Carron : vue des parcelles (source : Géoportail, 2017)



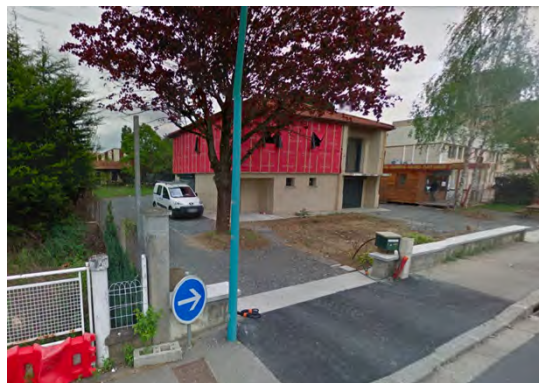
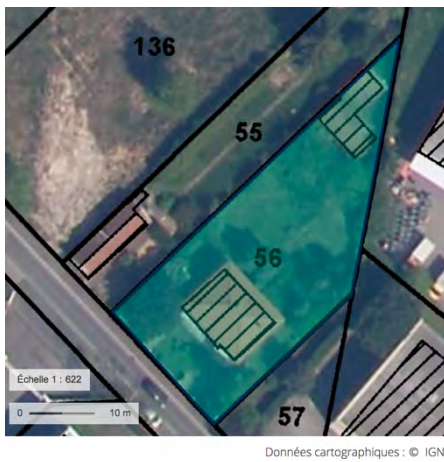
Vitrages et snack, 55-57 chemin du Moulin Carron à Dardilly : vues des espaces annexes en 2015 (Google Sreet, 2017)



Snack, 55-57 chemin du Moulin Carron à Dardilly : vues des espaces annexes et de l'accès au pavillon en 2015 (Google Street, 2017)



Snack, 55 chemin du Moulin Carron à Dardilly : vues des espaces annexes en 2017 (photos prises un dimanche)

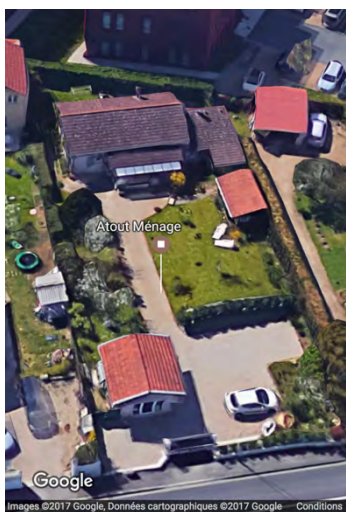


Snack, 67 chemin du Moulin Carron : vues de la parcelle (Géoportail, 2017), du pavillon et des espaces annexes en 2015 (Google Street, 2017)



Snack, 67 chemin du Moulin Carron : vues du pavillon et des espaces annexes en 2017 (photos prises un dimanche)

L'entreprise de services de ménage et de conciergerie qui s'est implantée sur le versant nord de l'îlot occupe deux parcelles accolées sur leur longueur. La séparation entre les espaces résidentiels et professionnels s'opère cependant en largeur : l'avant de la parcelle est dédié à l'activité économique (ancien garage réaménagé en bureau avec baie vitrée, parking), l'arrière est réservé au logement du porteur d'activités et de sa famille. Seul l'accès à la voirie est commun.



Services de ménage, 8 chemin du Tronchon à Dardilly, vues de la parcelle depuis le nord (Google Street, 2017) et de l'annexe dédiée

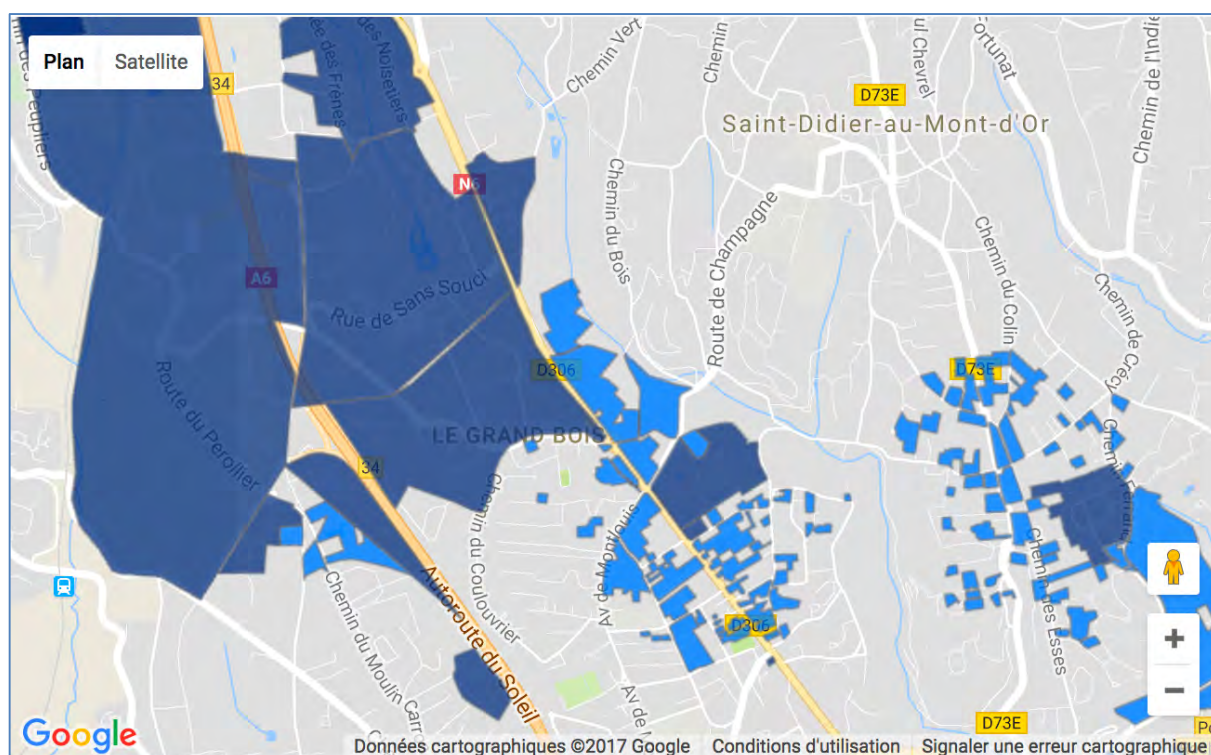
Ainsi, les activités qui se développent dans cette poche pavillonnaire résiduelle, cernée par les activités et les infrastructures routières (proximité de l'autoroute A6), sont très spécifiques : il s'agit principalement d'activités de restauration rapide de type « snack » et d'activités de services à la personne, qui ont en commun de ne pas nécessiter d'équipements économiques particuliers pour pouvoir s'implanter.

Cependant, l'implantation d'autres types d'activités économiques peut s'avérer difficile dans ces secteurs de marges, à la lisière entre zones d'activités et zones pavillonnaires, en raison

notamment des différentiels d'équipement existant entre les différents types de tissus urbains.

A Vaulx-en-Velin, dans le quartier du Pont des Planches caractérisé par sa mixité fonctionnelle originelle et par sa proximité avec les zones d'activités (voir plus loin), la municipalité a d'ailleurs pris acte de cet enjeu relatif à l'équipement en haut débit, rendu indispensable pour permettre le maintien et le développement d'activités économiques. Elle souhaite envoyer un signal favorable aux porteurs d'activités, en inscrivant ce secteur et celui de la polarité de proximité Salengro, dans le zonage prioritaire des investissements publics d'équipement (entretien avec la développeur économique Rhône Amont, 09/07/2015).

Le développement d'activités économiques aux franges des ZA peut être limité par le faible niveau d'équipement à vocation économique (desserte routière, connexion aux réseaux haut débit/fibre optique) de certains tissus pavillonnaires, notamment ceux qui sont situés dans des secteurs de l'agglomération, fortement marqués par la fonction résidentielle mais moins bien desservis par les infrastructures de communication que les territoires de l'Est lyonnais. C'est particulièrement le cas dans les communes des Monts d'Or, situées au nord-ouest de la Métropole.



Secteurs desservis par le réseau haut débit pour les entreprises à Dardilly et Saint-Didier-Au-Mont-d'Or, 2017 (source : <http://www.lafibre.grandlyon.com/le-reseau>)

En effet, un ensemble parcellaire pavillonnaire mixte de 2000 m² libéré en 2015 chemin du Crécy à Saint-Didier-au-Mont-d'Or par une entreprise d'installation et de maintenance d'ascenseurs – qui s'est relocalisée dans des locaux dédiés à Dardilly (voir plus loin) – a été très difficile à remettre sur le marché malgré la proximité du parc d'affaires de Crécy, car il est situé au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire non équipé en réseau à haut débit. Seul le

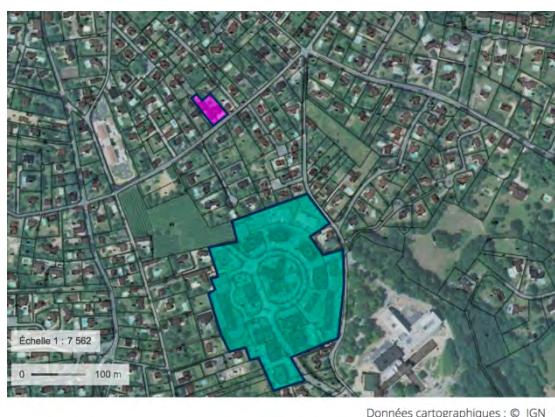
parc d'activités localisé quelques parcelles plus au sud est raccordé à la fibre, mais pas le tissu pavillonnaire qui l'entoure.



Installation – maintenance d'ascenseurs, 17-21 chemin de Crécy à Saint-Didier au Mont d'Or : vues du pavillon d'habitation et de l'annexe dédiée mitoyenne en 2015



Installation – maintenance d'ascenseurs, 17-21 chemin de Crécy à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vues de l'annexe mitoyenne dédiée et du pavillon d'habitation en 2015 ; vue des parcelles (Géoportail, 2017)



Localisation des parcelles libérées par l'activité d'installation – maintenance d'ascenseurs et du parc d'affaires du Crécly, Saint-Didier-au-Mont-d'Or (Géoportail, 2017) ; vue de la maison de retraite (<http://www.residence-paul-eluard.com/>)

Cette localisation dans le tissu pavillonnaire résidentiel et plutôt cossu des Monts d'Or est d'ailleurs un des arguments de présentation mis en avant sur le site internet du parc d'affaires : « *Etabli dans l'ouest lyonnais, à 10 mn de la Gare de Vaise par le bus, sur la commune verdoyante et prisée de Saint Didier au Mont d'Or, en bordure du 9ème arrondissement de Lyon, le Parc d'Affaires de Crécy bénéficie d'un emplacement géographique exceptionnel. Tout d'abord qualitatif, car installé en plein cœur d'un environnement naturel préservé, synonyme de calme, d'espace et de confort de travail. (...)* » (<http://www.parc-de-crecy.fr/presentation.php>).

Le « *cadre privilégié (...). Au calme, entre maisons individuelles, qui donnent au quartier un air de village, et quelques fermes (...)* » est également mise en avant dans la présentation de la nouvelle maison de retraite privée « *de prestige* », construite sur d'anciennes parcelles agricoles situées au début de la rue à l'ouest, depuis sa mise en service en 2014 (<http://www.residence-paul-eluard.com/>).

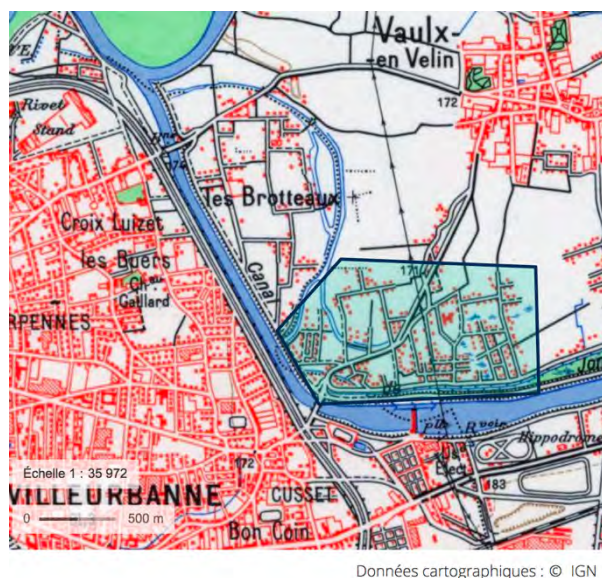
La fonction résidentielle étant ainsi largement dominante et inscrite dans des valeurs foncières et immobilières particulièrement élevées sur ce territoire, le porteur de l'activité délocalisée, qui est également le propriétaire de l'ensemble foncier et immobilier remis sur le marché, a donc finalement opté pour un abandon de la fonction économique. L'ensemble libéré a donc été vendu comme villa avec dépendances, tant pour la rentabilité de l'opération que pour préserver les intérêts patrimoniaux des voisins.

3-4-4- Les opérations et quartiers mixtes dès l'origine

Trois cas particuliers d'unités pavillonnaires, correspondant à deux opérations d'aménagement programmé d'une part (une ZAC et un lotissement) et à un quartier dans son ensemble, urbanisé de façon diffuse et hors programme d'autre part, ont été identifiés au cours des relevés de terrain. Ils ont en commun de présenter chacun un tissu pavillonnaire mixant les fonctions résidentielles et économiques, dès l'origine de leur construction.

Le quartier du Pont des Planches à Vaulx-en-Velin présente un tissu urbain pavillonnaire, caractérisé par une forte mixité fonctionnelle, dès l'origine de son développement à la fin du XIXème siècle. Les activités économiques qui se sont implantées au cours du temps se retrouvent encore aujourd'hui dans le quartier, contribuant à forger une identité urbaine sociale et économique particulière, qui contraste avec le reste de la commune de Vaulx-en-Velin.

Le creusement du canal de Jonage, destiné à alimenter l'usine hydroélectrique de Villeurbanne – Cusset et à protéger l'agglomération des crues du Rhône, a attiré une main d'œuvre importante à partir de 1894, en provenance des zones rurales du sud-est de la France et du Piémont italien. Les nouvelles populations se sont installées à proximité du chantier de construction, principalement sur la commune de Vaulx-en-Velin, en rive droite du canal, mais aussi sur la commune de Villeurbanne (quartiers des Buers et Château Gaillard).



Le quartier du Pont des Planches et ses environs en 1950 (Géoportail, 2017)

Si les premières formes d'habitat construites étaient plutôt informelles, proches des cabanons de bidonville, elles ont progressivement été remplacées par des maisons en dur après la fin des travaux d'aménagement du canal, à mesure que les populations se sont fixées dans le quartier et tournées vers des emplois ouvriers ou artisanaux.



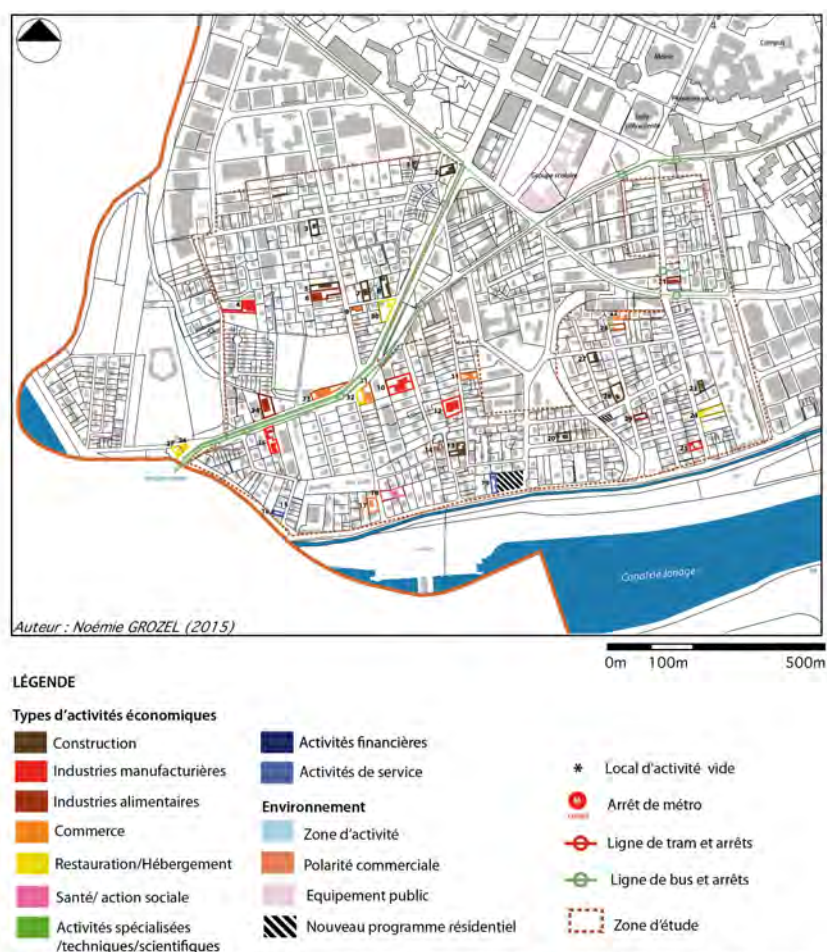
Vues anciennes du Pont des Planches et de la guinguette « Villa des Saules » (Le Rize, Archives municipales de Villeurbanne)

Le Pont des Planches est caractérisé par un tissu urbain à dominante pavillonnaire (actuellement, 62 % des résidences principales sont des maisons contre 21 % à l'échelle

communale), dans lequel se sont, dès le départ, insérées des activités économiques. Il fait d'ailleurs l'objet d'un classement en zone UD (zone d'habitat mixte) dans le PLU, mais une évolution vers un classement plus strictement résidentiel pavillonnaire est proposé dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU-H métropolitain (entretien avec l'adjoint au maire de Vaulx-en-Velin, membre du conseil de quartier Pont des Planches, avril 2017).

