

Éléonore JOSSEC

Mémoire de recherche

Sous la direction de Frédéric
Hernandez

Magistère Aménagement

Master 2 Recherche Aménagement et
recomposition territoriale

2005-2006

[Pour la qualité des formes de
l'habitat individuel]

Développement durable en périurbain





Ecole Polytechnique de l'Université de
Tours

Département Aménagement

35 Allée Ferdinand de Lesseps

B.P. 30553

37205 TOURS Cedex 3

Hélène JOSSEC

Mémoire de recherche

Sous la direction de Frédérique
Hernandez

Magistère 3 Aménagement

Master 2 Recherche Aménagement et
recomposition territoriale

2005-2006

[Pour la qualité des formes de
l'habitat individuel]

Développement durable en périurbain



Remerciements

Je n'aurais pas porté le même intérêt à ce travail sans l'apport de plusieurs personnes, que je tiens à remercier tout particulièrement :

Frédérique Hernandez, pour le suivi de mon travail, ses conseils et pour ses encouragements.

Les professionnels avec qui j'ai été amenée à m'entretenir, pour m'avoir éclairé, informé, appris :

Cécile Jacquet, responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central, et Hervé AMIOT, architecte, pour m'avoir fourni des sites intéressants, pour savoir en parler et pour leur confiance.

Michel Astier, architecte-conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme, Jean-Marie Freydefont, architecte-urbaniste du groupe Sycomore, et Bernard Auby, maire de Cébazat, pour m'avoir assistée dans mon travail.

Giuseppe Bonacorsi et Renald Bavay, de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, pour leurs avis objectifs et réalistes, qui ont orienté l'aboutissement de ma recherche.

La mairie de Cébazat pour son aide technique.

Mes collègues de travail, pour leur soutien quotidien.

Sommaire

REMERCIEMENTS

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....6

[Partie 1 _ Conception inapte à la qualité : cadre conceptuel et théorique].....9

[THEME ET CONTEXTE DE RECHERCHE _ L'HABITAT DANS L'ESPACE PERIURBAIN].....10

[UN MODE DE CONCEPTION INAPTE A LA QUALITE DES FORMES URBAINES DE L'HABITAT INDIVIDUEL].....17

[PRODUCTION DE L'HABITAT ET QUALITE DES FORMES URBAINES].....43

[AMENAGEMENT DURABLE, OU LA FIN DE L'IDEAL PAVILLONNAIRE PERIURBAIN?].....67

[Partie 2 _ Méthode et analyse].....74

[METHODE D'INVESTIGATION].....75

[ANALYSE].....82

[Partie 3 _ Résultats : entre durabilité et rentabilité].....111

[LA MAISON INDIVIDUELLE PERIURBAINE=DEUX PROBLEMES D'AMENAGEMENT].....112

[EN QUOI LES NOUVELLES FORMES URBAINES DE L'HABITAT REPONDENT AUX EXIGENCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ?].....113

[DEVELOPPEMENT DURABLE, OU UNE PREOCCUPATION EN CACHE-T-ELLE UNE AUTRE?].....118

[LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU MODE DE PRODUCTION : UNE INITIATIVE PUBLIQUE POUR UN PARTENARIAT DES PRODUCTEURS].....120

[Limites et conclusion[s]].....126

BIBLIOGRAPHIE.....131

TABLE DES MATIERES

ANNEXES

[Introduction]



Tout commence par un projet familial, la fondation d'une maison. "Faire construire". Etre propriétaire. Un jardin. Trois enfants. Deux voitures.

Le paysage ainsi créé par tant d'initiatives semblables a pris de telles proportions insatisfaisantes dans les communes périurbaines qu'il nous a semblé indispensable d'en étudier les alternatives possibles.

Développement durable, mixité, densité, innovation. Cet idéal de vie est pointé du doigt par les professionnels de l'aménagement, comme le fautif de la consommation d'espaces. Le processus de production de l'habitat individuel amorce, dans les mots au moins, une évolution vers davantage de qualité et de durabilité.

Mais le constat personnel de blocages de projets d'habitat innovants et de l'abondance d'expériences expérimentales étrangères (Pays-Bas, Allemagne, Italie) nous a fait observer que la mise en place d'une dynamique d'innovation tarde en France. Existe-t-il des freins à la création urbaine et architecturale dans le système français? Est-ce une question de politique? De système de production? De culture?

En effet, la maison individuelle nous semble être une tradition nationale, l'aspiration d'une majorité des citoyens, portée comme un mode de vie idéal par l'Etat. Alors pourquoi, en France, l'investissement dans la construction d'une maison s'est traduit par des résultats déplorables en matière d'aménagement et d'architecture alors qu'en Italie, il est "inconcevable de concevoir une maison sans architecte"¹?

Comment passer d'un paysage induit par des pratiques individuelles sous influences, qui finissent par former système et gangrènent un espace consommé à outrance, à un paysage organisé par la programmation réfléchie d'un habitat de qualité?

Nous avons jugé la conception de l'habitat périurbain comme un phénomène intéressant par ses aspects quantitatifs, par les bouleversements qu'il induit dans l'espace, par les modes d'habitat qu'il sous-entend, par les nouvelles pratiques d'urbanisme et d'architecture qu'il introduit.

Saisir le développement de la maison individuelle dans sa globalité poursuit avant tout la tentative de comprendre les opportunités d'évolutions du système de production de logement tel qu'il se transforme récemment (s'il se transforme).

¹ Directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle [Entretien 10]

Pour cela, il nous faut :

qualifier l'inscription et le développement d'une forme d'habitat sur des espaces ;

rendre compte que l'objet maison individuelle est le moteur d'une restructuration de l'espace, à la fois :

- .structurelle, dans la mesure où cette forme d'installation produit des formes urbaines spécifiques qui ont des effets d'une ampleur inédite à cette échelle ;
- .économique, dans la mesure où sa production met en jeu les agents du cadre bâti ;
- .politique, dans la mesure où sa diffusion met en cause le devenir des collectivités locales qui ont à accueillir, organiser, aménager son développement ;
- .social, dans la mesure où son usage résidentiel induit pour les familles qui y accèdent de nombreux changements dans le mode de vie.

désigner une nouvelle tendance dans la conception de l'habitat périurbain, qui n'est pas encore généralisée, mais qu'il convient d'identifier pour déterminer la réalité de l'évolution du mode de production de la maison individuelle.

Pour cela, nous avons cherché à identifier les formes urbaines induites par l'ouverture incontrôlée à l'urbanisation des territoires périurbains, la construction massive de maisons individuelles et le mode de production qui introduit des formes d'habitat peu satisfaisantes et consommatrices d'espaces.

Ensuite, suite au constat du développement timide de quelques opérations innovantes, nous avons émis l'hypothèse que les préoccupations, actuellement en vogue, de développement durable sont à l'origine de la conception de nouvelles formes urbaines et de la mise en œuvre d'un nouveau mode de production.

Pour étayer notre analyse, l'étude de deux sites nous permet de nous informer sur la réalité de la conception actuelle de l'habitat en périurbain.

Enfin, nous avons abouti à des résultats intéressants pour comprendre les tendances évolutives du mode de conception et les opportunités d'amélioration de la qualité des quartiers d'habitat en milieu périurbain.

[Partie 1 _ Conception inapte à
la qualité : cadre conceptuel
et théorique]



[Thème et contexte de recherche _ L'habitat
dans l'espace périurbain]

"L'habitant périurbain type est un adulte jeune avec enfants, agent de maîtrise ou technicien travaillant dans le secteur des services ; il est propriétaire de sa maison et possède deux voitures". Son établissement en périphérie urbaine a été motivé par "un besoin d'espace plus impérieux de la part des familles qui quittent les centres urbains saturés et leurs banlieues. Ce sont de grandes familles (2,94 personnes par ménage) déjà constituées, habitant des maisons individuelles (85%), dont près de la moitié ont cinq pièces ou plus."²

[Thème et contexte de recherche _ L'habitat dans l'espace périurbain]

A _ L'espace périurbain, territoire de réflexion

L'objectif de ce mémoire de recherche n'est pas de définir encore une fois les caractéristiques de l'espace périurbain. Le périurbain n'est ici que le territoire de notre réflexion, et nous ne nous essayerons pas à donner une définition qui se voudrait précise et exacte.

Nous choisissons donc de décider d'une **interprétation**, qui ne sera surtout pas exhaustive, mais plutôt **orientée** dans le sens que prendra la recherche par la suite. Ainsi, le concept sera fixé pour le temps de la recherche et permettra d'éviter que des hésitations, confusions ou questions ne surviennent au cours de la lecture sur l'idée que nous nous faisons de notre territoire.

Parmi de nombreuses lectures, nous avons pris connaissance de définitions passées et actuelles, basées sur de nombreuses caractéristiques, et nous nous devons de construire la définition qui correspondrait au maximum à notre sujet de recherche. C'est ainsi qu'à partir du concept de périurbanisation, nous avons dévié volontairement à celui de pavillonnarisation, qui correspondrait davantage à la problématique étudiée.

2 Définition INSEE, in PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, 191p.

B _ De la périurbanisation à la pavillonnarisation : la maison comme unité de base de structuration de l'espace périurbain

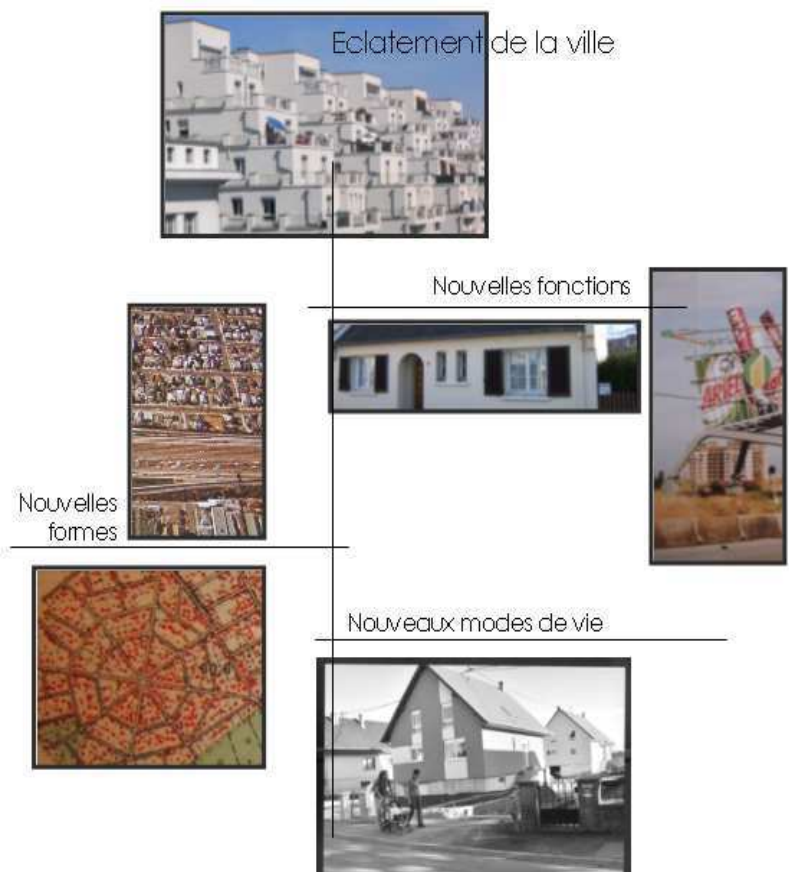
1/ L'étalement périurbain en général

Extension du tissu urbain, éclatement de la ville par rapport à ses formes classiques, moteur d'une croissance urbaine incontrôlée depuis les années 70, la croissance urbaine change peu à peu de nature: après s'être densifiée, la ville s'étale³...

Autant d'explications que nous nous garderons bien d'analyser sans fin. Mais la périurbanisation est loin de se laisser définir comme une simple dédensification, un desserrement qui serait la condition d'une meilleure adéquation de l'individu à la ville.

C'est "l'énucléation de la ville-centre vers ses territoires limitrophes, la projection de ses fonctions centrales, par l'éclatement de l'urbain en un réseau aux confins indécis, par l'écrasante domination des métriques automobiles, par sa tendance à produire de vastes sous-espaces sociologiquement et fonctionnellement homogènes"⁴.

Le tissu urbain (formulation un peu vague mais commode pour l'instant) issu de la périurbanisation, a pris de nouvelles formes, acquiert de nouvelles structures, assume de nouvelles fonctions, entraîne de nouveaux modes de vie.



3 Formules issues de : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, "Le périurbain", Dossiers d'information et de prospective, territoire, villes et mode de vie, 1999.

4 PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, 191p.

La définition de PINSON et THOMANN précédemment citée pose plusieurs **caractéristiques de la dynamique de périurbanisation** :

Un mode de croissance urbaine caractérisé par l'incorporation de territoires ruraux dans le système urbain, par la dispersion de l'urbanisation à des communes à prédominance agricole situées à la périphérie d'une agglomération. Est généré un espace particulier qu'on qualifie logiquement de périurbain, caractérisé par une migration résidentielle accompagnée par la dispersion des fonctions urbaines centrales dans ces territoires nouvellement occupés afin d'y fournir les mêmes garanties qu'en milieu urbain ;

Émancipation des populations urbaines vers ces territoires grâce à la suprématie donnée à l'automobile, qui dessine l'urbanisation intensive des couronnes périurbaines, de plus en plus éloignée des centres urbanisés (de 20 à 50 km de la ville-centre). Cette mobilité généralisée a comme enjeu l'occupation la plus rapide du réseau, parcouru en tous sens par d'innombrables flux, balayant les échelles auparavant humaines ;

Mais nous concentrerons notre réflexion sur la dernière caractéristique citée :

L'extension discontinue de l'urbanisation est caractérisée par un mouvement de dédensification de l'habitat, sans plan d'ensemble. Les **secteurs exclusivement résidentiels**, c'est-à-dire les "vastes sous-espaces sociologiquement et fonctionnellement homogènes", sont parmi les formes que prennent les excroissances périphériques qui s'ajoutent aux centres des villes.

2/ L'étalement résidentiel en particulier

Car **l'étalement est avant tout un phénomène résidentiel**, encore d'après PINSON et THOMANN, qu'il convient d'autonomiser des phases précédentes de production d'habitat, qui ont donné lieu à la production de formes urbaines amplement analysées (grands ensembles).

Pour qualifier la phase de la croissance périurbaine qui a lieu depuis les années 1970, JAILLET⁵ la désigne par le terme de **pavillonnarisation**, que l'auteur caractérise par :

"**L'extension du développement urbain** à de nouvelles fractions très larges de l'espace périphérique des villes" : ici revient l'idée de la périurbanisation caractérisée par l'occupation de territoires toujours plus éloignés de la ville-centre ;

5 JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions du CNRS, avril 1982, 310p.

"La **généralisation de l'habitat pavillonnaire**" : on précise alors la définition des secteurs résidentiels périurbain par l'élément qui les produit, c'est-à-dire l'habitat pavillonnaire.

Toujours au goût du jour (texte datant de 1982), le concept de pavillonnarisation de JAILLET nous permet de qualifier le processus d'implantation de l'habitat dans l'espace périurbain, c'est-à-dire la prédominance des ensembles de maisons individuelles ou lotissements comme modèle d'occupation du territoire périurbain, et valide le projet de comprendre le rôle de la production résidentielle, les **effets de territoire qu'une forme d'installation particulière et inédite à cette échelle peut avoir sur la forme de l'espace urbain**.

Ce phénomène d'extension périurbain pavillonnaire, la pavillonnarisation de l'espace, se caractérise par l'urbanisation des couronnes périurbaines à travers **la production massive d'une forme d'habitat bien déterminée**, s'effectuant sur les principes suivants :

Implantation sur de **nouvelles fractions de territoire**, non denses, disjointes de l'agglomération morphologique et peu préparées à une urbanisation massive ;

Foncier disponible et prix moins élevés qu'en centre-ville ;

Forme de logement spécifique : **la maison individuelle** ou pavillon, logement spacieux avec de vastes espaces externes ;

Porté par un puissant effet de masse d'**initiatives individuelles**, notamment à travers la construction privée et l'accession à la propriété individuelle ;

Construction d'un **nouveau territoire fonctionnel et social** construit par l'habitant périurbain, avec des lieux, des réseaux, des pratiques spécifiques dans un certain mode de vie.

3/ La maison individuelle : "moteur de [re]structuration de l'espace"⁶

Les formes du tissu urbain issu de la périurbanisation sont **les quartiers pavillonnaires**, dont l'unité de base est la maison individuelle ou pavillon.

"Le pavillon est une **maison rigoureusement unifamiliale**, que l'habitant périurbain s'approprie comme un espace où organiser sa vie privée individuelle et familiale", l'installation en périurbain étant vue par PINSON et THOMANN comme un projet territorial familial, "centré sur la maison, l'automobile, la famille et le patrimoine".

⁶ Ibid.

Les ménages opèrent un arbitrage pour effectuer ce choix résidentiel : le choix de devenir propriétaire, un investissement initial pour un logement spacieux avec des espaces extérieurs, un coût du foncier moins élevé, quitter la ville dense pour la périphérie campagnarde qui correspond plus à leur idéal de vie au sein d'une agglomération dense, en prévoyant cependant un budget pour les déplacements quotidiens vers les zones d'emploi⁷.

La maison individuelle et les ensembles pavillonnaires connaissent depuis tant d'années un succès, ce mode d'habitat répondant à la demande des ménages qui s'agrandissent, les périurbains pratiquent cet habitat parce qu'ils l'ont voulu et le veulent toujours, expérience faite. L'attachement des Français au pavillon n'est pas seulement le reflet d'une utopie mais c'est aussi "l'habiter pavillonnaire", la "pratique" d'un certain type de logement dans un certain mode de vie (RAYMOND).

Mais c'est aussi bien d'autres choses : à travers un puissant effet de masse participant, d'une manière involontaire du point de vue des périurbains, à la fabrication d'un territoire métropolitain très éclaté, le **pavillon est un phénomène intéressant par ses aspects quantitatifs et qualitatifs, par les bouleversements qu'il induit sur les formes urbaines** des espaces ainsi investis, par les nouvelles pratiques d'urbanisme et d'architecture qu'il introduit.

En tant qu'habitation, la maison individuelle est une forme particulière d'investissement d'espaces vierges, de conception, de réalisation, de production d'espaces construits, qui impulse, à partir d'un choix individuel d'un logement et d'un lieu, une manière de structurer l'espace résidentiel périurbain dans son ensemble, dont les contours, formes et qualités permettront de considérer le pavillon non plus comme une simple habitation, mais comme **une unité de base de production qui engendre une structuration de l'espace périurbain, dont nous apprécierons la pertinence en urbanisme.**

C'est dire la richesse du concept de la maison et de sa conception. Finalement, l'objet maison individuelle est le moteur d'une structuration de l'espace, à la fois :

Sociale – dans la mesure où son usage résidentiel induit pour les familles qui y accèdent de nombreux changements dans le mode de vie (nous ne développerons pas cet aspect, pour limiter le domaine de l'étude) -,

⁷ Eléments résumés de : Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, "Le périurbain", Dossiers d'information et de prospective, territoire, villes et mode de vie, 1999.

Spatiale – dans la mesure où elle est devenue l'unité de base de la fabrication des espaces résidentiels périurbains, et que sa conception induit des formes particulières d'urbanisation devenues aujourd'hui caractéristiques des espaces périurbains - ,

économique - dans la mesure où sa fabrication met en jeu des producteurs du cadre bâti - ,

politique - dans la mesure où sa diffusion met en cause le devenir des collectivités locales qui ont à accueillir, organiser, aménager son développement.

Pour saisir le développement de la maison individuelle dans sa globalité, nous devons mettre en perspective la pavillonnarisation de l'espace en analysant les formes de l'inscription et du développement de cet habitat sur les espaces périurbains, la replacer dans le système de production d'habitat et d'espaces, dans l'objectif de mieux comprendre comment le processus se transforme actuellement.

[Un mode de conception inapte à la qualité des formes
urbaines de l'habitat individuel]

"On partit loin des villes, vers des oasis de nature ravissante: des champs, des bocages... Mais lorsque chacun y eut construit sa petite maison, champs et bocages avaient disparu. Au lieu du calme et de la solitude rêvés, ce fut la promiscuité des voisinages immédiats. Ce n'était partout qu'une immense déconvenue."⁸

[Un mode de conception inapte à la qualité des formes urbaines de l'habitat individuel]

Fin 2002, un ménage aux revenus moyens pouvait emprunter 84 000 euros sur vingt ans : à défaut d'apport personnel, cette somme était insuffisante pour acquérir un deux-pièces à Paris ou un trois-pièces dans une grande ville de province. En revanche, elle permettait de faire construire une maison sur une parcelle de taille moyenne dans la périphérie de la plupart des villes⁹.

Aujourd'hui encore, la majorité des Français, de tous âges, conditions, catégories socio-professionnelles et revenus, aspirent à vivre en pavillon. L'espace périurbain est devenu un véritable lieu de vie. D'un espace ordinaire, il est passé à un espace valorisé et recherché, s'est doté de centralités secondaires, participe à un cadre de vie de qualité, représentant la campagne à la ville. **L'implantation suburbaine est vécue comme un facteur de qualité.**

Notre projet prend acte de la part croissante de l'habitat individuel dans la construction de logement en France, de l'attraction des Français pour le pavillon et son jardin, de la constitution d'un véritable cadre de vie périurbain perçu comme de qualité.

Mais la problématique de la qualité des espaces périurbains tend à **s'appuyer sur des idées allant à l'encontre de l'opinion populaire.** Néanmoins, la recherche est axée sur la quotidienneté de notre cadre de vie : en effet, la réalité peu attrayante des lotissements détermine une grande part de

8 LE CORBUSIER, "Les trois établissements humains", 1945, in LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 2, 219p.

9 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

l'environnement qui s'est dessiné sous nos yeux pendant des décennies et dont nous héritons aujourd'hui.

La maison individuelle, telle qu'elle se développe en France, fait aujourd'hui, l'objet de critiques ou de débats complexes, pour ceux qui ont le recul nécessaire, en raison des coûts qu'elle induit en matière d'aménagement du territoire ou des modes de vie qu'elle engendre.

Certes, son urbanisme a su s'imposer sur le plan quantitatif, mais nous sommes dans l'obligation de constater que, même si elle est vécue comme un mode d'habitat de qualité, la maison individuelle périurbaine se développe sur des parties de territoires et sous des formes difficilement maîtrisables, de remarquer **l'inadaptation de ses formes sur le plan qualitatif**, dont témoignent les abords de nos villes, à la fois par ses **formes urbaines et ses formes d'habitat** : désordre urbain, mauvaise insertion dans les sites et en même temps, répertoire pauvre des formes architecturales utilisées...

Il ne s'agit pas tant de s'opposer au développement des constructions individuelles que de **comprendre les causes de la situation actuelle**, pauvre en recherches urbanistiques et architecturales, et de maîtriser le soin apporté à la conception des formes des ensembles de maisons individuelles et des habitations en elles-mêmes.

Par rapport à ces problèmes de formes, notre recherche n'a pas d'objectif technique direct, mais elle pose des questions de fond : la maison individuelle reste une des formes urbaines majeures localisées dans ces fractions de l'espace, mais elle est rarement envisagée comme **le résultat de l'action d'un système productif**. Cette pauvreté d'invention dans les formes est à la fois due aux intentions des municipalités, parfois dépassées par la pression foncière, et à la structure de conception du pavillon.

Nous chercherons donc à **rendre compte des formes urbaines, des contenus et de la production** de ceux-ci par le "mode de composition urbaine". En parlant de mode de composition, on inclut dans le même concept non seulement la forme mais le processus qui mène à la forme. Nous choisirons d'analyser d'abord la forme, mais ne renseignant pas immédiatement sur la façon dont elle a été obtenue, il faudra percer et dépasser la surface de la forme pour atteindre la connaissance du mode selon lequel elle a été produite.

A _ La qualité du paysage périurbain et des formes urbaines

Face à la demande massive de maisons individuelles, **le lotissement a constitué le principal mode d'aménagement** des espaces résidentiels périurbains. La **prédominance des ensembles de maisons individuelles comme modèle d'occupation du territoire** a produit un paysage laissé à des initiatives accidentelles, des actions volontaires peu coordonnées. Ainsi, le paysage, dans sa géométrie actuelle, sa répétitivité sans fin, sa structure indifférenciée, est non seulement celui bien connu des banlieues américaines, mais c'est aussi, à des échelles plus modestes mais sur un modèle semblable, le paysage périurbain qui est présent par la suite dans les opérations de lotissements, dès le début du vingtième siècle. La prolifération de l'habitat individuel autour de toutes les agglomérations est un aspect préoccupant de la **dégradation du paysage périurbain**, auparavant agricole et naturel, des alentours de la ville.

Pourtant, si les critiques se sont acharnées sur les grands ensembles, elles se contentent trop souvent de noter, selon des normes esthétiques ou éthiques, la laideur, le désordre des banlieues pavillonnaires, de railler les traits petits-bourgeois de ses habitants, de souligner les illusions un peu ridicules que dissimule si mal le décor.

L'objectif n'est pas de discuter l'émergence d'un nouveau modèle d'occupation du territoire, mais d'en **distinguer les formes urbaines produites**, qui finissent par former système et gangrener, par les contradictions qu'elles engendrent dans leur consommation d'un espace qui ne constitue pas une ressource inépuisable, dans leurs **incohérences urbanistiques et architecturales**, les raisons mêmes de l'idéal pavillonnaire à l'origine de toute cette urbanisation.

1/ Réduire la notion de paysage à son aspect formel

Le lotissement ne se réduit certes pas à un paysage, et la notion de paysage est trop vaste pour la traiter dans son ensemble : dimension du cadre de vie, paysage perçu et vécu, etc. Nous choisissons, parmi tous les sens compris sous ce terme, les **problèmes d'aspect formel, d'organisation** des espaces considérés.

En effet, les espaces résidentiels périurbains présentent tous une forme urbaine identique qui produit une **uniformisation du paysage du lotissement périurbain**, issu d'un mode d'aménagement spécifique à ces ensembles : c'est ce qu'on retiendra du paysage des lotissements.

2/ Définition des formes urbaines

Le domaine de la forme est habituellement confus. L'imprécision du terme, son caractère polysémique font qu'il est facilement chargé de contenus différents.

Selon le dictionnaire Robert, la forme est bien une "apparence", un "aspect visible", "l'ensemble des contours d'un objet [...], résultant de la structure de ses parties".

Ce simple énoncé nous montre qu'il s'agit d'un **ensemble composé de parties, donnant à l'objet un aspect particulier**.

La forme est composée : composer, "c'est grouper des éléments choisis pour en faire un tout homogène et complet, de telle sorte qu'aucune partie de ce tout ne puisse prétendre se suffire à elle-même, mais que toutes au contraire se subordonnent plus ou moins à un élément commun d'intérêt, centre et raison d'être de la composition. L'importance et la disposition des éléments doivent être telles que tout ensemble, petit ou grand, reste soumis au grand principe de discipline qui domine indistinctement les créations de l'esprit : l'unité¹⁰".

Enfin, l'objectif de la forme serait d'organiser, de "**sortir du chaos** : pour que quelque chose soit, il faut que la forme advienne¹¹".

La forme urbaine comprendrait alors tout ce qui peut être défini en tant que partie, ainsi que leurs rapports et leur agencement, pour donner forme, organiser l'espace afin de pouvoir l'occuper. Nous devons comprendre les formes urbaines non comme une forme a priori, mais comme un résultat, comme une structure qui organise une portion du territoire urbain.

PANERAI, CASTEX et DEPAULE parlent, eux, de **tissu urbain**, notion que nous choisissons de rapprocher de celle de forme urbaine.

Le tissu urbain correspond à la "**superposition de plusieurs structures** qui agissent à des niveaux différents mais viennent s'articuler dans chaque partie de la ville, le tissu urbain peut être défini comme la rencontre de trois logiques :

10 Georges GROMONT in RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

11 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

- celle des **voies** dans leur double rôle de conduire et de distribuer ;
- celle des **découpages parcellaires** où se nouent les enjeux fonciers, et où se manifestent les initiatives privées et publiques ;
- celle des **bâtiments** qui abritent les différentes activités¹².

Finalement, la forme urbaine comprend à la fois :

Le découpage et l'agencement du sol, c'est-à-dire **l'urbanisme de l'ensemble résidentiel**, depuis le dessin des voiries jusqu'à la morphologie du parcellaire, la disposition des îlots ;

Son édification, c'est-à-dire **les habitations** en elles-mêmes, depuis l'occupation de la parcelle jusqu'à l'implantation, l'orientation, le modèle de la maison ;

Leur articulation, agencements spatiaux, les rapports des volumes construits et des espaces extérieurs.

La forme urbaine est largement déterminée par le mode d'aménagement, la question foncière, qui amplifie le phénomène, par les normes et les règles, par les techniques. Il est inutile de dire qu'une telle combinaison de facteurs dans la pratique contemporaine de la production des éléments urbains détermine puissamment l'espace urbain.

Notre analyse des formes urbaines de l'habitat individuel distinguera :

- urbanisme, qui sera la forme du plan de masse du terrain,
- architecture des maisons, la forme des bâtiments.

L'analyse fine des données sur l'architecture des maisons et la forme des plans de masse, en les corrélant avec diverses caractéristiques spatiales (implantation des constructions par rapport aux agglomérations, taille de l'opération...), économiques (type de financement, statut des constructeurs...) et conceptuelles (profession des concepteurs, poids de la réglementation), jalonne **l'éclatement des formes urbaines**.

Si raison urbanistique il y a, comme la meilleure maîtrise d'un espace résidentiel qui a tendu à se spécifier comme tel, force est de constater que la dispersion des habitations comme leur séparation fonctionnelle absolue ont aggravé le gaspillage d'espace, compromis la qualité des paysages et favorisé

12 PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, "Formes urbaines, de l'îlot à la barre", Editions Parenthèses, Collection Eupalinos, mars 2004, 195p.

les procédés d'urbanisation fondés sur la répétition de trames conventionnelles comme principe de composition.

En réalité, l'urbanisme a perdu de vue la relation de la maison à la ville, que n'ont pu endiguer **les lotissements**, compte tenu de leur fréquente mauvaise qualité, leur incapacité à satisfaire les exigences de paysage et d'intimité.

3/ Le lotissement, procédure productrice de la forme urbaine

Structure productrice d'un habitat unifamilial organisé, la procédure de lotissement satisfait une double condition :

- répondre à une volonté d'une **urbanisation contrôlée**,
- contenter une demande majoritaire de **logements individuels**.

Instrument d'urbanisme majeur pour le développement résidentiel des communes, le lotissement est une procédure particulièrement employée pour produire des ensembles d'habitations.

Dès 1976, 10 000 lotissements ont totalisé 100 000 lots, la majeure partie d'entre eux comportait 10 à 40 lots, et 20% étaient des lotissements communaux¹³. En 2002, 80% des lotissements de MI sont implantées en zones périphériques et 20% en zones denses. Plus ils sont éloignés des centres, plus le coût du foncier baisse et les surfaces des parcelles s'agrandissent (de 250 à 1000m²)¹⁴. Dans le Morbihan, il représente un permis de construire sur deux, soit, en 2003, 2239 lots commercialisés, en hausse de 40% par rapport à l'année 2000¹⁵.

Le lotissement occupe donc une place fondamentale sur le marché de la construction et son impact sur le paysage urbain est forcément loin d'être négligeable.

Leur qualité n'est par contre pas en rapport avec leur nombre et il faut reconnaître que la plupart de ceux apparus ces dernières années **pêchent par leur médiocrité et ne sont que des opérations de division foncière**. En effet, on doit constater aujourd'hui que la réussite de ce mode d'aménagement n'est pas toujours évidente : on a trop souvent tendance à considérer que les ensembles de logements individuels constituent un type d'habitat d'intérêt mineur qui ne permet ni ne nécessite un effort de conception particulier.

Le lotissement est trop souvent l'outil d'une organisation inconsciente, d'une anarchie spatiale, d'une gangrène pavillonnaire, qui se résume à "un **tracé de**

13 JOLY Robert, FERY Gérard, "Le paysage des lotissements", Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1978, 110p.

14 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

15 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan, "Le lotissement, pour un projet urbain de qualité", Mars 2005, 83p.

voirie de desserte et à une division parcellaire sur laquelle se distribuent des logements identiques en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire¹⁶". Il conduit à une **organisation urbaine stéréotypée** comportant des lots de forme et de tailles répétitives. Les alignements monotones le long des voies constituent la trame bien connue des espaces pavillonnaires.

Le lotissement, dans son état actuel, n'est que "**le fruit de techniques** : techniques juridiques de découpage du sol, techniques réglementaires qui n'appartenaient pas encore à celles de l'urbanisme ni de l'architecture¹⁷".

L'action et le discours des concepteurs sont étroitement limités à des ensembles de maisons, lotissements ou groupements, la **dimension urbaine et architecturale des ensembles de logements individuels n'apparaît pratiquement jamais**, sauf peut-être dans les règlements d'urbanisme (nous appuierons sur cet aspect ultérieurement). La conséquence la plus saisissante est une sorte d'homogénéisation de l'espace, les parties des formes urbaines sont rendues le plus possible semblables les unes aux autres, par la répétition de trames conventionnelles comme principe de composition, sans même donner de valeur architecturale à l'édifice individuel.

"On perd tout simplement ce qui fait le charme de toutes les belles villes du monde, le contraste, c'est à dire la mise en valeur réciproque de deux espaces, pour n'en faire qu'un seul, qui se répète à l'infini, engendrant l'ennui le plus profond¹⁸."

Désormais, nous qualifierons les ensembles de maisons individuelles de lotissements, sans qu'on puisse toujours garantir de l'utilisation de la procédure juridique dans l'aménagement des espaces résidentiels analysés.

Nous procéderons à l'analyse successive des éléments des formes urbaines, d'abord l'urbanisme puis l'architecture, pour comprendre la forme produite dans les lotissements, évaluer sa qualité en accordant toute l'importance nécessaire à l'autonomie des formes, c'est-à-dire à leur caractéristiques et à leurs significations quand elles sont détachées des conditions de leur production. Nous chercherons dès maintenant à identifier des critères d'analyse pour les sites d'étude et appréhender les niveaux d'intervention intéressants pour remédier à la mauvaise qualité des lotissements périurbains.

16 LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 1, 90p.

17 JOLY Robert, FERY Gérard, "Le paysage des lotissements", Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1978, 110p.

18 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

4/ Critique de la forme urbaine du lotissement classique pour la construction d'une grille d'analyse

Nous chercherons ici les **indicateurs d'analyse qui nous permettraient de connaître les éléments manquants à la bonne conception de la forme urbaine** des lotissements ainsi que de juger du soin apporté à l'aménagement et de la qualité du résultat obtenu. L'objectif est maintenant d'établir une **grille d'analyse**, que nous appliquerons lors de l'étude de deux sites. Ainsi, nous pourrons **juger de la qualité de ces sites, en comparaison avec l'analyse d'un lotissement pavillonnaire classique** (et peut-être trop caricatural).