Les activités de restauration sont les premières à s'être développées, afin de satisfaire les besoins des ouvriers des chantiers, de la population résidente, mais surtout des habitants des communes alentours (Lyon, Villeurbanne, Décines, etc.), qui venaient le dimanche en tramway pour passer du bon temps dans les guinguettes du bord de l'eau.

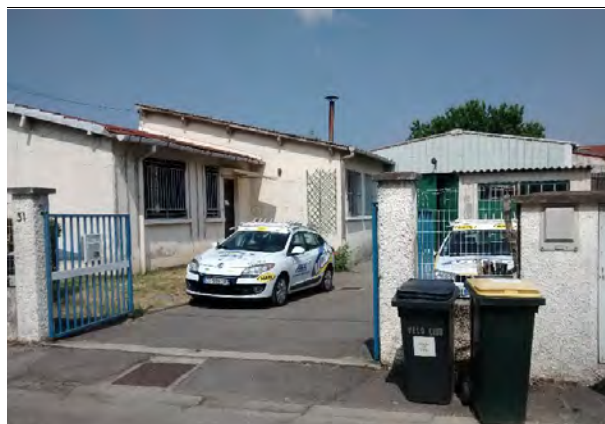
D'autres activités économiques, principalement indépendantes et artisanales, se sont développées au XX^{ème} siècle. Elles appartiennent aux secteurs de la construction puis de la mécanique, conformément aux champs de compétences et aux savoir-faire des populations d'origine rurale et/ou étrangère (italiens notamment) qui ont bâti le quartier. Elles sont nécessaires à la vie quotidienne des habitants, en raison du relatif isolement du quartier par rapport au noyau villageois vaudais d'un côté et de l'agglomération urbaine de l'autre, mais sont aussi tournées plus largement vers le marché lyonnais et villeurbannais.



Sources : Extrait du plan cadastral disponible sur le site cadastre.gouv.fr (échelle 1:10000) et extraits des listes de la Chambre du Commerce et de l'Industrie, Annuaire des Artisans de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Localisation des activités par types, quartier Pont des Planches à Vaulx-en-Velin (Grozal, 2015)

Le quartier du Pont des Planches est ainsi marqué par une concentration atypique d'activités de réparation automobile (garages, carrosseries, casses auto), d'activités de construction et d'activités de restauration, qui ont comme particularité d'être étroitement mêlées au tissu pavillonnaire.



Vélo club, 31 rue Lepêcheur à Vaulx-en-Velin



Garage auto, 5 rue Favier à Vaulx-en-Velin

D'après l'un des porteurs d'activités de réparation automobile du quartier, la majeure partie des garages du Pont des Planches appartiendraient au même propriétaire, habitant le quartier lui-même porteur d'une activité de réparation automobile implantée dans le quartier, mais aujourd'hui abandonnée. Cette situation atypique expliquerait en partie le phénomène de concentration et sa pérennité, dans un secteur de l'agglomération pourtant voué à voir son tissu urbain et ses fonctions évoluer dans le sens d'une spécialisation résidentielle (entretien avec l'adjoint au maire de Vaulx-en-Velin, membre du conseil de quartier Pont des Planches, avril 2017).

Quoi qu'il en soit, l'attachement au lieu est très fort au Pont des Planches : qu'il s'agisse des nombreux garagistes et mécaniciens ou des artisans du bâtiment, tous les porteurs d'activités présents souhaitent rester dans le quartier, car ils bénéficient d'une bonne visibilité et d'une grande proximité avec la clientèle, que ne leur offrirait pas une implantation en zone d'activités (entretien avec la responsable du service économique de Vaulx-en-Velin, juin 2016). Les activités de restauration rapide bénéficient notamment de la proximité avec le marché aux puces du Canal et d'un vaste marché forain hebdomadaire, qui drainent des chalandes de toute l'agglomération jusqu'au Nord-Isère.

En outre, le prix du foncier est bien moins élevé dans ce quartier par rapport aux secteurs voisins de Lyon et Villeurbanne, tout en étant très proche du centre de la Métropole, ce qui contribue aussi à conforter l'attractivité et la concentration des activités artisanales et des services commerciaux (réparation automobile, restauration) sur ce territoire.



Snack pizzeria, 39 avenue Gabriel Péri à Vaulx-en-Velin



Snack, 176 avenue Gabriel Péri à Vaulx-en-Velin

Plus à l'Est, en seconde couronne de banlieue, la ZAC mixte des Balmes à Meyzieu constitue un cas unique en son genre sur le territoire de la Métropole de Lyon, avec une obligation de mixité fonctionnelle à la parcelle inscrite dans le programme d'aménagement.

Cette opération, lancée en 1989 à la limite de la zone pavillonnaire, de la ZA-ZI et de la zone agricole de la commune (c'est-à-dire en lisière de la zone urbanisée), était constituée à l'origine de quelques parcelles de 3 000 – 4 000 m² chacune, qui devaient être commercialisées pour accueillir des activités économiques. L'opération a rapidement été transformée en ZAC mixte logements et activités face aux difficultés de commercialisation entraînées par la crise immobilière du début des années 1990, qui rendait les terrains impossibles à vendre en l'état. Une re-division parcellaire a été opérée pour accompagner la redéfinition du programme et faciliter la mise en œuvre du nouveau cahier des charges.

Le nouveau programme repose dès lors sur un cahier des charges mixte plutôt original, qui oblige les acquéreurs de lots à développer des projets de construction mêlant activité économique et logement à la parcelle. Cette mixité fonctionnelle programmée à la parcelle est aujourd'hui effective sur la partie sud-est de la ZAC.



Création et entretien de jardins ; Coiffure et plâtrerie-peinture, 2, 2bis et 2ter avenue Salvador Allende à Meyzieu (Google Street 2016 ; Géoportail 2017)

Deux parcelles supportent en effet à la fois la fonction résidentielle et la fonction économique. La fonction résidentielle s'inscrit dans du bâti de type pavillonnaire, tandis que les activités économiques sont implantées soit dans du bâti dédié, soit en RDC du pavillon d'habitation.

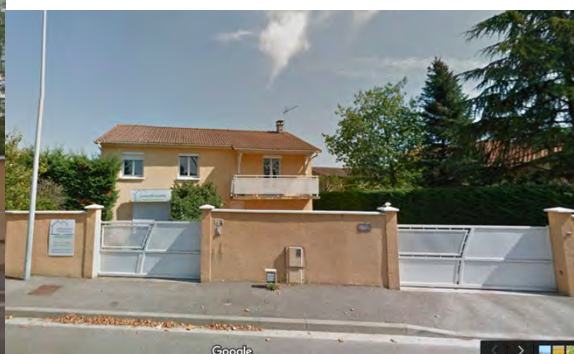


Création et entretien de jardins, 2 et 2bis avenue Salvador Allende à Meyzieu : vue du pavillon d'habitation, de l'accès à la voie (Google Street 2016) et du bâti dédié à l'activité

L'activité de création et entretien de jardins est implantée dans un bâti dédié (hangar) en cœur de parcelle (second rang par rapport à la voie). Le pavillon et le local d'activités partagent le même accès à la voirie et le parking sur la voirie de desserte interne de la parcelle.

Sur la parcelle voisine, une entreprise de coiffure composée de deux établissements est domiciliée dans le pavillon depuis sa construction à la fin des années 1990, a priori sans activité sur place : l'un des deux salons est localisé dans un local dédié situé au RDC d'un bâtiment d'activités plus au nord sur l'avenue S. Allende, l'autre est localisé dans un autre quartier plus proche du centre-ville de Meyzieu.

Le pavillon et la parcelle ont également été réaménagés en 2013 pour accueillir le siège d'une activité artisanale de plâtrerie – peinture au RDC, en plus du siège social de l'activité de coiffure. Il y a donc désormais deux accès à la voirie séparés, l'un pour le domicile et le siège social de l'activité de coiffure, l'autre pour l'activité de plâtrerie – peinture.



Coiffure et plâtrerie-peinture, 2ter avenue Salvador Allende à Meyzieu (Google Street, 2016)

Enfin, de l'autre côté de l'agglomération, le lotissement Les Hauts de Dardilly situé dans le secteur Nord-Ouest – Monts d'Or résulte d'un programme d'aménagement mixte logements – bureaux très original, qui reflète le dynamisme économique et immobilier tertiaire de la métropole lyonnaise et du secteur Nord-Ouest dans les années 1980. Il présente la particularité de receler un bâti économique dédié sur une parcelle dédiée, elle-même située au sein d'un lotissement résidentiel.

Il est situé dans la continuité d'un ensemble pavillonnaire à l'ouest, mais aussi à proximité immédiate de parcs d'activités. Il est ainsi étroitement imbriqué dans un tissu urbain dominé par les grands volumes horizontaux et les immeubles bas de bureaux.

Le lotissement est composé d'une voirie interne qui forme une boucle incomplète, débouchant en cul de sac sur l'immeuble de bureaux. Cette voirie privée est raccordée à une voie publique structurante de la commune (chemin des Peupliers – chemin du Moulin Carron), qui est directement connectée à l'autoroute A6.



Données cartographiques : © IGN

Lotissement mixte Les Hauts de Dardilly, chemin des Aulnes à Dardilly : vue du lotissement et de son environnement urbain (Géoportail, 2017)



Données cartographiques : © IGN

15 et 35 chemin des Aulnes, Les Hauts de Dardilly : vue parcelles au sein du lotissement (Géoportail, 2017)

Il s'agit d'un lotissement constructeur composé de 45 maisons individuelles et d'un immeuble de bureaux R+2, réalisé par Groupama en 1984 pour loger les collaborateurs de la Direction régionale. Peu d'employés sont venus s'installer et les pavillons ont été vendus à la décennale ou mis en location à partir de 1995.

Les pavillons sont majoritairement mitoyens et implantés sur de petites parcelles en pente. Ils ne sont pas particulièrement propices au développement d'activités économiques du fait de leur configuration bâtie : une seule activité (artisan électricien) est recensée sur les 45 maisons.



Artisan électricien, 15 chemin des Aulnes à Dardilly ; pavillons mitoyens R+1 et plain-pieds

L'immeuble de bureaux situé au sommet du lotissement a fait l'objet de rachats-ventes, par de sociétés informatiques qui occupent les locaux dans les années 1980-1990 puis par une agence immobilière spécialisée qui revend à la découpe dans les années 2000. Le bâtiment est occupé par des sociétés de services aux entreprises qui sont propriétaires de leurs locaux.



Plusieurs activités de services spécialisés (nettoyage, formation, gestion de biens), 35 chemin des Aulnes à Dardilly

3-5- Les démarches d'implantation en tissus pavillonnaires : un choix par défaut ?

L'implantation d'une activité économique au domicile, qui plus est dans un logement pavillonnaire, peut s'expliquer par une grande variété de raisons objectives et de motivations subjectives pour le porteur d'activité (Levêque-Carlet, 2016).

Parmi les raisons objectives, figurent notamment le contexte économique et les évolutions du monde du travail : conjoncture de crise qui s'éternise, avec le maintien d'un chômage à taux

élevé sur fond de mondialisation et de mise en concurrence généralisée des hommes et des territoires, développement du management dans l'organisation des entreprises et des services publics, ultra-spécialisation des entreprises et des acteurs économiques, externalisation et sous-traitance des fonctions d'exécution, autonomisation et flexibilisation du travail, valorisation de la performance individuelle, précarisation de l'emploi, etc.

Ce premier train d'explications est important pour la présente étude, car il peut être mis en relation avec une part notable des activités économiques répertoriées dans les tissus pavillonnaires observés, qui correspondent à des fonctions d'exécution ou de maintenance externalisées par les entreprises : activités de services et de prestations sur site comme le nettoyage, l'entretien, mais aussi les conseils spécialisés (informatiques, comptables, juridiques, techniques, etc.).

Il permet également de resituer dans un contexte économique global les dynamiques de développement à domicile d'activités secondaires, de la part de salariés ou d'indépendants dont les revenus tirés de l'activité principale ne suffisent pas à assurer le train de vie personnel et familial (ex. : ménage, petits travaux d'entretien, plâtrerie-peinture et autres activités liées au BTP, etc.), ou qui souhaitent transformer à terme une passion, un passe-temps créatif en activité principale selon une logique plus classique de reconversion professionnelle (ex. : fabrication de bijoux).

Il permet enfin de comprendre l'engouement récent des travailleurs et du monde économique en général pour le statut d'autoentrepreneur, qui semble être un moyen opportun pour de nombreux actifs de concilier l'incertitude économique, l'envie de réussir sa carrière professionnelle et les contraintes de la vie personnelle et familiale, et de pointer le lien de cause à effet qu'il entretient avec le développement des activités économiques dans les quartiers pavillonnaires.

Les raisons subjectives sont, par définition, plus difficiles à cerner de façon exhaustive. Elles sont, pour une part non négligeable des cas observés, directement reliées aux raisons objectives relatives au contexte économique et aux évolutions du travail : bifurcation dans la trajectoire professionnelle, capitalisation des expériences salariées antérieures, désir d'entreprendre, recherche d'autonomie dans l'exercice de la profession, etc.

C'est ainsi souvent un événement significatif ou la concordance de plusieurs événements significatifs de la vie professionnelle (chômage, arrivée d'un nouveau patron, ...) et de la vie personnelle (arrivée d'un enfant, divorce, décès dans la famille, ...) qui amène un porteur d'activité à se lancer dans l'implantation, la relocalisation ou la délocalisation de l'entreprise dans le pavillon d'habitation.

3-5-1- Adaptation aux évolutions économiques et développement de l'auto-entrepreneuriat

Les services de développement économique enquêtés constatent assez unanimement que le phénomène d'implantation d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires est en partie lié au développement de l'autoentreprise depuis la Loi de Modernisation de l'économie d 4 août 2008, qui augmente le nombre de domiciliations d'activités au domicile, dans la maison ou le pavillon d'habitation en l'occurrence. C'est en effet la façon la plus facile et la moins coûteuse de créer et de développer son activité : « *Il n'est pas pensable que les*

autoentrepreneurs aillent louer des locaux ! » (entretien avec l'adjoint au maire de Dardilly chargé du développement économique et urbain, 06/07/2015).

A priori, les activités de services sont plus adaptées, plus propices au nouveau statut d'indépendant en autoentreprise, que les activités productives et de fabrication. Il s'agit donc surtout d'activités tertiaires / de bureau qui s'installent à la maison, car cela permet de faire l'économie de la location d'un local dédié durant les premières années d'activité. Il peut aussi s'agir d'optimiser financièrement l'investissement immobilier, en couplant l'achat du local d'activités avec l'achat du logement, selon une logique de « 2 en 1 » (entretien avec la responsable du service économique de Vaulx-en-Velin, juin 2016).

« C'est tant mieux et bien si les gens créent leur activité à domicile, mais ça trouve plus ou moins vite ses limites matérielles et fonctionnelles » (entretien avec le chargé de mission économie de proximité et attractivité du territoire de Rillieux-la-Pape, juin 2016). Au bout de 2-3 ans d'activité économique hébergée au domicile en effet, il y a souvent nécessité pour le porteur d'activité de s'implanter dans des locaux *ad hoc*, particulièrement quand il s'agit de BTP, et même si le modèle pavillonnaire offre plus de souplesse et de possibilité d'implantation d'activités économiques que d'autres formes de logements, notamment collectifs (entretien avec la DE de la CMT Rhône Amont, 09/07/2015).

Les autorités municipales rencontrées se demandent parfois si les entreprises observées dans les tissus pavillonnaires ne correspondraient pas essentiellement à de simples domiciliations administratives, c'est-à-dire à des sièges sociaux, plutôt qu'à des activités économiques effectivement exercées sur place. En même temps, elles reconnaissent aussi les nouvelles *« possibilités [de développement au domicile], qui augmentent avec le télétravail »* (entretien avec l'adjoint au maire de Dardilly chargé du développement économique et urbain, 06/07/2015).

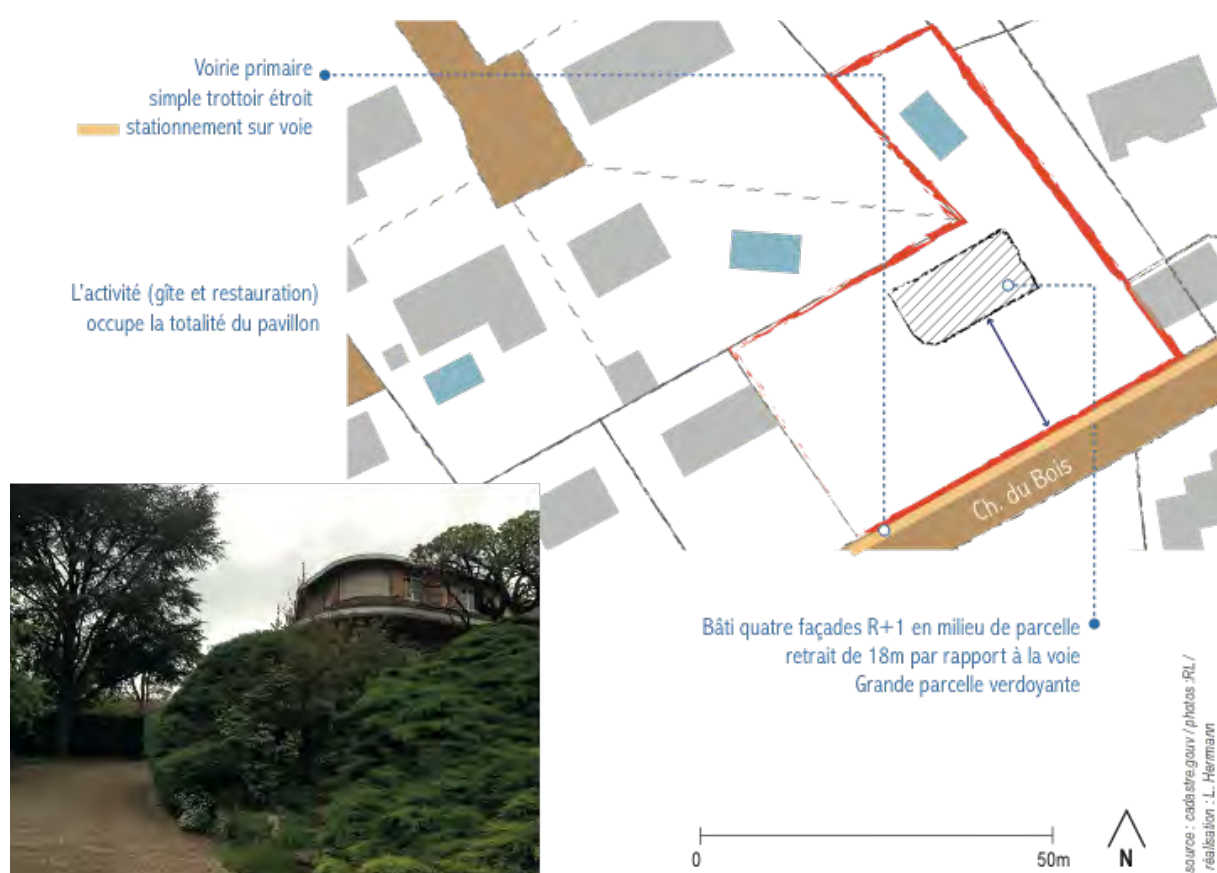
En outre, la réglementation française autorise non seulement la domiciliation des entreprises individuelles et des sociétés, mais aussi l'exercice de l'activité à domicile, en l'absence de dispositions contractuelles ou législatives s'y opposant (contrat de bail de location ou règlement de copropriété, par exemple, plus rarement les documents de planification urbaine comme le SCOT ou le PLU). Le cadre légal distingue cependant le cas des villes de moins de 200 000 habitants et de certaines zones des grandes villes (quartiers entrepreneurs de la politique de la ville – ex-Zones Franches Urbaines) et le cas des grandes villes de plus de 200 000 habitants.

Dans la Métropole de Lyon, qui constitue le terrain d'observation de la présente étude, seule la ville de Lyon fait donc l'objet de restrictions quant aux possibilités d'implantation d'activités économiques dans des logements. Elles portent notamment sur la localisation en étages des activités exercées, l'accueil de clients et de marchandises, les nuisances ou désordres éventuellement occasionnés. Il faut aussi que le logement soit la résidence principale du dirigeant de l'entreprise et que l'activité soit exclusivement exercée par les occupants de logement.

Dans tous les cas, si les conditions de tolérance légale ne sont pas remplies, le porteur d'activité souhaitant recevoir du public et/ou des marchandises pour exercer son activité artisanale, commerciale et/ou libérale peut demander une autorisation de changement d'usage (ou de destination) au Maire de la commune, qui ne sera possiblement délivrée qu'en l'absence nuisance ou de danger pour le voisinage ni pour le bâti. Lorsque le porteur d'activité a son local d'habitation dans un pavillon indépendant dont il est propriétaire, il est tout de

même soumis au respect des conditions de résidence principale, d'accueil de la clientèle et de marchandises (normes ERP par exemple), de sécurité et de non nuisance pour le voisinage.

Le développement d'une triple activité de gîte – chambres d'hôtes, location de salle de réunion et de coaching « Bien-être » à Rillieux-la-Pape illustre la manière dont les projets d'implantation économique peuvent être facilement menés lorsque les services économiques et d'urbanisme municipaux sont mobilisés en amont et que le type d'activités n'est pas potentiellement source de nuisances pour le voisinage. Il a en effet simplement suffi au porteur d'activités de demander un changement de destination du pavillon pour lancer ses activités (entretiens avec le porteur d'activité et avec le chargé de mission économie de proximité et attractivité du territoire de Rillieux-la-Pape, juin 2016).



Gîte – chambres d'hôtes, location de salles de réunion et coaching « Bien-être », 403 chemin du Bois à Rillieux-la-Pape

La demande de création et d'accompagnement qui émane de porteurs de projets indépendants est d'autant plus forte qu'elle se situe sur un territoire concerné par les difficultés sociales et économiques, notamment un fort taux de chômage. L'autocréation d'emploi est d'ailleurs une solution pour résoudre ce type de difficultés, que soutiennent par exemple une dizaine de structures satellites dans la seule commune de Vaulx-en-Velin (entretien avec la responsable du service de développement économique de Vaulx-en-Velin, juin 2016).

3-5-2- Choix de vie et accompagnement des projets

Les demandes d'accompagnement de création d'activités en tissu pavillonnaire restent globalement rares voire exceptionnelles aux yeux des développeurs économiques locaux, d'autant plus qu'une partie d'entre elles échappe à leur connaissance car elles ne nécessitent qu'un accompagnement technique de la part des services d'aménagement et d'urbanisme pour régler les conditions urbanistiques des implantations, mais pas forcément d'accompagnement économique à proprement parler (entretien avec le chargé de mission économie de proximité et attractivité du territoire de Rillieux-la-Pape, juin 2016).

En effet, tout ce qui passe par l'urbanisme n'est pas forcément visible pour le développeur économique. Les démarches peuvent être plus compliquées pour le porteur d'activités quand il y a plusieurs acteurs publics à solliciter pour obtenir des autorisations d'urbanisme et d'accueil du public (municipalité, intercommunalité, services de l'Etat, etc.).

Par exemple, un couple résidant auparavant sur le plateau de la Croix-Rousse et dont la femme avait développé une activité de coiffure, a décidé de relocaliser ses activités au sein d'un pavillon accueillant également leur résidence à Rillieux-la-Pape en 2015, afin de concilier plus facilement vie de famille et vies professionnelles. Le mari a abandonné son activité salariée d'agent commercial pour développer une activité de studio de photographie également à domicile. Les conjoints ont donc entrepris des démarches :

- Auprès de la commune, pour obtenir des informations sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner, sur les autorisations d'urbanisme – ici, la modification des ouvertures du pavillon en RDC et l'installation d'enseignes – et sur les changements de destination partiels de locaux,
- Auprès de la Métropole, pour régler les questions d'accès à la voirie et de développement économique,
- Auprès de la Préfecture, afin de caler l'agenda d'accessibilité programmée (AD'AP – ERP).

L'appui du service économique de la municipalité n'a donc pas été directement sollicité mais celui-ci s'est proposé d'aider le couple de porteurs d'activités face à la complexité des démarches à mener, quand il a eu connaissance du projet d'implantation sur la commune (entretien avec le chargé de mission économie de proximité et attractivité du territoire de Rillieux-la-Pape, juin 2016).



Coiffure et studio photo, 1239 rue Capitaine Julien à Rillieux-la-Pape

A Caluire-et-Cuire, Les services d'urbanisme municipaux ainsi que l'adjoint à l'urbanisme ont accompagné le projet d'implantation de la clinique vétérinaire le long de l'avenue Général Leclerc.

La parcelle d'origine était de grande taille (environ 1700 m²) et occupée par une maison bourgeoise ancienne. Afin de permettre la faisabilité économique de l'opération, la maison a été démolie et la parcelle a été divisée en trois lots. Les deux lots situés à l'arrière par rapport à l'avenue Général Leclerc ont conservé leur destination fonctionnelle résidentielle d'origine. Ils ont été vendus à des tiers pour construire deux nouvelles villas indépendantes, contribuant ainsi, non seulement à la production d'une plus-value pour les porteurs d'activités, qu'ils ont pu réinvestir dans la construction de la clinique, mais aussi à la mise en œuvre d'une forme de densification raisonnée de ce tissu pavillonnaire ancien et résiduel.

Sur le lot principal situé à l'avant, le long de l'avenue Général Leclerc, un nouveau bâtiment dédié à l'activité vétérinaire a été construit, après le changement de destination fonctionnelle de la parcelle. Un parking et un double accès à la voirie publique (entrée sur l'avenue, sortie sur la petite rue située à l'arrière) ont été également aménagés, permettant la circulation traversante des véhicules sur la parcelle.



Données cartographiques : © IGN

Clinique vétérinaire, 31 avenue Général Leclerc à Caluire-et-Cuire : vue de la clinique et d'un des pavillons d'habitation construits à l'arrière et vue de la parcelle (Géoportail, 2017)

Ce cas exemplaire d'implantation économique réussie en tissu pavillonnaire montre donc l'efficacité de l'accompagnement des services d'urbanisme municipaux pour faire aboutir les projets, en permettant la rentabilisation financière de ce type d'opération à vocation économique, ainsi que son potentiel en matière d'intensification urbaine, par la diversification des fonctions et la densification du bâti à l'échelle parcellaire.

En outre, il montre aussi l'attachement aux lieux et le désir d'ancrage territorial des porteurs d'activités. A l'origine du projet en effet, il y avait le souhait des trois vétérinaires associés d'implanter leur nouvelle clinique à équidistance de leurs anciens cabinets, situés tous les deux sur le Plateau Nord (respectivement à Caluire-et-Cuire et Rillieux-la-Pape).

3-5-3- Concilier contraintes économiques et opportunités territoriales d'implantation

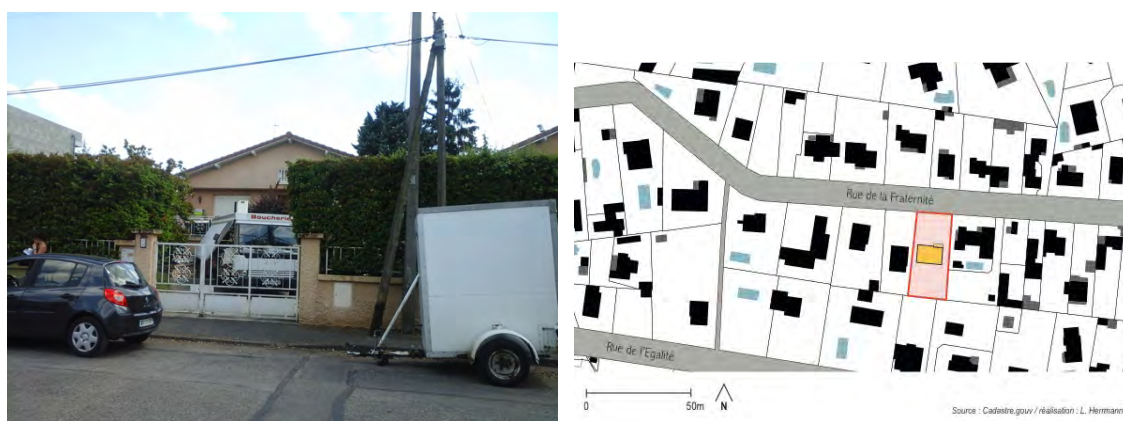
Les opportunités et les contraintes de la vie professionnelle et / ou personnelle et familiale expliquent généralement la localisation de l'activité dans le pavillon, mais aussi parfois son éventuelle délocalisation – relocalisation vers des locaux dédiés. De façon générale, ces délocalisations – relocalisation en ZA se font pour des raisons liées au manque de place, et de façon plus exceptionnelle pour des raisons personnelles.

Quel que soit le motif qui entraîne la délocalisation – relocalisation de l'entreprise, les porteurs d'activités cherchent généralement la proximité spatiale entre la nouvelle et l'ancienne implantation, reflétant une logique d'ancrage territorial assez marquée. Ainsi, les changements de localisation s'opèrent le plus souvent au sein du même secteur géographique de l'agglomération urbaine, soit selon une dynamique allant du centre vers la périphérie ou inversement, soit selon une logique moins linéaire, au gré des opportunités foncières ou immobilières qui se présentent au porteur d'activité lors de sa décision de délocalisation – réimplantation.

Dans l'Est lyonnais, les contraintes économiques d'implantation sur Villeurbanne (prix du foncier et de l'immobilier, disparition des locaux mixtes adaptés à l'artisanat, etc.) obligent les activités à partir pour se développer à Meyzieu, Vaulx-en-Velin ou à Décines. Quand les entreprises passent un certain seuil de développement, elles cherchent à rester dans le même

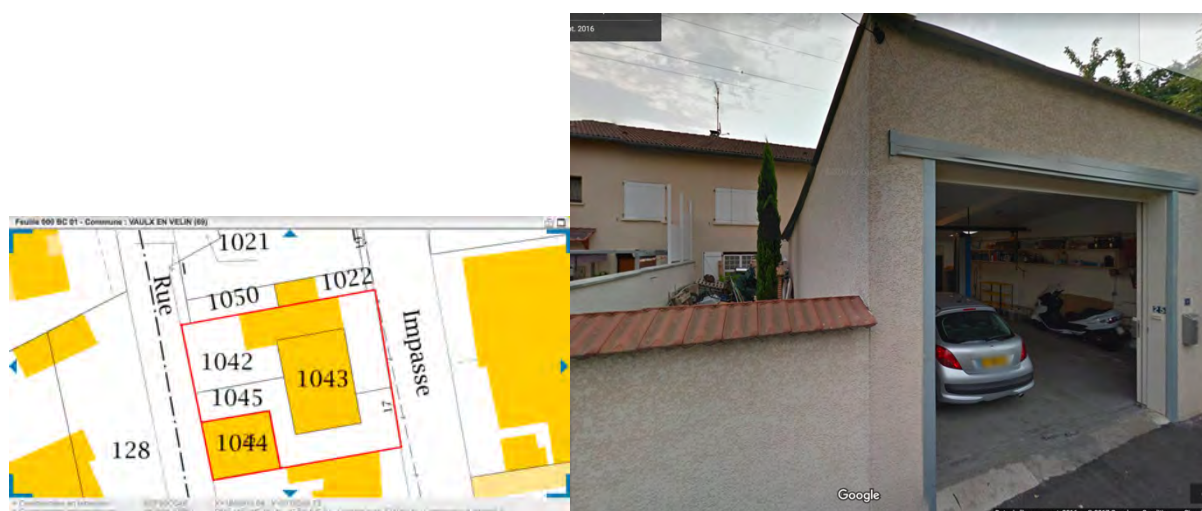
secteur géographique et demandent aux développeurs économiques et/ou aux municipalités de les aider à trouver une solution locale.

Par exemple, une activité de boucherie de marchés, initialement installée dans un entrepôt à Villeurbanne, a été relocalisée par le porteur d'activité au sous-sol de son pavillon d'habitation situé à Meyzieu dans les années 2000, pour des raisons financières et de praticité (horaires, accès au local). Cette nouvelle implantation offre ainsi plus de souplesse, à moindre coût, dans l'organisation du travail, tout en restant à proximité des lieux de marché.



Boucher de marchés, 26 rue de la Fraternité à Meyzieu : vue du pavillon et de la parcelle

Un témoignage analogue a été recueilli à Vaulx-en-Velin, où un porteur d'activité à la retraite a acheté un local dans le quartier Pont des Planches, afin de continuer à exercer son métier encore quelques années. Domicilié à Villeurbanne, il ne souhaitait pas forcément retourner travailler à Vaulx-en-Velin, mais il y a été contraint par la grande difficulté de trouver un local dans sa commune de résidence. Il a ainsi acquis un garage aligné sur la rue, situé sur le devant d'une maison, dont la parcelle a été divisée en deux pour permettre au propriétaire de vendre le garage indépendamment de la maison.



Garage automobile, 25 rue Javelot à Vaulx-en-Velin : vue de la parcelle et du local (Cadastre ; Google Street, 2017)

Les artisans et les commerçants, dans le BTP, la réparation automobile et les métiers de bouche notamment, sont attachés à leur zone de chalandise, à leur territoire de clientèle, ce qui est moins le cas des grosses entreprises, qui sont moins ancrées. Pour ce type d'activités artisanales très dépendantes du bouche-à-oreille et de la constitution sur le long terme d'une réputation et d'un réseau de connaissances professionnelles, être localisés sur Rhône Amont ou Porte des Alpes (territoires économiques situés dans l'est de la Métropole) n'est pas équivalent au Plateau Nord (Caluire-et-Cuire, Rillieux-la-Pape). A Meyzieu, les activités qui cherchent à se relocaliser regardent ainsi beaucoup vers l'est, y compris hors Métropole si nécessaire, et elles hésitent peu pour aller se relocaliser sur Jonage ou Pusignan (entretien avec DE Rhône-Amont, 09/07/2015).

Bien que les caractéristiques géographiques et socioéconomiques du territoire soient très différentes dans le Nord-ouest lyonnais, une dynamique semblable d'ancrage territorial des activités économiques et de délocalisations à l'intérieur du secteur est également observée.

Le territoire des Monts d'Or – Ouest lyonnais bénéficie en effet d'un mouvement endogène de développement économique. Il est attractif pour les chefs d'entreprise et la population résidente, qui cherchent à implanter leur activité sur place (notamment pour éviter Fourvière). Il présente une bonne adéquation entre offres d'emplois et population active résidente (40 % de la population active réside et travaille dans le secteur), ce qui contribue à ancrer les entreprises et leur développement dans le territoire. De nombreux investissements d'achat se font ainsi sur place ou dans les communes voisines quand le développement dans la commune n'est pas possible (entretien avec DE Techlid, 07/07/2015).