Les recherches récentes visant à définir et analyser des formes urbaines à partir de leur morphologie ont accumulé matériels et méthodes. A ce titre, elles sont précieuses pour établir un corpus de grandes typologies des formes urbaines et l'analyse de leurs caractéristiques, et nous ne manquerons pas d'y faire appel.

Nous nous appuierons particulièrement sur les recherches de J.-M. ROUX et de L. LE DOUCE¹⁹, qui ont analysé les formes urbaines de lotissements à partir de plans-masses, de règlements d'urbanisme et de permis de construire, afin d'obtenir des informations suffisamment représentatives de certaines caractéristiques des espaces pavillonnaires et des intentions des concepteurs (nous verrons cet aspect ultérieurement). Enfin, les études produites par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise et le Conseil d'Architecture, Urbanisme et Environnement du Morbihan²⁰ nous aideront à établir la grille d'analyse à partir de critères précis.

○ opération

✱ CHOIX DU SITE

En premier lieu, faut-il rappeler qu'une des préoccupations à l'origine de la recherche est la vitesse à laquelle l'urbanisation consomme le sol. Le terme "gaspillage" est ainsi fréquemment évoqué pour caractériser l'étalement urbain.

La menace du mitage du territoire et de la dégradation de l'environnement paysager impose la nécessité impérieuse de planifier les opérations. Cette

19 ROUX Jean-Michel, "La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel", Plan Construction/Atelier de recherche et d'études d'aménagement, janvier 1978, 159p.

LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 1: 90p., tome 2 : 219p., tome 3 : 345p.

19 Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, "Densités et formes urbaines", Editions Imbernon, novembre 2005, 191p.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan, "Le lotissement, pour un projet urbain de qualité", Mars 2005, 83p.

préoccupation est de toute évidence récente, introduite dans le souci de réparer les erreurs passées, mais elle est encore peu appliquée et manifestée. L'urbanisation des abords des villes continue de s'effectuer le plus souvent selon un modèle très consommateur d'espace, avec une emprise sur de très vastes territoires, parfois beaucoup plus vastes que les villes qu'elles desservent.

Le choix du site est, au pire des cas, davantage le résultat d'une réflexion en termes économiques qu'un acte inscrit dans une pensée de planification. Les élus décident alors du site selon une interaction entre les dispositions du P.O.S. et les opportunités ou la disponibilité de foncier. La préexistence de réseaux, les éléments paysagers à préserver, la possibilité d'insertion dans les zones déjà urbanisées, etc. sont bien moins prises en compte dans le choix du site du lotissement.

Les effets pervers en sont considérables : épuisement des espaces propres à la construction, empiètement sur les territoires agricoles, renchérissement du foncier, sophistication extrême des réseaux, coûts d'exploitation des services en croissance exponentielle, transformation incohérente des paysages, augmentation des déplacements, etc.

Indicateurs pour le choix du site de l'opération

Situation par rapport à l'agglomération

niveau de desserte

dispositions du P.O.S. : zone à urbaniser, zone agricole, etc.

zones urbanisées existantes

disponibilité du foncier

éléments paysagers à préserver

préexistence de réseaux

Localisation des équipements



INSERTION DANS LE TISSU ENVIRONNANT

Il y a peu de préoccupations d'insertion dans une trame existante et dans un environnement naturel et fonctionnel.

De l'occupation rurale souvent présente à l'origine, il ne reste que les contraintes négatives : les haies ont disparu, les chemins ont été supprimés ou élargis, les fossés et les ruisseaux canalisés, les arbres abattus. Par contre, les limites du parcellaire rural apparaissent nettement entre les opérations successives. Sans même prendre en compte le relief du site, les terrains ont simplement été morcelés sur un mode géométrique de façon à obtenir des parcelles identiques desservies par une voirie indifférenciée.

Il n'y a pas de projet urbain permettant d'associer le lotissement avec son environnement bâti. Chaque opération fait son propre tissu, autonome et clos, produisant une simple juxtaposition de lotissements qui ne communiquent pas entre eux.

De plus, la tendance à la résidentialisation (privatisation du domaine) provoque un enclavement des différentes opérations en limitant l'accès aux non-résidents. Cet enfermement est justifié par les résidents et promoteurs par un souci de protection contre le bruit et de sécurité des enfants. Mais ce discours révèle surtout une volonté d'homogénéisation sociale bien plus que la recherche de solutions aux problèmes sécuritaires. Par exemple, les lotissements en raquette existants sont préformatés pour leur clôture.



Indicateurs pour l'insertion de l'opération dans le tissu environnant

zones urbanisées environnantes

éléments paysagers et topographiques

traitement de la périphérie de l'opération



LES POINTS FORTS DE L'OPERATION

L'opération s'organise peu autour de points forts, paysagers ou fonctionnels. Les lotissements sont exclusivement des zones résidentielles, sans effort de diversification et de points forts à base d'aménagements (ronds-points, promenades, places...). Le caractère souvent utilitaire et ségrégatif (pas de commerces) de l'aménagement du lotissement ne prévoit aucun élément susceptible de créer un point de repère et d'attention, donnant en quelque sorte une dimension monumentale au lotissement, par opposition aux parcelles privées et au traitement courant des voies.

Indicateurs pour les points forts de l'opération

éléments constitutifs

points de repères

☀ SUPERFICIE DE L'OPERATION

La tendance est à ne plus faire que des petites ou moyennes opérations (70 maisons)²¹ pour éviter les difficultés posées par l'ampleur du travail pour les administrations, ou réduire les dépenses de viabilisation, voire de création d'équipements publics. La superficie est également un élément d'insertion dans la ville et dans le paysage.

Indicateurs pour la superficie de l'opération

Superficie

nombre de parcelles

Plan-masse

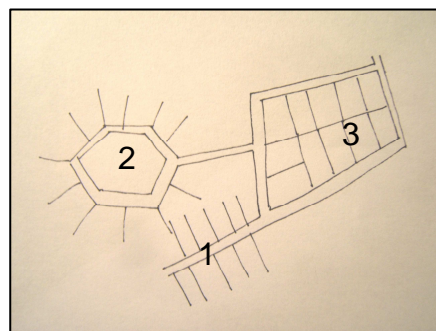
Le lotissement est développé à partir de trois formes élémentaires²², en :

bande (autour d'une rue) – 1,

grappe (autour de placettes) – 2,

ilot (constructions ceinturées par des voies) -

3.



Ensuite, l'implantation des constructions peut être dans notre cas (voir page suivante) :

individuel,

individuel identique,

type villageois,

continu bas,

collectif continu haut,

21 LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPF-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 2, 219p.

22 LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPF-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 2, 219p.

collectif discontinu.

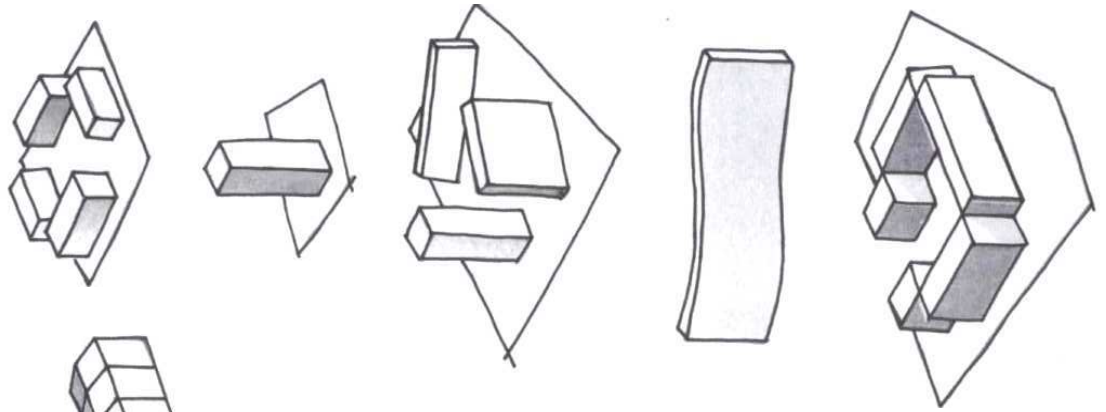
Selon la signature du plan masse (architecte, administration, géomètre, etc.) et les règles imposées par l'administration, la procédure est souvent de la sorte : "On découpe les terrains en lots les plus égaux possibles, en réservant 10% de la surface à des espaces verts collectifs. Les emprises de voies, larges d'une dizaine de mètres (dont 7 pour les chaussées), sont délimitées par un trottoir d'un côté, et parfois une voie cyclable associée au trottoir opposé. Les impasses, avec aires de manœuvre ou de retournement en cul-de-sac, n'excèdent pas 50 mètres pour satisfaire les règlements des pompiers [...]. Privées à l'origine, ces voies sont souvent rétrocédées à la commune, à moins que le lotissement ne soit résidentialisé²³".

Le dessin du plan-masse est réduit à un simple découpage foncier, avec généralement une seule forme d'organisation des lots et une logique d'enclave plus que logique de maillage dans la voirie. Les lots présentent le plus souvent une construction individuelle, voire en individuel identique.

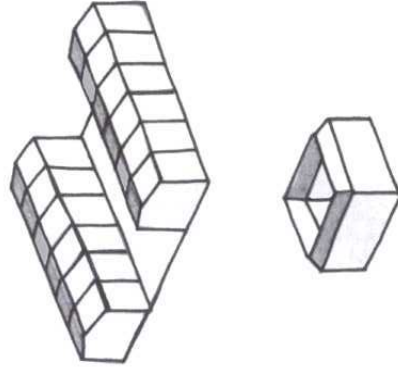
23 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

collectif
discontinu

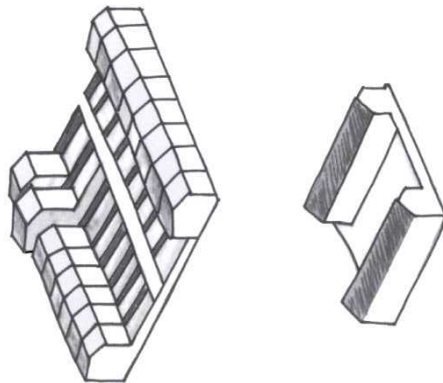
atif



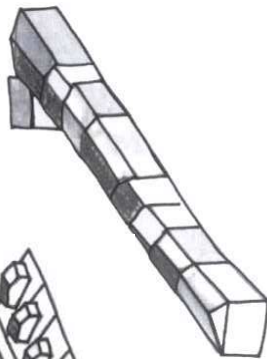
collectif
continu haut



continu
bas



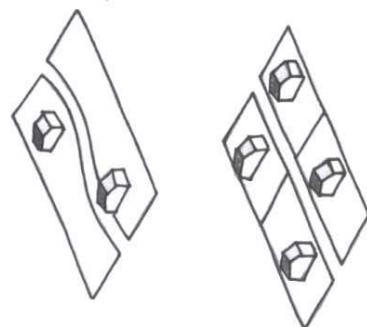
type
villageois



individuel
identique



individuel



Les formes ainsi créées ne présentent aucune opportunité de densification, qui aurait permis un renouvellement générationnel et mobilité. Le lotissement se limite à la simple expression d'une procédure figée dans sa finalité propre et incapable à ce jour d'évoluer vers des tissus urbains mixtes.

Indicateurs pour le plan-masse

- découpage foncier
- répartition espaces publics/espaces privés
- forme(s) élémentaire(s) d'urbanisation
- implantation du bâti
- densité du bâti

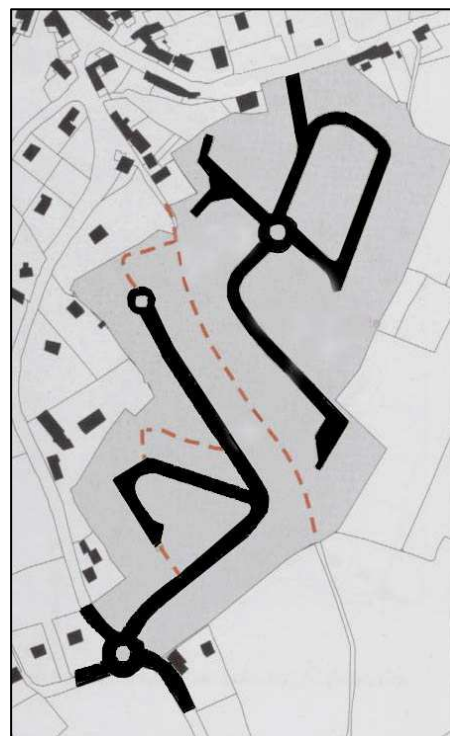
Espaces publics

Les espaces publics constituent la structure de base du lotissement, sur laquelle s'appuiera la trame bâtie. La variété de la trame viaire (dimensionnement, traitement), la diversité et la qualité des espaces collectifs (places, cheminements piétonniers) participent à la qualité du cadre de vie.

VOIRIE

La logique élémentaire des formes urbaines veut que "qu'elle préexiste (le chemin) ou provienne d'un tracé neuf, c'est la rue qui distribue, alimente et ordonne le parcellaire et l'édification²⁴". La combinaison entre le maillage des voies et la parcelle fonde la forme urbaine. Dans la ville ancienne, la rue n'existe pas sans le bâti qui la borde. Dans le lotissement, tout le débat se résume généralement à la promotion ou non des raquettes et des culs-de-sac...

De vastes lotissements ne sont desservis que par un seul point d'accès, constituant un espace enclavé et introverti. Le réseau de voirie, non hiérarchisé, avec des rues surdimensionnées



Un système de voirie en culs-de-sac.
Source : C.A.U.E. Morbihan

24 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

(on s'interroge sur l'optimisation de ce poste de la consommation de terrains), est traité de façon routière, sans véritables espaces publics animés (places, cours). Ce schéma d'organisation courant contribue à produire un effet de labyrinthe, appliquant une logique d'enclave plus qu'une logique de maillage. En effet, les dessins en raquette ou en boucle – initialement conçu pour diminuer les accès aux voies rapides, économiser en voirie et distribuer un maximum de parcelles – facilitent certes la circulation, le stationnement et les manœuvres des automobiles, mais produit des formes centripètes et ne constituent en aucune façon un espace public convivial et structurant pour le quartier.



Des problèmes de sécurité liés à la conception (surdimensionnement de la voie, tracé rectiligne) imposent souvent des aménagements sommaires comme des chicanes plus ou moins improvisées, mais l'effet sur la sécurité et le paysage est rarement satisfaisant.

Enfin, les cheminements piétonniers et cyclables sont plus des couloirs minéraux et linéaires sans attrait, rarement appropriables par leurs usagers avec un rôle de liaison relatif, et les trottoirs sont trop étroits ou encombrés par du mobilier urbain.

Indicateurs pour la voirie

- n nombre d'entrées sur le réseau extérieur de voies publiques
- culs de sac intérieurs de l'opération
- e mprise des voiries
- a ménagements : plantations, chicanes
- r éseau intérieur à base de droites, de courbes, mixte
- c heminements piétonniers et cyclables
- c ontraintes de stationnement

✿ ESPACES VERTS OU ESPACES COLLECTIFS AMENAGES

Ces espaces destinés à un usage commun sont les éléments essentiels de la composition urbaine (places, mails, etc.) : ils avaient auparavant un rôle d'animation de la ville, une fonction pédestre.

Mais la conception classique exclut ces espaces des lotissements. Les espaces publics y sont réduits à la voirie, et les quelques places sont souvent traitées comme aire de stationnement ou de retournement. Les espaces verts sont stériles, sans vie, au caractère végétal stéréotypé (pelouse), des étendues sans attrait ni fonction, ou plus investis par les chiens que par les habitants.

Indicateurs pour les espaces verts ou collectifs aménagés

Surface des espaces collectifs par rapport à la superficie totale de l'opération, voiries exclues

type d'espace collectif (espace vert, place, promenade)

fonctions des espaces collectifs (jeux pour enfants)

Localisation des espaces collectifs

Espaces privés

Ces espaces appartiennent en propre à chacun des lotis, ils regroupent l'habitation et le terrain privé qui l'entoure. Ces espaces constituent la spécificité principale des formes urbaines des lotissements et ont marqué une réelle rupture avec le modèle de bourg ancien ou de quartier urbain.

PARCELLAIRE

Le découpage parcellaire dans le lotissement répond avant tout à une logique technique et économique de production de terrains à construire avec :

une absence de prise en compte du contexte environnant, l'organisation du lotissement s'affranchissant totalement de l'organisation parcellaire préexistante ou proche (centre bourg),

Le renie des composantes paysagères du terrain (destruction de haies bocagères, l'intégration d'espaces boisés dans les lots plutôt que dans les espaces publics, terrassement d'une topographie marquée),

un dessin de lots standards avec des parcelles carrées aptes à recevoir un modèle identique de maison,

La constitution d'îlots linéaires cloisonnant l'espace et limitant les échanges.

Ce mode de conception standard conduit à la production de lotissements géométriques et introvertis, sans aucun lien avec le contexte naturel préexistant et le tissu environnant. Cette trame favorise encore l'émergence d'un paysage urbain géométrique, sans lien avec le site naturel, la voirie et le bâti.

Indicateurs pour le parcellaire

contexte bâti environnant

éléments paysagers préexistants

organisation et distribution des parcelles

diversité des formes des parcelles



Implantation en milieu de parcelles.
Source : C.A.U.E. Morbihan

TAILLE DES PARCELLES

La taille des parcelles constitue le vrai luxe des lotissements de logements individuels, répondant à la demande d'un compromis financier, entretien, indépendance et distance des voisins²⁵. Le parcellaire produit est distendu, avec des superficies de 500 à 2000 m²²⁶, engendrant une forte consommation foncière.

La taille des parcelles entretient la tendance spontanée à implanter les constructions au centre de la parcelle et à suivre une organisation stéréotypée.

Indicateurs pour la taille des parcelles

nombre de parcelles

diversité de la taille des parcelles

IMPLANTATION DU BATI

C'est le point le plus problématique du lotissement, car il n'est prédéterminé que par les contraintes du règlement. Or, trop de contraintes entraînant une perte d'acheteurs potentiels, la concurrence des communes les mènent à mener une

25 LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 2, 219p.

26 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan, "Le lotissement, pour un projet urbain de qualité", Mars 2005, 83p.

politique laxiste, propageant l'archétype du modèle pavillonnaire implanté à 5 mètres de la limite de voirie et 3 mètres des limites séparatives. Les préoccupations d'implantation et d'orientation devraient être prises en compte dès le dessin du parcellaire et de la voirie, mais elles cèdent fréquemment le pas au désir de conformité au modèle. Le plus usité sert donc de référence, en intégrant dans le système de valeurs et dans le règlement, l'organisation du pavillonnaire (maison au centre).

alignement de la voirie

Le critère essentiel de l'implantation est le tracé de la voirie : dans le plan de composition (quand il y en a un), sont fixés la zone d'implantation, l'angle, le faîtage et la façade d'entrée qui doivent généralement être alignés à la voirie. L'obligation de l'alignement de la construction à la voirie favorise la monotonie de la structure de la rue, ou, au contraire, l'absence de plan de composition favorise les implantations aléatoires sans souci de cohérence d'ensemble. L'anarchie des implantations peut générer des nuisances (voisinage, ombre portée, etc.).



milieu de parcelle

L'implantation systématique du bâti en milieu de parcelle répond à une logique individualiste. Chaque projet est défini isolément sans souci de composition d'ensemble. Les maisons ne se rattachent à rien et semblent flotter sur leur parcelle. Une implantation des constructions en milieu de parcelles produit un tissu urbain discontinu, répétitif et une impression de vide l'emporte.

La comparaison du tissu traditionnel et du lotissement fait apparaître une inversion des rapports entre les volumes bâtis et les espaces vides. Alors que dans la ville ancienne, la rue n'existe pas sans le bâti qui la borde, ici il n'y a plus d'utilisation rationnelle de la parcelle, la maison occupe une place centrale au milieu de la parcelle, isolant la maison de la rue, avec un morcellement du jardin et des vis-à-vis nombreux avec les parcelles voisines.

Pour atténuer au maximum ces contraintes, l'acquéreur cherchera à se procurer la parcelle la plus grande possible, concourant à la forte consommation foncière. L'addition de ces parcelles amplifie l'impression de vide, aucun élément bâti ne venant structurer l'espace public. Ce type de développement produit un paysage banal, monotone et plus coûteux pour la collectivité (forte consommation foncière, linéaire de VRD plus important, etc.).

mitoyenneté

La défense ou la contestation de la mitoyenneté est le débat actuel dans le domaine de l'habitat individuel.

En théorie, les maisons individuelles mitoyennes permettent une optimisation de l'utilisation de la parcelle, voire la possibilité d'en diminuer sa surface, réduisant alors la consommation d'espace et économisant les réseaux, ou autorisant une densité plus importante du lotissement.

Mais il y a une résistance certaine de la clientèle, les murs mitoyens étant perçu comme une atteinte à l'intimité, augmentant la proximité des voisins et le bruit. De plus, les règlements autorisent rarement la mitoyenneté, imposant des règles qui conduisent forcément à l'implantation de la maison en milieu de parcelle. on sait que le pavillon indépendant est à peu près exclusivement représenté dans les catalogues des constructeurs.

Indicateurs pour l'implantation du bâti

contraintes d'implantation sur les parcelles

alignement le long des voies

Sens du faîtage

nombre de parcelles bâties en milieu de terrain

nombre de parcelles bâties en limite séparative

nombre de parcelles bâties en mitoyenneté

nombre de logements par rapport à la surface de l'opération

C.O.S. ou coefficient d'emprise imposé sur la parcelle

✿ BATI

Le lotissement classique peut être considéré comme la disposition urbanistique de maisons individuelles unifamiliales, puisque le règlement d'urbanisme ou le cahier des charges limitent habituellement le bâti à l'expression par type pavillonnaire; c'est-à-dire le pavillon au sens strict (recul par rapport à la rue, jardin de devant, support d'accès au garage et de la porte d'entrée, terrain derrière comme espace privé).



En effet, les règles de construction définies dans les documents d'urbanisme sont trop souvent restrictives et rendent difficile la production d'une forme urbaine de qualité. Le choix de la forme de la maison est largement déterminé par les dimensions de la parcelle et les règles d'implantation.

Sur le plan architectural, les règles d'urbanisme imposent des modèles d'habitations uniformes, fidèles aux maisons que l'on peut trouver sur les catalogues, répétant à l'infini des formes proches, conférant à l'échelle du lotissement une répétitivité et une monotonie indéniable.

Il n'y a pas souvent de recherche de cohérence entre les différents projets. Dans la plupart des opérations de lotissement, les projets sont réalisés de façon autonome sans concertation avec les maîtres d'ouvrage des parcelles voisines d'où une juxtaposition de maisons sans logique d'ensemble, pouvant engendrer une certaine discordance.

Indicateurs pour le bâti

maître d'œuvre

nombre de modèles-types de maisons

contraintes d'implantation

contraintes architecturales imposées aux maisons

hauteur à l'égout de toiture

pente du toit

contraintes de clôtures

B_ En quoi l'étalement urbain stigmatise l'habitat périurbain ?

Les critiques faites à l'étalement urbain visent à la fois la dispersion de l'habitat, la consommation d'espace, l'urbanisme des lotissements, mais aussi et surtout l'architecture des constructions elles-mêmes.

Combinées à l'urbanisme des ensembles d'habitations, les formes des maisons influent sur la qualité des espaces périurbains et de leur paysage. Par leur architecture, leur forme, ou leur implantation comme nous l'avons déjà vu, les maisons individuelles sont accusées de monotonie, d'uniformité, de peu de recherche de qualité et d'innovation. Les formes adoptées en matière de construction de maisons individuelles sous formes de lotissements ne se révèlent pas être garantes de qualité. Le lotissement classique pourrait être résumé comme une urbanisation horizontale à base de maisons individuelles, d'habitat unifamilial, où la dimension urbaine de la maison individuelle n'a pas été prise en compte dans la réflexion de conception.

Nous choisissons de nous attarder sur **l'aspect bâti des formes urbaines et les reproches qui lui sont fait**, dans la mesure où celui-ci est devenu une **architecture caractéristique du milieu périurbain**, aujourd'hui stigmatisée comme cause et/ou conséquence du processus d'étalement urbain.

Certes, notre réflexion prend acte de la part conséquente de la maison individuelle dans la construction en périurbain, mais en même temps, ce processus d'urbanisation par la procédure de lotissement ne donne **aucune valeur architecturale à l'édifice individuel**. Le répertoire des formes architecturales utilisées dans les lotissements paraît pauvre, le soin apporté à sa conception est à étudier.

Ce discours sur l'architecture nous semble indispensable, même s'il ne dépend pas directement de l'aménagement, mais l'étude des formes urbaines, pour être complète, doit comprendre à la fois l'urbanisme des lotissements et l'architecture des maisons individuelles.

Ce préalable étant posé, nous chercherons ici à **cerner les reproches faits aux modèles de maisons mis en œuvre dans les lotissements**. De la réflexion sur les modèles de maisons individuelles, nous ne retiendrons que celle portant sur l'extérieur, l'architecture domestique étant un vaste sujet qu'il convient ici d'écarter.

Critères de choix du type d'habitat

PARCELLE

Une liaison peut être établie entre les dimensions des parcelles et la type de sa construction. En effet, la taille et la forme de la parcelle, sa topographie, détermineront le type d'habitat, son implantation, voire le modèle de maison.

En moyenne, la largeur des parcelles pour les maisons :

en bande : de 8 à 12 mètres

mitoyennes : de 12 à 16 mètres

isolées : 20 mètres minimum²⁷.

Dans le lotissement classique, nous avons vu que la grande taille des parcelles entretient la tendance spontanée à suivre une organisation stéréotype du terrain, en implantant des constructions isolées au centre de la parcelle.

REGLEMENTS ARCHITECTURAUX

Face à son manque de contrôle au regard de l'urbanisation massive de son territoire, la commune compense en revanche avec l'élaboration de **règlements architecturaux stricts, contraignant l'implantation du bâti sur la parcelle, sa densité et l'architecture des maisons**, là où justement elle devrait accorder davantage de libertés (nous traiterons plus amplement le problème du traitement réglementaire ultérieurement). Les règles de construction définies dans les

27 LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPF-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 2, 219p.

documents d'urbanisme sont trop souvent restrictives et rendent difficile la production d'une forme urbaine de qualité : elles définissent des gabarits-types, parfaitement adaptés aux modèles de maisons sur catalogue et excluent les constructions de types maisons de ville ou même en implantées sur une limite séparative ou mitoyennes.

L'aspect extérieur, les formes architecturales des constructions sont contraints par un règlement ou un cahier des charges qui se borne à des déclarations de principe, sans véritable consistance ou réflexion sur une utilisation optimale de la parcelle, sur une recherche de personnalisation des maisons.

Des hauteurs de faîtage, d'acrotère, d'égout de toit trop faibles excluent les constructions de type "maison de ville", correspondant à R+1+C. Ces limitations de hauteur ne favorisent pas l'expression architecturale (ex : impossibilité de créer des demi-niveaux), et génèrent des habitations peu fonctionnelles (ex : étages sous combles difficiles à aménager en raison des hauteurs insuffisantes sous les rampants de toiture). Des formes de toits limitées, avec interdiction de toits-terrasses, un choix de matériaux restreint, les toitures en zinc ou bac acier par exemple étant souvent interdites. Ce type de réglementation constitue un frein à la créativité architecturale.

En fait, par cette sur-organisation de l'espace, **tout concourt à permettre l'implantation de quelques modèles pavillonnaires au centre des parcelles** : après examen de la parcelle, de la réglementation d'implantation et la densité prévue sur la parcelle, des prescriptions architecturales, ne peut être retenu que quelques types d'habitations prédéterminées et disponibles dans les catalogues de constructeurs de maisons individuelles.

Favoriser une production cohérente

Sur le plan architectural, il n'y a pas souvent de recherche de cohérence entre les différents projets. Dans la plupart des opérations de lotissement, les projets sont réalisés de façon autonome sans concertations avec les maîtres d'ouvrage des parcelles voisines d'où une juxtaposition de maisons sans logique d'ensemble, pouvant engendrer une certaine discordance.

Critiques faites aux maisons individuelles

STYLE

S'il faut absolument qualifier le style de ces maisons, c'est un style classique : par la nécessité de conformité à la réglementation, par un souci de conformité aux désirs de la clientèle, le pavillon trônant au milieu de sa parcelle a perdu tout style de référence. Les périurbains participent directement à la

diffusion d'un modèle de maison dominé par une esthétique kitsch²⁸, exprimée à travers :

des constructions inspirées de l'architecture traditionnelle, avec une mode de la recherche d'adaptation au style local, en créant des pastiches régionalistes, comme ces maisons bretonnes qui pullulent au sein des lotissements de l'Ouest,



des constructions d'une "architecture moderne", avec la production de maisons aux plans complexes, systématisant les décrochements de toiture, les pans coupés, les éléments en saillie (petites avancées, balcons rapportés en façades, etc.), complexifiant la mise en œuvre, entraînant des surcoûts et rendant difficile, voire impossible, la mitoyenneté,

des constructions issues d'une hybridation entre une architecture néo-classique et différents mélanges de maisons paysannes traditionnelles, tout cela revu et corrigé par l'industrialisation des matériaux de construction,



alors que des projets d'avant-garde, bricolages artistiques ou technologiques sont souvent découragés, car complications dans l'obtention du PC risquent de remettre en cause les budgets des maîtres d'ouvrage candidats à l'innovation ou la personnalisation.



REPETITIVE

Les discours sur les modèles de maisons s'organisent également autour du thème **répétitivité-diversité des modèles** à l'échelle de l'ensemble d'habitations.

Les lotissements classiques, alors qu'ils accentuent l'individualité de ses habitants, offre des produits "pareillement différents. Il suffit de regarder les revues de maisons individuelles et d'y observer la faiblesse des variations de modèles offerts entre 76 000 et 106 000 euros²⁹. Et parallèlement, les règlements et leurs interprétations rendent difficile le dépareillement.

Cette notion de diversité de modèles construits est un bon indicateur du soin, du temps et tout simplement de l'argent consacré à la conception, dans la mesure où l'innovation architecturale n'est pas possible à ce prix.

28 PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, 191p.

29 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

En dehors de tout jugement, si on considère la répétition d'un modèle préconçu comme un mal à combattre, il faut en connaître les causes qui peuvent être dues :

- aux formes de contrôle administratif par sa réglementation, qui instaure une "domestication" des éléments, en excluant tout singularisme,

- à l'installation de stratégies de conception par les constructeurs, réduisant la maison à la disposition de quatre murs avec peu de variantes,

- aux conditions de la commande architecturale, qui se traduit par la conformité de la demande à un modèle généralisé perçu comme le modèle à suivre pour ne pas nuire à l'harmonie de l'ensemble pavillonnaire,

- aux réticences idéologiques à l'innovation, et au manque d'intérêt des architectes pour la maison individuelle.

Le lotissement est un entassement de modèles répétitifs, dont la concentration limite les espaces collectifs aux seules voies de desserte, et les espaces privatifs aux seules places de parking et à des jardins. Le processus de conception conduit à produire une caricature de village sans rues, sans cours, sans commerces, où se juxtaposent des familles précautionneusement distancées, dans des "**maisons individuées plus qu'individuelles**"³⁰, espacées au milieu de leurs parcelles, regroupées dans des lotissements mono-fonctionnels, sans la sociabilité mythique et vantée du village.

La conception de ces ensembles ne prépare en rien au jeu d'équilibre et d'alternance des volumes qui aboutirait à un véritable paysage construit. On ne sait plus bâtir la maison : il est facile de construire des maisons ou des ensembles d'habitations selon les prescriptions de la technique, cette pensée opératoire, mais il est moins sûr que les habitants soient "satisfaits". **Le pire ne serait-ce pas qu'ils se satisfont de peu, qu'ils s'adaptent?** Ce qui aurait permis une telle pérennité et diffusion du type...

Mais il est plus facile d'ironiser sur l'habitat qui nourrit le fantasme du "tour du propriétaire" que de **reconnaître que ce sont les comportements des multiples acteurs de l'habitat qui sont à l'origine des problèmes constants créés par la maison individuelle**, et de noter que la pénurie qui règne sur le marché de la maison individuelle, entretenue par la rareté des terrains à bâtir à un coût accessible, alimentée par des stratégies de production de constructeurs et de maires, fait hâter les constructions et **réduit les exigences des acquéreurs**,

30 Ibid.

aussi bien pour la qualité architecturale des pavillons que pour le choix et l'aménagement des terrains.

En effet, **la réflexion sur la construction du paysage périurbain interroge à la fois le modèle d'habiter périurbain et son système de production** : cette pauvreté d'invention soulignée ici est-elle entièrement due au pavillon et à sa structure de fabrication, ou est elle partie liée avec la structure de conception? Avec les différences d'intentions et de réalisations entre les diverses catégories professionnelles intervenant dans la structure de conception?

Les problèmes soulignés dans cette recherche relèvent finalement d'une situation d'ensemble de la conception architecturale. Il est certes intéressant d'examiner la nature de ces problèmes, mais la question centrale n'est plus la mauvaise qualité des lotissements périurbains, mais celle d'un mode de conception de l'habitat qui enlèverait aux collectivités la maîtrise de leur territoire et de ses formes urbaines, désormais dépendantes de manœuvres et d'intentions allant à l'encontre d'une véritable qualité périurbaine.

[Production de l'habitat et qualité des formes urbaines]

"La réglementation est aussi une pédagogie de l'espace, une école pour apprendre à habiter, à consommer, à produire³¹".

[Production de l'habitat et qualité des formes urbaines]

Avant d'être consommé, l'espace est produit. Plutôt que d'aborder l'analyse du système périurbain en termes de consommation de l'espace, nous allons maintenant étudier sa production, son **mode de conception, le rôle et les stratégies des agents producteurs** de cet espace, dans le changement d'affectation des sols, dans le cadre juridique de la pavillonnarisation, dans la conception de la morphologie actuelle du paysage périurbain. Ainsi la forme urbaine est maintenant envisagée comme "le résultat de l'action d'un système productif"³².

Le constat de la monotonie architecturale et de la pauvreté de recherche dans la forme urbaine des lotissements nous a aidé à percevoir combien l'offre sur le marché de l'immobilier et de l'aménagement des zones résidentielles périurbaines est d'une **paresse conceptuelle**. Nous pouvons désormais entreprendre **l'analyse de la manière de répondre à une demande majoritaire de logements individuels**, qui doit être prise tout de même en compte, qu'elle soit productrice de qualité ou non.

D'ailleurs, l'organisation de ce segment de la production du cadre périurbain nous aidera à comprendre en quoi les **stratégies des agents producteurs des espaces résidentiels ne prennent pas en compte la qualité** des espaces étudiés, aspirant à de tout autres objectifs, ce qui nous aidera à identifier les niveaux d'actions éventuels pour améliorer le système de conception des ensembles résidentiels périurbains.

31 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

32 JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", du CNRS, avril 1982, 310p.

A _ Le concept de mode de composition urbaine ou la forme urbaine et sa production

P. RIBOULET³³ propose une qualification pour à la fois **rendre compte des formes, des contenus et de la production** de ceux-ci : le mode de composition urbaine.