Le cas de l'entreprise d'installation – maintenance d'ascenseurs, implantée durant quarante ans au sein du tissu pavillonnaire diffus de Saint-Didier-au-Mont-d'Or (première couronne de banlieue Nord-ouest de Lyon) et qui s'est aujourd'hui relocalisée à Dardilly (seconde couronne de banlieue Nord-ouest de Lyon) dans des locaux dédiés au cœur de la ZA Techlid, est représentatif de cet attachement très fort des porteurs d'activités à leur territoire d'implantation économique et de résidence, par-delà les aléas et contraintes des trajectoires.

Cette activité a été créée à Champagne-au-Mont-d'Or en 1974, puis réimplantée dans le sous-sol du domicile familial, quand le porteur d'activité et son épouse se sont installés dans un secteur résidentiel à dominante encore fortement rurale de la commune voisine de Saint-Didier-au-Mont d'Or, pour vivre et travailler. Le couple a acheté ensuite le pavillon voisin pour y installer l'activité. Le fils a repris l'activité à la retraite des parents en 1999-2000, en développant progressivement les bâtiments annexes et le stationnement sur la parcelle mitoyenne au pavillon d'habitation, à mesure que l'activité se développait.

Au décès des parents en 2015, le porteur de l'activité décide de délocaliser l'entreprise car la place manque. Il cherche des locaux mixtes dédiés sur la commune, mais c'est finalement à Dardilly qu'il trouve les nouvelles surfaces adaptées (bureaux, entrepôt). Cette relocalisation lui permet de conserver des relations personnelles et professionnelles nouées de longue date sur le territoire et de continuer à résider à Saint-Didier, dans un autre logement. La nouvelle implantation de l'activité se situe dans la zone d'activités du Moulin Carron de Dardilly (Techlid), à proximité immédiate de l'autoroute A6, au cœur d'un tissu urbain où s'imbriquent ensembles pavillonnaires et locaux d'activités.



Données cartographiques : © IGN

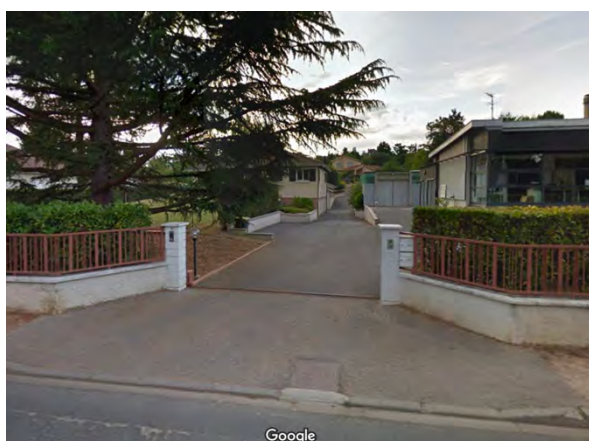


Données cartographiques : © IGN

Installation – maintenance d’ascenseurs, 17-21 chemin de Crécy à Saint-Didier au Mont d’Or : vues des parcelles (Géoportail, 2017)



Installation – maintenance d’ascenseurs, 17-21 chemin de Crécy à Saint-Didier au Mont d’Or : vue des bâtiments annexes dédiés et du stationnement des véhicules utilitaires sur la parcelle dédiée en 2014 (Google Street, 2017)



Installation – maintenance d’ascenseurs, 17-21 chemin de Crécy à Saint-Didier au Mont d’Or : vues de l’annexe mitoyenne dédiée et du pavillon d’habitation et de l’accès à la voirie de la parcelle dédiée (Google Street, 2017)



Installation – maintenance d’ascenseurs, 7 chemin de la Brocardière à Dardilly : vue des locaux et de la parcelle (Géoportail, 2017)

Les tissus pavillonnaires offrent ainsi une grande variété de possibilités et d’opportunités d’implantation pour les activités économiques, mais ils présentent aussi de nombreuses contraintes et limites, qui empêchent parfois les porteurs d’activités de développer leur entreprise sur place, au sein de leur domicile en pavillonnaire.

Les caractéristiques du maillage urbain existant (trame parcellaire, configuration du bâti, voirie) apparaissent comme des facteurs facilitant ou empêchant les implantations, tout comme les particularités de l’environnement urbain immédiat, qui peuvent impacter de façon positive ou négative les dynamiques d’implantation et de développement des activités économiques (proximité d’une zone d’activité, d’un axe de voirie structurant, localisation au sein d’une polarité commerciale de proximité, etc.).

Il semble que les pouvoirs publics soient le plus souvent extérieurs aux démarches d’implantation, les porteurs d’activités devant gérer la complexité des procédures et des autorisations par eux-mêmes. Quelques cas observés montrent cependant que leur intervention, quand elle a lieu, est plutôt bénéfique et facilite l’installation et le développement de l’activité.

4- Densité, mixité fonctionnelle et prise en compte des activités économiques en tissus pavillonnaires dans les politiques urbaines locales

Les communes enquêtées appartiennent à la Métropole de Lyon, anciennement Communauté urbaine de Lyon (ou Grand Lyon), à l'exception de Genas qui fait partie de la communauté de communes de l'Est lyonnais. Ce territoire est mitoyen de la Métropole de Lyon, il fait partie du même périmètre de Scot et sa structure intercommunale appartient au Syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise (SEPAL).

La répartition des compétences en matière d'aménagement de l'espace, d'urbanisme et de développement économique local, entre les niveaux municipaux et intercommunaux, conditionne fortement la manière dont les politiques urbaines abordent les problématiques liées à la densité, à la mixité fonctionnelle et au développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires.

Bien que les disparités politiques historiques n'aient pas totalement disparues entre les communes de l'agglomération depuis la mise en place de l'intercommunalité dans les années 1960 (maires communistes et socialistes des communes ouvrières et populaires de l'Est, traditionnellement opposés à leurs homologues de centre droit des communes agricoles puis résidentielles plus aisées de l'Ouest), les politiques urbaines apparaissent comme plutôt intégrées et unifiées à l'échelle de la Métropole de Lyon. Celle-ci concentre en effet la plupart des compétences d'action et de gestion urbaines, déléguées par les communes au Grand Lyon jusqu'en 2014 et exercées de plein droit par la nouvelle collectivité locale métropolitaine depuis 2015.

Les communes bénéficient quand même d'un certain degré de latitude dans la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme, d'aménagement et de développement sur leur territoire, dans le respect des grandes orientations stratégiques définies au niveau métropolitain. La répartition des compétences entre le niveau communautaire puis métropolitain et le niveau municipal s'organise selon le principe d'exclusivité mais aussi selon le principe de subsidiarité, quand le changement d'échelle ou le partage des rôles entre les deux niveaux est jugé pertinent pour le traitement d'une thématique particulière (orientations d'aménagement et de programmation en matière d'urbanisme, management commercial des centre-ville en matière d'action économique, gestion des équipements collectifs de superstructure, etc.).

En matière d'urbanisme et d'aménagement, la compétence est principalement exercée par le niveau intercommunal par le biais de l'élaboration des politiques de planification urbaine, d'habitat, de gestion des espaces publics, la réalisation et la gestion des opérations d'urbanisme et d'aménagement ou encore des grands équipements d'agglomération.

La stratégie de développement urbain de l'agglomération relève ainsi de l'échelle intercommunale et métropolitaine, tout comme la réglementation de l'urbanisme à travers le Scot et le PLU. Ce dernier fait cependant l'objet de déclinaisons communales, permettant à chaque municipalité d'imprimer ses spécificités territoriales et urbaines en matière d'aménagement et de développement, et plus particulièrement de densité, de densification et de mixité fonctionnelle le cas échéant.

La délivrance des permis de construire et des autorisations d'urbanisme reste en outre de la responsabilité des maires, même si l'instruction des demandes nécessite le regard croisé des services techniques municipaux et métropolitains.

En matière de développement économique, les niveaux intercommunal / métropolitain et communal sont complémentaires, bien que la compétence soit légalement attribuée à la Métropole. Elle s'occupe en effet de définir et conduire les stratégies de développement économique, à travers le schéma de développement économique (SDE) adopté en 2002, la gestion des zones d'activités, des sites technopolitains, de l'attractivité économique et de la promotion territoriale, de l'accueil, de l'implantation et de l'accompagnement des entreprises, de la gestion des réserves foncières et du suivi des grands comptes.

Cette politique a été actualisée et renforcée à la suite de la création de la Métropole de Lyon et de la réorganisation de la compétence économique entre niveau régional et niveau intercommunal / métropolitain opérée par la loi NOTRe en 2015, à travers le nouveau schéma de développement économique métropolitain 2015-2020.

Dans un souci de proximité avec le terrain et de subsidiarité, la mise en œuvre de la politique économique métropolitaine est en partie territorialisée à l'échelle des neuf Conférences des Maires, sur lesquelles interviennent des développeurs économiques (DE), chargés d'assurer l'interface entre le niveau intercommunal, le niveau municipal et les acteurs économiques locaux (Linossier, 2006). Les territoires économiques s'appellent désormais les Conférences territoriales des Maires ou Conférences territoriales métropolitaines (CMT), depuis la création de la Métropole de Lyon.

Les communes assurent le rôle de point d'accueil et d'orientation des chefs d'entreprises et porteurs de projets en quête de solutions d'implantation ou de développement. Elles conservent également la gestion des relations avec les commerçants, les associations de commerçants et autres acteurs économiques relevant de l'économie résidentielle (artisans, professionnels de la santé et du paramédical notamment), tandis que la Métropole assure la coordination de la stratégie de développement commercial à travers le Schéma de Développement Urbain Commercial (SDUC). Ce document définit les priorités pour les communes et les chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie et Chambre des Métiers et de l'Artisanat – CCI et CMA).

Les communes peuvent faire appel à des chargés de mission de développement de centre-ville pour accompagner le développement des polarités commerciales identifiées ou souhaitées sur leur territoire. Ces interventions en faveur du commerce de proximité sont conduites dans le cadre de dispositifs de management commercial.

Les entretiens menés auprès des développeurs économiques du Grand Lyon – Métropole de Lyon et des services municipaux en charge du développement économique et urbain ont confirmé cette modalité de répartition des rôles dans les communes étudiées.

4-1- Les préconisations en matière d'implantations économiques, de densification et de mixité fonctionnelle dans les documents de planification urbaine de la Métropole de Lyon

Afin de promouvoir un développement urbain plus cohérent, durable et solidaire en accord avec les injonctions internationales, la loi SRU a intégré fin 2000 les deux objectifs du

développement urbain durable que sont la mixité urbaine d'une part et la lutte contre l'étalement urbain d'autre part, comme des principes incontournables devant guider l'élaboration des documents d'urbanisme, avec l'idée sous-jacente de « refaire la ville sur la ville » en privilégiant notamment « *la diversité des fonctions urbaines* » (article 1^{er} de la loi SRU).

4-1-1- Le Scot 2030 de l'Agglomération lyonnaise

Dans le respect de ces principes, le Scot 2030 de l'Agglomération lyonnaise a été adopté en décembre 2010. Il couvre 74 communes, rassemblées dans 3 EPCI ou collectivité locale : la Métropole de Lyon (ex- CU de Lyon), et les communautés de communes de l'Est lyonnais et du Pays de l'Ozon. Réalisé par le Syndicat mixte d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération lyonnaise (Sepal), il s'appuie sur une large concertation (260 représentants de la société civile, des élus, des techniciens et autres professionnels) organisée entre 2005 et 2010, qui a fait ressortir, entre autres, la nécessité d'une « *approche citoyenne de la densité* ».

Il fixe les grandes orientations stratégiques pour le territoire, en termes de développement urbain et de développement économique. Bien qu'il traite les questions urbaines (notamment d'habitat et de déplacements) de façon globalement séparée des questions économiques, il met en avant le rôle des activités économiques, dont le développement doit contribuer à la mixité urbaine à travers une diversification des fonctions des différents tissus urbains.

Dans le Scot 2030 de l'agglomération lyonnaise, les volets économie / habitat / territoire sont distincts. Le volet habitat n'aborde pas la densification ni la mixité fonctionnelle. Le volet territoire exprime la nécessité de trouver de nouvelles façons de combiner développement économique, densité et qualité urbaine : le développement multipolaire de la métropole passe ainsi par le renforcement des services et des commerces de proximité, mais pose aussi la question de sa mise en œuvre, le développement de l'offre résidentielle étant lié à la qualité urbaine.

La mixité fonctionnelle y est définie comme « *un concept qui qualifie un espace (immeuble, quartier, ville, etc.) regroupant plusieurs types d'activités : économie, culture, habitat, commerces, etc.* ». Le Scot promeut notamment, en accord avec la loi, le développement de l'économie de proximité au sein des quartiers, afin de réduire les distances de déplacement.

Le volet économie est en effet fondé, à côté des grands objectifs de compétitivité, d'attractivité, de positionnement international et d'innovation, sur le double principe stratégique de la ville des courtes distances, appuyée sur le renforcement des polarités urbaines, et de la multifonctionnalité du territoire urbain.

Cependant, il réaffirme aussi la spécialisation fonctionnelle des grands sites économiques dédiés à l'accueil des activités productives et des services d'accompagnement.



Carte de synthèse des orientations foncières du Scot de l'agglomération lyonnaise, Scot Lyon 2030, DOO, SEPAL

En termes de localisation des activités économiques, le portefeuille territorial d'offre d'accueil en tissu urbain mixte doit permettre 70 % des implantations et d'accueillir des activités partout sur le territoire, dans une logique revendiquée de mixité fonctionnelle. L'objectif est « un meilleur équilibre local entre emplois et actifs, afin de donner aux habitants des solutions de proximité en termes d'emplois et de services » (p.37). Il s'agit notamment de prévoir des

dispositifs préservant le tissu artisanal et de services de proximité au sein des quartiers où coexistent activités économiques et fonction résidentielle.

De la même façon, les sites mixtes à dominante économique situés au cœur du tissu urbain (dont les marges des ZA) doivent pouvoir s'ouvrir à une plus grande mixité fonctionnelle. De façon générale, le Scot préconise ainsi le développement de zones à caractère mixte (activités, logements, équipements, espaces verts) pour accueillir activités et services à faibles nuisances, chaque fois que le contexte urbain est favorable (bonne desserte en transports en commun, présence de services publics).

Le Scot aborde aussi la question des polarités commerciales (via SDUC), en exprimant la volonté de renforcer l'offre commerciale, de services et artisanale de proximité, en lien avec l'économie résidentielle.

Le volet économique du Scot évoque la question du commerce. Il pointe l'enjeu de renforcer l'attractivité commerciale des centres historiques, mais aussi de répondre aux attentes des ménages en ce qui concerne la présence de commerces de proximité lorsqu'ils choisissent un quartier où habiter (arrive dans les 3 premiers critères de choix pour 51% des ménages sondés en 2004). Plus largement, la prise en compte des évolutions sociétales et des modes de vie conduit à accompagner la demande accrue de proximité pour les commerces et les services à la personne, c'est-à-dire à renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers en favorisant le développement d'une économie résidentielle, apte à capter et redistribuer la richesse, donc à pallier en partie la diminution des actifs, de l'emploi industriel et tertiaire.

La hausse des loyers commerciaux, dans un contexte général de forte hausse des prix de l'immobilier, et les problématiques de congestion automobile et de raréfaction du stationnement de surface constituent cependant des obstacles au maintien de l'artisanat et du petit commerce dans les centres. Le caractère limité des réserves foncières disponibles pour l'accueil des activités économiques à l'échelle du Scot (potentiel foncier réglementaire en sites dédiés de 2 000 ha) conforte cette situation d'exclusion progressive des activités commerciales et artisanales des tissus centraux et péri-centraux de la Métropole.

Le Grand Lyon s'est par ailleurs doté d'un SDUC depuis les années 1990, élaboré en lien avec les collectivités locales (communes, département du Rhône) et la CCI. Il permet d'encadrer le développement de l'offre commerciale dans l'agglomération (maîtrise des grandes surfaces et des pôles commerciaux périphériques) et de coordonner la création, le maintien et l'animation des polarités commerciales à l'échelle infra-communale, en étroite relation avec les PLU communaux.

4-1-2- Le PLU communautaire du Grand Lyon et ses déclinaisons municipales

Dans l'agglomération lyonnaise, prévaut depuis bientôt vingt ans une vision d'ensemble et du règlement définie à l'échelle métropolitaine, qui reflète la mise en avant de l'armature équilibrée des polarités urbaines et commerciales sur fond de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU du Grand Lyon repose sur une réglementation définie à l'échelle communautaire, qui est déclinée de façon plus ou différente et adaptée en fonction des communes. Le règlement de chaque zone est ainsi différent pour le secteur central de Lyon – Villeurbanne et pour les autres communes de la Métropole.

Les déclinaisons municipales du PLU doivent notamment, selon les principes établis par le Scot, organiser le maintien et le développement de l'artisanat, de l'industrie et des services sur l'ensemble du territoire métropolitain et sur celui de la ville centre plus particulièrement (Lyon et Villeurbanne). Le document d'orientation générale prévoit ainsi que les communes doivent garantir une offre en matière de commerces et de services apte à satisfaire les besoins de première nécessité au niveau de chaque quartier (boulangerie, épicerie, pharmacie, presse).

D'une façon générale, les activités économiques sont autorisées dans la plupart des zonages réglementaires, y compris dans les zonages correspondant aux tissus pavillonnaires. Dans de rares cas, certains types d'activités peuvent être interdits, notamment ceux qui sont susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec la fonction résidentielle.

Dans les zones d'habitat à dominante pavillonnaire, la présence d'activités est donc permise, mais elle n'est pas spécialement encouragée par un dispositif ou un outil *ad hoc*. Les constructions commerciales de moins de 300 m² (ou 100 m² en périphérie) sont admises, comme l'extension de bureaux, d'activités industrielles ou artisanales, si elles sont compatibles avec l'environnement.