S'agissant ici de formes urbaines, l'auteur parle d'un **mode de composition urbaine**, comme d'un **concept englobant la forme et la production de la forme**. Le concept est destiné principalement à expliquer la forme par le mode de sa production, aussi bien que l'inverse : connaître le mode à partir de sa forme. Nous avons choisi pour la recherche ce sens d'analyse, de "percer la surface de la forme, la dépasser pour atteindre à la connaissance de la forme". Mais "La forme d'un objet ne renseigne pas immédiatement sur la façon dont il a été obtenu [...]. Nous dirons que pour connaître et apprécier telle forme, il faut toujours analyser comment elle a été produite, le mode selon lequel elle a été produite".

Cette démarche repose sur l'idée que **la façon dont la forme urbaine se fait est au moins aussi importante que la forme urbaine faite** (car déterminée par ces modes) et qu'elle est même sensiblement plus éclairante. Certes, le mode ne peut pas tout expliquer, la forme urbaine existe au-delà de ce mode. Le mode de composition est un objet abstrait qui n'a pas d'existence réelle, seules existent les compositions effectivement réalisées.

L'auteur entend par mode de composition urbaine le "**processus social mis en action dans le but de produire un espace habité** comprenant toutes les fonctions utiles au moment historique considéré et donnant dans le même mouvement forme et signification de l'espace". Il ne s'agit donc pas d'un acte simple mais d'un processus complexe ayant des déterminants en amonts et produisant des effets en aval.

Les objectifs du concept sont donc de connaître :

Le développement technique du producteur et, dans notre cas, ses intentions et l'attention qu'il porte à la forme : "entre la forme d'un objet produit par un artisan et celle d'un objet produit par la grande industrie, nous voyons des différences sensibles, aussi bien dans les matières premières que dans la façon dont elles sont travaillées". Ce sont ces différences techniques qui peuvent nous renseigner sur le niveau de développement technique, sa réflexion pour produire la forme ;

33 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

Les rapports entre les acteurs : dans le processus de production existent des acteurs unis par des forces et des intérêts, acteurs et forces entretenant à l'occasion des rapports différents, déterminant grandement la forme urbaine. Les facteurs de cette production ne seront pas seulement des moyens de productions, mais aussi des intérêts économiques, des intérêts politiques, des traditions culturels, chacun des éléments étant représenté par des intervenants directs ou indirects. C'est la manière spéciale d'opérer la combinaison entre ces facteurs qui caractérise chaque mode de composition urbaine.

P. RIBOULET analyse les différents modes de composition qui ont construit et construisent encore la ville en s'assemblant et s'articulant, mais nous choisissons, pour ne pas nous perdre dans les concepts, de cibler notre étude sur le **mode réglementaire**, dont résulteraient les espaces résidentiels périurbains concernés par la recherche.

S'agissant d'un ensemble complexe, reconstituer, identifier et voir comment fonctionnent ces rapports est une tâche nécessairement longue et difficile, et cette recherche ne pourra qu'effleurer la réalité du mode de conception qui a formé et forme encore aujourd'hui les espaces périurbains. Cependant, nous tacherons d'**entamer ce travail analytique pour entrevoir le mode de composition et les rapports à l'origine des espaces résidentiels périurbains**, mais le niveau de cette recherche ne suffit pas à appréhender suffisamment le sujet.

Ce préalable étant posé, nous cherchons désormais à appréhender les conditions d'intervention, les rôles et les stratégies des agents producteurs qui entrent en jeu dans ce mode de composition réglementaire, où la forme est largement déterminée par la question foncière, par les règles, par les techniques, conduisant à une sorte d'homogénéisation de l'espace, la fin des particularismes locaux, une uniformisation des conduites de production et de consommation, aussi bien que de tous les comportements.

Ces zones périurbaines sont "au cœur des contradictions entre les dynamiques résidentielles propres aux urbains en fuite de ville, les comportements spéculatifs des propriétaires, l'attitude laxiste des maires, et l'imprévision des dispositifs d'urbanisme en ces lieux de tension entre l'activité agricole et la poussée d'urbanisation³⁴".

34 PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, 191p.

B _ Politique du maître d'ouvrage : ouverture incontrôlée du foncier et compensation par une réglementation abusive

1/ Imprévision du projet communal au développement spatial

La question ici n'est pas le développement pavillonnaire, mais l'ouverture de vastes zones à des formes nouvelles d'urbanisation.

Les franges périurbaines, périphériques des grandes villes, représentent potentiellement de vastes réserves foncières peu valorisées, relativement vides, adaptables à moindre coût. C'est donc un champ sur lequel s'inscrit une fuite en avant d'élus soucieux d'assurer la survie de leur commune. Ils y construisent plusieurs générations de lotissements, qui devenant le moyen de gagner de la population, assurer les services minimaux de la commune, le maintien d'équipements de superstructures, de l'équilibre démographique et des effectifs scolaires.

Mais confrontés à la difficulté de densifier ces zones pavillonnaires et à l'absence d'un marché de seconde main de la maison individuelle, qui aurait permis un renouvellement générationnel et une mobilité des habitants, les élus multiplient les opérations de lotissements par vagues successives.

Ces scénarios illustrent les conséquences d'une logique de production de terrains à construire sans véritable projet urbain communal. Les comportements des municipalités varient en fonction du bilan de leurs expériences, de la qualité de leurs informations : certains intervenants sont inexpérimentés et passifs, sujets à l'abus de confiance, insuffisamment assistés, ou d'autres inflexibles, abusivement méfiants devant toute proposition³⁵. Mais le plus fréquemment, ces comportements se traduisent par des extensions urbaines qui se font au gré des opportunités foncières, sans aucune prévision spatiale à long terme.

Brève évocation de la question foncière

L'intérêt des agents producteurs de l'habitat individuel vers les périphéries urbaines pose dès lors le problème du foncier en termes de mise à disposition de quantités plus grandes de sols sur des fractions de l'espace plus étendues.

Les communes, chargées de la procédure foncière, n'hésitent parfois pas à sacrifier des zones naturelles ou agricoles d'équilibre, où les valeurs foncières sont temporairement moins élevées, pour endiguer les besoins démographiques et la demande pavillonnaire sur leur territoire, pendant qu'en même temps, la mobilisation de constructeurs de maisons individuelles suppose en amont l'approvisionnement en terrains à bâtir.

35 ROUX Jean-Michel, "La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel", Plan Construction/Atelier de recherche et d'études d'aménagement, janvier 1978, 159p.

Libérer des terrains tel a longtemps été le leitmotiv.

Mais l'appropriation privée du sol constitue l'obstacle majeur à une large pavillonnarisation de l'espace. Les propriétaires peuvent s'opposer à l'utilisation de leur sol, sauf contrepartie de cession du droit. La question foncière naît en fait de la contradiction entre le droit de propriété, les rentes que le propriétaire peut en tirer, et la nécessité pour les constructeurs de disposer de terrains à bâtir à des prix suffisamment bas pour ne pas hypothéquer leur taux de profit et pouvoir offrir un produit dont le coût ne serait pas prohibitif.

Le foncier est alors le terrain de stratégies multiples :

propriétaires fonciers, agriculteurs ou spéculateurs ayant acquis leurs terrains, guettent ou encouragent, dans les tractations communales, la mise en urbanisation résidentielle ; ou bien, à travers le P.O.S., ils sont convaincus de détenir une denrée rare et tendent à conserver leurs biens ;

promoteurs et constructeurs s'élèvent contre l'incohérence de la politique menée par les pouvoirs publics, dénoncent la nocivité des POS car ils diminuent la surface constructible de la commune, la hausse des coûts fonciers et la raréfaction des terrains à bâtir : "Vouloir en même temps augmenter la production de terrains à bâtir, multiplier les POS qui restreignent les surfaces à construire et supprimer le mitage est impossible³⁶".

Il est particulièrement complexe pour les communes de **réglementer la production de terrains à bâtir** pour :

Surmonter la contradiction bien réelle entre exigences de protection, d'organisation de l'espace et l'ampleur des besoins du marché,

ajuster localement l'offre et la demande de terrains,

fluidifier le processus de fabrication des terrains,

le tout en :

évitant la rétention,

adaptant les procédures administratives,

finançant la viabilisation,

maîtrisant les prix des terrains...

Autant de problématiques face auxquelles les communes se laissent souvent dépasser par la **tendance à la libéralisation à outrance du sol** dans ces zones stratégiques de développement communal, alors que c'est justement dans les espaces périurbains que se jouent les enjeux principaux contemporains de l'aménagement de leur territoire, tant sur le plan de leur gestion que du devenir de leurs populations.

36 S.M.I. en 1978, in JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", du CNRS, avril 1982, 310p.

2/ Compenser par une réglementation excessive

Venant à s'autodétruire en épuisant la disponibilité des réserves constructibles, et ouvrant le foncier aux intérêts et stratégies spéculatifs qui entourent la pavillonnarisation, la collectivité est démissionnaire face à sa responsabilité au regard de la consommation de son territoire et compense en revanche avec la réglementation de son urbanisation.

Là où justement la commune devrait accorder davantage de libertés, elle instaure des blocages par les règlements d'urbanisme et d'architecture qui encadrent, voire prédéterminent la morphologie des extensions périurbaines à l'échelle des lotissements, de la parcelle et de l'architecture des maisons.

Contraindre les constructions par la réglementation

Nous reprenons maintenant le concept du mode de composition urbaine de P. RIBOULET³⁷, qui nous permet de considérer le mode réglementaire comme étant à l'origine des lotissements, dont la caractéristique principale est l'ordonnancement imposé de l'urbanisation. Nous pouvons avancer que la stratégie des communes pour la production résidentielle est le contrôle des constructions par des dispositions strictes et généralisables d'architecture et d'urbanisme.

Il convient cependant de montrer les deux faces des règlements : ils ont des aspects positifs, ils portent la trace de conquêtes sociales, sont le résultat de luttes antérieures. Il est vrai qu'il y a là une garantie de sauvegarde de l'intérêt général contre les intérêts particuliers. C'est ce qui rend leur analyse difficile et parfois ambiguë.

La première action d'envergure visant à introduire une certaine contrainte, mais aussi transparence, fut sans doute la confection des cadastres sous le Premier Empire.

L'autorité publique ne disposant pas des moyens de réalisation, il convient donc que les règlements soient les plus nombreux et plus précis possible, que les mailles du filet soient de plus en plus fines, de manière à ce que l'autorité n'ait plus à contrôler la réalisation effective. Il est inutile de dire qu'une telle profusion réglementaire détermine puissamment l'espace urbain.

Aujourd'hui, il y a une **prolifération considérable de règlements et normes qui contraignent tout ce qui peut être défini en tant que**

37 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

construction, depuis l'occupation de la parcelle jusqu'à l'orientation de la maison en passant par les dimensions des fenêtres, la hauteur, la largeur et le sens d'ouverture des portes, la section des conduits, etc.

Principes de composition de la réglementation

Les travaux de P. RIBOULET et de J.-M. ROUX³⁸ nous permettent d'expliquer le **principe de composition de la réglementation** à l'échelle des parcelles, qui repose sur :

REGLEMENTATION DES SOLS

Pour créer des espaces ordonnés, il faut agir sur les sols, fondement de toute organisation, avant même d'agir sur les constructions. Le cadastre permet de connaître le parcellaire et donc de le modifier, en y introduisant une nouvelle géométrie, en commençant par le découpage des îlots le plus performant possible. C'est pourquoi chaque opération d'extension résidentielle s'accompagne d'un plan de lotissement qui partage en parcelles régulières et le plus souvent égales les nouveaux sols urbanisables.

Sur ce support, il est aisé d'édicter **des règles d'occupation**, qui bornent l'implantation de la construction au pavillon strict, en milieu de parcelle et n'autorise aucune initiative :

- c coefficient d'emprise maximum sur la parcelle
- règles de densité
- hauteur d'immeuble
- alignement à la voirie
- règles de prospect
- implantation fixée à 5 mètres de la voirie et 3 mètres des limites séparatives
- mitoyenneté ou recul

On peut, à l'aide de toutes ces parcelles qui doivent obéir au même ordre, modeler des pans entiers de ville. Les exemples abondent, montrant un grand systématisme parfois... résultats d'accumulation d'initiatives privées et conçues séparément, les opérations donnent lieu à des tissus urbains défectueux, des voiries pas raccordées, des déplacements pénibles. Les lotissements manquent de cohérence et aucune amélioration n'est possible dans la mesure où il faudrait détruire des constructions.

38 ROUX Jean-Michel, "La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel", Plan Construction/Atelier de recherche et d'études d'aménagement, janvier 1978, 159p.

✿ REGLEMENTATION DES CONTENUS

La réglementation prévoit également la définition des contenus des parcelles, qui se résume dans les lotissements à une occupation résidentielle. Dès l'apparition des cités ouvrières, la formule du quartier composé de maisons individuelles pour une seule famille, entourées d'un jardin connaîtra un grand avenir.

La réglementation de l'occupation du lotissement est

|| Occupation strictement résidentielle

L'espace des lotissements est soigneusement réglementé dans sa vocation, sans diversification des fonctions urbaines. Mais n'est plus seulement sa fonction qui prend forme, mais la maison elle-même, la distribution intérieure, le nombre de pièces, le mode de vie, le stéréotype de l'espace individuel.

✿ REGLEMENTATION ARCHITECTURALE DES BATIMENTS

La grille réglementaire des constructions impose l'ordonnancement de l'extérieur aux propriétaires, qui s'engagent à le respecter pour pouvoir construire. Il y a en quelque sorte une séparation entre le pouvoir et la réalisation, entre la façade et l'extérieur, entre la forme et le contenu. Peu importe, à la limite, ce qui se passe derrière cette façade, tant que les façades, mais également la forme et la pente des toits, la dimension des fenêtres, la couleur des murs, etc. soient **homogènes**.

Toute une série d'**éléments architecturaux constituant la forme urbaine sont ainsi pensés séparément, détachés de leurs fonctions et de leurs moyens de réalisation**. Ils deviennent des règlements, des obligations à respecter. Ils sont le moyen de donner une image uniforme et rangée au lotissement.

Les règlements architecturaux sont fondés sur :

une **imposante gamme d'interdits**, portant généralement sur des détails ou prenant des aspects synthétiques. Ce sont des recommandations plus pour tenter d'éradiquer les initiatives intempestives qu'un conseil positif.

|| pastiches d'architectures traditionnelles ou régionales étrangères au style du pays, style Val de Loire ou style noble imposé
|| bow-windows, vérandas, chiens-assis

des **propositions fragmentaires** qui, mises côte à côte, forment une sorte de monstre de Frankenstein urbain, un tissu urbain inconsideré (cheminée, clôture, couleur façade, pente de toit). Ces propositions se maintiennent dans un espace abstrait de graphisme et de recommandations, assez loin, par conséquent, de la réalité construite.

couleurs et matériaux de toitures, menuiseries et façades
 Sens de faîtage
 pente du toit
 hauteur à l'égout de toiture
 éléments de constructions (avancées, cheminées, pente de toits, garages...)
 clôture

Il est clair que ces règlements tolèrent, s'ils ne la favorisent pas, une architecture répétitive et "passe-partout". Ils légitiment même la répétition des formes (dès lors qu'un type de maison est accepté dans une région, il est assuré de pouvoir s'y reproduire). Ces règles de constructions souvent inadéquates sont trop souvent restrictives, rendent difficile la production d'une forme urbaine de qualité et entravent la créativité et l'innovation architecturale.

Effectivement, la forme des maisons demeure soumise à l'approbation par les maires d'un permis de construire. Les refus, ou les difficultés, les délais pour obtenir un permis de construire pour des projets innovants contribuent à écarter du marché des produits originaux et personnels. Les projets d'avant-garde, bricolages artistiques ou technologiques sont souvent découragés par les complications dans l'obtention du permis de construire. Les services administratifs, la D.D.E., l'Architecte des Bâtiments de France ou le CAUE participent eux-mêmes à l'homogénéisation du marché et au **frein vis-à-vis de la recherche architecturale et de l'innovation** en général, ce rôle négatif découlant des **représentations purement réglementaires et normatives du contrôle de la conception** en général.

Le caractère extrêmement restrictif des documents d'urbanisme est largement souligné par les différents acteurs de la conception de l'habitat, "cette marée submerge [même] aujourd'hui tous les constructeurs³⁹". Beaucoup de formes monotones et insuffisantes sont malheureusement le résultat d'une certaine réglementation qui entrave la liberté de conception, l'esprit de réglementation amène les constructeurs à mettre au point un modèle agréé et l'appliquer à tous leurs clients. La **négation de l'architecture**, car on ne se réfère plus qu'à une réflexion ayant pour but de faire coller les maisons récentes à un règlement qui définit la maison idéale du français, sans qu'il n'y ait plus de souci de créativité et en freinant les maîtres d'ouvrage candidats à l'innovation ou la personnalisation.

Certes, le pouvoir de l'autorité publique est ainsi véhiculé, ces règlements assez systématiques montrant que c'est elle qui décide ou non de la qualité d'une construction, mais les dispositions sont devenues la **dérive extrême du mode**

39 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

de composition réglementaire, bornant à un modèle unique l'architecture des lotissements.

effets de la réglementation sur les formes urbaines et l'architecture : l'unité formelle

Ce sont des effets de masse, dans la mesure où ce mode a trouvé son plein développement à cette échelle. Le plus saisissant est "l'homogénéisation de l'espace, la fin des particularismes locaux, conduisant à une uniformisation des conduites de production et de consommation, aussi bien que de tous les comportements".

La réglementation détermine les plans, la distribution des espaces, leurs agencements, leurs usages. Par la définition des bâtiments sont visés les comportements, des façons de la utiliser, des modes de vie.

Sur la forme, les effets sont variables selon le type de règlements, mais dans tous les cas, ils sont importants. Il s'agit de tout **un ensemble d'obligation devant lesquelles se trouve placé un maître d'œuvre avant de commencer son projet**. Ces obligations ont été pensées souvent par d'autres, en dehors de lui et en dehors du projet, donc l'œuvre à faire. Qui plus est, les règles imposées ne sont pas des règles de composition, ce qui pourrait être bénéfique. Elles sont totalement étrangères à cette recherche. Il existe ici une séparation supplémentaire à l'intérieur du travail intellectuel qui **ne favorise pas l'unité de ce travail, ni celle de l'espace urbain**.

Effectivement, les parties sont uniformisées, alignées, rendues le plus possible semblables les unes aux autres, en entretenant toutes un même type de rapport avec le règlement qui les fonde. Cela forme essentiellement des ensembles, des séries, mais ne forme pas un tout : il y a ici une séparation et **non une unité au sein du processus de création**.

Il convient de poser cette question, dans la mesure où le mode de composition réglementaire, toujours d'après P. RIBOULET, se donne justement comme objectif déclaré d'**atteindre une unité formelle**.

Le mode réglementaire cherche à introduire une cohérence de l'espace qui se veut rationnelle, fonctionnelle, en créant un seul espace, qui se répète à l'infini, engendrant l'ennui le plus profond. L'unité est généralement atteinte par la **répétition uniforme d'un modèle**, d'un élément, d'une travée ou d'un motif.

Finalement, **tout souci de composition a disparu** et on peut alors observer la mise au point de modèles-types pour les constructions, répondant à l'observation de tous les règlements, avec quelques variantes limitées. "D'un bout à l'autre du territoire, il y a application stéréotypée d'une solution technique sans considération de site, de situation, d'environnement. On a vu, quelques années plus tard, le désastre".

Aucun lotissement ne peut être considéré comme une véritable composition urbaine, on est loin des grands effets urbains par les alignements et les perspectives de Haussmann. Dans notre cas, **l'emploi du règlement est le moyen unique d'aménagement**, dont les auteurs sont des bureaucrates, le règlement n'est pas un moyen parmi d'autres, en quelque sorte subordonné au travail de composition.

Le mode réglementaire de composition urbaine ne dispose que d'un langage pauvre, d'une **seule figure de composition : la répétition sans différence**.

La difficulté dans la formation des périphéries vient de l'incapacité à produire des règles visuelles simples, adaptables à des situations spécifiques à partir du site, du paysage, de la topographie ou d'une contrainte technique majeure. Des règles sensibles, capables de domestiquer l'ensemble des règles technocratiques et de s'affranchir de certaines d'entre elles par une forme d'évidence géographique. Mais pour cela, il faudra avoir la volonté politique de **nous affranchir des différentes logiques stratégiques et des produits préformatés qui structurent ces périphéries**.

L'obsolescence ou l'inadaptation des outils d'aménagement à la disposition des communes pour l'aménagement des espaces périurbains est, certes, indiscutable, mais il ne semble pas que ce travers puisse atteindre seul les formes urbaines analysées.

Des langages multiples s'ajoutent. Ce sont ceux des différents agents producteurs à proprement parler des formes urbaines, et en particulier des maisons individuelles.

En effet, l'espace périurbain est le lieu de stratégies des agents producteurs de l'habitat, avec des différences d'intentions et de réalisations entre les diverses catégories professionnelles intervenant dans la conception de la maison individuelle.

La pénétration du capital sur les espaces périurbains se heurte à des agents économiques prêts à défendre leurs intérêts spéculatifs et politiques. Les acteurs entourant la maison individuelle procède à la récupération de l'imprévision en matière de développement spatial de la part des collectivités. Celles-ci interviennent pour préparer l'espace à l'accumulation capitaliste en éliminant les blocages possibles (adaptation des règlements pour des modèles préformatés) et en relayant les intérêts des producteurs qui ont fait de la maison individuelle leur secteur d'activité, tandis que l'Etat accumule les outils et multiplie les initiatives pour faciliter la construction de logements pavillonnaires, orienter la

production de l'habitat vers la maison individuelle (l'intervention de l'Etat reste un sujet trop complexe pour que nous le traitions ici), tout en favorisant la pénétration de la catégorie des producteurs immobiliers que sont les constructeurs ou pavillonneurs, tout en tenant à distance de ce marché les architectes et les promoteurs publics.

C _ Stratégies des agents producteurs : comment impulser de nouvelles préoccupations ?

Considérons la conception de la maison individuelle comme une activité sous contraintes, explicites ou implicites, qui pèsent sur les programmes de constructions : le marché immobilier, les exigences des maîtres d'ouvrage et des utilisateurs, les procédés commerciaux employés, les pratiques de rémunération des concepteurs... Cette instabilité et cette dynamique instantanée de l'environnement économique de la conception semblent contradictoires avec l'inertie culturelle du concept de maison individuelle, qui n'est pas favorable à la recherche et l'innovation dans la maîtrise d'œuvre.

Nous analysons maintenant les jeux stratégiques des différentes catégories d'acteurs agissant sur le local, et comment la préoccupation de la qualité de la forme urbaine des lotissements, et en particulier la qualité de la maison individuelle, ne rentre que très peu en compte dans ces stratégies professionnelles. L'enjeu de l'affrontement entre les différents agents producteurs de l'habitat demeure finalement l'intervention la plus conséquente et rentable sur le marché de la maison individuelle.

Nous commencerons à distinguer quels pourront être les acteurs de la mise en place d'un nouvel appareil de production de la forme urbaine et en particulier de l'architecture de la maison individuelle pour se substituer aux jeux stratégiques et commerciaux des agents producteurs.

1/ Rôles et justification des stratégies des acteurs

Définition des rôles

CONCEPTEUR

Dans le vocabulaire, les concepteurs rassemblent tous ceux qui ont pour vocation de décider de la forme urbaine, du dessin des voiries ou du découpage parcellaire, à l'implantation des maisons, leur architecture.

Le concepteur occupe un rôle central dans le processus en soi, il :

est au contact direct de la clientèle dont il doit connaître les motivations et les moyens,

- articule les intentions urbaines des collectivités locales,
- respecte les financements,
- connaît la réglementation des composants,
- gère la conduite de chantier.

Dans un monde où la division du travail sépare la promotion-programmation et la conception architecturale-chantier, le concepteur de la maison individuelle représente une figure rare : c'est un "architecte" en prise avec toutes les dimensions du projet, l'interface, avec une capacité à avancer des suggestions, pas un démiurge qui a la maîtrise des dilections des clients, des règles de financement ou de la production des composants. Sa réussite tient à ses qualités de conduite. Métier intégré, il a une information multidimensionnelle des services. La pratique de la conception respire la modernité, doté d'un outillage contemporain, avec des tests permanents auprès des clients finaux, des équipes réduites, plurifonctionnelles et souples. La modernité se retrouve dans le résultat, c'est-à-dire l'adaptation progressive des volumes à des demandes nouvelles, le recours généralisé à des composants industrialisés⁴⁰...

... Idéaliste?

PRODUCTEUR

Le producteur, lui, produit des maisons : promoteurs privés, entreprises, artisans, agents immobiliers, architectes, constructeurs spécialisés... "Toute entreprise commerciale ayant pour objet exclusif de vendre les maisons qu'elle réalise elle-même ou fait construire⁴¹".

Les différentes fonctions de production de maisons individuelles sont des missions relatives à :

terrain : rechercher le terrain, relevés, sélectionner le financement du terrain, vérifier la constructibilité/certificat d'urbanisme, passer l'acte de vente, équiper le terrain...,

conception du projet et préparation de sa réalisation : conception de plans, formalités administratives/permis de construire, sélectionner le financement, les entreprises...,

réalisation du projet : approvisionner le chantier en matériaux, coordonner et surveiller les travaux...

Le producteur a besoin d'intégrer ces différentes missions pour capter le maximum de clients, mais il fait finalement appel à d'autres professionnels pour

40 Enoncé inspiré de : CROIZE Jean-Claude, "Les maisons individuelles sur catalogues", Centre de recherche sur l'habitat/Ecole d'architecture de Paris-La Défense, 1992, 72p.

41 JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions du CNRS, avril 1982, 310p.

réaliser ces multiples missions. La production résulte donc d'une combinaison d'acteurs, de réseaux, de filières, multipliant encore les intervenants.

Des causes structurelles ne favorisant pas une centralisation de la maîtrise d'œuvre

INTERVENTION DES CONCEPTEURS PARCELLISEE ET DISPERSION DE LA FONCTION DE MAITRISE D'OEUVRE

Si l'espace des quartiers pavillonnaires est sémantiquement pauvre, c'est que le nombre des concepteurs est limité et que leur intervention est parcellisée.

En effet, la conception des logements individuels distingue le plan de masse du terrain et l'architecture des maisons, à chaque stade correspondant un maître d'œuvre et une réglementation. Tout le long de la chaîne de production, la fonction de maître d'œuvre est dispersée entre plusieurs intervenants : les bureaux d'études, géomètres ou architectes auteurs de projets de lotissements ont rarement le contrôle sur les entreprises chargées des travaux, des finitions et sur les constructeurs chargés des maisons individuelles. Les services administratifs n'exercent que symboliquement leur contrôle sur les réalisations, le débat de conception se faisant autour de plans et de documents réglementaires, pauvres en détails, et relativement arbitraires par rapport à la réalisation.

DES CONFLITS CORPORATISTES

Cette multiplicité des intervenants au sein de l'appareil limité de la conception de la maison individuelle implique une grande diversité des comportements professionnels, traversée de forts conflits internes, avec des clans parmi les concepteurs. On parle tout au plus d'intérêts particuliers, et plus vraisemblablement encore de communautés de culture et d'enseignement. **En quoi une forme urbaine, une figure morphologique donnée, correspondent aussi fréquemment avec un type de pratique professionnelle?**

"Les architectes prônent les maisons en bande, ou les bricolages technologiques sur la maison individuelle, ou la fermeture des placettes, qui est analysé par ses défenseurs comme une recherche de plans de hameaux. C'est la légitimité, les vertus sociales, références historiques et celles de toutes les recommandations du même genre qui sont remises en cause⁴²". Par exemple, ce discours élaboré fait l'objet de critiques ou détournements caricaturaux de la part de concepteurs moins savants.

42 CROIZE Jean-Claude, "Les maisons individuelles sur catalogues", Centre de recherche sur l'habitat/Ecole d'architecture de Paris-La Défense, 1992, 72p.

Cet affrontement s'aggravera avec le temps si n'est pas rassemblée, diffusée, discutée une imagerie de référence, c'est-à-dire une tradition, une culture, sur l'habitat individuel.

Néanmoins, la permanence de cette configuration des alliances et conflits dans la pratique de la conception est vraisemblable en ce qui concerne les concepteurs, mais elle l'est moins en ce qui concerne les pratiques d'urbanisme en elles-mêmes des divers groupes en présence, saisies dans un échantillon géographiquement et temporellement limités : les principes doctrinaux peuvent changer avec le temps, comme leur perception des contraintes subies.

CONTROLE ADMINISTRATIF, D'UN POUVOIR DE REGLEMENTATION A UN POUVOIR D'AUTORITE

Les services administratifs cumulent pouvoirs de contrôleurs et de concepteurs, entrent dans le processus d'élaboration par leurs équipes d'assistance d'architecture et par leurs négociations sur les permis de construire et autorisations de lotir. L'administration de réglementation fait place à une administration d'autorité, mais elle perd alors son rôle de coordinateur légitime sensible aux cas particuliers pour devenir un acteur puissant, schématisant et systématisant ses décisions.

Il est difficile d'arbitrer entre les objectifs qu'elle doit définir : rechercher la diversité des espaces urbains et architecturaux, mais confrontée aux problèmes d'intégration aux sites, elle dépasse le conflit en proposant des modèles normalisateurs sur lesquels se déplace l'effort de conception (une couleur de façade, la "maison Val de Loire") avec des arguments justificatifs (la recherche de diversité est assimilée au risque chalets suisses et au bleu tunisien dans le Loiret).

L'appareil de contrôle de l'architecture de la maison privilégie finalement la notion de "droits acquis", dès lors qu'un type de maison a été construit, il acquiert les droits à être reproduit sans limite. Le modèle répétitif, d'architecture "passe-partout", favorise, pour l'agent producteur, des négociations de puissance à puissance avec l'administration, quelque soit son avis sur les réalisations. Le producteur a désormais l'assurance d'obtention aisée du permis de construire avec un modèle unique, dès lors qu'il a été accepté une fois, et peut rassurer la clientèle sur la rapidité des travaux et la qualité de ceux-ci.

Des argumentaires économiques comme justification de la forme urbaine

Les intervenants excusent leurs œuvres par les contraintes financières qu'ils ont subies. Ils répètent sur un mode justificatif que l'incapacité de la clientèle à dépasser les strictes contraintes du moindre coût les amène à réduire les formes urbaines à de simples expressions d'économies.

Les justifications économiques par **la faiblesse des budgets de conception** sont fréquentes de la part des agents producteurs, mais **difficilement mesurables puisque la production est éclatée** entre plusieurs intervenants⁴³ : quelle est la répartition des dépenses de conception entre :

- un effort plastique et fonctionnel,
- une mise au point centralisée de modèles architecturaux et de plans de masse standardisés,
- une commercialisation de types préétablis?

La commande et le contrôle encouragent plutôt les deux derniers postes, au détriment des études adaptées à un programme ou une maison. L'organisation même des entreprises de conception favorise les interventions répétitives, avec la concentration des demandes dans quelques grosses agences au lieu de petites équipes intervenant au cas par cas. Les deux méthodes n'ont certainement pas le même effet sur l'espace bâti.

La **recherche d'optimums technico-économiques de réalisation** est invoquée pour défendre :

La répartition et la forme des voiries et des réseaux divers dans le plan de masse : en réalité, des opérations n'hésitent pas à consommer de l'espace en voirie et la seule économie réelle est obtenue en augmentant la taille des lotissements, ou en la réduisant tellement qu'on peut bénéficier d'un réseau public. Mais les promoteurs et lotisseurs cherchent désormais des programmes moyens (20-50) dont les avantages sont ailleurs, dans la commercialisation et le dialogue avec les pouvoirs publics notamment ;

La répétitivité des modèles architecturaux au nom de la rationalité industrielle : l'utilisation de modèles permet des gains sur les chantiers si le constructeur a ses propres équipes, mais ni au-delà, ni en deçà d'un certain nombre d'exemplaires. L'entreprise compare la maison à un produit de type industriel, pour son usage interne et non pour sa politique commerciale, mais n'en a souvent pas la pratique réelle ;

L'innovation architecturale n'est pas possible à ce prix : la justification du modèle pavillonnaire, propre et aseptisé, est que le rapport qualité-prix ne permet par, au niveau du budget de conception, une recherche esthétique, qui n'est possible à ce prix. Ce jugement se trouve des justifications commerciales, dans la mesure où l'innovation architecturale est assimilée à des fantaisies avant-gardistes. Or, le futuriste ne se vend pas, donc les producteurs restent dans une conception classique avec une certaine répétitivité des modèles architecturaux au nom de la rationalité industrielle.

43 JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions du CNRS, avril 1982, 310p.

2/ L'absence de la préoccupation de la qualité de la forme urbaine dans les stratégies des agents producteurs

Urbanisme et plans-masses : un patchwork d'interventions

La politique de conception a eu longtemps tendance à orienter les efforts de conception et de réglementation vers l'architecture des maisons plutôt que vers les plans-masses.

Selon J.-M. ROUX⁴⁴, leur conception est souvent signé de plusieurs personnes : lotisseurs ou promoteurs, architectes, administration, géomètre, bureau d'études... A chaque élément de la forme urbaine peut correspondre, au moins dans la procédure du lotissement, un maître d'œuvre et une réglementation. Les concepteurs se dispersent donc le long de la chaîne de production : il est fréquent qu'un plan parcellaire de lotissement soit fait par un géomètre, mais qu'un architecte étudie le mobilier urbain et les terrains collectifs, que des maisons sur catalogues soient ensuite implantées sur les lots, etc. Ce processus n'incite pas une composition, une réflexion globale pour la qualité d'ensemble.

Par exemple, selon les investigations de J.-M. ROUX, **le discours tenu par l'ensemble des intervenants sur le thème de la taille des parcelles, ou les justifications de leur découpage sont très révélateurs de leurs motivations :**

<p>assistance architecturale et la Direction Départementale de l'Équipement</p> <p>La diversification systématique de la surface est indispensable à la bonne composition d'un plan de masse, en garantissant aux acquéreurs le plus de liberté possible.</p>	<p>promoteurs et géomètres</p> <p>Le découpage systématique en petits lots réduit le travail d'entretien, ou raisons esthétiques, comme quoi le compact ne serait pas laid.</p>	<p>artisans, constructeurs et acquéreurs</p> <p>Le découpage systématique de grands lots, avec une moyenne de 1500m² de terrain, est la condition indispensable de la diversité architecturale, pour ne plus être limité dans le choix des maisons, de type de</p>
---	---	---

44 ROUX Jean-Michel, "La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel", Plan Construction/Atelier de recherche et d'études d'aménagement, janvier 1978, 159p.

		construction, de l'aménagement de la façade.
architecte	promoteur privé	géomètre
Conception savante, il s'efforce de promouvoir des maisons jumelées ou en bandes avec des parcelles plus petites, et promouvoir les places fermées en cul-de-sac. Mais moins un choix esthétique ou fonctionnel du concepteur qu'une contrainte fixée par le promoteur ⁴⁵ .	La mise en valeur d'un terrain est un acte commercial qui répond à des règles, comme de réduire les parties non privatives, limiter les espaces communautaires dans les projets de lotissements.	Dans 70% des cas, il est le véritable maître d'œuvre du plan de lotissement. Le lotissement sans perte de terrain serait son idéal. Découpage géométrique, en une succession de zones constructibles avec un minimum de voirie et d'espaces verts, sans aucune volonté de composition urbaine ⁴⁶ .

Maison individuelle et agents producteurs : entre inertie, commerce, ignorance et expérimentation ?

La maison individuelle est devenue un tel objet d'investissement pour le capital immobilier du particulier et un secteur d'investissement de réussite pour les producteurs que de nombreux acteurs économiques se sont imposés pour assurer une fonction de production de logements. Quelque soit leur statut, profiter de ce domaine de réussite économique a été la justification de stratégies de séduction de la clientèle, d'éviction de concurrents, de repli de prétendants.

Mais les préoccupations de regain de qualité de l'habitat individuel pourraient aujourd'hui être la justification de retours d'acteurs nécessaires à l'innovation dans les formes urbaines des espaces périurbains.

Analyser les stratégies déployées par les différentes catégories d'acteurs recensées sur le marché local serait une lourde tâche, nous chercherons donc simplement à cibler les motivations des producteurs et leur façon de les appliquer, ce dans la perspective de réfléchir aux opportunités d'interventions de

⁴⁵ ibid.

⁴⁶ MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

chacun, susceptibles de jouer en la faveur de la qualité de l'habitat périurbain et de l'innovation, d'appréhender la mobilisation possibles des acteurs du logements dans un mode de composition alternatif de l'habitat périurbain.

❁ PROMOTEUR : UN "ACTEUR DE L'INERTIE"

Le promoteur n'intervient dans la conception du logement et dans la composition de sa forme qu'à titre de contrainte. Sa fonction n'est pas de réfléchir à une adaptation aux nouvelles préoccupations ou à une innovation dans la forme de la maison.

Ses **préoccupations sont strictement financières, spéculatives**, il construit des murs et cherche un approvisionnement en terrains à bâtir qui ne générerait pas son développement. Il a essentiellement une fonction de rassembleur de capitaux, il assure la gestion d'un capital monétaire immobilier dans sa phase de transformation en logement. En ce sens, il ne va **chercher une meilleure forme de la maison que lorsque celle-ci va s'imposer à lui en termes de marché**. Si l'absence d'évolution ne lui permet pas d'écouler ses maisons car le produit ne correspond plus à la demande, il tentera de transformer son offre. Mais il emploiera pour cela des méthodes éprouvées, et ne se posera pas en expérimentateur. Il a même tout intérêt à ce que l'offre générale soit la plus conventionnelle possible, pour que son produit entre dans le cadre de la maison classique, et reconnu comme tel par l'usager, qui n'est finalement qu'un client. En cela, le promoteur fait preuve de motivations purement économiques, qui n'en font pas un acteur de l'innovation, mais plutôt un acteur de l'inertie.

80% de la construction de maisons individuelles relèvent de la maîtrise d'ouvrage sur catalogue à la fin des années 90 (RAYMOND).

Sur les 150 000 à 200 000 maisons construites chaque année :

5% sont conçues par des architectes,

70% des autres cas par des constructeurs, et le

❁ CONSTRUCTEUR-PAVILLONNEUR : ADAPTABILITE DES MODELES SUR CATALOGUES

Ce rôle semble similaire à celui de constructeur-pavillonneur, qui agit lui dans le domaine de l'accession à l'habitat individuel. Il se différencie du promoteur dans le sens où le particulier reste maître d'ouvrage, et que le constructeur n'est que le maître d'œuvre. Ce ne sont pas des entreprises de construction, mais des entreprises de services petites ou moyennes, parfois relativement grandes (Groupe Maison Familiale) qui sous-traitent la construction après avoir pris la commande. C'est une sorte d'aide à la décision, pour stimuler la demande en facilitant la décision de l'acquéreur hésitant face à la perspective de l'acte de faire

construire. Sa fonction se rapproche en cela de la fonction d'architecte dans le processus de composition de la maison individuelle (quelque soit l'appréciation qu'on porte sur le résultat).

Mais c'est bien là leur seule ressemblance. Le constructeur propose sur catalogue des combinaisons de dispositifs, qui vont permettre à l'utilisateur de composer son habitation sur un terrain qu'il a déjà acquis. L'utilisateur est donc ici, semble-t-il, maître de la forme de sa maison et libre de la composer à son goût. On pourra donc, à première vue, considérer le constructeur comme un des éléments-clés qui va permettre à la forme de l'habitat d'évoluer vers une meilleure qualité architecturale.

En réalité, il n'en est rien. Car **la logique économique du constructeur l'emporte toujours sur le rôle de conception qu'il est censé représenter, compte tenu de son impact sur la composition de la maison.** Car les produits présentés sur catalogue ne correspondent généralement pas à la demande, mais les usagers se satisfont car les constructeurs proposent des contrats de construction clés en main, qui comprennent généralement des facilités de financement qu'aucun autre producteur n'est en mesure de proposer. Ainsi, malgré l'inadéquation, les ménages préfèrent souvent un logement inadéquat mais qui leur appartient car ils ont eu les moyens de se l'offrir. Devant des exigences dont l'inadéquation est devenue de plus en plus flagrante, les constructeurs ont inventé l'idée du catalogue, qui permet de personnaliser le projet et de composer la forme de sa maison sur mesure. En réalité, toute la stratégie du constructeur est de ramener la demande vers une gamme réduite de ce qu'il sait faire habituellement. Les maisons sur catalogue sont des maisons familiales pas immuables, les modèles de vente évoluent. Le constructeur met au point un modèle, le met en vente et teste son succès ou son échec, en élaborant un processus de réajustement plus fin qui intègre les réactions des acquéreurs.

La maison individuelle contemporaine sur catalogue est un produit éminemment actuel, voire à la pointe du progrès, dans son processus comme dans son contenu, et est solidement architecturé. Le processus de réalisation associe l'appareil de production physique (dans ses diverses dimensions, des usines de composants aux acteurs du site), le concepteur, l'appareil financier et le client, avec des discussions à tous les échelons qui débouchent sur une production singulièrement maîtrisée dans son organisation, ses prestations, son esthétique et ses prix. Pour autant, la floraison des maisons individuelles ne correspond pas à un impératif catégorique : le développement de la maison contemporaine comme marché repose sur des hypothèses fondamentales telles que l'existence de clients qui désirent ce genre de produits et d'un **ensemble de régulations collectives** (conditions de financement, règlements d'urbanisme ...) **qui en autorisent la réalisation.**

En effet, les modèles architecturaux des maisons individuelles s'imposent dans les lotissements grâce aux producteurs qui sont de redoutables maîtres-

vendeurs, mais faute aussi à l'acheteur, qui a une marge d'appréciation qui s'affirme dans les préférences entre les différents modèles proposés, mais aussi dans le succès d'un genre déterminé de producteurs. D'un point de vue architectural, le choix du client sur catalogue de composants laisse très ouvert le choix des formes, mais aboutit comme nous l'avons précédemment précisé, à des incohérences de formes dans l'architecture de la maison ou à la généralisation de pavillons répétitifs et "industrialisés".

L'architecture se trouve prise dans une logique moderne du produit de masse ; plutôt que tel ou tel élément (architecture, prestations, "force de vente", accès aux financements...), ce sont alors la qualité et la pertinence de l'assemblage qui commandent le succès de l'offre. Le pavillonneur est perpétuellement aux aguets, la souplesse et la flexibilité de sa stratégie détermine que ses modèles de maisons s'imposent dans les espaces résidentiels périurbains.



ARCHITECTES : SE RECONNAITRE UN STATUT DE PRODUCTEUR POUR S'IMPOSER DE NOUVEAU

L'architecte est depuis toujours un maillon essentiel de la production de bâtiments, à travers son rôle aux multiples facettes. Il se positionne aussi bien en concepteur, en créateur, en artiste, en théoricien, en conseiller de l'architecture. Nous savons que la position des architectes par rapport à la maison individuelle n'a pas toujours été la même, et que de nombreux architectes ont longtemps délaissé la maison au profit d'ouvrages ou bâtiments plus nobles, plus médiatiques, plus valorisants, plus enrichissants pour leurs ambitions artistiques⁴⁷. Il est pourtant impossible de nier le rôle stratégique et primordial de l'architecte dans l'évolution de l'architecture de la maison, puisqu'il occupe en tant que théoricien et praticien une place centrale dans le processus de composition urbaine, même s'il faut préciser que son influence a nettement diminué avec la production de masse de maisons individuelles.

Dans le domaine de la maison individuelle, P. LAJUS et G. RAGOT⁴⁸ ont constaté un désengagement de la profession : alors que a priori le marché de la maison individuelle semble être le plus intéressant en matière de réponse à des usages et en termes de contact avec l'habitant, puisqu'il **confronte l'architecte à une demande précise**, il semblerait que nombreux sont les architectes qui délaissent volontairement la conception de maisons individuelles, considérant qu'elle n'est pas épanouissante pour l'esprit et pour leur évolution artistique. C'est

47 Nous avons réalisé au fur et à mesure de l'étude que ce sujet était trop vaste et complexe pour oser l'analyser dans une étude d'un niveau si modeste.

48 LAJUS Pierre, RAGOT Gilles, "L'architecture absente de la maison individuelle : conditions d'intervention de l'architecte sur la conception de maisons individuelles", volume 1, P.U.C.A., Collection Programmer Concevoir, Paris-La Défense, 1997, 25p.

par ce réflexe qu'on a vu s'opérer une standardisation de l'architecture dans la production de maisons individuelles, qui, rappelons le, représente 70% des 150 000 à 200 000 mises en chantier chaque année⁴⁹, qui peut en partie être imputée à ce délaissement des architectes au profit des constructeurs, pavillonneurs et promoteurs. Face au marché de la maison, les architectes afficheraient fréquemment ignorance et mépris, car beaucoup vivent encore la nostalgie d'une profession libérale idéalisée, et **ne veulent pas se reconnaître un statut de producteur, oeuvrant sur un marché régi par les lois de l'offre et de la demande**, sur un domaine que des générations d'architectes avaient décrétés comme non rentables. On remarque ici que **les motivations des architectes** en ce qui concerne la production de maisons individuelles se positionnent entre la **nécessité de rentabilité, la volonté de s'inscrire dans une démarche de création épanouissante** pour l'architecte lui-même et une vision biaisée de l'acte de production.

Mais l'on peut dès aujourd'hui s'enquérir profondément de l'impact qu'a ce comportement sur les possibilités d'innovation et d'amélioration de la qualité architecturale de la maison. Car si les concepteurs délaissent la maison, et compte tenu de l'importance de ce marché en France, comment l'architecture va-t-elle évoluer?

Cependant, on voit apparaître de nouvelles initiatives : les jeunes architectes éprouvant des difficultés à accéder à la commande publique se tournent vers la maison individuelle, conscients de la forte demande de production ; des réseaux se créent comme les Architecteurs, qui se destinent à la reconquête de ce marché. Toutefois, nous avons souligné précédemment que la créativité et l'innovation architecturales sont fréquemment entravées par les réglementations administratives qui imposent des règles formatées pour la production de maisons individuelles sur catalogues.

Il est difficile de cerner les modalités de leur action et dans quelle mesure ils vont se réintéresser à la forme de l'objet maison à proprement parler : se rapprocheraient-ils des constructions proposées par les constructeurs, pour capter la demande? Ou auront-ils recours aux connaissances développées dans les nouvelles préoccupations de développement urbain de qualité?

PROMOTEURS PUBLICS : DES COLLABORATEURS INDISPENSABLES POUR LES COMMUNES

Les promoteurs publics ou sociaux, bien que dépendants de l'évolution de la doctrine de l'Etat en matière de logement social, peuvent être placés dans les agents locaux de production. Leur intervention est fortement liée au contexte

49 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

socio-politique local, conditionnée en particulier par la volonté plus ou moins affirmée des collectivités locales de construire sur leur territoire des logements sociaux.

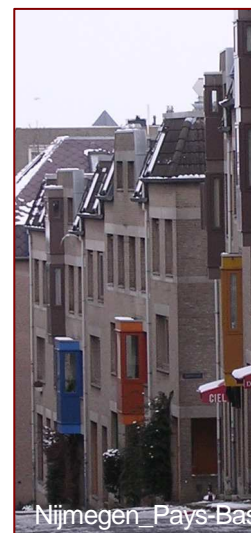
Le glissement de la demande de l'habitat collectif vers le logement individuel et celui du locatif vers l'accession à la propriété ont provoqué une rupture dans leur intervention, selon leur **capacité à s'adapter aux changements**. L'accélération de la compétition sur le marché de la construction pavillonnaire, l'apparition de nouvelles catégories de producteurs, l'incapacité à lutter avec ces dernières pour la maîtrise du foncier (les prix des terrains à bâtir découragent toute intervention du secteur public), et l'âpreté de la concurrence d'agents du secteur privé ont en partie fragilisé et poussé les promoteurs publics hors de la scène locale du logement individuel.

Que conclure de leur quasi disparition de la scène pavillonnaire locale sinon que les communes ne les sollicitent pas? Mais les **impératifs actuels de production de logements sociaux** décident les municipalités à collaborer avec les promoteurs publics pour concevoir des logements sociaux de qualité pour attirer de futurs habitants et ne pas heurter les électeurs récalcitrants.

La conception de l'habitat, l'urbanisme, et surtout l'architecture, se trouvent aujourd'hui pris dans une logique moderne du produit de masse, qui s'avère aujourd'hui verrouillée et intégrée. **L'incapacité du marché à répondre à des exigences de qualité est flagrante**, en dépit des prétentions de certains des acteurs.

L'espace périurbain nécessite, pour être produit, des arbitrages et des décisions de nature purement stratégique, qui peut faire que les impératifs qualitatifs interviennent plus que les impératifs commerciaux de production. Cette **nouvelle stratégie est fondée sur une intervention grandissante de la personne publique dans la commande d'habitat, un partage adéquat entre public/privé des différentes fonctions que comprend la conception de l'habitat.**

[Aménagement durable, ou la fin de l'idéal pavillonnaire
périurbain?]



[Aménagement durable, ou la fin de l'idéal pavillonnaire périurbain?]

Nous ne chercherons pas ici à énumérer de façon exhaustive les principes essentiels du développement durable liés à l'habitat. Par souci d'efficacité, nous exposerons rapidement en quoi l'évolution des préoccupations dans la société a conduit à la remise en question de l'omniprésence de la solution maison individuelle dans les questions de logement, à une meilleure prise en compte de la qualité des formes urbaines des lotissements et comment le thème du développement durable nous a permis de réaliser que le concept a abouti à une réflexion sur un nouveau mode d'intervention sur les espaces périurbains et sur la détermination d'innover dans leur aménagement.



A _ Menace sur la réussite du pavillonnaire

1/ Contradictions dues à l'évolution de la société

La politique pavillonnaire, si elle n'est pas à ce jour globalement remise en cause par les professionnels de l'habitat, est cependant **perturbée par une série de contradictions** qui renvoient au fonctionnement de l'ensemble de la société :

Jointe à l'accession à la propriété, elle a tendance à fixer les ménages alors que redéploiement économique nécessite la mobilité de la main d'œuvre salariée ;

La précarité de l'emploi fait hésiter à envisager la construction d'une maison et la désolvabilisation de certaines couches sociales les rend incapables d'accéder à la propriété ;

La crise énergétique a remis au premier plan la question du coût d'une maison individuelle et a fait ressurgir le problème foncier, les résidents étant contraints par le prix des terrains à se localiser de plus en plus loin de leur lieu de travail ou sur des terrains de plus en plus chers et se posent la question des coûts différés de l'accession au logement individuel périurbain (temps et coût des déplacements quotidiens) ;

Individualisme de l'habitant périurbain n'est pas trop en faveur dans une société où le thème de la participation est d'un usage constant ;

La création de centres secondaires à la périphérie des agglomérations est difficile dans les zones pavillonnaires, l'insertion des équipements pose des problèmes de rentabilité et de fonctionnement ;

exacerbation de la concurrence entre les agents producteurs avec l'appropriation des moyens de production.

Ces nombreux faits jouent précisément contre la poursuite de la politique pavillonnaire et sont souvent à l'origine de mouvements revendicateurs de la part des néo-résidents. Mais en fait, la **principale menace qui pèse sur le système pavillonnaire est la qualité même de cet habitat**, souvent sujet à des insatisfactions,

voire "un risque de voir se développer à propos du logement individuel les mêmes mouvements



sociaux que ceux qui se sont cristallisés dans les grands ensembles⁵⁰?

2/ Le pavillon est-il un archaïsme?

Que vaut ce mode de vie? S'ajoutant aux laideurs du pavillon et à l'entassement désordonné des maisons individuelles, "ne fait-il pas du monde

⁵⁰ JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions du CNRS, avril 1982, 310p.

pavillonnaire dans son ensemble un archaïsme mal adapté à la société contemporaine et à ses promesses⁵¹?"

D'après H. RAYMOND, N. HAUMONT, M.-G. DEZES et A. HAUMONT⁵², la dénonciation de l'archaïsme pavillonnaire dépasse largement la critique urbanistique et architecturale, elle remet en cause certains traits fondamentaux



de la France actuelle, soit la personnalité de base des Français et leurs modes de vie. Le pavillon ne devrait son archaïsme éventuel qu'au Français qui trouve en lui la réalisation non de ses rêves, mais de ses modèles sociaux. Le pavillon n'est même plus une réponse architecturale, c'est une réponse sociale. Il est une machine à fort

rendement pour le développement de certains aspects de la personnalité de base française.

Mais en ce qui nous concerne, la dénonciation de l'archaïsme pavillonnaire est menée avant tout au nom de la rationalité urbanistique. Les professionnels de l'aménagement et de l'habitat réalisent que **l'aménagement rationnel des espaces urbains français contemporains s'accommode mal à la construction pavillonnaire**. L'archaïsme de celui-ci réside certes dans l'utilisation que les Français font de leur logement, mais aussi dans l'organisation urbanistique, architecturale et dans sa capacité d'adaptation aux changements des préoccupations en aménagement.

3/ Actualité du mode réglementaire

P. RIBOULET⁵³ donne peu d'avenir au mode réglementaire. La ville produite est étrangement individuelle, solitaire et massifiée, ne dégageant aucune cohérence de signification urbaine, alors que le mode réglementaire cherche à introduire "une cohérence de l'espace qui se veut rationnelle, fonctionnelle. C'est une cohérence imaginaire, donnée à un espace fondamentalement séparé".

Aujourd'hui, l'activité réglementaire rencontre un certain nombre de contradictions supplémentaire. Elle pâtit du rejet quasi général des grands systèmes sur le plan de la pensée, de l'organisation sociale, de la politique. Il émerge "un nouvel individualisme, la revendication à l'existence d'un individu et l'expression de la personnalité autonome. L'uniformité des conduites par exemple

51 RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, "L'habitat pavillonnaire", L'Harmattan-Habitat et sociétés, décembre 2004, 114p.

52 Ibid.

53 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

cède sous l'initiative privée. On souhaite s'exprimer en habitant, en consommant, en se cultivant autrement".

Par ailleurs, se constituent des identités collectives nouvelles, locales et régionales. Il existe une "volonté d'aller à contre-courant de l'effet de massification des grandes métropoles", qui dominent l'individu. C'est **une "volonté de changer l'échelle, plus restreinte, on cherche la ville autrement, à se l'approprier, à y trouver des attachements, des racines. On observe la résurgence d'architecture régionale comme si l'on réalisait la perte subie par l'application du modèle uniformisant"**.

4/ Développement durable : la France du changement contre le pavillon

Les modifications techniques et économiques des pays industrialisés doivent désormais s'accompagner de transformations urbaines et sociales. Il nous apparaît que la **problématique de l'aménagement des zones périurbaines rentre dans les enjeux principaux de durabilité, modifient les préoccupations des collectivités et les modes d'intervention des agents producteurs, avec de nouvelles stratégies et de nouveaux partenariats plus en quête d'innovation et d'expérimentation, transformant alors les formes produites :**

nécessité de contrôler l'utilisation du sol dans l'espace urbain admise par une fraction croissante des responsables et de l'opinion publique : "Quoiqu'il en soit, l'idée que le développement urbain ne saurait plus être la résultante aveugle de centaines de milliers d'initiatives individuelles, insouciantes des intérêts généraux des collectivités, est admise partout⁵⁴", avec parallèlement la préoccupation des coûts de la maison individuelle, de son insertion à la ville et de l'extension de la voirie, des réseaux, de la ville dans son ensemble ;

une France de l'égalité sociale – théoriquement – ne saurait accepter la création d'une strate sociale et d'un espace qui lui est réservé, "fondamentalement séparé⁵⁵", exclusivement résidentiel : "L'habitant périurbain type est un adulte jeune avec enfants, agent de maîtrise ou technicien travaillant dans le secteur des services ; il est propriétaire de sa maison et possède deux voitures⁵⁶" ... ;



54 P. RAGON in RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, "L'habitat pavillonnaire", L'Harmattan-Habitat et sociétés, décembre 2004, 114p.

55 RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

56 Définition INSEE, in PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De

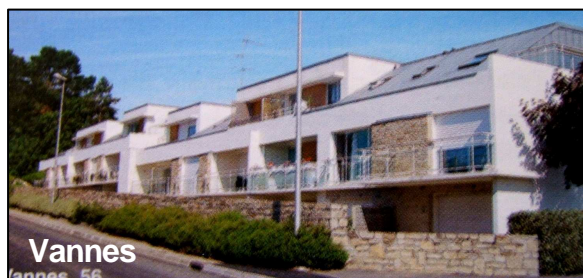
Le refus du paysage et de la société obtenus par la pavillonnarisation se généralise, de nouvelles notions s'imposent alors : "passer d'un paysage-résultat à un paysage consciemment organisé⁵⁷", économies d'espace, densité en périurbain, mixité des formes, des typologies d'habitat et des fonctions urbaines, mixité des habitants...

La recherche d'une rationalité urbanistique et architecturale, cette conception d'aménagement durable et acceptable nous semble avoir pris une place prépondérante dans la conception contemporaine, au détriment dans tous les cas de la décision individuelle de la construction pavillonnaire.

Les principes de la production des aménagements durables sont lentement acquis, et le rôle des "hommes de progrès" est de favoriser l'ensemble de cette évolution, qui se développe déjà aujourd'hui par des opérations qui ont pour premier objectif la qualité du résultat.

B _ Emergence de nouvelles formes d'habitat périurbain et d'une nouvelle manière d'intervenir sur la production de l'habitat

On a compris récemment non seulement que la maison individuelle n'était pas la réponse unique qui corresponde au goût et au besoin d'une part importante des familles, mais aussi qu'elle pouvait trouver harmonieusement sa place, sous forme d'ensembles groupés conçus différemment, à proximité d'urbanisations plus denses.



Par rapport à ce qui paraissait se dessiner ces dernières années, où il semblait que le logement individuel périurbain allait pouvoir se développer très largement, on assiste à un **timide retour vers d'autres formes d'habitat** et d'autres utilisations des fractions

périurbaines de l'espace. Des acteurs se sont mis à penser à la marge du système pavillonnaire, à d'autres réponses à la demande de logements individuels, sur des portions de territoire plus réduites, utilisées de façon plus optimale, en essayant de donner à la forme urbaine une richesse sémiologique suffisante pour que des enjeux s'y créent, que l'entretien et l'évolutivité aient des caractères collectifs et spontanés.

A l'évidence, les tendances du marché de la maison individuelle font une large place à l'uniformisation et à la mauvaise qualité des formes de la maison, mais la nouvelle tendance conduit à des prémisses de **soutien à la commercialisation**

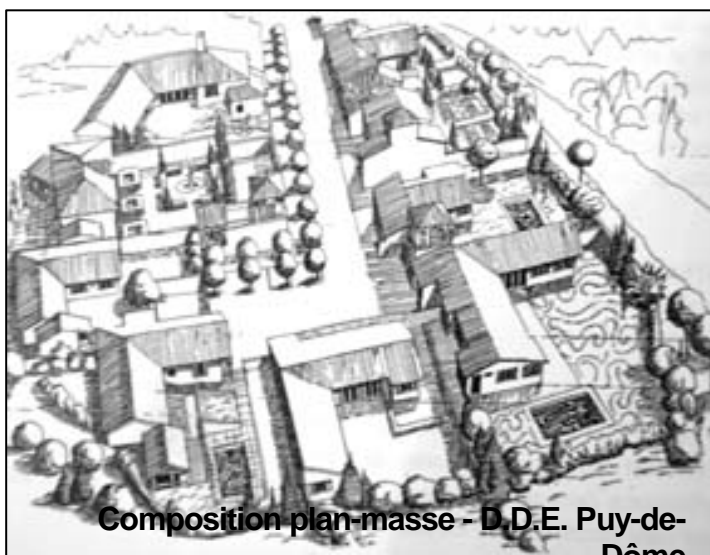


la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, p. 110.
57 JOLY Robert, FERY Gérard, "Le paysage des lotissements", Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1978, 110p.

de l'architecture, en remettant les architectes dans un circuit de production de l'habitat plus diversifié, incitant à un effort réel de qualité, qui passerait par la création d'une plus grande variété de formes urbaines et de formes d'habitat.

Et sur l'inaptitude de la demande à assumer l'innovation? Curieuse et bien sélective inaptitude, qui n'a empêché ni l'adoption de la salle de bain, ni la mutation profonde du traitement thermique, ni la percée de l'électronique domestique avec pratiques et mobilier nouveaux autour de la cuisine et la télévision.

Les nouveaux comportements issus des préoccupations actuelles de durabilité se démarqueraient par un type de raisonnement parfois plus technique, par la qualité des matériaux, par la personnalisation des constructions, répandre des savoir-faire, amenant à une sorte de **substitution entre la recherche de quantité et d'uniformité et la recherche de qualité, de diversité et d'innovation**, qui modifierait la



Composition plan-masse - D.D.E. Puy-de-Dôme

résolue non-modernité de la forme des ensembles d'habitations et de la maison.

En effet, la plasticité de l'habitat, la perfection des techniques, **l'imagination des architectes et urbanistes, la sensibilisation et l'engagement des collectivités**, quelle que soit la stratégie adoptée, font devenir l'habitat une inconsciente, mais une très grande création collective, où la construction de l'habitat peut être un terrain privilégié d'expérimentation urbaine et architecturale.

Notre hypothèse revêt finalement deux aspects : nous cherchons à vérifier si les formes urbaines nouvellement créées sont issues des préoccupations de durabilité de leurs concepteurs. Mais en même temps, nous souhaitons découvrir si leur mode de production, que l'on juge renouvelé, rentre aussi dans ces préoccupations, si leur objectif est d'appliquer au mieux un développement durable sur les quartiers périurbains.

Il est maintenant devenu indispensable d'analyser les formes urbaines et les modes de production que nous présumons issues des préoccupations de développement durable de leurs concepteurs. Deux opérations ont été jugées

comme exemplaires par des acteurs rencontrés, à la fois dans leur configuration et dans leur production. Nous les étudierons pour mieux discerner ce qu'on peut juger comme un traitement qualitatif de l'aménagement d'espaces résidentiels périurbains.

[Partie 2 _ Méthode et analyse]



[Méthode d'investigation]

"Marche rationnelle de l'esprit pour arriver à la connaissance ou à la démonstration d'une vérité⁵⁸".

[Méthode d'investigation]

Pour vérifier si les actuelles préoccupations de durabilité sont bien à l'origine de la recherche de qualité des formes urbaines et de l'habitat en milieu périurbain, et que ces préoccupations impulsent de nouvelles stratégies de production et de planification, il nous est apparu essentiel de nous appuyer sur des sites d'étude concrets et éminemment actuels, ainsi que sur des entretiens à la fois avec les acteurs intervenants dans la réalisation de ces opérations, tout en étayant notre réflexion par des entrevues avec des acteurs extérieurs et neutres.

⁵⁸Dictionnaire Larousse, 1993.

HYPOTHESE

La prise en compte des préoccupations de développement durable introduit de nouvelles formes urbaines et de nouvelles stratégies de production

METHODE D'INVESTIGATION

Entretiens

Choix	Objectifs
Principaux intervenants du processus de conception-réalisation	Eventail ciblé des acteurs essentiels de la production
Acteurs initiateurs du niveau de qualité	Connaître les motivations de leurs actions

Sites d'étude

Choix	Objectifs
Echelle du quartier et de la construction	Deux niveaux d'analyse des formes urbaines : urbanisme, typologie du bâti et architecture
Initiatives publique et privée	Deux démarches de conception : projet appuyé et mobilisateur et projet '...'
Multiples acteurs mobilisés ou concepteur unique	

Fiches-résumés et regroupement

Choix	Objectifs
Retenir les objectifs, le guide d'entretien, les réponses	Observer les avis de chacun et les préoccupations de chacun
Confronter les thèmes abordés	Identifier des propos récurrents justifiant les actions des intervenants

Grille d'analyse

Choix	Objectifs
Décomposer objectivement les formes urbaines des sites	Identifier la traduction des préoccupations des acteurs à travers les composants des nouvelles formes urbaines

OBSERVATION DE RESULTATS ET VERIFICATION OU NON DE L'HYPOTHESE

A _ Sites d'étude

1/ Axer sur deux démarches de conception

Nous avons choisi de **nous intéresser à deux sites d'étude, démontrant deux systèmes de production distincts** en milieu périurbain :

Site 1_une opération de relativement grande envergure, initiée par une collectivité publique et réunissant de multiples acteurs : la Z.A.C. de la Gage à Cébazat (63) : la sélection de ce site mixte s'est avérée complexe, dans la mesure où nous recherchions un site jugé préalablement de qualité par des acteurs, mais déjà réalisé et habité, pour mieux juger de la réussite ou non de son aménagement. Mais la préoccupation et la prise en main de la qualité des espaces résidentiels périurbains étant relativement récente (dernière décennie), les opérations achevées sont finalement rares.

Site 2_une opération plus réduite, d'initiative privée, mettant en scène l'élaboration d'un projet d'architecte : une maison individuelle privée dans une commune périurbaine d'Amboise (37), dont le nom a été volontairement tu par notre principal interlocuteur sur ce site. En revanche, il nous était préférable que la conception de ce site d'étude soit en cours d'élaboration, pour davantage axer notre étude sur les obstacles rencontrés par le maître d'œuvre pour concevoir un projet innovant au point de vue de l'architecture, dans le cadre d'une réglementation stricte.

Il nous est en effet paru plus pertinent de sélectionner nos sites en vue d'**orienter notre recherche vers les deux extrêmes de la production**, c'est-à-dire la conception par un acteur concevant en "indépendant" le projet d'un seul logement individuel en accession privée et une opération mixant social et privé, locatif et accession, collectif, individuel groupé et maisons individuelles, regroupant de multiples acteurs, ce qui nous a amené à **découvrir des préoccupations, des logiques, des obstacles et des démarches différents**.

Ce choix nous permet également d'axer l'analyse de chaque site sur une échelle des formes urbaines : le site 1, à l'échelle d'un quartier et comprenant différents types d'habitat sera l'objet d'une analyse de l'urbanisme d'un ensemble résidentiel et de la conception de logements individuels groupés et de lots libres, tandis que l'analyse du site 2 visera l'échelle de la construction, concernant davantage l'architecture d'une habitation en particulier, en faisant abstraction de l'environnement bâti dans lequel elle s'inscrit. Nous cherchons ici à ce que les **analyses des deux sites soient complémentaires et variées**.

De même, nous nous sommes essentiellement intéressés à la réalisation de logements neufs, sans prendre en compte la possibilité de répondre aux impératifs de durabilité par la réhabilitation ou la reconversion de logements déjà existants.

2/ Grille d'analyse

La prise de connaissance d'études antérieures sur les formes urbaines nous a finalement permis d'identifier des indicateurs d'analyse⁵⁹ et de construire une grille de décomposition objective des formes. Les sites choisis, à la base de visites, plans, photos, documentation, ont été ainsi décomposés, nous permettant alors de distinguer quelles seraient les nouvelles formes urbaines considérées comme de qualité par les acteurs.

B _ Entretiens avec des concepteurs

Le travail d'entretiens n'a pas la prétention d'atteindre tous les intervenants de l'habitat et des opérations traitées, ni d'épuiser la problématique de la recherche, mais plutôt de faire un sondage sur les préoccupations des acteurs, les moyens d'y satisfaire, les évolutions pressenties de la conception de l'habitat en milieu périurbain, ainsi que de nous aider dans l'analyse des sites d'étude.

1/ Acteurs initiateurs du niveau de qualité de l'aménagement

Nous avons choisi de ne nous intéresser qu'aux acteurs perçus au préalable comme étant des acteurs concernés par l'aménagement des espaces périurbains et les maisons individuelles, et comme étant potentiellement initiateurs du niveau de qualité de l'aménagement en milieu périurbain, à savoir **les acteurs qui introduisent effectivement des transformations dans le mode de composition et la qualité des espaces périurbains à travers leurs préoccupations et leurs méthodes d'intervention en matière d'aménagement et/ou d'architecture**, et qui tentent de mettre en place de nouveaux dispositifs ou des dispositifs sortant des grilles traditionnelles de la conception de l'habitat.

2/ Protocole d'entretiens

Nous avons choisi les principaux intervenants du processus de conception-production des espaces résidentiels périurbains et de la sensibilisation et la décision du niveau de qualité de leur aménagement : maître d'ouvrage, maître d'ouvrage déléguée, architectes, technicien de l'aménagement et de la planification urbaine...

59 Voir [Un mode de conception inapte à la qualité des formes urbaines de l'habitat individuel], p.

Nous avons guidé ces entretiens de façon à canaliser la discussions par des questions assez ouvertes, et de laisser libre l'interviewé, avec ses propres mots. Nous avons simplement tenté de recentrer l'entretien sur les objectifs recherchés chaque fois que les acteurs s'en écartaient, et de poser des questions auxquelles l'interviewé ne venait pas nécessairement par lui-même, au moment le plus approprié et de manière aussi naturelle que possible.

entretiens neutres d'approche

Des entretiens ouverts ont été réalisés avec :

- architecte-conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme,
- architecte exerçant en libéral à Tours,
- chargé du S.Co.T. de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours,
- directeur de l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours,

afin de nous informer sur les thèmes de l'étalement urbain, la place de l'architecture dans la production de maisons individuelles, la possibilité d'innovation et de création dans le cadre des règlements d'urbanisme, les éléments de composition des ensembles d'habitations, les différentes formes que peut prendre la maison individuelle dans un groupement d'habitations et sur une parcelle, les opérations d'habitat individuel jugées exemplaires, les possibles moteurs d'innovation... ceci afin de nous familiariser avec le sujet et d'avoir des avis extérieurs aux opérations étudiées et à leurs intervenants.

entretiens d'investigation sur les sites d'étude

Des entretiens semi-directifs ont été réalisés afin d'étudier les sites choisis et de les analyser.