Cependant, des nuances dans les positions tenues sont perceptibles d'une commune à l'autre. La municipalité de Villeurbanne revendique par exemple une certaine souplesse, sans chercher ni à encourager ni à interdire les développements d'activités dans ses quartiers pavillonnaires. Toutefois, elle a choisi d'exclure les zonages pavillonnaires des outils « polarités commerciales » qu'elle utilise pour soutenir le commerce de proximité dans son PLU.

A Dardilly, la mise en application du PLU actuel fait l'objet d'un contrôle étroit de la part des autorités municipales, qui souhaitent interdire ou du moins limiter le développement des activités jugées « non compatibles » dans les zones pavillonnaires, bien que les zones classées en UE soient légalement ouvertes aux implantations économiques. Le souci de la municipalité est notamment d'anticiper, en les évitant, les problématiques de nuisances, ainsi que de contenir le développement pléthorique des activités de restauration rapide en lisière de ZA.

Le porteur d'une activité de paysage – espaces verts à Dardilly a fondé son entreprise d'entretien de parcs et jardins en 2006, dans la maison familiale où il a grandi et toujours vécu avec ses parents. Il s'agit d'une villa construite en diffus dans les années 1950, située en contrebas de plusieurs anciens hameaux agricoles, dans la partie occidentale du territoire communal, qui est aussi la plus rurale et la plus éloignée du cœur de la zone d'activité économique intercommunale Techlid.

Bien que le zonage UE, correspondant aux tissus pavillonnaires, n'interdise pas a priori les implantations économiques, les pouvoirs publics lui ont refusé l'autorisation de construire un abri en annexe dédié à son activité sur la parcelle, en raison de son implantation dans un secteur à dominante résidentielle.

La commune exerce en ainsi une forme de vigilance voire de méfiance vis-à-vis des potentielles nuisances que pourraient entraîner la présence des activités économiques à proximité des logements pavillonnaires, dont ce porteur d'activité a fait les frais.



Données cartographiques : © IGN

Paysagiste – espaces verts, 15 chemin du Lavoisier à Dardilly (Géoportail, 2017)

Le RDC du pavillon accueille l'activité et une nouvelle ouverture a été pratiquée dans la clôture (large portail ouvrant sur la cour), facilitant l'accès à la route depuis la parcelle pour les véhicules utilitaires (dont un camion). Une grande partie des espaces extérieurs sont dédiés à l'activité, pour permettre le stationnement des véhicules, l'entreposage du matériel et le stockage des matériaux.



Données cartographiques : © IGN



Paysagiste – espaces verts, 15 chemin du Lavoisier à Dardilly (Géoportail, 2017)

Les communes ont ainsi une certaine latitude pour définir la conformité des projets d'implantation commerciale ou d'activité qui leur sont soumis. Elles peuvent aussi fixer des linéaires commerciaux ou artisanaux en rez-de-chaussée sur voie afin d'en protéger l'affectation dans le PLU, du moins dans les tissus pavillonnaires hors centre (à préciser).

Toutes les communes de l'agglomération n'ont en effet pas forcément les mêmes profils socioéconomiques et urbains, ni les mêmes types de tissus résidentiels et a fortiori les mêmes types de formes urbaines et de tissus pavillonnaires, ni la même appréhension des enjeux spatiaux d'implantation des activités économiques sur leur territoire et de leur insertion au sein de leur tissu urbain.

Il en résulte une variété des positions concernant les intérêts, les objectifs et les formes (voire les terminologies) de la densification, souvent associées à la mixité fonctionnelle. Elles restent globalement floues et focalisées sur la dimension principalement résidentielle de la densification (plutôt sur les centres bourgs et centres villes).

4-1-3- Les perspectives nouvelles ouvertes par le PLU-H métropolitain

Les positions sont toutefois appelées à évoluer dans les années voire les mois qui viennent, à la faveur de la révision du PLU et de l'élaboration du nouveau PLU-H métropolitain, qui doit être approuvé fin 2017. Il n'est cependant pas acquis que ces évolutions facilitent la réalisation des projets d'implantation ou de développement des porteurs d'activités, d'autant moins que les communes continuent de porter des visions et des stratégies assez diverses et parfois hostiles concernant la densification des tissus pavillonnaires et le (re)développement de la mixité fonctionnelle y compris dans les secteurs résidentiels pavillonnaires.



Fabrication-vente de mobilier en carton, 2 avenue Ampère à Saint-Didier-au-Mont-d'Or : vues du pavillon et de la parcelle (Géoportail, 2017)

A Saint-Didier-au-Mont d'Or, une porteuse d'activité de fabrication et de vente de meubles en carton sur Internet a implanté son activité au RDC de son pavillon d'habitation en 2012, à la place du garage. Confrontée au besoin d'agrandir son local d'activité en raison du développement de son activité (organisation de stages d'initiation), elle craint de ne pas obtenir l'autorisation d'urbanisme nécessaire et d'être obligée de délocaliser son activité ailleurs malgré la place disponible sur la parcelle, car le pavillon est situé en lisière de la zone

urbanisée, au contact avec les zones naturelles et agricoles et avec la zone militaire des Monts d'Or, et parce que le classement de la parcelle en zone N dans le PLU ne devrait pas évoluer.

Ainsi, la crainte d'une détérioration de la qualité des environnements urbains ou la peur plus prosaïque d'une modification à la baisse du profil social et économique de la commune, que la densification pourrait entraîner, est partagée par plusieurs municipalités de banlieue caractérisées par un fort taux de maisons individuelles, autant à l'Est (Meyzieu) que dans le secteur Ouest – Monts d'Or (Saint-Didier-au-Mont-d'Or). Elle est susceptible de motiver une stratégie d'immobilisme voire de blocage dans le prochain document d'urbanisme.

A Meyzieu en effet, les services économiques de la ville ont conscience que la connaissance et la gestion des développements économiques dans les zones pavillonnaires sont des éléments d'importance stratégique dans le contexte de révision du PLU-H. Mais comme il n'y a pas d'empêchement réglementaire dans le PLU actuel, ce n'est toutefois pas un élément de débat (entretien avec la manager de centre-ville de Meyzieu, juin 2015). Quant à Vénissieux, les réflexions sont déjà engagées dans le cadre de la révision du PLU, pour trouver des solutions limitant voire empêchant le développement d'activités économiques dans les tissus résidentiels pavillonnaires (entretien avec le directeur de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'économie de la Ville de Vénissieux, juin 2015).

A l'inverse, la commune de Vaulx-en-Velin souhaite maintenir de l'activité économique dans certains secteurs pavillonnaires plutôt mixtes et atypiques de son territoire, comme le quartier Pont des Planches ou celui de la Poudrette – Salengro au Sud (entretien avec la DE de la CMT Rhône Amont, 09/07/2015)

La commune de Villeurbanne est également attachée à son identité urbaine mixte et à l'imbrication des fonctions résidentielles et économiques au sein de son tissu urbain. Les services économiques et de développement urbain de la commune de Villeurbanne ont donc travaillé de façon étroite avec les techniciens de la CMA, afin d'élaborer un nouvel outil d'urbanisme réglementaire, sur le même modèle que les orientations d'aménagement et de programmation : les secteurs de mixité fonctionnelle (SMF). Il doit permettre le maintien des activités économiques au sein du tissu urbain dense lors des opérations de renouvellement urbain concernant des îlots anciennement en zonage Ui.

Si ce dispositif réglementaire ne concerne pas les tissus pavillonnaires, il pourrait non seulement être « exporté » dans les PLU d'autres communes de la Métropole de Lyon (arrondissements de la ville centre notamment), mais aussi évoluer pour être adapté à d'autres types de tissus, notamment pavillonnaires. Cette démarche innovante en matière réglementaire s'accompagne également d'un travail plus large de réflexion générale, autour de nouveaux outils pour permettre le développement de logements dans les zones d'activités et inversement, faciliter le développement d'activités économiques dans les zones résidentielles.

Hormis quelques positions de principe clairement exprimées par certains élus et services municipaux, fortement variables et potentiellement contradictoires d'une commune à l'autre, il ne semble donc pas émerger de discours ni de stratégie univoque à l'échelle métropolitaine concernant le développement de la mixité fonctionnelle et la gestion des implantations économiques par la planification et l'outil réglementaire dans les tissus pavillonnaires.

Ce contexte de forte évolution du cadre réglementaire du développement urbain sur le territoire de la Métropole de Lyon, dont le résultat final n'est pas encore complètement

connu, plaide pourtant en faveur d'une meilleure connaissance et d'une compréhension plus fine du phénomène de développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires, et plus largement des mutations profondes que connaissent le monde économique dans son ensemble et la sphère de l'économie domestique en particulier – activités endogènes, correspondant aux activités commerciales, tertiaires et artisanales locales – en matière de modèles de développement et de logiques d'implantation immobilière et foncière notamment.

4-2- Perception et prise en compte de la présence des activités économiques dans les zones pavillonnaires

Les démarches de développement économique (création d'entreprise, relocalisation d'entreprise, etc.) et les logiques d'implantation d'activités dans les tissus urbains pavillonnaires de l'agglomération lyonnaise sont globalement perçues comme spontanées, isolées, rares voire marginales par les représentants des pouvoirs publics rencontrés dans le cadre de cette recherche exploratoire.

Pour certains représentants des services économiques municipaux, il faut encore vérifier si cette présence d'activités dans des zones résidentielles pavillonnaires, recensées dans les registres des chambres consulaires (et pour la plupart effectivement observées *in situ*), correspond à de simples domiciliations administratives (sièges sociaux) sur le lieu de résidence ou à de véritables activités économiques et professionnelles, qui sont exercées à domicile par les porteurs d'activités.

Dans ce second cas en effet, il pourrait y avoir, non seulement un impact non négligeable sur le cadre de vie résidentiel du quartier, mais aussi un processus de modification progressive du tissu urbain en termes de formes et de fonctions ou contenus, voire au final une véritable dynamique de densification urbaine à l'œuvre, mais dont l'intention et la maîtrise échapperait largement aux pouvoirs publics.

Cette position, plutôt « sur la réserve » quant à la réalité du phénomène observé, et l'absence de stratégie d'action qui en découle, traduisent bien le manque global de connaissance voire un certain décalage de vision concernant la problématique des implantations d'activités en zone pavillonnaire de la part des acteurs du développement économique local.

4-2-1- Découverte fortuite et manque de connaissance du phénomène

La prise de connaissance de la présence des activités économiques dans les zones pavillonnaires est parfois liée au besoin de relocalisation de certaines activités (notamment dans des « produits standardisés ») pour permettre leur croissance et la poursuite de l'activité dans des conditions plus adaptées. Mais si la personne en charge des activités économiques à Meyzieu relaie souvent des demandes d'implantation non satisfaites auprès du développeur économique métropolitain (DE CMT Rhône Amont), peu d'entre elles correspondent à des demandes d'implantation économique dans les secteurs pavillonnaires, elles visent principalement la ZI (entretien avec la DE de la CMT Rhône Amont, 09/07/2015).

A Meyzieu, les services de la ville savent ainsi que des artisans et d'autres activités exercées à domicile sont implantés dans les tissus pavillonnaires, mais ils n'en ont pas de connaissance

précise. La municipalité remarque le développement du phénomène de densification et de diversification des occupations en tissu pavillonnaire, plutôt par le biais des autorisations d'urbanisme qui révèlent des formes de groupement (colocations, copropriétés) à l'échelle des pavillons qui sont plutôt grands, alors que les porteurs d'activités n'expriment que très rarement des demandes de relocalisation sur la commune. Pourtant, les médecins, métiers du médical et du paramédical cherchent des locaux, les restaurants et des magasins de prêt-à-porter aussi... (entretien avec la manager de centre-ville de Meyzieu, juin 2015).

Le constat est sensiblement le même dans l'Ouest lyonnais et les Monts d'Or, même si les services économiques métropolitains constatent également que les porteurs de projet qui démarrent leur activité dans leur garage, la développent et finissent par revendre ou délocaliser leur activité faute de locaux adaptés sont assez nombreux, en raison notamment du caractère attractif et qualitatif de ce territoire, sur lequel les porteurs de projets souhaitent pouvoir résider et travailler (entretien avec la DE de Techlid – CMT Ouest lyonnais – Monts d'Or, 07/07/2017).

Le phénomène est donc plutôt perçu de façon fortuite, au hasard de certains dossiers d'urbanisme ou aussi lors des déplacements en voiture sur le territoire, à travers par exemple la présence de pancartes signalant des activités artisanales et de services à la personne dans les zones pavillonnaires (entretiens avec le DE du Plateau Nord, 18/07/16 et 10/02/17).

Sur le Plateau Nord (Caluire-et-Cuire, Rillieux-la-Pape), les acteurs du développement économique n'ont eux aussi pas de connaissance précise du phénomène de présence d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires. Il n'y a pas de « vraie » demande d'implantation en zone pavillonnaire, il s'agit surtout d'activités tertiaires et de bureau qui s'installent à la maison, car cela permet de faire l'économie de la location d'un local dédié durant les premières années d'activité (entretien avec le responsable du service économie de proximité – attractivité de Rillieux-la-Pape, juin 2016).

A Rillieux-la-Pape, les services économiques municipaux ont pris connaissance de la présence d'activités économiques dans les zones pavillonnaires grâce à la réactualisation de la base de données entreprises et SCI de la commune. Elle compte en effet environ 1200 entrées, classées par quartiers et par ZA, zone ou polarité commerciale, ce qui a permis de mettre en lumière l'existence du phénomène. Il n'y a toutefois pas d'analyse de cette problématique car le phénomène est considéré comme exceptionnel, marginal et ponctuel (le long de certains axes notamment) par rapport à l'ensemble des activités présentes sur le territoire (entretien avec le responsable du service économie de proximité – attractivité de Rillieux-la-Pape, juin 2016).

Le constat d'étonnement a été identique à Villeurbanne, où le phénomène a également été mis en évidence par l'observation du tissu artisanal de la commune sur 10 ans réalisé par la CMA (2005-2015). Les services et élus de la municipalité avaient jusqu'à lors l'impression que les activités économiques tendaient à disparaître des zones pavillonnaires où certaines étaient historiquement implantées. Elle s'est avérée erronée.

L'étude a en effet montré, à partir de l'analyse zonage par zonage des implantations d'activités sur le territoire, non seulement que les zones pavillonnaires (zonage UPa) accueillent des activités économiques (environ 10 % des activités artisanales de la commune sont implantées en zone UPa), mais que celles-ci ont tendance à se développer, selon un rythme de croissance générale d'environ 27 % sur la période d'étude, avec cependant de grandes disparités selon les familles d'activités : perte d'activités de fabrication, augmentation des activités de services

et doublement des activités alimentaires. Toutefois, il demeure encore de nombreuses inconnues, comme la méconnaissance de la visibilité et des formes prises par ces implantations ou leur réalité même : s'agit-il de simples immatriculations à l'adresse (sièges sociaux) ou de véritables exercices d'activités à domicile ?

A Dardilly aussi, les pouvoirs publics municipaux ont découvert avec un peu de surprise, grâce à l'étude du tissu économique de la commune réalisée par la CMA, le nombre élevé d'entreprises considérées comme artisanales qui n'étaient pas situées dans la ZA mais dans les tissus mixtes et pavillonnaires du territoire : environ 150, alors que l' élu référent s'attendait à une vingtaine seulement ! De façon plus empirique, ce sont surtout les éventuelles plaintes à cause des nuisances occasionnées qui révèlent le phénomène aux autorités publiques locales (entretien avec l'adjoint au maire de Dardilly chargé du développement économique et urbain, 06/07/2015).

Cette situation rejoint celle de la municipalité de Vaulx-en-Velin, qui a connaissance du phénomène d'implantations spontanées d'activités dans les tissus pavillonnaires par ses compétences de police et de rappel à la règle, celles-ci générant des nuisances pour les riverains, des conflits d'usage sur les espaces publics et des installations qui ne respectent pas toujours les règles d'urbanisme, la réglementation sur les ERP, les autorisations d'enseignes, de terrasses, etc. (entretien avec la responsable du service économique de Vaulx-en-Velin, juin 2016)

Au final, dans la plupart des communes étudiées, les autorités municipales prennent d'abord connaissance de la présence et/ou du développement d'activités économiques dans les zones pavillonnaires du territoire, suite aux plaintes déposées par les riverains qu'elles gênent ou dérangent.

4-2-2- Le rapport de l'économique au résidentiel : la problématique des nuisances

La présence d'activités économiques au sein d'un tissu pavillonnaire – dont la fonction est, à l'origine ou dans les représentations collectives, purement résidentielle – pose la question de la cohabitation entre les deux fonctions et du potentiel de conflits que les nuisances (visuelles, sonores, olfactives, encombrement des espaces publics / communs, etc.) liées à l'activité économique peuvent engendrer.

Dans l'ensemble, les relevés de terrain n'ont pas particulièrement fait ressortir de problèmes de voisinage. Ce sont plutôt les entretiens réalisés avec les représentants des collectivités locales (services économiques ou d'urbanisme municipaux, développeurs économiques de la Métropole) qui ont permis de mettre en évidence la problématique des nuisances. La connaissance du phénomène de présence d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires vient en effet très souvent des plaintes de riverains concernant les nuisances occasionnées.

C'est le cas notamment à Rillieux-la-Pape, où une menuiserie située dans le secteur mixte du Loup Pendu brûle du bois avec de la colle et du vernis à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire (entretien avec le responsable du service économie de proximité – attractivité de Rillieux-la-Pape, juin 2016).