Dans le cadre du site 1, nous avons concentré nos rencontres sur :

maîtrise d'ouvrage : maire de la commune concernée, qui impulse le niveau de recherche de qualité de l'aménagement ;

maîtrise d'ouvrage déléguée publique : responsable du service Etudes et aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central, organisme reconnu qui suit, influence les intentions de la Collectivité et veille à ce qu'elles soient appliquées ;

urbaniste de l'opération, qui intervient au niveau opérationnel ;

architecte-conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme, dont nous nous sommes entouré afin d'étayer notre analyse du site (indépendamment de notre volonté, nous avons été dans l'incapacité de rencontrer l'architecte de l'opération) ;

afin d'analyser les préoccupations et objectifs à l'origine de l'opération, leur traduction dans les composantes architecturales et urbanistiques, les innovations et leurs moteurs.

L'étude du site 2 a fait l'objet de deux entretiens avec l'architecte de l'opération, concepteur essentiel du projet. Cependant, et ce choix peut sembler dommageable, nous n'avons pas eu la possibilité de rencontrer les auteurs du règlement d'urbanisme concernant la maison individuelle, afin de connaître les justifications des règles instaurées. Nous n'avons également pas pu rencontrer le maître d'ouvrage de cette construction, pour connaître les motivations du choix d'un architecte et de l'innovation pour la conception de son habitation. Nous reconnaissons que ce sont des limites, sans doute importantes, de notre étude. Cependant, des études ultérieures pourraient palier ce manque.

3/ Fiches-résumés⁶⁰

A partir de ces rencontres, des fiches d'entretiens ont été réalisées pour résumer et retenir les objectifs, le guide d'entretien, les réponses et les questions qui persistent, l'intérêt et les éléments de réponses à l'hypothèse que chaque entretien a apporté.

4/ Tableau de regroupement⁶¹

Nous avons ensuite établi un tableau reprenant les thèmes abordés lors des entretiens, leur fréquence et les intervenants ayant discoursé ou non sur ces sujets et leur avis. Cette méthode nous permet d'identifier les thèmes souvent manifestés, les thèmes évoqués révélateurs, les accords selon les différents intervenants et les divergences de points de vue s'il y en a. Nous avons ainsi déterminé certaines motivations et préoccupations communes des acteurs rencontrés permettant de vérifier notre hypothèse et d'identifier des résultats.

60 Voir Annexe 1 [Fiches-résumés des entretiens].

61 Voir Annexe 2 [Tableau de regroupement des entretiens].

[Analyse]

"2. Etude faite en vue de discerner les différentes parties d'un tout, de déterminer ou d'expliquer les rapports qu'elles entretiennent les unes avec les autres. 3. INFORM. Ensemble des travaux comprenant l'étude détaillée d'un problème, la conception d'une méthode permettant de le résoudre et la définition précise du traitement correspondant sur ordinateur⁶²".

[Analyse]

Les entretiens sur les sites d'étude, leurs visites (site 1), les photos, plans et la documentation les concernant servent de base à cette analyse.

Nous avons précisé précédemment que le site 1 correspond à l'échelle du quartier, impliquant l'analyse des formes urbaines à travers l'urbanisme et la conception d'habitat individuel dense et de lots libres dans un quartier d'habitat mixte et d'initiative publique. Le site 2 permet une approche plus ciblée sur l'habitation en elle-même, en faisant abstraction de l'ensemble résidentiel auquel elle appartiendra. Nous y développerons donc davantage une analyse de l'architecture de la construction et de la conception du projet.

A _ A l'échelle du quartier : Z.A.C. de la Gage à Cébazat [Sites d'étude 1]

La commune de Cébazat⁶³ (XXX habitants en 1999) est dotée d'une position stratégique, au Nord de Clermont-Ferrand, sur l'axe de développement urbain vers l'agglomération de Riom, proche des différentes zones d'emploi du Nord de l'agglomération clermontoise et des axes majeurs de communication Nord-Sud. Elle a ainsi connu un fort développement pavillonnaire depuis 1970, devenant une ville-dortoir. Les nombreux déséquilibres apparus par cette urbanisation massive, sous la forme de lotissements dans une commune dépourvue des équipements et des infrastructures nécessaires à l'accueil de nouveaux résidents, ont incité la municipalité à établir un Plan de Référence en

62 Dictionnaire Larousse, 1993.

63 Présentation inspirée de Office Public d'Aménagement et de Construction du Puy-de-Dôme et du Massif Central, "Dossier de création de la Z.A.C. de la Gage, Cébazat", 1987, 63p.

1985 afin de fixer les grandes orientations de développement du territoire et d'en définir les modalités de réalisation.

En matière d'habitat, le Plan de Référence avait pour objectif de reconstituer une entité physique auparavant déstructurée par le développement pavillonnaire, de relancer le développement urbain, redéfinir et maîtriser le rythme et le mode de croissance en matière de logements pour une plus grande diversité, une meilleure insertion des constructions neuves et la garantie pour la population d'une possibilité de choix en matière de logements. Les moyens du projet de "faire la ville" étaient de :

- recentrer le développement avec une part d'initiative publique forte pour débloquer le marché foncier,

- diversifier et rééquilibrer l'offre en logements en introduisant une certaine mixité,

- restructurer la ville en agissant sur les points sensibles.

Initiée dès 1986, l'opération de la Z.A.C. de la Gage est "la meilleure concrétisation de cette nouvelle politique" d'urbanisation et de recomposition de l'espace urbain de Cébazat. Elle répond en elle-même à l'ensemble des cibles poursuivies dans le projet de la commune, à travers son processus d'élaboration et ses objectifs. Ce cas d'étude montre bien **les moyens mis en œuvre pour élaborer un projet d'urbanisation de qualité**, par la mobilisation de multiples acteurs et de fermes impératifs municipaux de maîtrise de l'urbanisation sur le territoire communal et de l'offre de logement, ainsi qu'une recherche partagée de qualité et d'exemplarité de l'aménagement.

1/ En amont de la conception de l'opération : une commande orientée par le projet communal

volonté municipale forte

Les divers intervenants dans l'élaboration du projet de la Commune de Cébazat ont souligné à l'unanimité la détermination de l'équipe municipale dans projet politique ferme, d'abord par le biais des objectifs du Plan de Référence, puis aujourd'hui du P.L.U., pour "reconstituer une entité urbaine définie spatialement et identifiable pour lutter contre les tendances à l'étalement de l'urbanisation". "Le projet urbain de la commune définissait déjà des objectifs précis pour donner une possibilité de choix en matière de logements, développer des activités pour maintenir un appareil commercial complet et centré et un équilibre emploi-habitat et dynamiser la vie sociale, culturelle et associative pour

consolider l'idée d'une communauté de vie profondément affectée par la croissance de l'urbanisation⁶⁴."

" Le maire a une "volonté de développement durable avant l'heure"⁶⁵, "une vision claire, lucide, volontaire, une conscience urbaine politique forte, une conscience paysagère. Il sait quel type de ville il veut"⁶⁶ : "Faire d'un territoire périurbain un territoire intermédiaire entre les deux agglomérations [Clermont-Ferrand et Riom]. Cébazat doit passer d'une ville-dortoir envahie par les lotissements à une ville active à l'échelle de l'agglomération clermontoise."⁶⁷

projet urbain de la commune_ "Construire la ville"⁶⁸

pôle de développement intermédiaire dans l'agglomération clermontoise_
Se doter d'un rayonnement culturel et économique fort dans l'agglomération multipolaire du S.C.o.T., tout en gardant une autonomie avec une offre riche de services de proximité ;

Sens de développement_ Axer l'urbanisation sur l'axe de la vallée du Bédât, à l'encontre de la dynamique de l'étalement vers le Nord et devenir un territoire intermédiaire entre les grandes villes de l'agglomération ;

Structure urbaine_ Recréer de la forme urbaine par un centre, des espaces publics, de l'"urbanisme horizontal", un réseau viaire maillé, retrouver de la densité et créer des points d'entrée et des limites à la ville pour contenir l'urbanisation ;

paysage_ Développer l'espace public sur l'axe paysager de la vallée du Bédât et étendre la dynamique aux communes limitrophes pour passer d'un projet communal à un projet intercommunal ;

mixité_ Ne pas céder à la pression foncière et proposer des logements divers, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle, la mixité des formes et des types d'habitat, en créant des ambiances, des caractères et en améliorant la perception des quartiers ;

communauté_ Réfléchir en termes de logements, d'économie, d'équipements, de services et d'animation pour créer une ville fédératrice et dynamique.

64 Urbaniste de l'opération [Entretien 6].

65 Formule utilisée par le Maire de Cébazat [entretien 8] et la responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1].

66 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

67 Maire de Cébazat [Entretien 8].

68 Plaquette de communication pour la concertation sur le P.L.U. de Cébazat.

2/ Se donner les moyens de traduire des objectifs politiques en langage urbain

Concertation entre les acteurs pour un véritable projet intégré et global

"Le maire s'est alors entouré de professionnels de l'aménagement pour exprimer le projet politique à travers des actes. La Z.A.C. de la Gage en fait partie⁶⁹".

La Municipalité s'est assistée d'un opérateur public compétent (l'O.P.A.C.) dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée sur la base d'une concession d'aménagement⁷⁰, qui a associé des concepteurs (urbaniste et architecte) pour exprimer des volontés politiques en termes d'urbanisme et d'aménagement, d'assembler des visions et des exigences professionnelles afin de concevoir une opération intégrée dans le projet urbain de la Collectivité, en faire un exemple d'opération à dimensions urbaine et paysagère.

"Il y a eu une bonne adéquation entre les objectifs a priori de la Commune et la réalisation concrète de l'étude, qui a été particulièrement aidée par une continuité politique tout au long de la conception et la réalisation de l'opération⁷¹". "Une réelle collaboration s'est mise en place entre l'équipe municipale et l'équipe de conception : il y a eu des échanges permanents, les élus ont réellement suivi la conception du projet, en apportant de nombreuses critiques et modifications dès la définition de ses objectifs, du programme, du plan-masse de l'étude jusqu'aux plans définitifs".

maîtrise d'ouvrage_
Commune de Cébazat
(63)

maîtrise d'ouvrage
délégée_
O.P.A.C. du Puy-de-Dôme
et du Massif Central

urbaniste_
Groupe Sycomore

architecte_

Objectifs de la Z.A.C._ "Créer de l'urbanité"⁷²

"Relancer le développement en recentrant le sens vers la vallée"⁷³ :

opération intégrée dans la ville_ Faisant partie intégrante de l'axe de développement de la commune, son caractère global l'inscrit dans le projet de développement urbain communal.

69 Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1].

70 L'aménageur assure sous le contrôle de la Collectivité la réalisation du projet d'aménagement.

71 Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 5].

72 Office Public d'Aménagement et de Construction du Puy-de-Dôme et du Massif Central, "Dossier de création de la Z.A.C. de la Gage, Cébazat", 1987, 63p.

73 Ibid.

"Construire une ville finie, dont on peut lire les limites et les entrées"⁷⁴ :

porte de la ville_ L'opération constitue une limite franche de la ville urbanisée et une entrée de ville identifiable, au caractère architectural déterminé.

"Diversifier et rééquilibrer l'offre en logements en introduisant une certaine mixité et diversité"⁷⁵ :

mixité des habitants_ La programmation de logements sociaux et de logements en accession permet une mixité sociale, intergénérationnelle et répond aux besoins de chaque ménage ;

diversité des typologies architecturales_ Favoriser la densité et mixer les formes de bâti avec une architecture de qualité pour créer des effets d'ambiances par les formes, les hauteurs, les caractères, la densité et la volumétrie.

"Contribuer à la maturation urbaine de Cébazat" :

réfléchir sur la qualité des maisons individuelles_ Concevoir des lots libres avec une réflexion sur le règlement pour permettre la création architecturale, une moindre consommation d'espaces et des liaisons avec les espaces publics, en donnant un cadre aux pavillonneurs ;.

espaces publics de qualité pour la pérennité du quartier_ Intégrer les éléments du paysage (le Bédât) et améliorer le traitement des espaces publics pour perpétuer une qualité du cadre de vie.

Il est indiscutable que le rôle de l'action publique dans l'opération de la Z.A.C. de la Gage a été déterminant pour la définition d'un projet lisible et durable dans le long terme. Elle donne les moyens d'une réelle liberté de réflexion et d'intervention des concepteurs. La concertation entre les acteurs – maître d'ouvrage et son assistant, équipe de concepteurs –, leur engagement et leur investissement, les échanges et apports permanents, ont sans doute conduit au résultat aujourd'hui jugé réussi par les intervenants.

3/ Présentation de la Z.A.C. de la Gage : une opération diversifiée

74 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

75 Office Public d'Aménagement et de Construction du Puy-de-Dôme et du Massif Central, "Dossier de création de la Z.A.C. de la Gage, Cébazat", 1987, 63p.

L'opération créée porte sur la superficie de 7,5 hectares au total et est composée de six unités distinctes :

Secteur 1_ Logements individuels groupés et locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;

Secteur 2_ Logements collectifs et locaux commerciaux en rez-de-chaussée ;

Secteur 3_ Logements collectifs et individuels groupés ;

Secteur 4_ Logements individuels groupés ;

Secteur 5_ Logements individuels groupés ;

Secteur 6_ Lots libres.

"Intégrer l'opération à la ville, imposer et s'imposer des règles pour faire de la qualité et faire vivre le quartier à long terme".

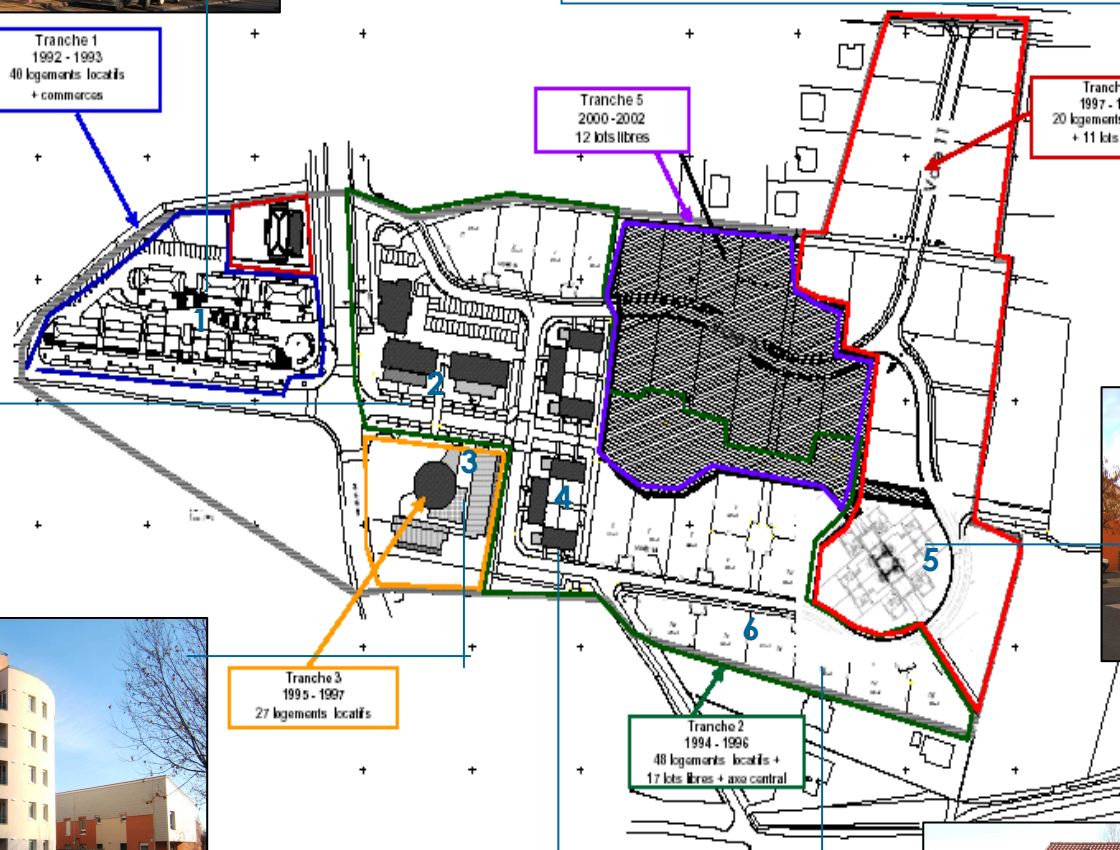


Tranche 1
1992 - 1993
40 logements locatifs
+ commerces



Tranche 5
2000 - 2002
12 lots libres

Tranche 4
1997 - 1999
20 logements locatifs
+ 11 lots libres



Tranche 3
1995 - 1997
27 logements locatifs

Tranche 2
1994 - 1996
48 logements locatifs +
17 lots libres + axe central



Programmation
135 logements locatifs sociaux en collectif
(R+3 à R+5) -2/3- et en individuel groupé -
1/3/4/5.
40 lots libres en accession à la propriété -6.

Réalisation

4/ Analyse des formes urbaines

L'analyse des formes urbaines de l'opération s'appuie à la fois sur des documents, plans et photos du site, mais aussi sur des visites et les entretiens avec les acteurs de l'opération. Ces diverses sources sont maintenant exploitées, recoupées, triées selon les différents composants des formes urbaines. Ainsi analysés, ils nous permettront d'appréhender les évolutions dans l'urbanisme d'un ensemble résidentiel et la qualité de l'opération de la Gage.

Choisir le site et intégrer l'opération dans le tissu urbain

Grille d'analyse des sites d'étude	Indicateurs	Observations
Opération	Situation par rapport à l'agglomération bâtie communale	Espace interstitiel encadré par urbanisation sur trois côtés. A l'Est de l'agglomération bâtie centrale existante.
	Niveau de desserte	Très accessible à partir des grands axes (bretelle A? à 2km) et du centre-ville (700m). Mais structure viaire inadaptée pour accès : besoin de créer une nouvelle voie.
	Dispositions du P.O.S.	Zone NA donc nécessité d'une procédure d'urbanisation.
	Zones urbanisées existantes	Non.
	Disponibilité du foncier	Jardins cultivés, maraîchage. Morcelé et cher à l'ouest, bonne configuration à l'est. 8 propriétaires.
	Éléments paysagers à préserver	Ruisseau le Bédât, jardins cultivés.
	Préexistence de réseaux	En bordures sud, ouest et nord d'opération.
	Localisation des équipements existants	Proximité de deux groupes scolaires, des zones d'emploi de Ladoux, proximité immédiate des commerces et services en centre-ville. Eloignement du complexe sportif.
Insertion dans le tissu environnant	Types d'urbanisation environnants	Habitat de type villageois à l'ouest et individuel diffus au sud et au nord.
	Éléments paysagers et topographiques	Ruisseau le Bédât traversant, zone plane.
	Traitement de la périphérie de l'opération	Traitement des entrées, parvis végétal à l'ouest dans l'axe d'arrivée du centre-ville.

Le site de la Gage était un espace interstitiel dont la topographie plane était favorable à son urbanisation, se trouvant au sein de la partie Est urbanisée de l'agglomération de Cébazat et représentant une triple situation :

en greffe directe avec le bourg, situé à 700m à l'ouest et s'étendant à proximité du site ;

Lié à l'espace entamé par de l'habitat pavillonnaire diffus ;

ou sein de la vallée du Bédât (ruisseau), qui la coupe d'est en ouest.

De plus, "les terrains de la Gage étaient un des seuls à ne pas être encore trop chers et en-dehors d'une zone inondable. Il fallait chercher une bonne utilisation pour ces terrains, maîtrisée par la Collectivité, pour ne pas en faire un énième lotissement en raquette, mais un vrai quartier⁷⁶".

Enfin, l'urbanisation de la zone de la Gage représentait une opportunité pour renforcer la fonction centrale et la structure résidentielle, commerciale et de services du centre-ville et de ses abords prévue dans le projet de la Commune.

Le potentiel que représentait cette vallée a renforcé l'intérêt que la Commune devait porter à la zone. Vu les options d'urbanisme visant à favoriser le développement selon un axe Est-Ouest, c'est-à-dire celui de la vallée du Bédât, et le renforcement du centre-ville et de ses abords, il fallait installer une maîtrise foncière publique pour profiter de la situation privilégiée de ces terrains encore libres, anticiper la pression foncière qui s'y serait rapidement imposée et faire jouer au site un rôle important dans la structuration et le développement de la ville de Cébazat.



⁷⁶ Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1].

Créer une opération lisible

Points forts	Eléments constitutifs	Ruisseau.
	Points de repère	Structuration de l'entrée de ville et de la rue par un bâti dense (immeubles R+3 et 4).
	Occupation ou utilisation du sol admises	Zone 1 : Habitat collectif et semi-collectif, activités de services, bureaux compatibles avec l'habitat ou commerces dont la surface de vente n'excède pas 400m². Zone 2 : Habitat individuel ou intermédiaire.

"Ce secteur stratégique devait bénéficier d'un traitement tout particulier, dans la mesure où il devait relancer l'offre de logement et d'activités et satisfaire la demande. De plus, situé en entrée de ville, dans une zone paysagère de qualité [ruisseau], en vue du centre-ville, l'opération devait intégrer des points forts permettant une lisibilité de l'aménagement" :

intégrer et mettre en valeur le Bédât,
marquer l'entrée de ville et structurer la rue par des "bâtiments-repères" un "bâti dense qui structure la rue, donne une impression de porte",

proposer une mixité des fonctions et des logements, avec des bâtiments collectifs et des activités à l'entrée de la zone et du bâti moins dense à l'intérieur de l'opération,

pour en faire une **opération mixte, exemplaire, visible et lisible**.



Bâtiment-repère pour l'entrée de la ville

travail de concertation pour la composition du plan masse

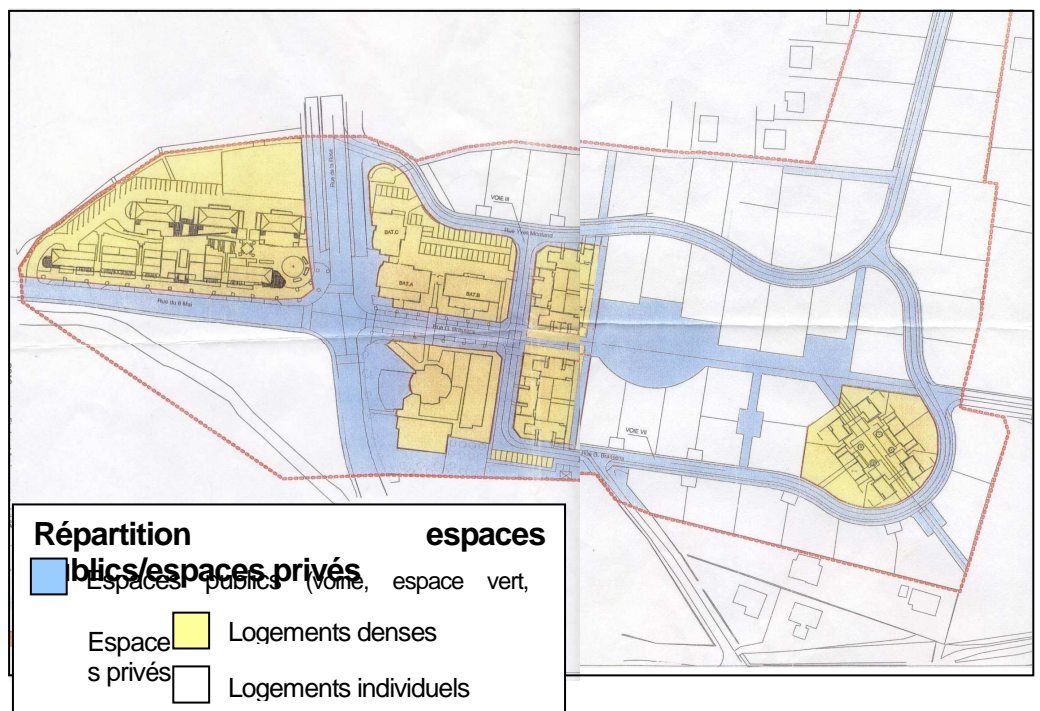
Superficie	Superficie	7,5 ha au total.
Plan-masse	Forme(s) élémentaire(s)	Mixte : en bande et en îlot.
	Typologie de bâti	Mixte : collectif discontinu, individuel identique, individuel.
	Découpage foncier	Régulier.
	Répartition espaces publics/espaces privés	Voir plan ci-après.

"Un opérateur privé (promoteur) ne maîtrise par la forme et de dessin du plan-masse, il n'a pas la vocation d'organiser la vie sociale dans le lotissement. Il travaille sur la maison, sans vision d'ensemble"⁷⁷.



Le travail sur le plan-masse avait pour objectif de produire un urbanisme de qualité, construire un quartier possédant une image forte et valorisante s'inscrivant parfaitement dans son contexte urbain. Cette volonté s'est concrétisée par un travail intense sur la composition globale du plan-masse.

concrétisée par un travail intense sur la composition globale du plan-masse. Ce thème a été abordé simultanément par chaque participant au travail de conception du plan-masse.



"L'exemplarité de l'opération résiderait pour moi dans l'attention particulière à la composition globale du quartier, ne pas poser les choses n'importe comment"⁷⁸.

Les objectifs étaient de prolonger l'axe majeur Est-Ouest de la structure urbaine de Cébazat, en organisant l'opération autour d'un espace public central dans cet axe, cerné par des éléments de programme dont l'architecture sera maîtrisée.

Mais "l'exemplarité réside aussi dans l'organisation du processus de composition du plan-masse, qui tendait à un urbanisme de concertation et de

⁷⁷ Architecte conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [entretien 2].

⁷⁸ Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1].

partenariat, en évitant les dérivés au coup par coup⁷⁹". La méthode était de constituer un groupe de pilotage regroupant les différents partenaires, pour fixer quelques principes formels essentiels qui donnent un sens à l'aménagement et de gérer les opérations partielles avec l'appui de simulations réalisées en intégrant les évolutions du contexte et les contributions des concepteurs.

Le discours tenu par l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1] sur le thème de la densité est très révélateur de ses motivations : "Le coût du foncier a servi à la cause de la densité du quartier : les réalités économiques conduisent à devoir rentabiliser les opérations d'habitat en construisant plus sur moins de terrains... c'est ce qui conduit à faire de la densité".

Désormais, nous nous concentrons essentiellement sur l'analyse de la partie Est de la Z.A.C., comprenant les secteurs 4, 5 et 6⁸⁰, c'est-à-dire l'individuel groupé et les lots libres, correspondant davantage à notre problématique.

espaces publics

Ce thème se trouve au centre des débats actuels sur les problèmes de conception : chaque partie prenante l'évoque et le commente.

"L'initiative de la Collectivité était justifiée, parce qu'un lotisseur aménage l'espace public a minima, sans arbres, sans haies, sans traitement stabilisé. La Collectivité sait que s'il y a une bonne conception de l'espace public et de sa qualité dans une opération d'ampleur comme la Z.A.C., il y aura pérennisation de l'opération comme quartier⁸¹".

79 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

80 Voir plan p.90.

81 Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1].

Espaces publics	Voirie	Nombre d'entrées sur le réseau extérieur	4.
		Culs-de-sac intérieurs	0.
		Emprises voiries	5m.
		Aménagements	Plantations. Pas de chicanes.
		Réseau intérieur	Mixte : à base de droites et de courbes.
		Cheminements piétons et cyclables	1m et 1,5m le long des voies+réseau interne réservé circulations douces et espace public.
		Contraintes de stationnement	Sur parkings et entrées des lots libres. Persistance du stationnement sauvage sur trottoirs dans individuel dense.

"L'organisation de la forme urbaine passe d'abord par la voirie (voir plan "Répartition espaces publics/espaces privés", p.94), qui doit être redessinée, ne plus être réduite à des rues en cul-de-sac envahis par les véhicules des habitants. Les lotissements sont généralement mal intégrés sur le site et à la ville, on a besoin de travailler sur la qualité des espaces intérieurs, et surtout extérieurs, sur les déplacements à pied, pour aller faire ses courses dans le centre-ville ou aller à l'école⁸²".

"On a voulu éviter les cul-de-sac et une entrée unique à la Z.A.C. pour l'ensemble des habitants. Le quartier devait être ouvert aux quartiers environnants, ne pas vivre refermé sur lui-même. Pour réduire la vitesse dans la voirie des lots libres, on a préféré une voie peu large, qui dessert seulement les lots et l'ensemble d'individuel groupé à l'Est⁸³".

La voirie, par son découpage, est l'élément structurant du découpage parcellaire, induit la physionomie de l'ensemble projeté, donc le tracé et son traitement sont capitaux dans la réussite d'une opération, elle facilite la lisibilité, le repérage.

Le parti retenu a été d'organiser la voirie en s'appuyant sur un réseau à base de lignes droites à l'entrée, puis de courbes quand on s'enfonce dans l'opération. Ce système intérieur est fermé au passage des gens extérieurs, n'engendrant pas une circulation excessive, mais reste ouvert au réseau public par quatre points d'accès.



Structurer la voie publique par le bâti

A l'ouest, dans le secteur 4 d'individuel dense, les façades des maisons groupées donnent directement sur l'espace public, afin de "recréer de véritables rues avec une continuité du bâti, des murs,

82 Architecte conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [entretien 2].

83 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

doter l'espace de parois et de limites perceptibles".



leur voiture prête à l'emploi, ne la rentrent pas dans leur garage (pour l'individuel dense), qui équivaut à une corvée : "les parkings sont considérés comme trop loin de l'habitation pour les utiliser"⁸⁴ et l'espace collectif n'est pas aménagé de telle sorte qu'il satisfasse cette exigence. Les lots libres, par contre, sont dotés d'avancées d'accès et/ou de stationnement en avant de la parcelle, permettant de ne pas encombrer les trottoirs : cela n'empêche pourtant toujours pas le stationnement sauvage.



Les cheminements piétonniers, eux, sont intéressants, permettant des traversées du quartier que la voie automobile ne permet pas, et accédant à l'espace public central, protégé des voies puisque entouré de maisons. A partir du secteur 5 d'individuel dense, un cheminement permet de gagner l'espace public, où il exploite en le longeant l'élément paysager que représente le ruisseau (pont de bois), pour rejoindre le secteur d'individuel dense 4, guidant le passant vers l'entrée principale à l'Ouest, puis se prolongeant dans la ville jusqu'au parc du centre. Les cheminements traversants sont pratiques (raccourcis) et leur traitement évitent l'effet couloir linéaire étant donné qu'ils sont courts.

Espaces publics	Espaces verts ou espaces collectifs aménagés	Surface des espaces collectifs par rapport à superficie totale, voiries exclues	Voir plan p. 94.
		Localisation	Central.
		Fonction des espaces collectifs	Indéterminé. Pas de spécialité (jeux pour enfants, etc.).
		Type d'espace collectif	Espace vert central, placette dans individuel groupé Est.

⁸⁴ Maire de Cébazat [Entretien 8].

"Il fallait que tout vive ensemble dans l'opération, et ça devait passer par la qualité du traitement des espaces publics. Parce que si on imposait des règles aux particuliers pour construire, il fallait qu'on s'impose également des règles pour ne pas être mauvais à côté⁸⁵".

L'opération est caractérisée par l'existence d'un vaste espace vert collectif situé au centre de l'opération, comme un point de repère, intégrant le ruisseau et une promenade, et délimité par les jardins privatifs qui le bordent.



Cependant, le traitement de l'unique espace vert du quartier sur lequel tout l'aménagement paysager se concentre s'avère particulièrement décevant : l'impact visuel de la végétation varie sensiblement selon les endroits de l'opération, mais semble essentiellement constituée des plantations privatives le long des limites de l'espace public. Certes, le traitement du ruisseau est esthétique, mais celui de l'espace vert environnant est d'expression pauvre, d'un caractère végétal stéréotypé excepté quelques pins, sans aucun mobilier urbain, ni spécialisation (jeux pour enfants, terrain de jeux, etc.).

"L'espace vert se réduit aujourd'hui à une étendue sans attrait, une île déserte, sans aucune architecture du végétal, alors qu'il devrait constituer un prolongement et une complémentarité de l'architecture du bâti, ou un moyen de dissimuler le bâti pour recréer du "paysage" dans cet environnement modifié et construit. Le végétal doit être lié aux espaces de jeux et de promenade (ombre, délimitations parcours piétonniers, etc.). Celui-ci semble préjudiciable à la qualité du quartier⁸⁶".

Par ailleurs, il existe une placette collective autour de laquelle est organisé le secteur dense 5, rappelant "la placette de village sur laquelle les habitants se retrouvaient. Mais là encore, le traitement extrêmement minéral incite les habitants à s'en servir comme parking...".

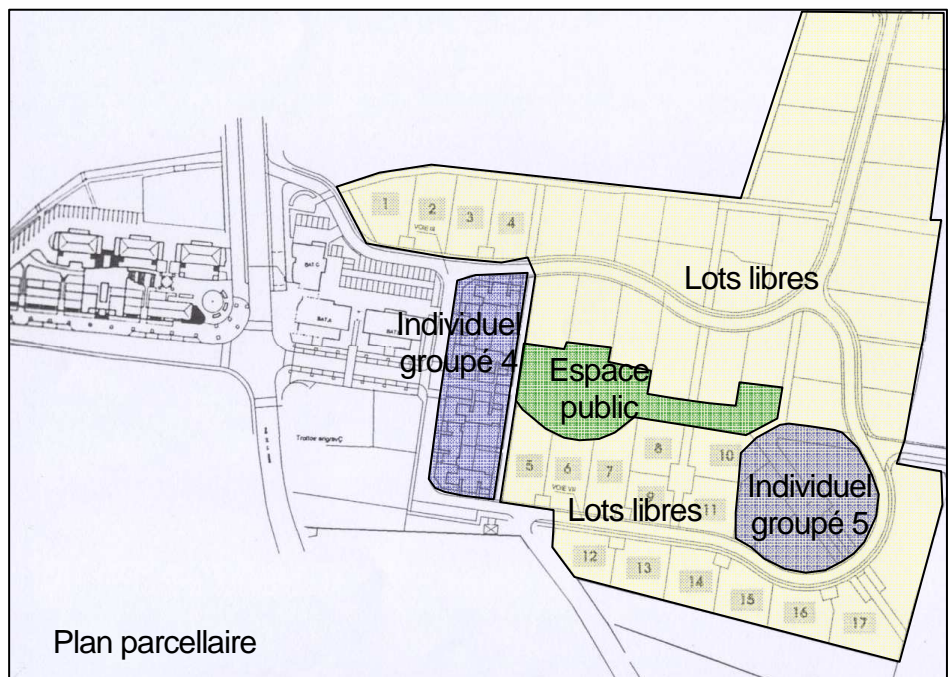
85 Maire de Cébazat [Entretien 8].

86 Architecte conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [entretien 7].

espaces privés

Espaces privés	Parcelle	Contexte environnement bâti	Petites et grandes parcelles agricoles, environs bâtis de type villageois et individuel.
		Organisation et distribution des parcelles	250m ² pour lots individuels denses. 550m ² en moyenne, soit 15m*40m environ pour lots libres.
		Diversité des formes des parcelles	Rectangulaires et uniformes à quelques exceptions près.

"Dans les lotissements classiques, le découpage des parcelles est fait de telle sorte que toutes les parcelles sont identiques, entraînant une implantation des maisons individuelles uniforme, en milieu de parcelle, avec une covisibilité importante et l'installation de haies intempestives pour gagner en intimité. Ici, les concepteurs ont tenté de proposer des parcelles plus restreintes en surfaces, en largeur et en profondeur... mais pas encore assez pour contraindre automatiquement à implanter en limite parcellaire!⁸⁷".