Pour les acteurs publics en charge de la gestion du développement territorial, la présence d'activités économiques dans les secteurs résidentiels, a fortiori dans les quartiers

pavillonnaires, est en effet difficile à gérer à cause des nuisances occasionnées pour les riverains. Les limites des implantations en pavillonnaire sont aussi liées au problème de stockage des matériaux et/ ou du matériel et aux problèmes d'assurance si ceci n'est pas fait dans un espace dédié à cet usage.

Ainsi, à Dardilly dans l'Ouest lyonnais, plusieurs plaintes ont été déposées auprès du maire, concernant une carrosserie encombrant la voie publique le long de l'ancienne route nationale 7, dans un secteur excentré de la commune où la fonction résidentielle (et agricole) reste dominante malgré la dynamique engendrée par le développement des infrastructures routières et autoroutières (raccordement du secteur à l'autoroute A6 et à la nouvelle autoroute A89). Les réactions de plainte ou d'inquiétude quant au potentiel de nuisances exprimées par des riverains pavillonnaires semblent exacerbées dans les nombreuses zones de lisière situées au contact entre les tissus pavillonnaires et la ZA, qui sont l'une des spécificités de la commune.

Les autorités municipales considèrent cependant le phénomène comme rare et ponctuel, mais ayant comme principale vertu de leur faire prendre conscience du phénomène, à l'occasion d'une plainte liée à des nuisances visuelles, sonores ou relatives à l'encombrement de la voirie publique (entretien avec l'adjoint au maire de Dardilly chargé du développement économique et urbain, 06/07/2015).

Il peut en effet arriver que l'activité économique présente sur une parcelle pavillonnaire déborde sur l'espace public de la rue : stationnement de véhicules utilitaires, dépôt de matériel, ce qui peut gêner les circulations et amoindrir la qualité du cadre de vie quotidien et résidentiel des voisins, des riverains.

A Saint-Didier au Mont d'Or, ce sont les nuisances liées à la présence d'un garage automobile qui provoquent des conflits. Ce garage existe depuis les années 1950. Il est situé le long d'une voie secondaire peu passante, qui est raccordée au nord à la Rocade des Monts d'Or – voie publique structurante du secteur des Monts d'Or reliant Saint-Didier à Saint-Cyr au Mont d'Or.



Garage et traiteur, 13 chemin du Monteillier à Saint Didier au Mont d'Or : vue de la parcelle ; Garages, 10 rocade des Monts d'Or et 13 chemin du Monteillier à Saint Didier au Mont d'Or : vues des parcelles dans le tissu environnant (Géoportail, 2017)

Sa présence au cœur d'un territoire résidentiel pavillonnaire plutôt cossu, parsemé d'activités agricoles résiduelles et au sein duquel les mobilités sont principalement motorisées, répond à une demande locale de services de réparation automobile. Il n'est d'ailleurs pas le seul à

profiter de ce marché de résidents : un autre garage est implanté plus à l'ouest sur la Rocade des Monts d'Or, également depuis plusieurs décennies. Elle gêne cependant une partie des habitants, notamment les « non-natifs », qui cherchent ici un cadre de vie naturel et un certain entre-soi en retrait de l'urbanisation dense.

Le garage est implanté à cheval sur deux parcelles appartenant au porteur de l'activité, qui réside sur place. Il cerne par l'arrière un pavillon construit en 1953 et se compose d'un bâtiment de type hangar dédié à l'activité construit en 1956, d'un local annexe construit en 1960 sur le parking au sud et d'un bâtiment annexe mitoyen, qui accueillait l'activité de carrosserie au nord. Le parking ouvert entoure le pavillon sur les côtés et l'arrière, permettant aux véhicules de circuler et de stationner entre les bâtiments.

A l'échelle de l'ensemble parcellaire, l'emprise bâtie de la fonction économique est largement dominante par rapport à celle de la fonction résidentielle. Cela dénote avec le tissu pavillonnaire des alentours.

L'activité du garage entraîne notamment un surplus de trafic automobile régulier qui trouble la tranquillité de ce secteur essentiellement résidentiel et agricole. Le bruit et les odeurs générées par l'activité de carrosserie ont également occasionnés des conflits avec les voisins. L'un d'entre eux aurait même fini par vendre sa villa à cause des nuisances sonores et olfactives.

Depuis 2007, la carrosserie a finalement cédé la place à une activité de traiteur – prestations sur site développée par la fille du propriétaire. Ce bâtiment annexe est situé sur la même parcelle que le pavillon d'habitation. Il bénéficie d'un accès à la voie publique et d'un parking pour les véhicules utilitaires distincts de ceux du garage, qu'il partage avec le pavillon.



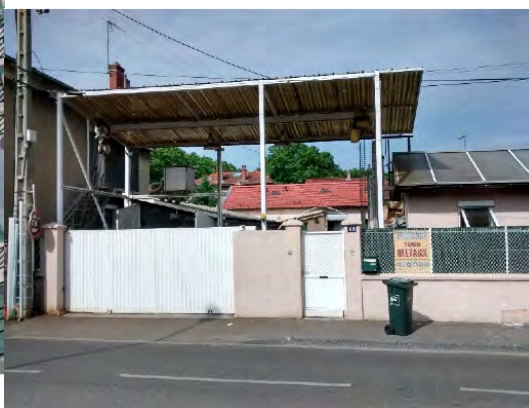
Garage automobile et traiteur, 13 chemin du Monteillier (Geoportail, 2017 ; Google Map 2017)

Ces situations de gêne pour les riverains, de remise en cause de la qualité du cadre de vie voire de conflits d'usage autour de la voirie et des trottoirs ne sont toutefois pas réservées aux secteurs résidentiels peu denses de l'Ouest et des Monts d'Or. Elles se rencontrent également dans les tissus pavillonnaires plus urbains et périurbains. C'est notamment le cas dans les communes de première couronne de l'Est lyonnais, à Villeurbanne, Vaulx-en-Velin ou Vénissieux.



Commerce forain, 25 rue Louis Galvani à Villeurbanne

Dans les secteurs Tase (au sud de Carré de Soie) et Pont des Planches de Vaulx-en-Velin, la présence de petites unités d'activités productives génère des nuisances pour le voisinage, dont le signalement remonte jusqu'aux services économiques de la Métropole (entretien avec la DE de la CMT Rhône Amont, 09/07/2015).



Entreprise de polissage, 68 rue Jean Foucaud à Vaulx-en-Velin (Geoportail, 2017 ; Google Map, 2017)

Les activités de restauration peuvent quant à elles générer des gênes olfactives et sonores. Dans le secteur du Pont des Planches à Vaulx-en-Velin par exemple, caractérisé par une grande mixité fonctionnelle et formelle, de nombreuses activités bruyantes et / ou encombrantes

jouxtent des pavillons. Toutefois, leur présence « historique » ne semble pas poser de problème particulier de cohabitation et les services municipaux d'urbanisme (et de police) ont plus une mission positive de rappel à la règle et d'accompagnement de la mise aux normes des installations, qu'une démarche négative de sanction et d'interdiction.

4-2-3- Un simple problème de rapport à la règle ?

La prise de connaissance par les acteurs publics de l'urbanisme et du développement économique de la présence des activités économiques dans les tissus pavillonnaires est également souvent liée aussi au non-respect des règles d'implantation commerciale (alignement, enseignes, empiètement sur la chaussée ou l'espace public, etc.) ou des règles d'urbanisme.

Un cas a ainsi posé problème dans le quartier pavillonnaire de Charréard à Vénissieux, où une villa a été achetée par un porteur de projet pour développer une activité de réparation et de vente automobile. Celui-ci a demandé un permis de construire et une modification du cahier des charges du lotissement, le PLU permettant l'implantation d'activités économiques dans ce secteur mais pas le cahier des charges du lotissement, qui prévoit une maison par parcelle et pas d'activité commerciale dans les pavillons et donc aucune possibilité de densification.

Le quartier Charréard – Max Barel – Pasteur a été principalement construit dans les années 1950. Il est composé de 45 % de logement social, avec une forte dominante de pavillons individuels mitoyens par deux. Quelques petits immeubles collectifs (Max Barel) complètent l'offre résidentielle du secteur, notamment autour d'un petit centre commercial (pizzeria, supérette, boucherie halal, tabac PMU, boulangerie, pharmacie), qui assure l'interface entre les pavillons de plain-pied et l'ensemble collectif.



Le quartier de Charréard à Vénissieux : morphologie générale et parcellaire (Géoportail, 2017)

Les habitants ont exprimé un fort attachement identitaire et une volonté de reconnaissance voire de préservation patrimoniale de leur quartier dans le cadre des réunions de révision du PLU-H. Un cabinet d'architecture, mandaté par la municipalité pour recenser les éléments de patrimoine urbain à préserver, a même identifié le lotissement, afin qu'il soit protégé des évolutions et des projets de densification qui pourraient le dénaturer, au titre que cette forme

urbaine, déjà assez dense, ne permettrait pas d'absorber une densification (Le progrès, 19/12/2015).

Au final, le porteur de projet a cependant obtenu l'autorisation de construire l'annexe nécessaire à l'implantation de son activité de réparation et de vente automobiles, au grand damne des services d'urbanisme et de développement économique municipaux et des voisins, tandis que la loi ALUR a remis en cause la validité des cahiers des charges de lotissement, rendant impossible l'utilisation de cet outil pour empêcher les implantations d'activités économiques dans la partie pavillonnaire du quartier...



Garage automobile, 8 rue Rouget de L'Isle à Vénissieux : vues de la parcelle (Géoportail, 2017 ; Google Map, 2017)

La méconnaissance générale du phénomène et la manière dont celui-ci est abordé par les pouvoirs publics locaux traduisent donc une certaine inadaptation des acteurs publics du développement économique, et appellent un nécessaire changement de culture d'intervention de leur part, afin d'intégrer notamment les approches plus pragmatiques et agiles que développent déjà les services d'urbanisme.

4-2-4- Les « lunettes occultantes » des acteurs locaux du développement économique

Les développeurs économiques (DE) du Grand Lyon puis de la Métropole, ainsi que les services économiques municipaux dans une moindre mesure, ont en effet pour l'instant encore une approche de l'implantation des activités économiques sur le territoire très fonctionnaliste et patrimoniale.

Les DE, conformément à la répartition des rôles et compétences de développement économique entre le niveau métropolitain et le niveau communal, concentrent plutôt leur action sur l'accompagnement des grands comptes, les PME-PMI et les grandes enseignes commerciales, les logiques de filières d'excellence et la gestion d'un portefeuille de sites d'accueil dédiés. Ces sites sont généralement spécialisés pour répondre chacun à une part de marché spécifique de la chaîne d'offres de surfaces foncières et immobilières dédiées, qui est censé correspondre aux demandes spécialisées voire stéréotypées des activités économiques en quête d'implantation : zones industrielles, zones d'activités, zones commerciales, immeubles de bureaux, etc.

De leur côté, les services économiques municipaux assurent principalement la promotion des polarités commerciales de proximité et la mise en œuvre des dispositifs de soutien au TPE, au petit commerce et à l'artisanat local, avec comme cadre de référence les polarités et autres centralités commerciales secondaires et de proximité, qui sont clairement identifiées dans les documents de planification urbaine (Scot, PLU, SDUC) et dans la stratégie de développement économique de la commune.

Ils développent et promeuvent ainsi, de façon unanime et bien rôdée, les différents « produits » qui constituent la gamme de l'offre standardisée de surfaces d'accueil sur leur territoire d'intervention. Ils font tous à ce propos le constat d'un décalage croissant entre la demande et l'offre de locaux d'activités et d'une inadaptation problématique des surfaces neuves produites (trop grandes, trop spécialisées et monofonctionnelles alors que les porteurs d'activités recherchent généralement de petites surfaces mixtes mêlant bureaux et atelier ou entrepôt) comme des surfaces de seconde main, qui s'avèrent bien souvent rapidement obsolètes et surdimensionnées, face aux besoins et contraintes d'implantation des TPE, commerçants et artisans.

Leur approche des projets d'aménagement urbain et de la stratégie de développement économique territoriale, à l'échelle communale comme à l'échelle métropolitaine, reposent donc exclusivement sur des produits immobiliers et fonciers et des zones expressément dédiées aux activités économiques et à l'accueil des entreprises (bureaux, pépinières, zones d'activités, etc.), ce qui empêche la perception et l'accompagnement des activités qui se développent dans les tissus pavillonnaires.

Seule la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), par le biais de ses propres développeurs économiques notamment, semble prendre la mesure de l'inadaptation des approches des autres acteurs du développement économique local pour accompagner et encadrer les implantations d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires (entretien avec un chargé de développement économique de la CMA du Rhône, juin 2016).

Ils ont en effet comme particularité dans leurs missions d'intervenir régulièrement en appui et auprès des services d'urbanisme, d'une part pour accompagner les porteurs de projets ressortissants dans leurs démarches d'implantation d'activités (recherche de locaux, constitution des dossiers d'autorisation, etc.) et d'autre part pour exercer la compétence consulaire de personne publique associée dans le cadre de l'élaboration et de la révision des documents d'urbanisme.

Ce double positionnement de terrain, au contact et avec les problématiques concrètes d'installation des porteurs d'activités économiques d'un côté et en prise directe avec les dispositifs et outils techniques à disposition pour gérer les questions d'aménagement et d'urbanisme à vocation économique de l'autre côté, leur confère une longueur d'avance pour connaître, prendre en compte et gérer le développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires.

4-2-5- Refuge en tissus pavillonnaires et pénurie de surfaces dédiées adaptées

Le problème principal, qui expliquerait en grande partie l'implantation d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires, serait la pénurie de locaux dédiés et de surfaces d'activités adaptées, disponibles et accessibles pour répondre aux besoins et contraintes des

nombreuses petites activités commerciales, tertiaires et/ou artisanales, qui recherchent la proximité des grands bassins locaux et métropolitains de clientèle de l'agglomération lyonnaise pour assurer leur développement économique (entretien avec un chargé de développement économique de la CMA du Rhône, juin 2016).

Les services de la CMA du Rhône sont particulièrement mobilisés sur la problématique de la pénurie de locaux adaptés aux besoins de leurs ressortissants, dont ils ont rendu compte et à laquelle ils ont proposé des solutions dans le *Livre Blanc de l'immobilier d'entreprise artisanale* (CMA, 2014).

L'accompagnement des projets d'implantation et de développement d'activités commerciales et artisanales des ressortissants fait ressortir une dynamique « d'atterrissage forcé » voire de « repli » et de « refuge » de certaines activités économiques et artisanales dans les tissus pavillonnaires. Ce constat est particulièrement net dans les secteurs centraux et de première couronne de banlieue (Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Vénissieux, Caluire-et-Cuire), faute pour les porteurs d'activités de trouver des locaux adaptés à leurs besoins et contraintes, y compris financières, dans un marché de l'offre saturé ou inaccessible à la location comme à l'achat, en manque de petites surfaces mixtes.

L'hypothèse de la faible mutabilité du foncier des zones pavillonnaires, qui a pour conséquence de limiter la spéculation foncière et donc de rendre plus accessibles financièrement les surfaces foncières et les biens immobiliers qui y sont situés, est avancée pour expliquer que les porteurs d'activités se tournent de façon privilégiée vers les zones pavillonnaires pour implanter leur activité. La proximité des bassins de clientèle, de patientèle et la présence de facilités collectives génératrices d'aménités urbaines (équipements, cadre de vie, etc.) expliquent aussi cet attrait relatif exercé par les tissus pavillonnaires par rapport à d'autres secteurs de la ville.

Une autre piste explicative a trait aux profondes mutations structurelles qui traversent le monde du travail et de l'économie, avec l'explosion de l'autoentreprise et la tendance à l'individualisation du travail et des emplois notamment, et aux nouveaux montages associatifs, coopératifs ou collaboratifs qui sont inventés par les porteurs d'activités pour développer leurs activités. Face à ces évolutions, il s'avère nécessaire pour les acteurs du développement économique local de sortir du modèle classique : une activité = un local, car il correspond à une vision trop rigide, fonctionnaliste et aujourd'hui dépassée – ou du moins non suffisante – de la mise à disposition de surfaces d'accueil pour les activités économiques.

Plusieurs investisseurs dans l'immobilier d'entreprise ne s'y trompent pas et ont déjà flairé les nouvelles opportunités de marché que ces évolutions structurelles de l'économie génèrent. De nombreux petits programmes immobiliers mixtes, proposant des surfaces d'activités de taille réduite (100 à 300 m² par unité) sortent ainsi de terre sur les différents territoires investigués dans l'agglomération lyonnaise. Ils sont très rapidement commercialisés et remplis, parfois avant même la livraison de l'opération...

Même les petits propriétaires immobiliers privés de maisons individuelles semblent prendre la mesure du phénomène, en mettant de plus sur le marché des pieds de pavillons ou des bâtiments annexes sous ou pas utilisés dans le cadre de la seule fonction résidentielle (voir les exemples observés à Meyzieu, plus haut).

La commune de Vaulx-en-Velin a ainsi reçu une demande du propriétaire d'un pavillon, concernant les possibilités de rentabiliser économiquement le RDC de sa maison individuelle

située dans un quartier pavillonnaire au nord du centre-bourg. Elle a répondu en proposant au propriétaire d'accueillir une activité sanitaire ou sociale (médicale, paramédicale ou relevant a minima des services à la personne) afin de concilier trois problématiques : la problématique économique de rentabilisation de son bien immobilier du propriétaire, celle de la collectivité, qui peine à attirer et maintenir des services de proximité aux personnes sur le territoire municipal, et la problématique d'implantation des services médicaux et paramédicaux, qui recherchent des locaux de plain-pied ou situés en pieds d'immeubles, pour des raisons pratiques et réglementaires d'accessibilité (normes ERP et mobilité réduite) mais peinent à en trouver à proximité de leur patientelle résidant notamment dans les tissus pavillonnaires.