Cette préoccupation de créer un découpage différent des parcelles pour inciter de nouvelles formes d'implantation est de toute évidence récurrente chez les multiples intervenants. Chaque partie prenante l'évoque et le commente.

La largeur des parcelles (leur ouverture sur la rue) et leur profondeur conditionnent (et sont conditionnées par) les types de bâtiments susceptibles de s'y



⁸⁷ Architecte conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [entretien 7].

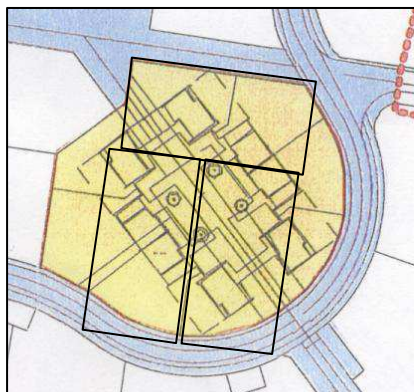
implanter. A la parcelle étroite correspondent la maison en rangée et le petit immeuble, aux parcelles plus larges les villas et pavillons.

Dans notre cas, le parti a été de constituer une trame parcellaire en lots d'en moyenne 550m² pour l'individuel en accessions, et de 250m² pour l'individuel dense, afin d'assurer la transition avec l'individuel diffus environnant.

Ensuite, le discours tenu par l'ensemble des intervenants sur le thème du lien entre la taille des parcelles et le type d'habitat qui est développé est très révélateur de leurs motivations. "Les maisons individuelles en milieu de parcelle entraînent un surcoût pour l'opérateur. Et vu que le foncier coûte de plus en plus cher, les bailleurs sociaux ont intégré les premiers la question du coût. Cette réalité économique, a servi à la cause de la lutte contre l'étalement urbain et au développement de la densité : ça nous coûte moins cher de construire des maisons mitoyennes parce qu'on a moins de foncier à acquérir, donc à consommer..."⁸⁸

Espaces privés	Bâti individuel groupé	Contraintes architecturales imposées aux maisons	Aspect extérieur : matériaux nu destinés à être enduits et imitations de matériaux interdits. Différentes parties d'un bâtiment homogènes. Couleurs façades : revêtement crépi couleur conforme à une palette dans les tons rose/saumon.
		Hauteur	9m maximum.
		Toit	Toits-terrasses autorisés. Matériaux : tuiles type « plein ciel » couleur rouge.
		Contraintes de clôtures	Barrière bois imposée, puis complément grillage ou haie par l'occupant.

Les concepteurs interviewés à propos de l'opération étudiée ont souvent évoqué le fait de délimiter des petits terrains, permettant l'économie d'espace et la rentabilisation (plus de maisons à vendre sur moins de terrain).



Le secteur 5 d'individuel dense à l'Est de la Z.A.C. comprend aujourd'hui huit pavillons, dont quatre T3 et 4 T4. Sur cet espace de 1700m², la conception aurait pu prévoir d'y découper trois parcelles de 550m² environ. Trois maisons individuelles en milieu de parcelles, donc trois

⁸⁸ Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 5].

acquéreurs, contre huit logements sur des parcelles de 250m² environ et un espace public de bonne qualité dans un îlot relativement dense. Mais le maire de Cébazat considérant que "le rôle d'une collectivité n'est pas de faire du pavillonnaire", il a insisté pour établir un îlot situé dans le périmètre des terrains réservés aux lots libres, pour construire un ensemble groupé, considéré comme un point fort de la Z.A.C.



Cet îlot trouve son expression dans l'organisation autour d'une parcelle, le long d'un axe secondaire confluent à l'axe principal de la Z.A.C. et reliant l'espace public. Une morphologie rigoureuse centrée sur la placette confère à l'ensemble les qualités requises en termes de repérage et d'articulation. On peut cependant reprocher le traitement particulièrement minéral de cet espace partagé.

Nous nous concentrons maintenant sur les lots libres.

Espaces privés	Taille	Nombre de lots libres	48.
		Diversité de la taille des parcelles	400 à 499m ² : 4. 500 à 599m ² : 16. 600 à 699m ² : 21. 700 à 799m ² : 4. 829m ² : 1.
	Implantation du bâti	Alignement en limite de voirie	De 4 à 6m selon la configuration de la voirie.
		Sens du faîtage	Perpendiculaire aux limites séparatives.
		Contraintes d'implantation	Pas en limite séparative d'une propriété riveraine de la Z.A.C. Zone Nord+Est : soit en limite séparative, soit à minimum 3m.
		Nombre de parcelles en milieu de terrain	42.
		Nombre de parcelles en limite séparative	4.
		Nombre de parcelles en mitoyenneté	2.
		C.O.S. ou coefficient d'emprise sur la parcelle	SHON : 250m ² par lot.

"J'ai un doute sur la tendance à vouloir densifier partout, à l'encontre des aspirations des français pour pouvoir faire le tour de leur maison : une façon de concilier les deux était de combiner de l'individuel dense et des lots libres avec des restrictions. Ce n'est pas qu'on a cédé à la pression de la demande pour la maison individuelle, mais des lots libres étaient nécessaires pour équilibrer le bilan financier de l'opération et financer les équipements⁸⁹".

48 lots libres destinés à des habitations ont été vendus, à environ 65€/m² pour une parcelle de 550m².

"Le maire voulait un système de « maisons-nature » : l'espace public paysager a été placé au centre des lots libres, pour former une continuité entre les jardins privés et l'espace vert et produire de grandes ouvertures. On ne mobilisait pas un opérateur unique sur les lots, mais de nombreux pavillonneurs en concurrence avec un cahier des charges restrictif (règles pour intimité, qualité du bâti, etc.). Trois pavillonneurs avaient été retenus, mais se sont désistés... parce qu'il auraient du dessiner des modèles spéciaux pour trois ou quatre lots, ce n'était pas rentable pour eux. Finalement, on aurait mieux fait de travailler avec un opérateur unique. On a du modifier le schéma d'origine, et vendre les lots un par un avec un cahier des charges moins restrictif. C'était décevant⁹⁰".

Manifesté par un seul interviewé, les autres n'ont pas relevé cet échec d'un partenariat public/privé. Pour des raisons que l'étude n'est pas en mesure d'élucider, ils ont tous surtout appuyé sur la qualité du règlement : "On ne voulait pas reproduire les modèles de maisons individuelles qu'on avait devant nous. Imposer un minimum de recherche pour ne pas que ça ressemble à rien : laisser libre tout en fixant des règles, on a vendu avec les clôtures, des places de parking en entrées de lots, des haies⁹¹".



"L' élu doit être coercitif, il ne doit pas céder à la pression des promoteurs. Il agit sur les clôtures, l'orientation des maisons, les bandes d'(in)constructibilité, la volumétrie, etc⁹²".



89 Maire de Cébazat [Entretien 8].

90 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

91 Maire de Cébazat [Entretien 8].

92 Architecte conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [entretien 7].



Limite séparative

"Pour faire des lots libres de qualité, il faut cadrer les grandes lignes du paysage, des espaces publics, et faire travailler les producteurs dans ce cadre sur la définition des surfaces, la qualité des logements, le prix des terrains... ensuite, on peut faire ou pas des concessions en dialogue"⁹³.

Malgré toutes ces bonnes intentions, soulignons simplement quant à l'implantation des maisons sur les parcelles, que bien que le règlement de la zone autorise aussi bien la mitoyenneté, l'implantation en limite séparative et en milieu de parcelle, seulement 2 maisons sont mitoyennes, 4 en limite séparative, et les 42 autres sont en milieu de parcelle...



Espaces privés	Bâti	Maîtres d'œuvre	Inconnus.
		Contraintes architecturales imposées aux maisons	Aspect extérieur : matériaux nu destinés à être enduits et imitations de matériaux interdits. Différentes parties d'un bâtiment homogènes. Couleurs façades : revêtement crépi couleur conforme à une palette dans les tons rose/saumon.
		Hauteur	6m maximum de hauteur à l'égout.
		Toit	Pente : toits-terrasse interdits, pente de 30 à 40%. Matériaux : tuiles type « plein ciel » couleur rouge.
		Contraintes de clôtures	Barrière bois imposée, puis complément grillage ou haie par l'occupant.

Au niveau des prescriptions architecturales et urbanistiques, l'acquéreur du terrain devait satisfaire deux niveaux de contraintes :

Le plan d'aménagement de la zone ;
un règlement complémentaire (additif au cahier des charges de cessions de terrains).

Ce règlement complémentaire avait pour objet d'améliorer la cohérence d'ensemble de la Z.A.C., c'est-à-dire :

préciser la S.H.O.N.,

⁹³ Urbaniste de l'opération [entretien 6].

- définir des prescriptions architecturales et urbanistiques complémentaires,
- éviter les implantations anarchiques,
- éviter une trop grande hétérogénéité des constructions en réglementant leur aspect extérieur,
- garantir une cohérence des espaces publics (voirie, axes piétons), notamment par le traitement uniforme des limites séparatives entre les espaces privés.

L'expression architecturale des maisons individuelles est souvent complexe avec des jeux de toitures, des lignes de faîtage décalées, des décrochements dans le plan-masse du logement, des décrochements des volumes de garage des pans coupés.

Le matériau majoritaire est l'aggloméré recouvert de crépi, sauf une maison en bois. Les couleurs et les recouvrements de toit sont homogènes.



Décrochements de toits et pans



Une maison utilisant le bois

Certes, l'expression ne manque pas de qualités, l'ensemble reste particulièrement homogène dans les couleurs, les matériaux. Il y a parfois un traitement intéressant, avec du bois ou une maison produisant une forme relativement contemporaine. Mais ce

sont deux cas isolés. La recherche de formes complexes confère à l'ensemble un dynamisme de la silhouette, mais l'homogénéité du traitement des façades et des toits, par les couleurs semblables des crépis et des tuiles, confère à l'ensemble en caractère peu innovant. Les formes restent dans un cadre traditionnel, et rien ne permet de déceler l'intervention d'un architecte ou que plus de deux propriétaires aient cherché à créer.



Forme contemporaine

5/ Exemplarité de l'opération

La Z.A.C. de la Gage est une des expériences avec un des meilleurs taux de réalisation, une des meilleures adéquations des objectifs a priori et des réalisations, aidé par la continuité politique.

La qualité urbaine de l'opération est incontestable : l'aménagement de l'entrée de ville par un bâti dense et repérable identifie l'entrée vers le centre-ville.

L'attention particulière portée à la composition globale, la trame viaire est travaillée, les différents types d'habitat relativement mélangés, surtout individuel dense et collectif.

La programmation met en œuvre une profonde diversité des typologies : collectif, individuel groupé et lots libres, du T2 au T5, du R+1 au R+4, du locatif horizontal et des maisons individuelles, avec une bonne mixité sociale (50% locatif et 50% accession).

Cependant, "la capacité d'innovation dépend des capacités financières. L'architecture n'est pas fantastique, le logement pas révolutionnaire. Dans le cadrage des coûts par l'O.P.A.C., on avait peu de moyens d'expérimenter réellement⁹⁴". Il faut remettre la conception de l'opération dans le contexte d'innovation des années 1985 à 1995.

Mais en allant au-delà du critère du caractère architectural faisant l'innovation, la question des ambiances, de l'identité visuelle a été plutôt réussie dans une opération de cette époque. L'objectif correspondait à l'exigence professionnelle d'intégrer l'opération dans la ville : à partir de cette dimension urbaine, on peut juger que le paysage bâti créé devient innovant... en fait, ce n'est pas vraiment de l'innovation, mais "c'est d'avoir agit correctement, de bien faire son travail. On n'a pas répondu à toutes les contraintes qui s'imposaient à nous, on a connu des échecs, comme l'essai d'un partenariat public-privé. Ce n'était pas une opération qui se voulait expérimentale, mais le maire voulait en faire un exemple : est-ce de bien faire son travail que d'être exemplaire?!"

L'opération a su concilier des exigences a priori contradictoires, des formes denses et de l'individuel, et a su morceler en petits groupes de voisinage une opération importante.

En revanche, le travail sur les lots libres, l'implantation et l'architecture des maisons reste un point insatisfait par rapport aux objectifs. D'abord par l'échec d'un travail en collaboration avec des pavillonneurs, mais aussi par le règlement, qui se borne encore à déclarations de principe, sans véritable consistance sur l'expression architecturale, des suggestions de couleurs, de matériaux, visant à une certaine homogénéité. Or, si les deux îlots denses présentent une architecture différente et identitaire, l'homogénéité incontestable des maisons individuelles n'est pas un objectif en soi et est regrettable.

94 Urbaniste de l'opération [entretien 6].

Dans l'aspect extérieur des maisons individuelles, rien ne permet ici de déceler la recherche d'innovation, sauf six cas d'implantations alternatives et deux cas de recherche de création.

"On a besoin de faire comprendre qu'on peut être propriétaire d'une maison individuelle mais en groupé : les choses se font ponctuellement, et on a pu observer que ce sont les classes les plus aisées qui ont compris l'intérêt de la mitoyenneté, qu'on y gagne en intimité. Mais autoriser la mitoyenneté ou l'implantation en limite séparative ne suffit pas : il faut découper des parcelles étroites et profondes, voire imposer les règles d'implantation en limite⁹⁵".

95 Responsable du service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 5].

B _ A l'échelle d'une construction : maison individuelle privée [Site d'étude 2]

Après l'analyse de l'urbanisme d'un groupement d'habitations, nous voulons nous concentrer davantage sur une habitation en elle-même, en faisant abstraction de l'ensemble résidentiel auquel elle appartiendra. Nous appuierons ici sur la méthode de production de cette habitation mise en œuvre par son concepteur en amont de la réalisation de l'opération, pour identifier les obstacles que ne rencontre pas le projet d'initiative publique et qui peuvent freiner une architecture recherchée.

Le cas d'étude choisi est situé dans un lotissement d'une commune périurbaine d'Amboise (37), dont le nom a été volontairement tu par le maître d'œuvre. Le projet est en cours d'élaboration et l'architecte doit concevoir un projet qui :

- réponde à la commande du maître d'ouvrage,

- respecte les règles d'urbanisme pour construire sur le territoire de la Commune.

Le site 2 confirme bien la difficulté d'ajouter dans un projet de maison individuelle privée quelques éléments innovants dans la forme, les matériaux, dans le cadre des règlements d'urbanisme contraignant la créativité. Mais ce cas montre également qu'une réflexion est entamée par la Commune pour permettre une évolution des règles et normes en matière d'habitat dans le périurbain, même si ce n'est qu'un cas individuel de maison.



1/ S'accompagner d'un architecte pour construire sa maison

"Il n'y a pas de culture de l'architecture, du patrimoine et du paysage, de l'urbanisme en France... de la ville même, simplement ! Sans enseignement, le français n'a aucune conscience architecturale : il est plus choqué par la maison architecturale que par la maison individuelle classique... Le problème de la démocratisation de l'architecture dans la maison individuelle est un problème de culture : si on sort de l'ordinaire, on ne pourra pas louer ou vendre les maisons⁹⁶".

"Peu de personnes désireuses de construire font appel à nous, considérant que c'est un luxe de s'offrir nos prestations : mais le frein du coût pour le particulier est souvent faux. La répartition du prix que le particulier paie est

96 Architecte-conseil du C.A.U.E. du Puy-de-Dôme [Entretien 2].

différente : alors que l'architecte prend 10% d'honoraires et conserve 90% pour les travaux, le constructeur prend 30% d'honoraires et achète en groupe les matériaux pour pouvoir réduire les travaux à 70%. Un architecte conçoit le projet avec le particulier directement, le modifie à la demande et suit sa construction. Il peut faire un projet sur n'importe quelle parcelle, selon la topographie, sa forme. Il adapte son projet selon les impératifs du terrain et les volontés du client⁹⁷.

L'architecte exerçant en libéral que nous avons rencontré a été sollicité par des clients pour concevoir un projet de maison individuelle dans un lotissement. Le maître d'ouvrage souhaitait une construction R+1 avec une ossature et un bardage en bois et un demi-niveau dans la pièce principale (entraînant un travail sur la hauteur des ouvertures).

2/ Expression architecturale du projet

"Je cherche à m'inscrire dans une architecture moderne et contemporaine plutôt que de rester dans un cadre classique. Sur la composition de ce projet, ça se traduit par le travail sur les ouvertures nombreuses, plus hautes que larges pour la pièce principale car les clients voulaient une mezzanine, des hublots et des velux cassés. Les matériaux étaient déjà fixés, ils tenaient à un bardage en bois. La toiture est à deux pans asymétriques".



L'expression architecturale du projet reste très simple, s'adaptant au bâti du lotissement et respectant l'environnement naturel qui l'entoure, mais ne manque pourtant pas de qualités, avec un habillage orienté par des tendances modernistes par les matériaux et les ouvertures, les décrochements de toitures et du volume du garage ouvert, donnant un certain dynamisme à la silhouette.



97 Architecte exerçant en libéral, maître d'œuvre site 2 [Entretien 11].

3/ Un règlement contraignant l'architecture

L'élaboration du projet est gênée par le règlement d'urbanisme de la Commune, qui "va à l'encontre de la création architecturale. Les réglementations sont mal faites et contraignantes sur les mauvais éléments : l'article 11 des P.L.U. définit les couleurs, toitures, matériaux, les formes des ouvertures, au lieu d'être ferme sur les clôtures, les accès aux parcelles, le stationnement. Il guide forcément à des projets classiques. Il faut chercher la faille dans le règlement pour introduire quelques éléments créatifs et éviter le pastiche tourangeau".

morceaux choisis_ article 11 [plu-révision n°1]⁹⁸

"L'architecture contemporaine peut être admise sous réserve des prescriptions ci-dessous [...].

▣ Façades

Les **perçements doivent être plus hautes que larges** (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garage, etc.) et reprendre les proportions et le rythme de l'architecture locale [...].

Seuls sont autorisés pour tous les bâtiments :

Les enduits tolachés de la teinte du tuffeau clair de Touraine faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée.

Les parements en pierre de taille plate apparente respectant les proportions régionales notamment dans leur hauteur. Les joints doivent être de couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les murs en moellons de pierres locales.

La couleur blanche est interdite pour les enduits.

En outre, sont également autorisés, **pour les annexes et les bâtiments à usage d'activité :**

L'utilisation du bois peut être admise dans la mesure où elle est compatible avec l'habitat ainsi que les espaces environnants.

Les bardages bois de couleur naturelle ou peints en gris-beige.

▣ Toitures

98 Voir Annexe 4 [Règlement d'urbanisme_Site 2].

L'orientation du faîtage principal doit s'harmoniser avec celle des faîtages des constructions voisines [...].

La couverture sera réalisée avec un seul matériau, sauf en cas de panneaux solaires [...].

Leur **pente** principale doit être comprise entre 40 et 45 degrés [...].

Pour la couverture, seules sont autorisées l'ardoise naturelle de teinte bleu schiste [...] et la tuile plate de ton brun rouge.

Pour les établissements publics, des couvertures différentes sont admises et des **couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme** peuvent éventuellement être autorisées.

▣ Menuiseries

Le matériau préconisé pour les menuiseries de portes et fenêtres sera généralement le bois, avec une **découpe en plusieurs carreaux** reprenant la découpe traditionnelle pour les fenêtres".



4/ Un projet interpellant la commune

Le projet de maison individuelle ne respecte incontestablement pas le règlement par:

- son ossature et son bardage en bois peint couleur pierre de Touraine.

Le projet détourne certaines règles en vigueur:

- les ouvertures sont plus hautes que larges, l'architecte ayant prévu une mezzanine pour permettre des grandes ouvertures et en évitant les baies vitrées en longueur interdites ;
- la découpe en plusieurs carreaux des fenêtres ne prévoit sans doute pas un découpage en quatre carreaux sur une baie de 3 mètres de large et presque 4 mètre de haut.

"Les maîtres d'ouvrage étaient conscients que leur commande ne rentraient pas dans le cadre du règlement d'urbanisme de la zone, mais ils avaient des arguments qu'une ossature en bois ne peut admettre un enduit, le bardage bois devient alors indispensable. Ils ont l'idée qu'il est anormal que d'avoir une rupture de droit d'une commune à l'autre, l'une autorisant une maison en bois et sa voisine non". Avoir un maître d'ouvrage



ferme sur sa volonté de faire dans l'innovation et de maintenir son projet est indispensable face aux contraintes administratives.

Ce projet interpelle alors la commune, dans la mesure où elle envisage elle-même de construire un bâtiment public en bois. Elle se trouve contrainte de réviser à nouveau le PLU et s'interroge alors sur l'opportunité de modifier le règlement en faveur de l'utilisation du bois, à la fois pour les établissements publics et pour les constructions à usage d'habitation.

5/ Apport de l'opération : les freins au retour de l'architecte dans la maison individuelle

Là encore, nous réalisons que la définition d'un projet précis dans ses objectifs est indispensable pour maintenir les préoccupations de qualité du projet et son innovation, ne pas faiblir devant la pression des règles administratives d'urbanisme.

Ce cadre réglementaire contraignant ne joue malheureusement pas en la faveur du retour de l'architecte dans la production de la maison individuelle. L'intervention de celui-ci devrait être facilitée plus que contrainte, le tout servant obligatoirement à l'innovation voire l'expérimentation dans la conception de la maison.

Cependant, et avant toute chose, l'intervention présente d'un architecte est conditionnée par la commande d'un client d'un projet. Or, les conditions nécessaires à cette participation sont loin d'être réunies aujourd'hui, les particuliers et les acteurs du périurbain étant peu sensibilisés à l'architecture quotidienne de la maison. Le manque de culture de l'architecture fait que le français n'a pas de conscience architecturale, ne sollicite pas l'architecte. Parallèlement, les Communes elles-mêmes sont peu réceptives à l'architecture, et adaptent leurs règlements à des modèles standardisés et généralisés sur leurs territoires. Ils sont tous "choqués par le contemporain plus que par le classique, s'imaginant que l'architecture est un luxe".

[Partie 3 _ Résultats : entre durabilité et rentabilité]



Ce travail n'a pas la prétention d'épuiser la problématique, mais nous développerons autant des hypothèses pour des travaux ultérieurs que des résultats d'une enquête exploratoire.

L'objectif de cette étude est de répondre à l'hypothèse que les exigences de développement durable ont impulsé une réflexion sur l'habitat périurbain, en créant de nouvelles formes d'habitat et en mettant en œuvre une nouvelle façon d'intervenir dans la conception de l'habitat, de le produire. A travers l'analyse des données tirées des sites, des entretiens, de constats personnels et de lectures, nous pouvons mettre en évidence que les nouvelles formes de l'habitat répondent aux préoccupations du développement durable. Mais nous réalisons que, si elles répondent à des exigences de durabilité, les mêmes réponses dans les formes urbaines sont également le moyen de satisfaire des motivations plus économiques, qui conduisent à la mise en place d'un nouveau mode de production de l'habitat qui implique le pouvoir public et modifie les règles pour s'assurer une production sans entrave.

[La maison individuelle périurbaine=deux problèmes d'aménagement]

Pour être concis, la maison individuelle présente deux problèmes au niveau de l'aménagement du territoire :

étalement urbain, avec une urbanisation consommatrice d'espaces, à la fois par :

- le choix de sites éloignés des agglomérations bâties pour répondre à la recherche de tranquillité dans des espaces éloignés de la ville dense, et pour investir des terrains dont les coûts d'acquisition ne sont pas encore excessifs ;
- l'aspiration des acquéreurs dans ces espaces de bénéficier d'espace, par des grandes parcelles.

généralisation de formes d'habitat peu qualitatives, par

- l'aménagement accéléré de zones rurales pour attirer de la population et des acquéreurs sur des territoires communaux nouvellement attractifs ;
- la demande massive pour des maisons abordables, rapidement construites, sans imprévus et tracasseries lors de leur conception ;

généralisant un paysage d'une qualité médiocre en zones périurbaines.

Nous noterons que les excès contraires provoquent les mêmes effets : la sur-densité comme la sous-densité débouchent, en fin de compte, sur

urbanisation délirante, par des formes urbaines s'avérant à long terme refoulées et inadéquates ;

fonction unique de l'espace en résidentiel ;

zones peu intégrées à la ville ;

inadaptation et déséquilibre des équipements ;

ségrégation sociale par le regroupement de classes semblables ;

conditions de vie déplorables, loin de la vertu socialisante de la ville.

Les lotissements transforment les communes rurales en villes à la campagne et en cités-dortoirs. Puis la mutation s'accélère et les terrains disponibles se raréfient, même s'ils sont mal situés et si leur prix est prohibitif. Là est toute la différence avec la sur-densité : la sous-densité est restée l'aspiration de beaucoup de français, avec la maison dont on peut faire le tour, sans réaliser les désavantages de cette forme d'habitat. C'est pourquoi on ne peut pas répondre de la même manière aux effets pervers des barres des banlieues et à ceux des quartiers pavillonnaires.

[En quoi les nouvelles formes urbaines de l'habitat répondent aux exigences de développement durable ?]

Les lotissements, tel que nous les connaissons, semblent être aujourd'hui le résultat d'une conception résolue de l'urbanisme. La maison individuelle est boudée par les aménageurs, le concept même de l'habitat individuel des lotissements est fortement remis en question par les urbanistes et élus en charge du développement urbain, en particulier face à la dégradation des espaces périurbains.

L'évolution des préoccupations dans la société a conduit à la remise en question de l'omniprésence de la solution maison individuelle dans les questions de logement. Les réponses à l'archaïsme des formes urbaines de la maison individuelle résident, nous l'avons vu dans l'analyse des sites d'étude, dans une réflexion actualisée sur la conception des quartiers résidentiels.

Nous avons supposé que les nouvelles formes urbaines ainsi conçues trouvaient leur origine dans les préoccupations du développement durable, qui

semblent être majeures dans les motivations des acteurs de la planification de l'habitat. Durabilité, densité, mixité, qualité... autant de termes que l'aménageur des lotissements n'avait pas dans son vocabulaire au moment de concevoir des maisons individuelles, suivant des objectifs de tranquillité, d'isolement, d'espace.

Aujourd'hui, nous constatons que la conception de modèles alternatifs de formes urbaines, doublée par une détermination d'innover dans les formes des constructions en elles-mêmes, répond à des exigences de développement durable :

« Une proposition pour les urbains d'un cadre de vie autre, une ville métissée, celle qui valorise l'hétérogénéité des cultures, qui réintègre la nature, redonne aux espaces publics leur urbanité, fondée sur une forte hétérogénéité des architectures et une véritable diversité d'usages. Il cherche à inverser de nombreux processus à l'œuvre, à en réorienter d'autres, afin de miser sur l'habitabilité des territoires et non pas sur leur urbanisation dévastatrice⁹⁹ ».

Les spécialistes de chacun de ces domaines convergent tous à la recherche de nouvelles formes urbaines plus adaptées à ces préoccupations.

A _ Economie d'espaces et relation à la nature

Pour des raisons que l'étude n'est pas en mesure d'élucider, nos différents interlocuteurs ont mentionné leur **volonté de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces**, mais sans mentionner les termes "environnement" ou "espaces agricoles". Conscients des coûts écologiques du périurbain (recul de l'agriculture, modification des systèmes hydrologiques, pollution atmosphérique du fait de la voiture), ils n'en mentionnent pourtant que le volet paysage, d'ailleurs davantage considéré comme une dimension du cadre de vie urbain, que comme un élément naturel d'origine à préserver.

En revanche, les actions de nos interlocuteurs que l'on peut assimiler à des exigences environnementales résident dans **le choix des terrains à bâtir** et leur proximité par rapport à l'agglomération bâtie, qui peut se révéler être issue de la préoccupation d'économiser les espaces agricoles périurbains, par une urbanisation plus concentrée dans et autour des milieux déjà construits.

Ensuite, la préoccupation d'économie d'espaces passe en particulier par la **rationalisation de l'espace** pour en réduire la consommation. **Construire sur un minimum de terrains, en optimisant leur utilisation**. Des quartiers plus réduits, des parcelles dessinées différemment, gagnant en espaces publics et en espaces préservés de l'urbanisation.

99 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

Enfin, l'aspect environnemental de l'aménagement peut être identifié dans la recherche de s'implanter au plus près du terrain, de son relief et de sa topographie, des éléments végétaux existants, arbres, haies et fossés.

Les rapports à l'espace naturel environnant le milieu périurbain ne sont pas revendiqués.

B _ Densité et optimisation des terrains urbanisés

La **rationalisation des parcelles, par la densité et l'implantation du bâti**, sont les sujets les plus actuels et les plus évoqués quant à la réflexion sur la contribution de l'action sur l'habitat périurbain aux exigences de durabilité. L'économie d'espaces passe par la densité des formes urbaines, en développant de nouvelles dispositions de la maison individuelle, en incitant à la mitoyenneté, en développant des bâtiments collectifs intermédiaires au sein des quartiers résidentiels, auparavant exclusivement urbanisés sous la forme de maisons individuelles en milieu de parcelles.

Un peu d'imagination permet de trouver des solutions d'organisation de l'habitat originales et mieux adaptées aux attentes des habitants, tout en permettant un meilleur usage des parcelles et des terrains urbanisés. La relation le **découpage du sol et son édification** est à la base de la réflexion sur les formes urbaines de l'habitat, pour une "reconnaissance architecturale des tissus urbains¹⁰⁰".

C _ Créer de l'urbanité

"Construire la ville aujourd'hui pourrait signifier l'affirmation d'une volonté de retrouver, avec des formes peut-être différentes, les qualités du village : la proximité, le mélange, l'imprévu. **Un espace public accessible à tous, des activités qui se mêlent, un bâti qui s'adapte et se transforme**, des voisinages non programmés¹⁰¹".

Pour contrer l'individualisme des habitants, les concepteurs choisissent d'utiliser mieux les parcelles en favorisant l'intimité, tout en créant parallèlement de l'urbanité par un bâti continu qui encadre la rue, des espaces publics au sein du quartier, voire l'intégration de services de proximité.

Les acteurs veulent concevoir les ensemble d'habitations comme des **morceaux de ville** bien intégrés, avec une certaine capacité d'adaptation et de

100 PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, "Formes urbaines, de l'îlot à la barre", Editions Parenthèses, Collection Eupalinos, mars 2004, 195p.

101 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

transformations possibles, une capacité de l'espace à supporter successivement des usages divers pour assurer la pérennité du quartier.

D _ Mixité et diversité urbaines

La réflexion sur les formes urbaines renvoie les acteurs à leur capacité de penser la ville en dehors des catégories fonctionnelles dont ils ont hérités, catégories qui ont inéluctablement comme conséquence de produire des non-villes.

Le thème de la mixité est abordé simultanément par chacun des interlocuteurs. Les communes cherchent à "diversifier et rééquilibrer l'offre en logements en introduisant une certaine mixité et diversité¹⁰²" pour satisfaire les diverses demandes et reproduire le schéma de la ville sociale.

1/ Mixité des habitants

La programmation mixte des statuts d'occupation des logements dans les nouveaux quartiers est le point fort des exigences de développement durable, la préoccupation majeure des élus : varier le locatif social et privé, l'accession à la propriété, voire aujourd'hui de l'accession sociale (prêt à taux zéro), diversifier les générations.

2/ Diversifier les typologies d'habitat

Répondre aux exigences sociales s'accompagne de la préoccupation de combiner ces logements sociaux avec d'autres formes d'habitat pour donner une image positive du quartier et varier les paysages urbains.

La diversité des formes – collectifs, intermédiaires, individuels denses, lots libres, du T1 au T5 – et des typologies architecturales favorisent la densité et la recherche dans les formes de bâti, avec une architecture de qualité pour créer des effets d'ambiances par les formes, les hauteurs, les caractères, la densité et la volumétrie.

3/ Varier les fonctions

Tous les intervenants s'accordent pour souligner les erreurs de l'aménagement passé, développant des quartiers entiers sur la fonction résidentielle. L'exigence de mixité comprend la volonté d'accompagner le développement des quartiers par l'implantation de commerces et services, d'équipements, d'activités tertiaires compatibles avec l'habitat.

102 Office Public d'Aménagement et de Construction du Puy-de-Dôme et du Massif Central, "Dossier de création de la Z.A.C. de la Gage, Cébazat", 1987, 63p.

E _ Accompagner par de la qualité et une innovation architecturale

Répondre aux exigences de développement durable comprend à la fois du quantitatif (pourcentage de logements sociaux), mais s'accompagne du souci de qualité des formes urbaines produites, notamment par la recherche sur l'architecture. En effet, **s'interroger sur la ville, les formes urbaines, le découpage parcellaire et l'implantation du bâti, a quelques conséquences sur le projet architectural.**

"Faire urbain" ne se réduit plus à projeter des solutions stéréotypées sur des parcelles identiques, mais oblige à concevoir les bâtiments dans le cadre d'une pensée sur le quartier, l'îlot, la parcelle. La conception de lots libres doit intégrer dès le découpage une réflexion sur les bâtiments à y implanter, le règlement pour permettre la création architecturale, une moindre consommation d'espaces et des liaisons avec les espaces publics, en donnant un cadre aux producteurs. Il faut relativiser l'existence d'un "style" et dépasser la nécessité de l'homogénéité des constructions : l'architecture périurbaine est d'abord celle qui résout les problèmes de ces territoires et allie la prise en compte de l'environnement urbain et l'affirmation de la modernité, en expérimentant des solutions ou des dispositions nouvelles de la maison.

Un caractère architectural déterminé dans les espaces périurbains permet de rompre avec les modèles standardisés insatisfaisants, avec les formes urbaines et l'urbanisme antérieurs, tout en obéissant à des règles communes aux réalisations nouvelles : plan de masse ouvert, réseau de circulation hiérarchisé, abondance des espaces verts, etc.

F _ La durabilité : un objectif en soi ?

Les acteurs se disent concevoir ces nouveaux quartiers en développant mixité sociale, des formes et des fonctions, densité, économie d'espaces... certes, ces exigences sont développées dans le concept de développement durable, accompagnées d'une volonté d'améliorer la qualité de la conception des formes urbaines, qui assureront la pérennité et l'appropriation du quartier.

Mais est-ce que la durabilité, la pérennisation d'un quartier est l'objectif unique des concepteurs? Les formes urbaines étudiées correspondent-elles seulement à des préoccupations de développement durable, ou correspondent-elles à d'autres motivations ? **Est ce que le développement durable est un objectif en soi ou est-ce un moyen de justifier d'autres préoccupations des acteurs?**

[Développement durable, ou une préoccupation en cache-t-elle une autre?]

A _ Exigences de développement durable et exigences économiques : mêmes effets sur les formes urbaines

Le discours tenu par le service Etudes et Aménagement de l'O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central [entretien 1] sur le thème de la densité est révélateur d'autres motivations : "Le coût du foncier a servi à la cause de la densité du quartier : les réalités économiques conduisent à devoir rentabiliser les opérations d'habitat en construisant plus sur moins de terrains... c'est ce qui conduit à faire de la densité".