Il semble donc que les tissus pavillonnaires de l'agglomération lyonnaise, en particulier ceux qui sont situés à proximité de l'hyper-centre et en première couronne de banlieue, constituent des espaces urbains de refuge pour une partie des activités économiques. Ils offrent en effet aux porteurs d'activités des surfaces abordables financièrement, souvent transformables pour s'adapter aux besoins et contraintes de développement de l'activité et généralement bien localisées dans l'espace urbain, à proximité de la clientèle et biens desservies par les infrastructures de communication.

Le principal frein à cette dynamique d'implantation semble venir de la faible réactivité des pouvoirs publics locaux, notamment de services de développement économique, qui ignorent voire rechignent à accompagner les porteurs d'activités dans leurs projets de développement, dès lors que ceux-ci sont localisées dans des tissus résidentiels pavillonnaires. Cette situation est d'autant plus surprenante – en sans doute dépassable – que les démarches favorables à la mixité fonctionnelle se multiplient dans les documents de planification comme dans les projets opérationnels d'aménagement urbain.

4-3- Vers une typologie des modes de régulation publique des implantations économiques dans les zones pavillonnaires ?

En l'absence de réflexion générale et d'actions concrètes concernant la problématique des implantations d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires de la part des pouvoirs publics locaux dans l'agglomération lyonnaise, il est difficile d'envisager l'analyse des stratégies de politique urbaine.

Dans la plupart des communes étudiées, le positionnement adopté par la municipalité est plutôt de l'ordre de l'inexistence, faute de connaissance de l'existence même du phénomène. Au mieux, certaines communes revendiquent une forme de bienveillance et un certain laisser-faire, qui ne suffisent pas à fonder une véritable stratégie de gestion et d'accompagnement des implantations.

4-3-1- La diversité des positionnements municipaux

De façon générale, sont considérées comme acceptables en tissu urbain pavillonnaire les activités économiques qui ne sont pas trop visibles, pas trop bruyantes et qui ne génèrent pas de flux de transport, c'est-à-dire principalement les activités tertiaires ne nécessitant pas d'accueil du public ni de stockage ou de stationnement de véhicules.

A Rillieux-la-Pape par exemple, les autorités municipales sont d'accord pour les implantations en pavillonnaire quand il s'agit d'activités libérales, tertiaires, sans nuisances pour le voisinage, mais elles sont plus regardantes quand il s'agit d'activités susceptibles de générer des nuisances, de perturber les logiques de flux, etc. Les acteurs publics sont ainsi opposés au développement des RDC commerciaux dans les zones pavillonnaires de la commune (entretien avec le responsable du service économie de proximité – attractivité de Rillieux-la-Pape, juin 2016).

La position réglementaire consistant à interdire le développement du commerce dans les tissus pavillonnaires, ou du moins en dehors des polarités commerciales identifiées dans le PLU, est également celle de la Ville de Villeurbanne. La municipalité est pourtant plutôt favorable et bienveillante par ailleurs en ce qui concerne les implantations d'activités tertiaires et artisanales, y compris productives, dans les quartiers classés en zonage pavillonnaire UPa, car elle est consciente des problématiques de pénurie de locaux dédiés adaptés et accessibles pour de nombreux porteurs de projets.

A Dardilly, si le PLU autorise de façon générale les activités dans les zones pavillonnaires, la municipalité adopte cependant une position de prudence dans le traitement des demandes d'implantation ou de construction dédiée, notamment pour éviter les risques de voir émerger des problématiques de nuisances. L'argument réglementaire n'étant pas valable, le travail des services municipaux consiste essentiellement à orienter les porteurs d'activités vers la ZA, selon une démarche d'accompagnement plus bienveillante que bloquante.

Ce positionnement est notamment favorable aux développements d'activités dans les zones de lisière, au contact entre les poches résidentielles pavillonnaires résiduelles et les zones d'activités, notamment parce qu'il faut aussi permettre la satisfaction des demandes en services à la personne et en restauration rapide des employés et collaborateurs des nombreuses PME-PMI implantées. La mixité est ainsi possible quand il n'y a pas de problématiques de nuisances et que le contexte urbain et résidentiel du tissu pavillonnaire impacté n'est pas incompatible avec le développement d'activités en son sein (entretien avec l'adjoint au maire de Dardilly chargé du développement économique et urbain, 06/07/2015).

A Vaulx-en-Velin, l'accompagnement et l'encadrement de la dynamique diffuse et spontanée de développement d'activités économiques dans les tissus urbains et autour des polarités commerciales de la commune (le long de l'axe Salengro notamment) ne sont pas considérés comme une priorité d'action. La volonté politique de la municipalité se limite pour le moment à remettre en ordre et à régulariser les situations problématiques, notamment autour des polarités commerciales où il y a beaucoup d'irrégularité. Le contrôle réglementaire exercée par la police municipale est ainsi surtout porté sur les sites dédiés à l'économie et identifiés comme tels dans la stratégie de développement économique locale, mais pas précisément sur les tissus pavillonnaires en particulier.

La municipalité ne voit cependant aucun inconvénient à ce que les activités médicales et paramédicales s'implantent dans les tissus pavillonnaires de la commune, où réside une grande partie de la patientèle, et se dit même prête à accompagner les projets d'implantation, car ces activités sont particulièrement difficiles à capter et retenir sur le territoire communal et qu'elles présentent l'avantage de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.

La position est plus hostile à Vénissieux, où les implantations d'activités économiques dans les tissus pavillonnaires sont perçues comme une anomalie et combattues à ce titre à travers la stratégie de développement économique et urbain de la municipalité (entretien avec le

directeur de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'économie de la ville de Vénissieux, juin 2015).

4-3-2- Proposition de classement des communes

Malgré le caractère très limité de ce panel d'études de cas, il est possible d'esquisser une proposition de classement des communes, en fonction du positionnement de principe énoncé et de la stratégie d'intervention éventuellement mise en œuvre par chacune des municipalités quand elles sont confrontées à l'implantation des activités économiques dans les tissus pavillonnaires de leur territoire.

Trois types de positionnement et de choix de régulation municipale des implantations économiques en tissus pavillonnaires peuvent ainsi être identifiés. Le classement des communes qui en résulte est forcément caricatural et réducteur, mais il est proposé afin de servir de système de référence pour la poursuite et l'élargissement futurs des investigations de terrain.

Le premier type de positionnement et de choix de régulation correspond aux communes qui sont hostiles, par principe, au phénomène et à son accompagnement. Elles semblent ignorer le phénomène ou du moins ne le percevoir que par le biais des nuisances et des problématiques réglementaires qu'il soulève. Elles refusent donc d'aborder la problématique des implantations économiques autrement que par le prisme classique d'une approche fonctionnaliste. Elles privilégient les développements d'activités en ZA et craignent particulièrement les conflits de voisinage engendrés par les nuisances.

Il s'agit de municipalités centrales et péri-centrales, qui ont une forte tradition d'autonomie et d'indépendance dans la conduite des politiques urbaines, pour des raisons institutionnelles liées à leur taille ou pour des raisons plus politiques et idéologiques : Lyon et Vénissieux. Outre une densité urbaine élevée et une très faible part de maisons individuelles dans leur parc de logements, elles ont aussi en commun de porter plusieurs grands projets d'aménagement urbain sur leur territoire, qui sont porteurs d'importants enjeux en termes de renouvellement urbain, de mixité fonctionnelle et/ou de développement économique, ce qui pourrait en partie expliquer leurs réticences à prendre en considération et à accepter la dynamique d'implantation d'activités économiques à l'œuvre dans leurs tissus pavillonnaires.

Le second type correspond aux communes qui ont pris conscience de la logique « d'atterrissage forcé » des activités économiques en zone pavillonnaire qui est à l'œuvre dans leurs tissus pavillonnaires. Elles ont donc déjà un certain niveau de connaissance du phénomène et l'acceptent, sans toutefois ni vouloir l'encourager, ni souhaiter l'empêcher.

Il s'agit de communes de première couronne de banlieue : Villeurbanne, Vaulx-en-Velin, Caluire, Oullins. Leur territoire se situe dans le prolongement direct du tissu urbain central et qui caractérisées par la forte mixité fonctionnelle originelle de leur tissu urbain. Les tissus pavillonnaires concernés sont plutôt anciens (avant-guerre) et forment des ensembles résiduels enclavés au cœur du tissu urbain dense, qui connaît un important et profond processus de renouvellement urbain depuis le début des années 2000.

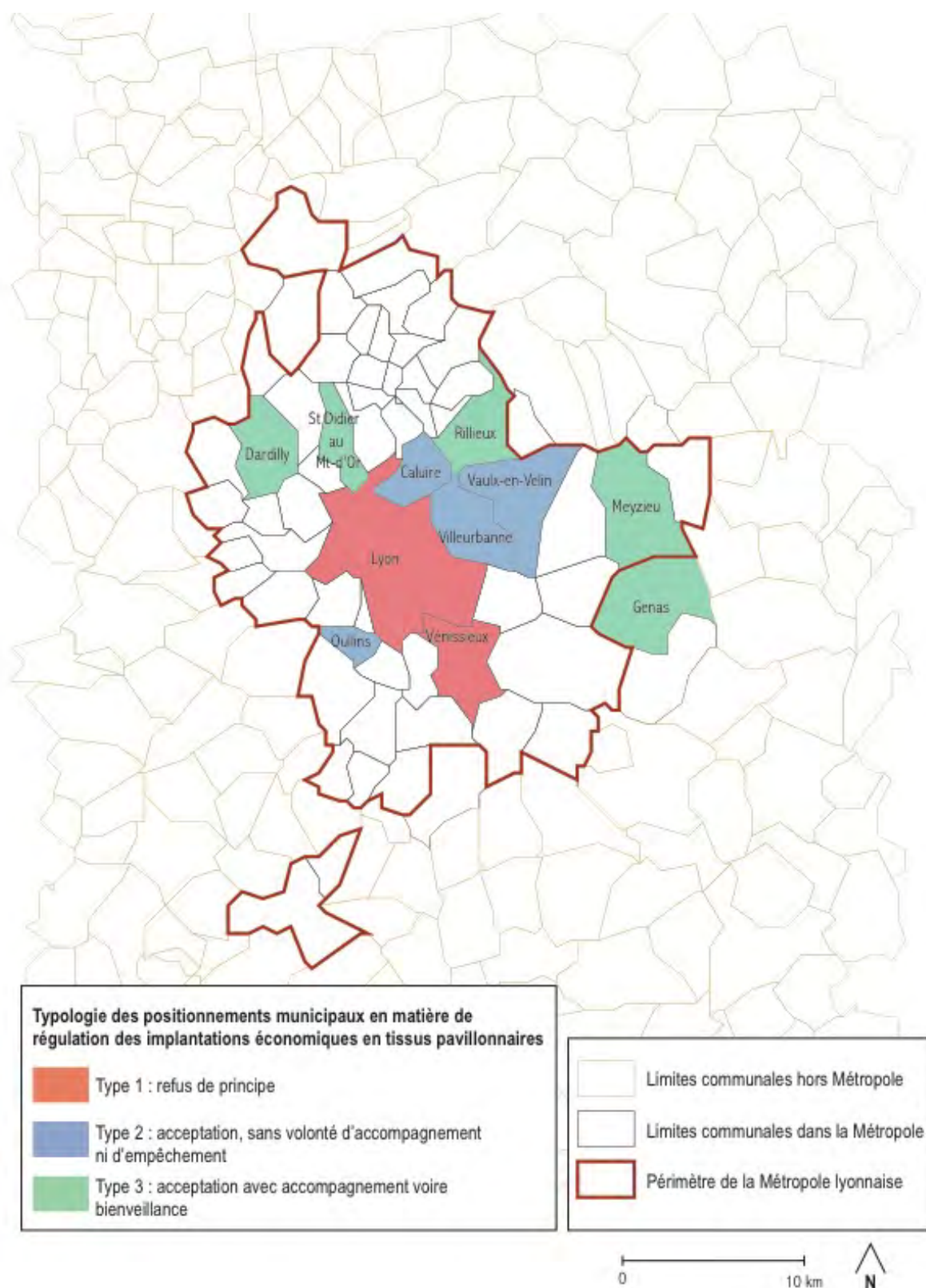
Enfin, le troisième type de positionnement et de choix de régulation regroupe les communes qui ont généralement conscience du phénomène, l'acceptent voire l'accompagnent. Elles peuvent notamment faire preuve de bienveillance à l'égard des porteurs d'activités et des

implantations économiques dans les tissus pavillonnaires de la commune, quand il s'agit de contribuer au renforcement des polarités commerciales secondaires et de proximité, le long des axes de circulation structurants et/ou à proximité des zones d'activités et de façon plus large dans les espaces pavillonnaires parfois résiduels situés aux marges des zones résidentielles et des zones à vocation économique.

Ces communes sont caractérisées par un relatif équilibre entre les fonctions résidentielles et les fonctions économiques sur leur territoire, les deux étant plus ou moins clairement séparées dans l'espace selon les configurations géographiques et urbaines. Ce profil correspond plutôt à celui des communes de deuxième couronne de banlieue ou à des communes de première couronne caractérisée par une part élevée de maisons individuelles dans leur parc de logements : Rillieux-la-Pape, Dardilly, Meyzieu, Saint-Didier-au-Mont d'Or, Genas.

« Il y a manifestement un malaise, une contradiction : d'un côté, les politiques d'aménagement du territoire encouragent la mixité sociale et fonctionnelle, de l'autre, les mêmes politiques – ou en l'absence d'action publique ciblée, les forces du marché – favorisent de fait une ségrégation spatiale, sociale et fonctionnelle au cœur (...) et en dehors des agglomérations ».

Pierre-Yves Delcourt, « Développement urbain. L'industrie et l'artisanat dans la ville, quel avenir ? », *Urbanité*, hiver 2014, pp.22-25



Typologie des choix de régulation des implantations économiques en tissus pavillonnaires (réalisation : Lou Herrmann)

Conclusion

Les tissus pavillonnaires de l'agglomération lyonnaise accueillent une grande diversité d'activités économiques. Certains d'entre eux, notamment les plus anciens, résiduels, et ceux qui sont situés sur les marges des zones résidentielles, le long des axes de circulation structurants et/ou à proximité des zones d'activités, semblent les plus propices à l'implantation des activités économiques.

Les activités de services marchands (à la personne et aux entreprises) et les activités de construction sont particulièrement nombreuses. Les secteurs de la restauration, du commerce et de la réparation automobile sont également très présents, les premiers connaissant par endroits une dynamique de développement notable, observée durant l'enquête. Même les activités manufacturières et les industries de bouche trouvent une place dans les zones pavillonnaires, y compris quand elles ont une localisation péricentrale.

Les implantations économiques dans les tissus pavillonnaires revêtent différentes formes et modalités d'insertion à l'échelle de la parcelle, des îlots et quartiers et à l'échelle des tissus urbains. Elles peuvent nécessiter la transformation partielle ou totale du cadre bâti, la modification de l'agencement des espaces non bâtis et des accès à la voirie. Elles n'occasionnent pas forcément de densification physique du tissu pavillonnaire, notamment quand l'activité est installée dans tout ou partie du bâti existant, mais elles en augmentent la diversité fonctionnelle et l'intensité d'usage.

Ces implantations sont parfois anciennes et résultent de démarches individuelles et spontanées, réalisées par des porteurs d'activité, pour développer leur activité sur leur lieu de résidence et/ou au sein d'une zone pavillonnaire à dominante résidentielle. Elles sont peu visibles pour les acteurs métropolitains du développement économique, mais sont mieux connues des services d'urbanisme et de développement municipaux, dans le cadre de l'accompagnement procédural et technique pour l'obtention des autorisations ou dans celui du rappel à la règle (normes, nuisances).

Cet « *urbanisme de « passager clandestin* » » (Petitet, 2013), qui (re)dessine les tissus urbains, pavillonnaires et résidentiels, a notamment pour moteurs les choix et opportunités des porteurs d'activités et l'évolution des modes de travail. Les bifurcations personnelles, la diversification des trajectoires professionnelles et les possibilités offertes par l'autoentreprise sont autant de facteurs d'entraînement

Il est également alimenté par la pénurie de surfaces d'accueil dédiées adaptées aux besoins et aux contraintes des activités, qui entraîne un phénomène de repli voire de refuge dans certains tissus pavillonnaires. La dimension clandestine, à l'écart des cadres et dispositifs d'action publique, est révélatrice du décalage existant entre les stratégies de développement économique et d'accompagnement des entreprises des collectivités locales et les problématiques d'implantation des activités.

Les politiques urbaines en matière de développement économique sont conçues selon des logiques de filières et de sites dédiés, à l'échelle métropolitaine comme à l'échelle municipale. Elles s'appuient sur des produits fonciers et immobiliers, dont la spécialisation fonctionnelle et le coût d'accès ne permettent pas de répondre aux attentes des porteurs d'activités. Les documents d'urbanisme, bien qu'ils appellent à une plus grande mixité fonctionnelle et prévoient des possibilités de densification dans l'ensemble du tissu urbain, présentent une

approche des implantations économiques et commerciales largement calquée sur les logiques de sites dédiés et de zonage fonctionnel.

Les formes de régulation de la présence et du développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires sont donc peu développées, tant du côté de l'urbanisme que du côté du développement économique. La variété des positions et des stratégies d'action traduit la méconnaissance, le laisser-faire voire l'hostilité de principe des pouvoirs publics locaux vis-à-vis du phénomène, mais trace aussi quelques perspectives de prise en compte et d'accompagnement.

Cette analyse conduit à proposer une série de préconisations, à destination des pouvoirs publics locaux en charge de l'urbanisme et du développement économique (Métropole, municipalités) :

- Mieux connaître, analyser et comprendre les dynamiques d'évolution des structures économiques, ainsi que les problématiques d'implantation des activités, notamment celles qui relèvent de l'économie de proximité (services aux personnes, commerce, artisanat)
- Agir pour accompagner les porteurs d'activités :
 - o Utiliser les documents de planification et d'urbanisme pour anticiper de façon conjointe les dynamiques d'évolution des tissus urbains et les logiques d'implantation des activités économiques, par exemple en développant de nouveaux outils ad hoc, adaptés aux différents contextes et tissus urbains, sur le modèle des orientations d'aménagement et de programmation, ou en atténuant la dimension fonctionnaliste des zonages et des règlements
 - o Intégrer certains tissus pavillonnaires dans les périmètres et les dispositifs d'action visant à soutenir l'économie de proximité et la mixité fonctionnelle, en fonction de leur localisation à proximité de polarités commerciales secondaires ou le long des grands axes structurants, de leur imbrication avec des zones d'activités économiques et commerciales voire de leur caractère résiduel
 - o Produire ou encourager la production de surfaces d'activités adaptées aux besoins, contraintes et usages des activités qui relèvent de l'économie de proximité :
 - en dotant les développeurs économiques métropolitains et les services municipaux de moyens d'action foncière et immobilière,
 - en passant « *d'un urbanisme « patrimonial » hérité du fonctionnalisme à un urbanisme « d'usages » plus mixte et agile* » (entretien avec un chargé de développement économique de la CMA du Rhône, juin 2016)

Bibliographie

Aït-Addi M., 2016, *La programmation des rez-de-chaussée en centre-bourg, un défi pour la revitalisation des bourgs ?*, Mémoire de Master 2 Urbanisme et aménagement urbain, IUL / Lyon 2

Aubert F., Dissart J.-C., Lépicié D., 2009, « Facteurs de localisation de l'emploi résidentiel en France », Communication, *Colloque annuel de l'Association de Science Régionale de Langue Française*, Clermont-Ferrand

Badaroux J., Robert D., 2016, « Groupe de travail / La ville travaillée par le travail », *Urbanisme*, n°402, p.18

Bauer G., Roux J.-M., 1976, *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris, Le Seuil

Bochet B., Da Cunha, A., 2003, « Métropolisation, forme urbaine et développement durable », Da Cunha A., Ruegg J., (éds), *Développement durable et aménagement du territoire*, Lausanne, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, pp.83-100

Bonneville M., Bourdin V., 1998, « Planification urbaine et développement commercial, de la réglementation à la concertation », *Annales de la Recherche Urbaine*, n°78, pp.13-19

Borie A., Denieul F., 1984, *Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels*, UNESCO

Callen D., 2011, *La « fabrique périurbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*, Thèse de Doctorat de Géographie, Université Panthéon Sorbonne Paris I

Castel J.-C., 2010, « Ville dense, ville diffuse : les deux faces de l'urbanisation », *Etudes Foncières*, n°147, pp.14-20

Caubel D., Petitet S., 2010, « Quel rôle pour les activités économiques dans la maîtrise de l'étalement urbain ? », *Etudes foncières*, n°148, pp.30-34)

CAUE Loire-Atlantique, 2011, *(Ré)inventer la zone d'activités. Pour un aménagement durable des espaces d'activités*

Certu – Fnau, 2010, *L'aménagement commercial dans les Scot. Retour d'expériences et pistes de réflexion*, Lyon, Editions du Certu

Chalonge L., Beaucire F., 2007, « Le desserrement des emplois au sein des aires urbaines. Dépendance, autonomie ou intégration ? », *Les Annales de la Recherche urbaine*, N°102, pp.97-101

Charmes E., 2011, *La ville émietlée. Essai sur la cluëbisation de la vie urbaine*, PUF

Charmes, 2010, « La densification en débat », *Etudes foncières*, n°145, pp.20-23

Charmes E., 2006, « La densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue », *Etudes Foncières*, n°119, pp.14-17

Charmes E., 2002, « Densifier les banlieues », *Etudes Foncières*, n°99, pp.32-35

Constanty V., Darley A., Jarousseau E. & Zunino G., 2011, *La mixité fonctionnelle : un objectif à définir et négocier au cas par cas*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France

D'Uston A., 2016, *Densité résidentielle ou étalement urbain : quelles solutions apporter aux problèmes posés par le phénomène de périurbanisation ? Etude de la métropole toulousaine*, Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, IUL / Lyon 2

Da Cunha A., Kaiser C., 2009, « Densité, centralité et qualité urbaine : la notion d'intensité, outil de gestion adaptative des formes urbaines ? », *Urbia*, pp.13-56

- Darley A. & Touati A., 2013, *La densification pavillonnaire à la loupe. Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Darley A. & Touati A., 2011, *Processus et politiques de densification de l'habitat en Ile-de-France*, Note rapide n°567, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Darley A., Zunino G. & Palisse J.-P., 2009, *Comment encourager l'intensification urbaine ?*, Les carnets pratiques n°1, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Desjardins, 2007, *Gouverner la ville diffuse. La planification territoriale à l'épreuve*, Thèse de Doctorat de Géographie de l'Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne
- Desse R.-P., 2001, *Le nouveau commerce urbain. Dynamiques spatiales et stratégies des acteurs*, Rennes, PUR
- Dossier « Immobilier d'entreprise : nouvelle géographie, nouvelles stratégies », *Les cahiers de l'IAURIF*, octobre 2006
- Dossier « Questionner l'étalement urbain », *Urbanisme*, HS n°46, novembre 2013
- Dubois-Taine G. & Chalas Y., 1998, *La ville émergente*, L'aube
- Dufieux P., Garaix L., 2007, *Le rêve de la maison. Cité-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône*, CAUE du Rhône
- Dugot P., Pouzenc M., 2010, *Territoires du commerce et développement durable*, Paris, L'Harmattan
- Ferrand N., 2009, *Approche morphologique de l'urbanisation : Lyon et son agglomération de 1945 à 2005. Données, outils et méthodes*, Thèse de Doctorat de Géographie et Aménagement, Université Jean Moulin Lyon 3
- Fouchier V., 2010, « L'intensification urbaine », *Etudes foncières*, n°145, pp.35-36
- Fouchier V., 1992, *Les zones d'activités de la ville nouvelle d'Evry : analyse des densités et propositions de densification-revalorisation*, mémoire de DESS et de magistère d'aménagement, EPEVRY
- Galizol S., Deboaisne D. & Del Aguila F., 2013, « La mutation des pavillonnaires », *Urbanisme*, HS n°46, p.61
- Gasnier A., Lemarchand N., 2014, *Le commerce dans tous ses états. Espaces marchands et enjeux de société*, Rennes, PUR
- Gasnier A. (dir.), 2010, *Commerce et ville ou commerce sans la ville ? Entre logiques entrepreneuriales et politiques territoriales de développement durable*, Rennes, PUR
- Gehl Jan, 2013, *Pour des villes à échelle humaine*, Montréal, Editions Ecosociété
- Guéranger D., Poupeau F.-M., 2009, « Un outil qui résiste à sa réforme. Le COS et sa « carrière » dans le plan local d'urbanisme de Paris », *Environnement urbain*, vol.3, pp.1-9
- Guigou B., Delaporte C., Mangeney C. & Hervouët M., 2009, *La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine. Tome 1 : Synthèse*, Rapport pour le CES ANRU, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Guigou B., Delaporte C., Mangeney C. & Hervouët M., 2009, *La mixité fonctionnelle dans les quartiers en rénovation urbaine. Tome 2 : Fiches sur la mixité fonctionnelle dans les dix sites*, Rapport pour le CES ANRU, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Lemarchand N., 2007, « Les zones économiques périphériques. Editorial », *Territoire en mouvement*, n°3, pp.1-2
- Levêque-Carlet F., 2016, *La densification douce des activités économiques en zone pavillonnaire*, Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, IUL / Lyon 2

- Liéval C., 2016, *Densification résidentielle : quelle perception de ce défi par les communes françaises ?*, Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, IUL / Lyon 2
- Linossier R., 2006, *La territorialisation de la régulation économique dans l'agglomération lyonnaise. Politiques, acteurs, territoires (1950-2005)*, Thèse de Doctorat de Géographie, Aménagement et Urbanisme, IUL / Lyon 2
- Lonchambon F., Petitet S. & Schmit P., Dossier « Foncier économique. Le mal-aimé ? », *Etudes Foncières*, n°148 novembre- décembre 2010 et n°149 janvier-février 2011
- Lonchambon F., 2010, « Le foncier économique à l'épreuve du Grenelle de l'environnement », *Etudes Foncières*, n°148, pp.35-36
- Loudier-Malgouyres, « L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°102, juillet 2007, pp.69-77
- Loudier-Malgouyres, 2013, *Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation*, PUF
- Masboungi A. (dir.), 2013, *(Ré)aménager les rez-de-chaussée de la ville*, Paris, Le Moniteur
- Masboungi A. (dir.), 2008, *Faire ville avec les lotissements*, Editions Le Moniteur
- Metton A. (dir.), 1984, *Le commerce urbain français*, Paris, PUF
- Morel-Brochet A., 2011, « Les services et les commerces dans les choix résidentiels », *Pour*, 2011/1, n°208, pp.75-80
- Moulinié C. & Naudin-Adam M., 2005, *Appréhender la densité. 3. Formes urbaines et densité*, Note rapide sur l'occupation du sol, n°384, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Nessi H., 2010, « Formes urbaines et consommation d'énergie dans les transports », *Etudes foncières*, n°145, pp.30-33
- Naudin-Adam M. & Zunino G., 2007, *Appréhender la densité. 4. A l'échelle de l'îlot*, Note rapide sur l'occupation du sol, n°440, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme Ile-de-France
- Novarina G., 2013, « Quel projet pour la ville diffuse, polycentrisme ou isotropie ? », *Urbanisme*, Hors-série n°46, pp.24-25
- Novarina G., Linossier R., Seigneuret N., Trotta G., 2014, *Les espaces économiques de la ville. Spécialisation et intégration*. Rapport pour le PUCA, Institut d'Urbanisme de Grenoble
- Pacquot T. et Chapelle S., 2008, *Vers un urbanisme sensoriel ? Entretien avec Thierry Pacquot*, <http://mouvements.info/vers-un-urbanisme-sensoriel-entretien-avec-thierry-pacquot/>
- Péron R., 2004, *Les boîtes. Les grandes surfaces dans la ville*, Nantes, Atalante
- Petitet S., 2013, « Densifier l'habitat pavillonnaire. Entre solutions individualistes et projets collectifs », *Etudes Foncières*, n°161, pp.27-31
- Petitet S. & Caubel D., 2010, « Quel rôle pour les activités économiques dans la maîtrise de l'étalement urbain ? », *Etudes Foncières*, n°148, pp.30-34
- PUCA, 2010, *Les stratégies de localisation des activités économiques et les logiques de développement durable des territoires*, Synthèse des 3 ateliers – actes de séminaires
- Rocheffort R., 2008, *Un commerce pour la ville*, Rapport au Ministre du Logement et de la Ville
- Rojat-Lefèbvre E., 2013, « De la zone au quartier », *Urbanisme*, HS n°46, p.70
- Sabatier B. & Fordin I., 2012, « Densifier le pavillonnaire », *Etudes Foncières*, n°155, pp.12-16
- Soulier N., 2012, *Reconquérir les rues. Exemples à travers le monde et pistes d'actions*, Paris, ULMER

Soler-Couteaux P., 2014, « Le renforcement des outils de lutte contre la consommation foncière et l'étalement urbain », *Revue de droit immobilier*, p.376

Streblé J.-P., 2014, « La loi ALUR et les schémas de cohérence territoriale » et « Focus : la loi ALUR et le contenu des PLU », *Actualité juridique des collectivités territoriales*, n°7/8, pp.355-361

Touati A., 2012, « L'habitant maître d'ouvrage. Au cœur de la densification urbaine », *Etudes Foncières*, n°157, pp.34-39

Van de Walle I. & Britton M., 2007, *La mobilisation des entreprises dans la politique de développement économique des ZUS*, Rapport pour le PUCA – APR « Renouveler l'urbain au nom de la mixité ? », Cahier de recherche n°244, CREDOC

Verhage R., « La densification urbaine entre stratégie et mise en œuvre : expériences en France, aux Pays-Bas et au Royaume Uni », communication au Colloque « Densification & qualité de vie : quel projet pour le territoire wallon ? », Conférence Permanente du Développement Territorial, Bruxelles, 26 novembre 2013

Vilmin T., 2008, *L'aménagement urbain en France*, CERTU

Table des matières

Sommaire.....	2
Introduction – rappel de la proposition de recherche	3
1- De la densification à l'intensification urbaine : concevoir la mixité fonctionnelle des zones pavillonnaires	4
1-1- La densification urbaine, une notion limitée ?	4
1-1-1- La focalisation résidentielle des approches de la densification urbaine	4
1-1-2- La « <i>densification qualifiée</i> » au service de l'intensification urbaine	6
1-1-3- La densification par les activités économiques : un angle mort de l'urbanisme	7
1-2- Repenser la place des activités économiques par l'intensification et la mixité	11
1-2-1- Intensification urbaine et mixité fonctionnelle	12
1-2-2- Intensification urbaine et mixité d'usages.....	13
2- Les déterminants réglementaires et urbanistiques du développement des activités économiques dans les tissus pavillonnaires	15
2-1- La planification urbaine de la densité	15
2-1-1- Du principe au « potentiel de densification ».....	15
2-1-2- Les applications à géométrie variable du potentiel de densification	17
2-2- Penser le potentiel de densification des tissus pavillonnaires par les activités économiques	20
2-2-1- Pavillon et modèle pavillonnaire	20
2-2-2- Caractérisation morphologique et urbaine des tissus pavillonnaires.....	22
2-3- Identification des facteurs propices à l'implantation économique en tissu pavillonnaire...	23
2-3-1- L'ancienneté des tissus pavillonnaires.....	23
2-3-2- Le mode de production des tissus pavillonnaires.....	24
2-3-3- La composition urbaine des tissus pavillonnaires	26
2-3-4- L'évolutivité des lotissements et des tissus pavillonnaires	28
3- Les modalités d'insertion des activités économiques dans les tissus pavillonnaires...	31
3-1- Méthodologie d'enquête	31
3-1-1- Caractéristiques urbaines et socioéconomiques des terrains	32
3-1-2- Les bases de données mobilisées et leurs limites	44
3-1-3- Les relevés de terrain : observations morphologiques et entretiens avec les acteurs....	46
3-2- Typologie des activités économiques présentes dans les tissus pavillonnaires.....	48
3-2-1- La variété des secteurs d'activités représentés.....	48
3-2-2- La diversité des besoins et des contraintes d'implantation des activités économiques .	51
3-3- Modalités d'implantation des activités économiques à la parcelle.....	51
3-3-1- Les implantations sans modification des volumes ni des ouvertures du bâti résidentiel	52

3-3-2- Les activités économiques qui occupent une partie du pavillon.....	57
3-3-3- Les activités qui occupent la totalité du bâti pavillonnaire	64
3-3-4- Les implantations dans un bâtiment annexe ou une dépendance située sur la parcelle	68
3-3-5- Variante n°1 : séparation parcellaire des espaces résidentiels et économiques.....	79
3-3-6- Variante n°2 : les activités économiques implantées dans un bâti non pavillonnaire	84
3-4- Modalités d'implantation des activités économiques dans les tissus pavillonnaires	86
3-4-1- Une tendance à la concentration le long des axes structurants	87
3-4-2- Les logiques de constitution de polarités commerciales de proximité	99
3-4-3- Les logiques d'opportunité au contact des zones d'activités	107
3-4-4- Les opérations et quartiers mixtes dès l'origine.....	114
3-5- Les démarches d'implantation en tissus pavillonnaires : un choix par défaut ?	121
3-5-1- Adaptation aux évolutions économiques et développement de l'auto-entrepreneuriat	122
3-5-2- Choix de vie et accompagnement des projets.....	125
3-5-3- Concilier contraintes économiques et opportunités territoriales d'implantation.....	127
4- Densité, mixité fonctionnelle et prise en compte des activités économiques en tissus pavillonnaires dans les politiques urbaines locales	132
4-1- Les préconisations en matière d'implantations économiques, de densification et de mixité fonctionnelle dans les documents de planification urbaine de la Métropole de Lyon.....	133
4-1-1- Le Scot 2030 de l'Agglomération lyonnaise	134
4-1-2- Le PLU communautaire du Grand Lyon et ses déclinaisons municipales.....	136
4-1-3- Les perspectives nouvelles ouvertes par le PLU-H métropolitain	139
4-2- Perception et prise en compte de la présence des activités économiques dans les zones pavillonnaires.....	141
4-2-1- Découverte fortuite et manque de connaissance du phénomène.....	141
4-2-2- Le rapport de l'économique au résidentiel : la problématique des nuisances	143
4-2-3- Un simple problème de rapport à la règle ?.....	147
4-2-4- Les « lunettes occultantes » des acteurs locaux du développement économique	148
4-2-5- Refuge en tissus pavillonnaires et pénurie de surfaces dédiées adaptées	149
4-3- Vers une typologie des modes de régulation publique des implantations économiques dans les zones pavillonnaires ?	151
4-3-1- La diversité des positionnements municipaux	151
4-3-2- Proposition de classement des communes.....	153
Conclusion.....	156
Bibliographie	158
Table des matières	162