Plus que l'économie d'espace, **faire face à la hausse du prix du foncier est une exigence économique pour de nombreux acteurs** (Collectivité, maîtres d'ouvrage délégués...). Optimiser les investissements fonciers en achetant moins de terrains et en y construisant plus : une **préoccupation économique qui induit les mêmes effets que les actions pour un développement urbain durable**, mais qui répond davantage à des exigences de rentabilisation que de durabilité.

Par exemple, produire du logement social pour répondre aux exigences de la loi S.R.U. et insérer des activités et des lots libres pour équilibrer le bilan financier de l'opération contribue à la mixité des formes et des fonctions urbaines. Optimiser l'utilisation d'une parcelle plus réduite pour découper davantage de terrains à vendre dans un quartier plus réduit sert à la densification pour économiser les terres agricoles alentours...

Autant de nouvelles conceptions des quartiers qui unissent exigences de développement durable et exigences de rentabilité économique, et qui mettent en exergue la position ambiguë des professionnels, entre recherche de qualité et de rentabilité de l'aménagement de l'habitat. Cela nous amène à nous interroger : est-ce que le concept de développement durable est utilisé par ces producteurs pour justifier la satisfaction de leurs préoccupations économiques, ou est-ce que le concept de développement durable a été créé pour permettre de déguiser des exigences économiques?

B _ Comment imposer une conception à l'encontre des aspirations populaires?

La maison individuelle, encore présentée comme le rêve des français, n'est plus l'idéal économique de certains producteurs. Mais les impératifs de densification **heurteront certaines composantes de la demande**, favorables à de grandes parcelles et réticentes aux maisons jumelées.

Comment justifier le développement d'un nouvel urbanisme indispensable pour leur dynamisme économique, comment imposer une conception servant à la cause d'aspirations économiques, contre la résistance de la clientèle?

Afin de justifier le nouvel urbanisme de la densité, ces producteurs ont pu utiliser l'idée que **l'urbanisme doit trancher la difficile question de l'intérêt général** : le caractère injuste de la décision d'urbanisme, soit disant tendue par un objectif d'équité, est utilisé pour imposer une nouvelle manière d'intervenir sur les espaces périurbains, à l'encontre de la volonté générale d'une forme d'habitat insatisfaisante – économiquement et urbanistiquement - pour des professionnels.

Pour concilier l'exigence du renouvellement d'une forme urbanistique et une opinion populaire encore réticente, les producteurs tentent de **compenser les frustrations de la clientèle par une recherche de qualité et d'innovation**, arguments qui serviraient à une meilleure image de leurs stratégies économiques : "Il y a souvent une différence entre discours et motivations. Par exemple, sur la qualité : ne serait-ce pas un moyen de compenser la perte d'espace subie et la non réponse aux aspirations des particuliers par davantage de qualité dans la construction?¹⁰³".

Finalement, en dehors de toute polémique, nous avançons que le développement durable, concept en vogue, est utilisé finalement pour justifier et cacher des exigences économiques. **Comment l'opinion populaire peut-elle résister à l'argument que les nouvelles formes urbaines, qui vont à l'encontre de ses aspirations actuelles, sont celles qui permettront de donner à ses générations futures un meilleur environnement et des quartiers pérennisés?**

Nous ne cherchons pas à condamner la manipulation du concept du développement durable et de ses actions d'aménagement à des fins économiques. Nous souhaitons découvrir si les formes urbaines découlent de la recherche de durabilité : nous avons pu vérifier cette hypothèse, sachant que les différents acteurs déploient les moyens de produire de la mixité, de l'économie d'espaces, de l'urbanité, et associent cette recherche de durabilité à une qualité du traitement des opérations pour en assurer la pérennité.

Nous avons également découvert que le **développement durable était une justification d'autres motivations sous-jacentes, de rentabilisation**

103 Chargé du S.Co.T. à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle [entretien 9]

économique, et n'avons pas manqué de souligner ce complément d'analyse, en nous interrogeant sur cet emploi d'un concept d'intérêt général pour légitimer des objectifs de rentabilité des acteurs de l'habitat.

Au point où nous en sommes, il nous faut continuer la vérification de l'hypothèse de départ, en réfléchissant en quoi les préoccupations développées par les acteurs dans le souci d'un développement urbain durable modifient les moyens qu'ils mettent en œuvre pour concevoir et produire l'habitat sur leur territoire, tout en exploitant notre premier résultat d'une préoccupation économique ajoutée à celle d'origine. Une réorganisation de la structure de production se met en effet en place pour instaurer un nouvel aménagement, dont la Collectivité sera l'initiatrice, cherchant à s'assister de professionnels, à organiser les moyens de son action par le remodelage de la politique foncière et des règles d'urbanisme, en impulsant une collaboration entre les différents agents producteurs, du cadrage de l'action du promoteur à la réintégration de l'architecte dans la production de la maison.

[La construction d'un nouveau mode de production : une initiative publique pour un partenariat des producteurs]

L'avantage du système de production est qu'il est un **processus continu, toujours révisable, éminemment actualisé selon les préoccupations qui lui sont contemporaines**.

Aujourd'hui, les producteurs de l'habitat sont confrontés à de nouvelles préoccupations : la durabilité de leurs aménagements, leur qualité, le tout en recherchant toujours la rentabilisation économique de leurs investissements.

Comment apporter de meilleures solutions aux besoins en logement et aux exigences du développement durable? Quelle peut être la réorganisation de la structure de production qui serait à la fois favorable aux opérations durables, globales, intégrées dans le système urbain, et à un dynamisme économique de chacun de ses producteurs? **Comment concilier intérêt général et intérêts particuliers dans l'expression d'un nouvel urbanisme ?**

A _ Prise en main de la production par la puissance publique

Repenser l'organisation urbaine doit d'abord passer par la définition de son initiateur, son maître d'ouvrage : or, nous avons vu que "la construction de la ville ne doit plus être abandonnée à l'initiative privée, sans programme"¹⁰⁴.

En effet, l'émergence d'une rationalisation dans les formes urbaines apparaît dès qu'il y a convergence de deux facteurs : la nécessité ou l'opportunité de construire rapidement un grand nombre de bâtiments et une autorité qui peut en assurer la charge. Lutter contre une utilisation irrationnelle et commerciale de l'espace, produire un aménagement maîtrisé dans ses objectifs (économie d'espace, urbanité, mixités, qualité) et ses moyens impliquent nécessairement une volonté politique municipale pour gérer globalement l'urbanisation de ce territoire.

Il est indiscutable que le rôle de l'action publique dans une opération d'habitat, son engagement et sa détermination sont déterminants pour la définition d'un projet lisible et durable dans le long terme (nous l'avons vu dans le site d'étude 1). La Collectivité doit **anticiper l'urbanisation** de son territoire en définissant un projet urbain sur la durée, qui donne une orientation à suivre et à faire suivre aux différents intervenants dans l'urbanisation de son territoire. Elle **réduit les risques d'une utilisation anarchique du foncier sous des formes incontrôlées** créées par des agents producteurs cherchant à tous prix la rentabilisation de leur investissement. La Collectivité **se donne les moyens d'opérer des choix opérationnels judicieux pour urbaniser son territoire durablement**, en appliquant une vision précise de la forme urbaine de la ville et de ses nouveaux quartiers.

C'est **aux collectivités d'amorcer le processus de la durabilité et de la qualité**, aux maires de devenir "les promoteurs de cette nouvelle politique"¹⁰⁵. Les encourager à prendre des responsabilités, utiliser l'ensemble des outils mis à leur disposition pour peser sur le niveau des prix, accélérer le processus d'innovation et susciter des initiatives de qualité.

B _ La nouvelle doctrine foncière : maîtriser le processus d'ouverture à l'urbanisation

Se donner et donner les moyens d'organiser au mieux le territoire passe d'abord par la maîtrise de son foncier pour limiter ou contenir la spéculation foncière, mais surtout pour **sélectionner les lieux où le capital immobilier peut s'investir et réaliser des profits dans des opérations judicieuses et de qualité, sur des zones moins étendues mais mieux choisies**. La Collectivité doit se rendre maîtresse du processus de fabrication de terrains, en être l'acteur municipal, le moteur de l'ouverture à l'urbanisation à travers son projet urbain qui

104 Chargé du S.Co.T. à l'Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle [entretien 9]

105 JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions su CNRS, avril 1982, 310p.

règle la production de terrains à bâtir en surmontant la contradiction bien réelle entre exigences de protection et d'organisation de l'espace, la nécessité d'offrir des terrains intégrés dans l'agglomération bâtie ou stratégiquement placés et l'ampleur des besoins du marché.

C _ Faire évoluer les règles pour favoriser des modèles alternatifs

Nous avons souligné l'obsolescence ou l'inadaptation des règles d'urbanisme pour favoriser des modèles alternatifs au pavillon en milieu de parcelle, la création architecturale et la densification.

La difficulté dans la conception des espaces résidentiels périurbains vient de l'incapacité à produire des règles affranchies des produits préformatés qui structurent l'espace périurbain. Les règlements se résument à une addition de contraintes négatives, complexifiées par des impératifs de tranquillité et d'isolement.

Faire évoluer qualitativement les formes urbaines de l'habitat individuel et son architecture passe par des "règles visuelles simples, adaptables à des situations spécifiques à partir du site, du paysage, de la topographie ou d'une contrainte technique majeure, des mesures visant à mieux utiliser le sol, la parcelle, les matériaux, les formes. L'urbanisation souffre de l'absence d'une mesure pertinente, sensible, compréhensible et exploitable par tout un chacun¹⁰⁶."

La Collectivité doit adapter la réglementation pour qu'elle devienne **l'outil d'une organisation consciente, innovante**, facilitant l'intervention d'acteurs cherchant à créer. C'est elle qui doit habituer progressivement les habitants à ce que ces formes nouvelles de l'habitat prennent la relève de l'architecture désastreuse des constructions pavillonnaires infinies.

D _ S'assister de producteurs sensibilisés et établir une collaboration pour la satisfaction des préoccupations de chacun

Renforcée par l'instauration des conditions d'une conception plus consciente de l'espace, par la maîtrise foncière et ses règlements d'urbanisme, d'un cadre aux interventions privées, la Collectivité doit chercher à mobiliser des acteurs qui acceptent vraiment de faire des recherches en utilisant l'ensemble des outils mis à leur disposition.

Faire connaître son projet, ses motivations, ses moyens et ses objectifs, rester en prise avec toutes les dimensions de l'élaboration du projet et exploiter le modèle de partenariat public/privé dans les opérations d'habitat permettra

106 MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

d'optimiser les sources de production et de création et de satisfaire d'abord les préoccupations d'intérêt général de développement durable.

Un des premiers pas vers une meilleure coopération entre les différents acteurs du développement urbain sera de surmonter les difficultés et les conflits par une **large et constante concertation**, en tentant de concilier les intérêts de chacun tout en servant les exigences du développement urbain actuel.

La Collectivité doit se donner les moyens d'intéresser, de retenir l'attention des différents agents producteurs, absents – architectes – ou insatisfaisants – promoteurs, pavillonneurs, constructeurs - d'opérations en périurbain, en commandant des opérations exemplaires rompant avec la portée urbanistique architecturale habituellement limitée des quartiers résidentiels. Elle sollicitera davantage les professions dans les opérations publiques et favorisera la collaboration entre les différents producteurs, en rendant leur intervention assemblée systématique dans la conception de l'habitat.

1/ Bailleurs sociaux : l'initiative de l'innovation

Le statut de maître d'ouvrage des offices publics leur donne une place stratégique dans l'évolution des formes d'habitat, dans la mesure où ce sont eux qui peuvent être les acteurs du retour des architectes dans la conception de l'habitat et de la maison individuelle en sollicitant et en impliquant l'architecte dans la recherche d'un parc hétérogène et de qualité. Le rôle du maître d'ouvrage public est ici primordial, associé aux actions des municipalités : aidé par les programmes mis en place par l'Etat, comme les concours par exemple, il va tenter de jouer son rôle social en essayant d'adapter la production à une demande captive d'un habitat innovant.

La logique économique n'est bien sûr pas totalement absente de cette stratégie, mais elle est tempérée par une prise de risque évidente, qui rend nettement plus difficile la gestion du stock de logement. Ces organismes ont une volonté de rentabilité, certes, en densifier, mais aussi réelle volonté de changement et d'expérimentation, qui en font des acteurs essentiels de l'évolution de l'habitat.

2/ Architectes : haute qualité de l'habitat, ou l'opportunité d'un retour

Dans tous les cas, il nous est difficile aujourd'hui de généraliser les comportements des architectes face à la production de maisons individuelles, mais nous constatons qu'il y a un retour de l'architecte dans le domaine de l'habitat. Ce retour se traduit en particulier par sa prise de position dans le domaine du conseil (au sein des Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement), ainsi que son intervention, par le biais de la commande publique, dans la conception d'importants programmes de logements collectifs ou individuels denses. Nous nous permettons de lier ce regain d'intérêt pour l'habitat

avec les nouvelles préoccupations de la qualité du développement des espaces périurbains et de leur densité, ainsi que de la haute qualité environnementale, qui ont **relancé la réflexion sur l'habitat et sur ses formes et qui constitue alors une opportunité enrichissante pour l'architecte de réinvestir ce domaine de production en se permettant cette créativité** tant indispensable à sa profession.

Ainsi, son retour dans l'habitat se traduit aussi par sa contribution à la conception de documents et de règlements d'urbanisme... l'architecte, afin de réinvestir la production de l'habitat, doit donc **redessiner lui-même les conditions de son intervention afin d'impulser une meilleure adéquation entre ses aspirations créatrices et le cadre de la production**, au profit de la qualité de la forme urbaine et architecturale des espaces périurbains.

La Collectivité doit solliciter l'architecte pour amorcer une politique d'éducation pour amorcer un débat constructif. La sensibilisation à l'espace et à la forme est la seule alternative possible aux problèmes d'architecture pour ouvrir la culture de l'architecture quotidienne de la maison.

3/ Promoteurs : d'impeccables vendeurs de la qualité

Nous devons convenir que les promoteurs sont des **partenaires indispensables dans la diffusion et la concrétisation des principes d'une conception planifiée**, réalisée à l'échelle d'une opération groupée. Ils pourraient intervenir à la fois sur le logement en accession et locatif, individuel ou collectif. Les commanditaires doivent inciter les organismes de promotion, de façon autoritaire au besoin, à un effort réel de promotion de qualité, qui passerait par la création et la commercialisation d'une plus grande variété de modèles de maisons, pour aboutir à un système de production plus diversifié.

4/ Constructeurs : des partenaires riches en ressources mais à encadrer

Intéresser le secteur de constructeurs de l'immobilier vers les nouvelles opérations d'habitat en zones périurbaines doit se faire sous la forme de travail en collaboration avec les autres acteurs architectes, paysagistes, urbanistes, sous la direction de la collectivité, pour cadrer les formes proposées. Perpétuellement aux aguets, nous pouvons espérer que le pavillonneur sera **réceptif à une certaine innovation et choisisse d'adapter ses produits si souples à la demande publique d'évolution des formes de l'habitat**, qu'ils composeraient et commercialiseraient dans le cadre fixé par l'équipe de concepteurs.

Le **contact direct avec le maître d'ouvrage**, sans la médiation parasitaire de structures de décisions complexes, autorise, d'un commun accord entre

maître d'ouvrage et maître d'oeuvre, des prises de risques bien mesurées, indispensables à toute recherche créatrice.

Le travail, là aussi direct, entre les concepteurs au sein d'une équipe, la connivence qui s'établit entre eux et le maître d'ouvrage, permettent des échanges de connaissances, des transferts de compétences également favorables à la création et à l'innovation architecturale, multipliant les sources d'imagination.

S'assister de professionnels, qui eux, ont **davantage de préoccupations économiques n'est pas un risque tant que leur intervention s'inscrit dans le cadre d'un projet** fort exprimé par un cahier des charges réfléchi. Une collaboration peut alors s'instaurer, dans laquelle la Collectivité est appelée à jouer un rôle actif, d'égal à égal entre les différents acteurs de la conception du projet, chacun avec ses motivations, mais finissant finalement tous à une **urbanisation négociée, l'aménagement concerté et cadré par un projet communal abouti d'un habitat durable et qualitatif.**

[Limites et conclusion[s]]



[Conclusion[s]]

A partir de la constatation que la simple **construction individuelle constitue l'unité de base d'une production des espaces résidentiels périurbains** nous avons remarqué qu'alors que l'implantation suburbaine est vécue comme un facteur de qualité par ses habitants : l'ironie du sort a rendu cette **recherche populaire de qualité d'un paysage la cause d'un espace dégradé**, pointé du doigt par la majorité des penseurs de l'aménagement.

Par des contraintes de temps mais également de moyens, il nous a fallu opérer des choix méthodologiques qui, bien que pouvant apparaître contestables, se sont avérés nécessaires pour optimiser notre démarche d'investigation. Certes, la méthode d'investigation peut être à critiquer, mais est à l'échelle des moyens et du temps alloués à cette étude exploratoire. Cela nous a permis d'éviter un foisonnement non contrôlé de la réflexion, mais on obtient des résultats proportionnés aux moyens utilisés : modestes et limités.

Nous avons tenté d'envisager cet **urbanisme périurbain comme le résultat de l'action d'un système productif**. Cette pauvreté d'invention dans les formes est à la fois due aux intentions des municipalités, parfois dépassées par la pression foncière, et à la structure de conception de l'habitat, donnant la part belle à l'esprit commercial des promoteurs et pavillonneurs, plus qu'à la créativité des architectes, majoritairement absents encore aujourd'hui de la réponse à la demande individuelle de maisons.

La maison individuelle est devenue un tel objet d'investissement pour le capital immobilier du particulier et un secteur d'investissement de réussite pour les producteurs que de nombreux acteurs économiques se sont imposés pour assurer une fonction de production de logements. Quelque soit leur statut, **profiter de ce domaine de réussite économique** a été la justification de **stratégies** de séduction de la clientèle, d'éviction de concurrents, de repli de prétendants. Les conséquences spatiales ont été dévastatrices, par une utilisation irrationnelle et commerciale des terrains.

Nous avons cherché à **apprécier la pertinence des formes urbaines produites** dans le cadre d'aménagements préalablement jugés par leurs producteurs issus de préoccupations de développement durable.

Nous avons passé au crible d'indicateurs de composition urbaine ces sites jugés exemplaires. Nous avons pu mettre en exergue des éléments indispensables à la création d'un modèle de quartier et de construction durable, intégré, global, tant sur leurs caractéristiques urbanistiques et architecturaux, que sur leur méthode de conception. Les sites auxquels nous avons fait référence ont des caractères visiblement exemplaires, mais il est difficile d'en tirer des

commentaires structurés et généralisables. On souhaitait au départ obtenir des **indicateurs de l'effort de conception**, sinon sa mesure précise. On peut seulement conseiller en conclusion une enquête lourde sur ce problème. Ce manque d'information peut être analysé comme un échec de notre investigation.

Nous avons également ciblé notre investigation sur les motivations des producteurs et leur façon de les appliquer, ce dans **la perspective d'identifier le poids de chacun dans la recherche d'innovation, et de réfléchir aux opportunités d'interventions** de certains, susceptibles de jouer en la faveur de la qualité de l'habitat périurbain, d'appréhender la mobilisation possibles des acteurs du logements dans un mode de composition alternatif de l'habitat périurbain.

Le travail d'entretiens n'avait pas la prétention d'atteindre tous les intervenants de l'habitat et des opérations traitées, mais plutôt de faire un **sondage sur les préoccupations des acteurs et les moyens d'y satisfaire**. Le nombre d'interviews reste faible, étant donné la difficulté de mobiliser les différents acteurs de l'habitat, certains politiques, d'autres professionnels et l'échelle modeste de l'étude. Certes, il aurait été judicieux de toucher à tous les intervenants du processus de conception-production de l'habitat, maîtres d'ouvrage privés, financiers (promoteurs), constructeurs (pavillonnaires ou constructeurs), concepteurs indépendants (géomètres et architectes), auteurs des règlements d'urbanisme, responsables du contrôle administratif... Autant d'acteurs qu'il conviendrait de rencontrer lors d'études ultérieures. Des études ultérieures pourraient remédier à ce manque en analysant plus en détail la situation. Mais ici, nous avons préféré concentrer nos investigations pour mieux utiliser les données. Il serait néanmoins hasardeux de tirer des conclusions fermes des entretiens menés auprès de si peu d'acteurs.

Aujourd'hui, les résultats d'une telle enquête peuvent donner un aperçu personnel de **l'évolution du mode de production et le partage des rôles** qui peuvent permettre d'améliorer la qualité de l'habitat.

Les préoccupations de regain de qualité de l'habitat individuel sont aujourd'hui le moyen d'**imposer l'innovation dans les formes urbaines des espaces périurbains comme un élément du marché immobilier, qui conditionnera l'intervention des producteurs**. Si la logique économique l'emporte toujours sur le rôle de conception que le producteur représente, c'est la Collectivité qui doit mettre en place les conditions de leur intervention, maîtriser leur impact sur la composition de la maison en imposant un projet communal défini et les règles d'une conception de haute qualité de son urbanisation.

On ne peut échapper à la préoccupation de rentabilité. La tentative de **concilier logiques économiques et volonté de durabilité et de qualité de**

l'habitat constitue une prise de risques indispensable pour essayer de mobiliser l'ensemble des producteurs quels qu'ils soient, dans des interventions bien mesurées, cadrées, concertées, indispensables à toute recherche créatrice.

Le **contact direct avec le maître d'ouvrage, le travail concerté entre les concepteurs** au sein d'une équipe, la connivence qui s'établit entre eux et le maître d'ouvrage, permettent des échanges de connaissances, des transferts de compétences également favorables à la création et à l'innovation architecturale, multipliant les sources d'imagination.

Mais la **Collectivité a-t-elle les moyens** de faire connaître son projet, ses motivations, ses moyens et ses objectifs, de rester en prise avec toutes les dimensions de l'élaboration du projet? Elaborer un projet communal abouti d'un habitat durable et qualitatif, qui sera la base d'un travail de partenariat public/privé, n'est pas une tâche facile. Nous sommes amené à penser qu'une urbanisation négociée, qu'un aménagement concerté et cadré obligera la Collectivité à **déléguer sa fonction de maître d'ouvrage**, pour se donner les moyens techniques de réellement maîtriser l'urbanisation. Comme nous l'avons vu dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, les préoccupations économiques prennent vite part dans les objectifs de production. N'est-ce pas là déjà une risque de **perdre le contrôle de ses propres préoccupations**?

Autant de nouvelles conceptions de quartiers qui réussiraient à unir exigences de développement durable et exigences de rentabilité économique dans de mêmes résultats...

Est-ce utopiste de penser que **qualité et rentabilité** de l'aménagement de l'habitat peuvent cohabiter dans un mode de conception concerté?

Quant à la question d'imposer aux habitants, qui sont tout de même les premiers concernés, une forme d'habitat qui est contraire à leurs désirs : quel est donc l'avenir de la maison individuelle à laquelle il aspire encore? La maison individuelle, boudée par les aménageurs, vit-elle ses derniers jours? **Une personne peut-elle encore construire pour elle-même, ou doit-elle laisser à la puissance publique le soin de définir, voire de réaliser, l'offre que celle-ci juge acceptable?** Ou doit-on rechercher une réponse propre à faire accepter la contrainte de la promiscuité dans le produit industrialisé? Comment justifier le développement d'un nouvel urbanisme indispensable pour le dynamisme économique et urbain?

La problématique de la qualité des espaces périurbains tend à s'appuyer sur des idées allant **à l'encontre de l'opinion populaire**. La participation des habitants sera vraiment intéressante dans une toute autre enquête, concentrée sur leurs pratiques et leurs perceptions des opérations innovantes.

Une **question éthique** s'est vite imposée à nous dans le cadre de cette recherche. L'urbanisme côtoie la difficile question de l'intérêt général : en quoi peut-on s'autoriser à développer une forme d'habitat qui va à l'encontre de la demande, juste parce que les professionnels jugent la maison individuelle insatisfaisante - économiquement et urbanistiquement – et définissent une solution meilleure mais peu populaire pour l'avenir des territoires?

Le **caractère injuste de la décision d'urbanisme**, soit disant tendue par un objectif d'équité, soulève une inquiétude dans la légitimité d'un aménagement de l'habitat pensé de l'extérieur de ses occupants. Le mode de composition de l'habitat qu'il serait judicieux de mettre en place serait peut-être alors une forme **démocratique**, conciliant les stratégies de production recherchant durabilité, mixité, intégration, densité, et les souhaits des habitants. Mais cet affrontement entre la demande et les préoccupations des professionnels de l'aménagement s'aggraverait avec le temps si n'est pas rassemblée, diffusée, discutée une imagerie de référence, c'est-à-dire une tradition, **une culture, sur l'habitat individuel et ses formes. L'urbanisme est à faire**, il ne se fera véritablement que lorsque chacun participera à l'organisation consciente de l'espace commun. Aux intéressés, aménageurs, urbanistes, architectes, pouvoirs publics, habitants de prendre la parole.

[Bibliographie]



Périurbain

Agence d'urbanisme de l'agglomération grenobloise, "Comment produire des espaces urbains et d'habitat plus attractifs et moins consommateurs d'espaces ?", Communauté d'acteurs-habitat et formes urbaines, Schéma Directeur de la Région grenobloise, février 2002.

Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, "Le périurbain", Dossiers d'information et de prospective, territoire, villes et mode de vie, 1999.

JOLY Robert, FERY Gérard, "Le paysage des lotissements", Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 1978, 110p.

MANGIN David, "La ville franchisée - Formes et structures de la ville contemporaine", Editions de la Villette, mai 2004, 397p.

POUBEL Maxime, "Le développement des quartiers urbains périphériques", Missions d'urbanisme et d'habitat, juin 1970, 85p.

Formes urbaines

Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, "Densités et formes urbaines", Editions Imbernon, novembre 2005, 191p.

Office Public d'Aménagement et de Construction du Puy-de-Dôme et du Massif Central, "Dossier de création de la Z.A.C. de la Gage, Cébazat", 1987, 63p.

PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, "Formes urbaines, de l'îlot à la barre", Editions Parenthèses, Collection Eupalinos, mars 2004, 195p.

RIBOULET Pierre, "Onze leçons sur la composition urbaine", Presses de l'Ecole nationale des Ponts et chaussées, 1998, 256p.

ROUX Jean-Michel, "La conception de l'architecture et du plan de masse dans l'habitat individuel", Plan Construction/Atelier de recherche et d'études d'aménagement, janvier 1978, 159p.

Maison individuelle

Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise, "L'habitat alternatif à la maison individuelle : atelier Règles d'urbanisme", 3 octobre 1997, 39p.

CASTEL Jean-Charles, "Le marché favorise-t-il la densification? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle?", CERTU, colloque ADEF, septembre 2005, 15p.

CROIZE Jean-Claude, "Les maisons individuelles sur catalogues", Centre de recherche sur l'habitat/Ecole d'architecture de Paris-La Défense, 1992, 72p.

HOSTIER Laurent, "Pour un retour de l'architecture dans la maison individuelle: nouvelles formes d'intervention des architectes dans le secteur de la maison individuelle", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 2000, 141p.

JAILLET Marie-Christine, "Les pavillonneurs : la production de la maison individuelle dans la région toulousaine", Editions du CNRS, avril 1982, 310p.

LAJUS Pierre, RAGOT Gilles, "L'architecture absente de la maison individuelle : conditions d'intervention de l'architecte sur la conception de maisons individuelles", volume 1, P.U.C.A., Collection Programmer Concevoir, Paris-La Défense, 1997, 25p.

LE DOUCE Laurent, "L'univers des lotissements et habitations groupées", TPFE-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 1985, tome 1: 90p., tome 2 : 219p., tome 3 : 345p.

PERIPHERIQUES, "36 modèles pour une maison", Arc en rêve, avril 1998, 223p.

PINSON Daniel, THOMANN Sandra, "La maison en ses territoires – De la villa à la ville diffuse", L'Harmattan – Villes et entreprises, 2002, 191p.

RAYMOND Henri, HAUMONT Nicole, DEZES Marie-Geneviève, HAUMONT Antoine, "L'habitat pavillonnaire", L'Harmattan-Habitat et sociétés, décembre 2004, 114p.

"Maison individuelle, de l'architecture à coût modique?", Architecture intérieure créée, n°280, décembre 1997-janvier 1998, de p.20 à p.77.

"Maisons individuelles : quelle alternative au pavillon sur catalogue ?", d'Architecture, n°146, mai 2005.

"Maisons Individuelles", L'Architecture d'Aujourd'hui, mars-avril 2005, n°357.

Innovation et qualité

Colloque de Marly, "Qualité de l'habitat : comment améliorer la qualité de l'urbanisme quotidien?", Centre de recherche d'urbanisme, 1977, 207p.

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Morbihan, "Le lotissement, pour un projet urbain de qualité", Mars 2005, 83p.

Direction Départementale de l'Equipeement du Puy-de-Dôme, "Qualité de l'habitat individuel : des formes nouvelles, des règlements adaptés", Mars 2005, 36p.

Développement durable et habitat

Nicolas FAVET architectes, "Villa urbaine durable : suivi architectural (sites de Chalon-sur-Saône, Roubaix et Quimper)", recherche PUCA, 2005.

YOUNES Chris, BOUZANI Stéphane, BONNET Frédéric, "Villa urbaine durable : suivi de quelques figures du durable", PUCA-Ecole d'architecture de Clermont-Ferrand, 2005, 79p.

[Table des matières]



REMERCIEMENTS.....	4
SOMMAIRE.....	5
INTRODUCTION.....	6

[Partie 1 _ Conception inapte à la qualité : cadre conceptuel et théorique].....9

[THEME ET CONTEXTE DE RECHERCHE _ L'HABITAT DANS L'ESPACE PERIURBAIN].....10

A _ L'ESPACE PERIURBAIN, TERRITOIRE DE REFLEXION.....11

B _ DE LA PERIURBANISATION A LA PAVILLONNARISATION : LA MAISON COMME UNITE DE BASE DE STRUCTURATION DE L'ESPACE PERIURBAIN.....12

1/ L'ETALEMENT PERIURBAIN EN GENERAL.....12

2/ L'ETALEMENT RESIDENTIEL EN PARTICULIER.....13

3/ LA MAISON INDIVIDUELLE : "MOTEUR DE [RE]STRUCTURATION DE L'ESPACE".....14

[UN MODE DE CONCEPTION INAPTE A LA QUALITE DES FORMES URBAINES DE L'HABITAT INDIVIDUEL].....17

A _ LA QUALITE DU PAYSAGE PERIURBAIN ET DES FORMES URBAINES.....20

1/ REDUIRE LA NOTION DE PAYSAGE A SON ASPECT FORMEL.....20

2/ DEFINITION DES FORMES URBAINES.....21

3/ LE LOTISSEMENT, PROCEDURE PRODUCTRICE DE LA FORME URBAINE.....23

4/ CRITIQUE DE LA FORME URBAINE DU LOTISSEMENT CLASSIQUE POUR LA CONSTRUCTION D'UNE GRILLE D'ANALYSE.....25

Opération.....25

Plan-masse.....28

Espaces publics.....31

Espaces privés.....33

B _ EN QUOI L'ETALEMENT URBAIN STIGMATISE L'HABITAT PERIURBAIN ?.....37

Critères de choix du type d'habitat.....38

Critiques faites aux maisons individuelles.....40

[PRODUCTION DE L'HABITAT ET QUALITE DES FORMES URBAINES].....43

A _ LE CONCEPT DE MODE DE COMPOSITION URBAINE OU LA FORME URBAINE ET SA PRODUCTION.....45

B _ POLITIQUE DU MAÎTRE D'OUVRAGE : OUVERTURE INCONTRÔLÉE DU FONCIER ET COMPENSATION PAR UNE RÉGLEMENTATION ABUSIVE.....47

1/ IMPRÉVISION DU PROJET COMMUNAL AU DÉVELOPPEMENT SPATIAL.....47

Brève évocation de la question foncière.....47

2/ COMPENSER PAR UNE RÉGLEMENTATION EXCESSIVE.....49

Contraindre les constructions par la réglementation.....49

Principes de composition de la réglementation.....50

effets de la réglementation sur les formes urbaines et l'architecture : l'unité formelle.....53

C _ STRATÉGIES DES AGENTS PRODUCTEURS : COMMENT IMPULSER DE NOUVELLES PRÉOCCUPATIONS ?.....55

1/ RÔLES ET JUSTIFICATION DES STRATÉGIES DES ACTEURS.....55

Définition des rôles.....55

Des causes structurelles ne favorisant pas une centralisation de la maîtrise d'œuvre.....57

Des argumentaires économiques comme justification de la forme urbaine.....58

2/ L'ABSENCE DE LA PRÉOCCUPATION DE LA QUALITÉ DE LA FORME URBAINE DANS LES STRATÉGIES DES AGENTS PRODUCTEURS.....60

Urbanisme et plans-masses : un patchwork d'interventions.....60

Maison individuelle et agents producteurs : entre inertie, commerce, ignorance et expérimentation?.....61

[AMÉNAGEMENT DURABLE, OU LA FIN DE L'IDÉAL PAVILLONNAIRE PÉRIURBAIN?].....67

A _ MENACE SUR LA RÉUSSITE DU PAVILLONNAIRE.....68

1/ CONTRADICTIONS DUES À L'ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ.....68

2/ LE PAVILLON EST-IL UN ARCHAIÏSME?.....69

3/ ACTUALITÉ DU MODE RÉGLEMENTAIRE.....70

4/ DÉVELOPPEMENT DURABLE : LA FRANCE DU CHANGEMENT CONTRE LE PAVILLON.....71

B _ ÉMERGENCE DE NOUVELLES FORMES D'HABITAT PÉRIURBAIN ET D'UNE NOUVELLE MANIÈRE D'INTERVENIR SUR LA PRODUCTION DE L'HABITAT.....72

[Partie 2 _ Méthode et analyse].....74

[MÉTHODE D'INVESTIGATION].....75

A _ SITES D'ÉTUDE.....78

1/ AXER SUR DEUX DEMARCHES DE CONCEPTION.....	78
2/ GRILLE D'ANALYSE.....	79
B _ ENTRETIENS AVEC DES CONCEPTEURS.....	79
1/ ACTEURS INITIATEURS DU NIVEAU DE QUALITE DE L'AMENAGEMENT.....	79
2/ PROTOCOLE D'ENTRETIENS.....	79
3/ FICHES-RESUMES.....	81
4/ TABLEAU DE REGROUPEMENT.....	81
[ANALYSE].....	82
A _ A L'ECHELLE DU QUARTIER : Z.A.C. DE LA GAGE A CEBAZAT [SITES D'ETUDE 1].....	83
1/ EN AMONT DE LA CONCEPTION DE L'OPERATION : UNE COMMANDE ORIENTEE PAR LE PROJET COMMUNAL.....	84
2/ SE DONNER LES MOYENS DE TRADUIRE DES OBJECTIFS POLITIQUES EN LANGAGE URBAIN.....	86
3/ PRESENTATION DE LA Z.A.C. DE LA GAGE : UNE OPERATION DIVERSIFIEE.....	88
4/ ANALYSE DES FORMES URBAINES.....	90
5/ EXEMPLARITE DE L'OPERATION.....	104
B _ A L'ECHELLE D'UNE CONSTRUCTION : MAISON INDIVIDUELLE PRIVEE [SITE D'ETUDE 2].....	106
1/ S'ACCOMPAGNER D'UN ARCHITECTE POUR CONSTRUIRE SA MAISON.....	106
2/ EXPRESSION ARCHITECTURALE DU PROJET.....	107
3/ UN REGLEMENT CONTRAIGNANT L'ARCHITECTURE.....	108
4/ UN PROJET INTERPELLANT LA COMMUNE.....	109
5/ APPORT DE L'OPERATION : LES FREINS AU RETOUR DE L'ARCHITECTE DANS LA MAISON INDIVIDUELLE.....	110
[Partie 3 _ Résultats : entre durabilité et rentabilité].....	111
[LA MAISON INDIVIDUELLE PERIURBAINE=DEUX PROBLEMES D'AMENAGEMENT].....	112
[EN QUOI LES NOUVELLES FORMES URBAINES DE L'HABITAT REPONDENT AUX EXIGENCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ?].....	113
A _ ECONOMIE D'ESPACES ET RELATION A LA NATURE.....	114
B _ DENSITE ET OPTIMISATION DES TERRAINS URBAINISES.....	115
C _ CREER DE L'URBANITE.....	115
D _ MIXITE ET DIVERSITE URBAINES.....	116
1/ MIXITE DES HABITANTS.....	116
2/ DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES D'HABITAT.....	116
3/ VARIER LES FONCTIONS.....	116
E _ ACCOMPAGNER PAR DE LA QUALITE ET UNE INNOVATION ARCHITECTURALE.....	117
F _ LA DURABILITE : UN OBJECTIF EN SOI ?.....	117
[DEVELOPPEMENT DURABLE, OU UNE PREOCCUPATION EN CACHE-T-ELLE UNE AUTRE?].....	118
A _ EXIGENCES DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET EXIGENCES ECONOMIQUES : MEMES EFFETS SUR LES FORMES URBAINES.....	118

B _ COMMENT IMPOSER UNE CONCEPTION A L'ENCONTRE DES ASPIRATIONS POPULAIRES?	118
[LA CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU MODE DE PRODUCTION : UNE INITIATIVE PUBLIQUE POUR UN PARTENARIAT DES PRODUCTEURS].....	120
A _ PRISE EN MAIN DE LA PRODUCTION PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE.....	120
B _ LA NOUVELLE DOCTRINE FONCIERE : MAITRISER LE PROCESSUS D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	121
C _ FAIRE EVOLUER LES REGLES POUR FAVORISER DES MODELES ALTERNATIFS.....	122
D _ S'ASSISTER DE PRODUCTEURS SENSIBILISES ET ETABLIR UNE COLLABORATION POUR LA SATISFACTION DES PREOCCUPATIONS DE CHACUN.....	122
1/ BAILLEURS SOCIAUX : L'INITIATIVE DE L'INNOVATION.....	123
2/ ARCHITECTES : HAUTE QUALITE DE L'HABITAT, OU L'OPPORTUNITE D'UN RETOUR.....	123
3/PROMOTEURS : D'IMPECCABLES VENDEURS DE LA QUALITE.....	124
4/ CONSTRUCTEURS : DES PARTENAIRES RICHES EN RESSOURCES MAIS A ENCADRER.....	124
[Limites et conclusion[s]].....	126
BIBLIOGRAPHIE.....	131
TABLE DES MATIERES	
ANNEXES	

[Annexes]



[Annexe 1 _ Fiches-résumés des entretiens]

	Date	Interviewé	Organisme_Fonction	Objectifs
1	24.10.05	Cécile JACQUET	OPAC du Puy de Dôme et du Massif Central (63) Responsable Service études et aménagement Maîtrise d'ouvrage déléguée site 1	Choisir le site d'étude : Z.A.C. de la Gage.
2	7.11.05	Michel ASTIER	CAUE du Puy-de-Dôme (63) Architecte-conseil	Avis sur la qualité de l'espace périurbain, l'architecture et maison individuelle. Connaître les formes d'habitat périurbain.
3	21.11.05	Hervé AMIOT	Les Architecteurs – Tours (37) Architecte exerçant en libéral Maître d'œuvre site 2	Avis sur la qualité de l'espace périurbain, l'architecture et maison individuelle. Connaître les préoccupations dans les projets réalisés.
4	19.12.05	Michel ASTIER	CAUE du Puy-de-Dôme (63) Architecte-conseil	Analyser la Z.A.C. de la Gage et ses innovations, qualité supérieure, développement durable.
5	20.12.05	Cécile JACQUET	OPAC du Puy de Dôme et du Massif Central (63) Responsable Service études et aménagement Maîtrise d'ouvrage déléguée site 1	Identifier les innovations de la Z.A.C. de la Gage, identifier les motivations du projet.
		Anne-Marie JAIME	OPAC du Puy de Dôme et du Massif Central (63) Service études et aménagement Maîtrise d'ouvrage déléguée site 1	Recueillir des documents sur la Z.A.C. de la Gage.
6	5.01.06	Jean-Marie FREYDEFONT	Groupe Sycomore_Clermont-Ferrand (63) Architecte-urbaniste_enseignant Ecole d'architecture Urbaniste site 1	Avis sur l'intervention sur les formes urbaines pour l'amélioration des espaces périurbains. Identifier les motivations et innovations de la Z.A.C. de la Gage Connaître le projet communal de Cébazat.
7	9.01.06	Michel ASTIER	CAUE du Puy-de-Dôme (63) Architecte-conseil	Avis sur l'avenir de l'intervention des pavillonneurs dans la production d'habitat individuel.
8	11.01.06	Bernard AUBY	Maire de Cébazat (63) Vice-président du Conseil général	Identifier les motivations et innovations de la Z.A.C. de la Gage. Avis sur le rôle de la collectivité dans la production d'habitat individuel.
9	13.01.06	Reynald BAVAY	Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle (37) Chargé du SCoT	Comment concilier les préoccupations de développement durable et aspirations des particuliers? Connaître les moteurs de l'innovation.
10	13.01.06	Giuseppe BONACORSI	Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle (37) Directeur	S'informer en préparation du séjour Erasmus à Bologne. Connaître la réalité du phénomène de l'étalement urbain et de la recherche de nouvelles formes d'habitat en Italie.
11	23.01.06	Hervé AMIOT	Les Architecteurs – Tours (37) Architecte exerçant en libéral	Etudier une maison individuelle de particulier. Identifier les innovations et les motivations de l'architecte et du particulier.

			Maître d'œuvre site 2	
--	--	--	-----------------------	--

Date	24.10.05 (contacts téléphoniques préalables)
Interviewé	Cécile JACQUET
Organisme Fonction	O.P.A.C. du Puy-de-Dôme et du Massif Central_63 Responsable Service Etudes et Aménagement
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. Choix d'un site d'étude. Description du site. Recueil de premiers documents.
Guide d'entretien	Connaissez-vous une opération d'habitat individuel périurbain que vous jugeriez innovante, exemplaire? Pouvez-vous me la décrire? En quoi la jugez-vous innovante? Quels acteurs dans la maîtrise d'ouvrage, la mise en œuvre, ... ? Pouvez-vous me fournir des documents relatifs à cette opération?
Apport	Z.A.C. de la Gage à Cébazat (63), commune périurbaine de Clermont-Ferrand. Seule opération terminée par l'O.P.A.C. d'habitat individuel en milieu périurbain. Habitat collectif, individuel groupé et lots libres en accession. Travail intéressant sur la composition du site, traitement des espaces publics, différentes formes d'habitat.
Nouvelles questions	Besoin de se rendre sur le site. Détailer les raisons pour lesquelles l'opération est jugée exemplaire. Besoin d'autres documents.
Intérêt et éléments de réponses	Intérêt d'une opération achevée pour juger de sa réussite ou de son échec, analyser concrètement l'opération. Intérêt d'étudier de l'habitat individuel groupé, plus dense et de qualité. Intérêt d'étudier une opération publique avec intervention de nombreux acteurs : collectivité, opérateur public et unique, architecte, urbaniste, paysagiste... Blocage : architecte de l'opération décédé et personne n'a repris le dossier.

Date	7.11.05 (contacts téléphoniques préalables)
Interviewé	Michel ASTIER
Organisme Fonction	CAUE du Puy-de-Dôme_63 Architecte conseil
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. L'architecture et la maison individuelle. Les formes de l'habitat périurbain. Recueil de documents.
Guide d'entretien	Comment qualifiez-vous l'espace périurbain et sa qualité? Comment vous positionnez-vous sur l'intervention de l'architecte dans la conception de maisons individuelles et d'habitat périurbain? La maison individuelle peut-elle faire l'objet d'innovation architecturale? Comment est représentée l'architecture dans le marché de la maison individuelle? L'architecture peut-elle être une alternative à la mauvaise qualité de l'espace périurbain? Quelles formes peut prendre l'habitat périurbain?
Apport	Le travail sur la composition du site, le découpage parcellaire et l'espace public prime sur la conception de l'habitat en lui-même. Agir auprès des municipalités pour que les règlements des lotissements laissent plus de marge à l'innovation. Explication d'alternatives à l'implantation de la maison individuelle en milieu de parcelle. Recherche d'intimité. Pas de culture de l'architecture, de la ville. Français plus choqué par la maison d'architecte que par le pavillon. Recueil de documents sur la maison individuelle, les lotissements. Contacts pour avoir d'autres documents (autres CAUE, DDE).
Nouvelles questions	Quelle contribution du travail sur l'urbanisme à l'amélioration de la qualité des espaces périurbains? Besoin d'une nouvelle rencontre à propos du site avec documents et photos.
Intérêt et éléments de réponses	Aide possible à l'analyse et à la critique du site. L'architecture n'est pas seule à pouvoir améliorer la qualité de l'espace périurbain : importance de l'urbanisme, actions sur les formes urbaines (parcellaire, implantation, limites séparatives, espaces publics...) des lotissements. La préoccupation d'intimité des habitants n'a pas sa réponse dans la maison individuelle en milieu de parcelle : besoins d'agir sur l'implantation de la maison, permettant de nouvelles formes d'habitat, densification par diminution de la taille de la parcelle, mitoyenneté... Rôle important de la collectivité à travers les documents d'urbanisme : contraint la créativité architecturale, mais peut aussi la favoriser en établissant des règles plus libres et contraindre les promoteurs à rechercher davantage sur la forme de l'habitat.

Date	21.11.05
Interviewé	Hervé AMIOT
Organisme Fonction	Les architectes – Tours_37 Architecte libéral
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. L'architecture et la maison individuelle. Les formes de l'habitat périurbain. Recherche d'un site d'étude dans les environs de Tours. Recueil de documents.
Guide d'entretien	Comment trouvez-vous l'espace périurbain et sa qualité? Comment vous positionnez-vous sur l'intervention de l'architecte dans la conception de maisons individuelles et d'habitat périurbain? La maison individuelle peut-elle faire l'objet d'innovation architecturale? Comment est représentée l'architecture dans le marché de la maison individuelle? L'architecture peut-elle être une alternative à la mauvaise qualité de l'espace périurbain?
Apport	Les règlements des lotissements et la demande vont à l'encontre de la création architecturale. Conception de maisons avec architecture contemporaine : agir sur les ouvertures, formes découpées, matériaux, toitures... Explication du coût de l'intervention d'un architecte par rapport à celui d'un promoteur. Recueil de documents sur la maison individuelle.
Nouvelles questions	Besoin d'une nouvelle rencontre à propos d'un site d'étude avec documents et photos. Aide possible à l'analyse et à la critique du site d'étude.
Intérêt et éléments de réponses	Créativité de l'architecte contrainte par les documents d'urbanisme communaux : réfléchir sur la forme de la maison tout en respectant les règles d'urbanisme pour faire accepter le permis de construire. Tordre le cou au préjugé du coût de l'architecte : l'intervention d'un architecte dans la conception d'une maison individuelle ne coûte pas forcément plus cher que celle d'un promoteur.

Date	19.12.05
Interviewé	Michel ASTIER
Organisme Fonction	CAUE du Puy-de-Dôme_63 Architecte conseil
Objectifs	Analyser le plan de composition de la ZAC de la Gage. Identifier les innovations. Savoir s'ils améliorent la qualité de l'habitat et du paysage périurbain.
Guide d'entretien	Présentation de la ZAC de la Gage avec photos et plans. Analyse du domaine public et privé de l'opération et leur articulation : voirie, espaces publics, parcellaire, volumétrie, architecture, formes... Quelles sont les grandes innovations? En quoi cette opération est d'une qualité supérieure à d'autres? En quoi les innovations répondraient à des enjeux de développement durable? Ces innovations vous satisfont-elles, améliorent-elles réellement et de façon satisfaisante, suffisante l'espace périurbain?
Apport	Analyse et critique des espaces publics, de l'architecture de l'habitat, des rapports public/privé. Importance du traitement du domaine public pour une meilleure intégration sociale à la commune (travers de l'espace périurbain). Recueil de contacts pour rendez-vous avec le maire de Cébazat et l'urbaniste de l'opération.
Nouvelles questions	Besoin d'une rencontre plus longue pour analyser et critiquer davantage. Besoin d'un rendez-vous avec le maire de Cébazat et l'urbaniste. Possible visite du site ensemble.
Intérêt et éléments de réponses	Intérêt d'avoir un regard extérieur à l'opération pour une analyse et une critique objective. L'opération présente des avancées mais aussi des échecs : importance de garder un œil critique pour apprendre des erreurs de l'opération.

Date	20.12.05
Interviewé	Cécile JACQUET
Organisme Fonction	OPAC du Puy-de-Dôme et du Massif Central_63 Responsable Service Etudes et Aménagement
Objectifs	Pourquoi avoir proposé ce site? Identifier les innovations. Demande de documents : cahier des charges, descriptif de l'opération, règlement des lots libres.
Guide d'entretien	Quand je vous ai demandé "Connaissez-vous une opération d'habitat individuel périurbain que vous jugeriez innovante, exemplaire?", pourquoi m'avoir cité la ZAC de la Gage à Cébazat? En quoi cette opération est d'une qualité supérieure à d'autres? Quelles ont été les motivations de vos "créations"? En quoi les innovations répondraient à des enjeux de développement durable? Pourquoi l'habitat dense est en locatif social et non pas en accession? Pourquoi avoir ajouté des lots libres en accession? L'intervention d'un opérateur unique est-elle essentielle pour la conception d'habitat dense?
Apport	Innovations : entrée de ville de qualité, mixité sociale (locatif social et accession), travail sur différentes formes d'habitat, traitement des espaces publics pour pérenniser le quartier. Répondre à une réalité économique plutôt qu'aux enjeux de développement durable: plus que la lutte contre l'étalement urbain, c'est l'augmentation du coût du foncier qui amène à créer des formes d'habitat dense. Pour inciter à concevoir de l'habitat dense : besoin de la volonté municipale, intervention d'un opérateur unique pour la conception de l'habitat ou repenser le découpage parcellaire (parcelles étroites et profondes) des lots libres pour favoriser la mitoyenneté. Recueil de contacts pour rendez-vous avec le maire de Cébazat et l'urbaniste de l'opération.
Nouvelles questions	Quelle contribution du travail sur l'urbanisme à l'amélioration de la qualité des espaces périurbains? Agit davantage que l'architecture?
Intérêt et éléments de réponses	Derrière le discours du développement durable, réalité économique amène à concevoir des formes d'habitat denses car nécessite d'acquérir moins de foncier. La ZAC contient des lots libres car permettent de rentabiliser l'opération. Difficulté de convaincre les particuliers à faire de la mitoyenneté.

Date	05.01.06
Interviewé	Jean-Marie FREYDEFONT
Organisme Fonction	Groupe Sycomore – Clermont-Ferrand_63 Architecte-urbaniste/enseignant Ecole d'architecture Clermont-Ferrand
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. Quelle place de l'intervention sur les formes urbaines pour l'amélioration des espaces périurbains? Avis de l'urbaniste sur l'aspect innovant de l'opération.
Guide d'entretien	Quel est l'impact de l'urbanisme sur la qualité des espaces périurbains (lotissements), quelle place par rapport à l'intervention sur l'architecture de l'habitat? Jugez-vous l'urbanisme de la ZAC innovant (découpage parcellaire, zonage, plan de circulation, espaces publics, transition espace public/espace privé, travail paysager...)? Quelles ont été les motivations de vos "créations"? Des exigences de développement durable ont-elles modifié vos conceptions de quartiers? Pensez-vous que le mode d'intervention mis en œuvre dans la conception de la ZAC (la collectivité mobilise un opérateur unique, public, avec architectes, urbanistes et paysagistes) participe à la qualité de cet espace périurbain? Quel regard avez-vous de la ZAC aujourd'hui?
Apport	La conscience urbaine politique du maire de Cébazat permet les échanges avec les acteurs de l'aménagement et une contribution de l'urbanisme au projet urbain de la commune. Vision de développement durable avant l'heure. La ZAC de la Gage s'inscrit dans le projet de développement urbain communal. Intention de réfléchir sur la conception des lots libres avec réflexion sur la qualité des maisons et liaisons avec les espaces publics, travail avec des pavillonneurs : échec, assouplissement des règles et retour à des lots libres ordinaires >déception. Relativiser le caractère innovant de la ZAC : intérêt de l'inscription de l'opération dans la ville, caractère global, mais pas d'architecture extraordinaire car cadrage financier. Recueil de documents sur la ZAC de la Gage.
Nouvelles questions	Besoin d'un rendez-vous avec le maire de Cébazat.
Intérêt et éléments de réponses	Nécessité d'une volonté communale pour faire de la qualité, de la densité, de l'"urbanité" : l'inscription de l'opération dans le projet communal et dans la ville en fait sa réussite. Opération peu révolutionnaire dans l'architecture : relativiser le caractère innovant, simplement un projet bien mené, adéquation entre objectifs de départ et réalisation.

Date	09.01.06
Interviewé	Michel ASTIER
Organisme Fonction	CAUE du Puy-de-Dôme_63 Architecte conseil
Objectifs	Analyser le plan de composition de la ZAC de la Gage. Identifier les innovations. Avis sur la participation de pavillonneurs dans la production d'habitat individuel.
Guide d'entretien	Explication de la participation de pavillonneurs sur les lots libres de la ZAC : mise en concurrence de pavillonneurs avec cahier des charges restrictif, choix de trois pavillonneurs, mais abandon et mise en place d'un règlement "allégé". > Quel avis sur la procédure, sur le déroulement? Quel rôle de la collectivité dans la création d'espaces résidentiels de qualité? Quelle possibilité de collaboration avec les pavillonneurs?
Apport	Logique des pavillonneurs : pas d'investissement intellectuel à long terme, pas de recherche de créativité, logique économique. L' élu doit être plus coercitif en imposant des règles d'urbanisme permettant de la qualité, et ne pas céder à la pression des pavillonneurs > plusieurs expériences où il y avait une volonté de l' élu d'imposer des règles et que finalement cède à la pression et produit des espaces résidentiels classiques. La collectivité doit avoir un véritable projet en matière de logement (dans le PADD du PLU), une maîtrise du foncier et être ferme. Analyse de détails du plan de composition de la ZAC de la Gage.
Nouvelles questions	
Intérêt et éléments de réponses	La commune doit avoir un véritable projet avec des objectifs et s'y tenir. Besoin d'un partenariat entre les collectivités, les opérateurs publics, les urbanistes, les architectes... et les pavillonneurs pour pouvoir faire davantage d'habitat individuel de qualité : intervention de pavillonneurs dans le cadre d'un règlement restrictif mais incitant à la création sur-mesure (selon la demande, le terrain...).

Date	11.01.06
Interviewé	Bernard AUBY
Organisme Fonction	Mairie de Cébazat_63 Maire et vice-président du Conseil général du Puy-de-Dôme
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. Historique de l'opération. Quelle volonté derrière l'opération : qualité, exemplarité, innovation? Rôle de la collectivité dans la production d'habitat. Recueil de documents.
Guide d'entretien	Précisions sur l'historique de la ZAC de la Gage : dates, réflexion avec l'OPAC/l'urbaniste, appel d'offre, lancement fin de l'opération... Quels objectifs pour cette opération : faire de la qualité, une opération exemplaire, voire innover? Quelles motivations? En quoi est-elle exemplaire et de qualité? Quel regard portez-vous sur l'opération aujourd'hui? Quel rôle la collectivité peut-elle jouer dans la production d'habitat, de maisons individuelles? Quelle intervention est possible dans un nouveau mode de production?
Apport	Objectifs : mixer les formes de bâti (avec une bonne architecture), mixer les habitants (mixité sociale avant l'heure), faire vivre ensemble en intégrant bien l'opération à la ville > "exemplarité" de l'opération. Projet communal : ne pas céder à la pression foncière forte sur la commune en ayant un projet pour un développement coordonné, contre l'étalement et pour combler d'abord les dents creuses. Slogan de la commune : "Bien dans ma ville" : essayer de le transformer en actes. Lots libres : fixer des règles aux particuliers, mais s'imposer à eux-mêmes des règles en échange. Vente des lots permet de rentabiliser l'opération. Doutes sur la possibilité de concilier la densification et l'aspiration des citoyens à acquérir un pavillon : une des solutions peut être de combiner individuel groupé et des lots libres avec des restrictions. Importance de la perception du quartier, de l'environnement de la maison par les habitants et les citoyens. Recueil de documents sur la ZAC de la Gage.
Nouvelles questions	
Intérêt et éléments de réponses	Objectifs de développement durable sans le vouloir à l'époque de la conception de la ZAC (années 1980) : mixité sociale, mixité des formes d'habitat, architecture de qualité, "faire vivre ensemble" ce tout. Preuve de l'importance d'une volonté forte de la collectivité et d'un projet avec des objectifs précis..

	Continuer à développer des lots libres mais en instaurant des règles strictes permettant plus de qualité et de densité.
--	---

Entretien 9 _ Renald Bavay [13.01.06]

Date	13.01.06
Interviewé	Renald BAVAY
Organisme Fonction	Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle_37 Chargé du SCoT
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. Freiner l'étalement urbain en conciliant préoccupations de développement durable et aspirations des particuliers. Moteurs de l'innovation.
Guide d'entretien	Quelles sont, d'après vous, les motivations des acteurs qui cherchent à innover dans l'habitat? Comment intervenir pour davantage de qualité dans la production de l'habitat? Quel rôle de l'Agence d'urbanisme? Comment concilier la préoccupation de densification et les aspirations des particuliers à avoir une maison individuelle?
Apport	Différence entre motivations et discours : économique/développement durable. Motivations différentes selon les acteurs : ceux qui construisent, ceux qui planifient, ceux qui utiliseront. Rôle de l'Agence d'urbanisme dans la production d'habitat : - Sensibiliser les collectivités, les aménageurs-constructeurs > partenariat public-privé, convaincre l'ensemble de la chaîne d'intervention : ouvrir des terrains à l'urbanisation à conditions que les promoteurs répondent par des produits de qualité ; - Un des enjeux SCoT/PLU : poser l'étalement urbain à la bonne échelle en offrant du logement sur les territoires pour éviter l'étalement au-delà des limites du territoire concerné. Développement durable=qualité architecturale et environnementale+densité+situation optimale > Référence à la maison de ville : proximité des services et indépendance de la construction, intimité, densité. Aspirations des particuliers sont plus une recherche d'intimité et de tranquillité que d'espaces : créer des nouvelles formes urbaines en compensant la perte d'espace disponible par davantage de qualité dans la construction (architecture plus écologique/aménagement plus dense).
Nouvelles questions	

**Intérêt et
éléments de
réponses**

Contacts ultérieurs possibles (par mail).

Faire attention aux non-dits/différences entre motivations et discours.

L'étalement urbain a dépassé les limites du ScoT, elles-mêmes supérieures à celles de l'agglomération.

Intérêt d'un partenariat public-privé.

Revenir à la maison de ville? Schéma conciliant préoccupations de densité, de qualité architecturale, de proximité des services et des aspirations d'intimité et de tranquillité des habitants.

Idée de "compensation" de la perte d'espace par le gain en qualité, durabilité de l'habitat.

Date	13.01.06
Interviewé	Giuseppe BONACORSI
Organisme Fonction	Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle_37 Directeur
Objectifs	Présentation du sujet de recherche. Recueil d'informations en préparation du séjour Erasmus eu département architecture et aménagement du territoire de l'Université de Bologne. Quelle réalité du phénomène de l'étalement urbain en Italie? Recherche de formes urbaines innovantes en Italie?
Guide d'entretien	Le phénomène de l'étalement urbain existe-t-il dans les mêmes proportions en Italie qu'en France? Existe-t-il des opérations innovantes d'habitat et de formes urbaines?
Apport	Urbanisation est un fait plus ancien, donc villes plus développées et déjà denses avec industrialisation du Nord, exode rural et opérations de logements denses ("ZUP"). Limites nettes entre ville dense et campagne (comme Espagne). Phénomène récent : extension urbaine de villages avec dynamique économique (installation de PMI) sous la forme de pavillons. Mais pas dans les mêmes proportions qu'en France. Nouvelles typologies résidentielles réalisées par des coopératives de maçons devenues des PMI de construction : subventions de l'Etat, prix maîtrisés, vente des plans et construction du programme avec maisons de ville/logements en bandes et bonne architecture. En Italie : inconcevable de construire une maisons sans architecte. Les plans d'urbanisme (PRG) sont plus détaillés qu'en France, source d'informations avec planches analytiques de quartiers.
Nouvelles questions	Quelle réalité des préoccupations de développement durable, de densité et de qualité architecturale de l'habitat en Italie, dans la mesure où la densité et l'architecture ont toujours été d'actualité?
Intérêt et éléments de réponses	Attention de ne pas calquer le phénomène de l'étalement urbain français sur les espaces résidentiels italiens : dynamiques territoriales différentes. Préoccupations de densité, d'architecture déjà présentes dans l'urbanisme, donc exigences de développement durable différentes qu'en France. Intérêt d'observer l'architecture de la maison individuelle, les typologies résidentielles et les opérations d'habitat italiennes pour mieux identifier les avancées (ou non) françaises. Aides possibles : documents, professeurs, quartiers.

Date	23.01.06 (contacts téléphoniques préalables)
Interviewé	Hervé AMIOT
Organisme Fonction	Les Architecteurs – Tours_37 Architecte libéral
Objectifs	Le projet et ses blocages. Quels moteurs derrière l'opération? Recueil de documents sur le projet.
Guide d'entretien	Quelles sont les règles d'urbanisme explicitement contraignantes pour une recherche dans l'architecture de maisons individuelles? Comment avez-vous essayé de créer tout en suivant le règlement? En quoi le projet ne peut-il toujours pas être accepté? Quelles sont les réactions de la commune, du particulier?
Apport	Projet de maison individuelle dans une commune périurbaine d'Amboise (37). Tentative d'architecture contemporaine avec ossature et bardage en bois, grandes ouvertures, hublots, implantation en biais. Blocage car le règlement d'urbanisme précise que "l'architecture contemporaine peut être admise sous réserve" de certaines prescriptions particulièrement contraignantes : interdiction du bois, restrictions dans la dimension des ouvertures, ... A partir de ce règlement, l'architecte a essayé de jouer sur les règles pour faire accepter le maximum d'éléments de la maison (ouvertures) mais le bardage et l'implantation bloquent encore. La commune envisage de réviser le règlement pour permettre la construction d'une école en bois. Le projet de la maison amène la commune à réfléchir si elle permet le bois également pour les constructions à usage d'habitation. Arguments du particulier: ossature en bois implique bardage en bois + rupture de droit: interdiction d'une maison dans une commune et pas dans une autre.
Nouvelles questions	Le particulier fait-il appel à l'architecte quand il y a un blocage dans la réalisation du projet, quand il veut plus que ce qui est autorisé?
Intérêt et éléments de réponses	Contraintes explicites pour la création architecturale dans le règlement d'urbanisme. Possibilité de jouer avec les règles pour innover sur les formes, les ouvertures tout en respectant le règlement. L'architecte est à l'écoute du client qui veut une maison en bois et tente de concilier les attentes du client et les règles de la commune. Mais accord du client et de l'architecte pour provoquer la commune en maintenant le projet et en la faisant réfléchir à la pertinence de son règlement.

[Annexe 2 _ Tableau de regroupement des entretiens]

Tableau de regroupement des entretiens	Maîtrise d'ouvrage [déléguée]		Planification	Architecte		Urbaniste
	Commune 63	O.P.A.C. 63	Agence d'urbanisme 37	Architecte-conseil 63	Maître d'œuvre 37	Maître d'œuvre 63
Nécessité d'un projet urbain communal précis et maîtrise du foncier	Les élus doivent être coercitifs face à la pression des promoteurs. Définition d'un projet urbain dans P.L.U.	Volonté municipale de créer "un vrai quartier".	Ouverture du foncier à condition que les producteurs répondent par des produits de qualité, densité, situation optimale (transports).	Les élus doivent être coercitifs, ne pas céder à la pression des promoteurs. Avoir un véritable projet dans P.A.D.D., maîtriser le sol, les outils réglementaires.		Conscience urbaine du maire, sait quel type de ville il veut, arrive à s'exprimer sur l'urbanisme. Rôle de la collectivité est de faire du social, pas du pavillonnaire.
Sensibilisation et culture de l'architecture			Habitants, collectivités, aménageurs-constructeurs, habitants : convaincre l'ensemble de la chaîne de production.	Pas de culture de l'urbanisme, de l'architecture, de la ville. Français choqué par maison d'architecte plus que maison classique. Architecture est le domaine de l'expérimental, pas une demande de masse.		Si trop d'originalité, ne se loue ou ne se vend pas. Peu de maisons d'architectes dans lotissements et peu en valent le coup.
Création/innovation et entraves			Utilisation des savoir-faire locaux pour créer formes nouvelles.	Pas d'investissement intellectuel à long terme des pavillonneurs pour créer.	Incapacité d'innover dans le cadre du règlement, besoin de l'outrepasser : matériaux, formes du toit, ouvertures.	Programme innovant dépend de la capacité financière : cadrage strict des coûts de la part du bailleur social, donc peu de moyens pour réellement innover. Relativiser le caractère innovant du site 1 : seulement bien faire son travail.
Différences entre discours et motivations		Bailleurs sociaux : souci de rentabilité économique a servi à la cause du	Economique/durabilité é. Différents selon les acteurs : ceux qui	Logiques économiques des pavillonneurs/promoteurs.		Motivations économiques des bailleurs sociaux.

profondes		développement durable : foncier cher, donc besoin de construire de l'habitat dense pour rentabiliser.	planifient, ceux qui construisent, ceux qui utiliseront.	Rentabilisation pour l'opérateur.		
Réflexion sur l'espace public	S'imposer de la qualité si on en demande aux particuliers. La collectivité pèse sur la conception des espaces publics.	Besoin d'une gestion communale pour créer des espaces publics de qualité. Agir sur le découpage parcellaire.		Réflexion sur l'urbanisme, domaines public/privé prioritaire pour réussite d'une opération.		Avant, espace public en lien avec le bâti, les flux. Ici, en lien direct avec le paysage.
Réflexion sur les maisons et leur architecture	Ne pas reproduire les modèles de maisons généralisés sur le territoire. Imposer un minimum de recherche pour une bonne composition.	Besoin d'un opérateur unique pour construire dense. Cahier des charges autorisant la mitoyenneté ne suffit pas, besoin d'inciter par des parcelles étroites et profondes pour contraindre.	Qualité de l'habitat aujourd'hui = densité+intimité.	Implantation sur la parcelle, nombre de pentes de toit, volumétrie, zone d'implantation. Imposer aux particuliers le choix d'un des architectes de l'opération pour concevoir leur maison.	Innovation dans les formes, matériaux, ouvertures, plans. N'agit que sur la maison.	Lots libres de qualité : pas un opérateur unique, mobilisation de plusieurs producteurs en concurrence avec cahier des charges strict, grandes lignes pour espaces publics et paysage.
Mixité sociale	Besoin de rattraper le retard de production de logement social. Volonté de faire des logements sociaux de qualité.	Collectif et individuel groupé en social, et lots libres en accession. Aujourd'hui, aurait rajouté de l'accession sociale.				
Mixité des fonctions urbaines		Injecter des activités commerciales et tertiaires dans l'opération.	indépendance de la construction avec proximité des services.			
Partenariat public-privé			Favorable.			Echec dans site 1.

Définition du développement durable	Mixité des formes et typologies d'habitat, mixité d'habitants + intégration dans la ville et image du quartier et son environnement.	La qualité du traitement des espaces publics assure la pérennité du quartier.	qualité architecturale et environnementale, densité, situation optimale.	Intégration du quartier à la ville.		Intégrer les opérations à la ville, dimension paysagère.
Aspirations des particuliers	Difficultés à densifier contre les préférences des habitants pour lots libres. Donc imposer règles strictes.	Rêve d'acquérir une maison et de pouvoir en faire le tour. Critique politique de l'Etat : prône l'accession à la propriété pour tous mais n'en donne pas les moyens.	Compenser la perte d'espace par plus de qualité et de durabilité.			Veulent la maison individuelle, donc créer concept de "maison-nature" : maison qui donne sur espace public, jardin ouvert, grandes ouvertures.

[Annexe 3 _ Grille d'analyse des sites d'étude]

Grille d'analyse des sites d'étude		Indicateurs
Opération		situation par rapport à l'agglomération bâtie communale
		niveau de desserte
		dispositions du P.O.S. : zone à urbaniser
		zones urbanisées existantes
		disponibilité du foncier
		éléments paysagers à préserver
		préexistence de réseaux
		localisation des équipements existants
Insertion dans le tissu environnant		Types d'urbanisation environnants
		éléments paysagers et topographiques
		traitement de la périphérie de l'opération
Points forts		Eléments constitutifs
		Points de repère
		Occupation ou utilisation du sol admises
Superficie		Superficie
Plan-masse		Forme(s) élémentaire(s)
		Typologie de bâti
		Découpage foncier
		Répartition espaces publics/espaces privés
Espaces publics	Voirie	Nombre d'entrées sur le réseau extérieur
		Culs-de-sac intérieurs
		Emprises voiries
		Aménagements
		Réseau intérieur
		Cheminements piétonniers et cyclables
		Contraintes de stationnement
	Espaces verts ou espaces collectifs aménagés	Surface des espaces collectifs par rapport à superficie totale, voiries exclues
		Localisation
		Fonction des espaces collectifs
		Type d'espace collectif
		Contexte environnement bâti
		Organisation et distribution des parcelles
		Diversité des formes des parcelles
Espaces privés	Parcellaire	Nombre de parcelles
		Diversité de la taille des parcelles
	Taille	Contraintes d'implantation sur les parcelles
		Alignement le long des voies
	Implantation du bâti	Sens du faitage
		Nombre de parcelles en milieu de terrain
		Nombre de parcelles en limite séparative
		Nombre de parcelles en mitoyenneté
		Nombre de logements par rapport à la surface totale
		COS ou coefficient d'emprise imposé sur la parcelle
		Maître d'œuvre
	Bâti	Contraintes architecturales imposées aux maisons
		Hauteur
		toit
		Nombre de modèles-types de maisons / style
		Contraintes de clôtures

[Annexe 4 _ Règlement d'urbanisme _ Site 2]