



Le maire, l'architecte et l'habitat individuel

ORDRE DES
ARCHITECTES

Le maire, l'architecte et l'habitat individuel



Pourquoi ce document ?

Les architectes proposent, dans ces quelques pages, un fil conducteur pour aider à la réflexion préparatoire nécessaire à tout projet d'aménagement ou d'extension urbaine. Il est le fruit de leur expérience, et s'adresse plus particulièrement aux agglomérations de petite et moyenne importance, qui sont les plus nombreuses sur notre territoire.

*Toute décision d'aménagement
et de construction modifie inévitablement l'espace*

Des conséquences profondes et durables

La demande de logements individuels est une réalité à laquelle l' élu a été, est, ou sera confronté. Les choix et décisions doivent concilier les attentes, la vie sociale et la croissance harmonieuse des territoires. Les conséquences d'options maladroites peuvent être lourdes et n'apparaître qu'à long terme, mais l'expérience des professionnels aide à anticiper.

La tentation d'une réponse rapide et globale au besoin de logements incite parfois à sortir de l'agglomération quand d'autres solutions existent plus près du centre. Or, la multiplication de la maison individuelle et des zones pavillonnaires, qui

Les chiffres essentiels et leurs corollaires

En France en 2006, 420 000 logements construits dont 230 000 logements individuels (+ de 25% de ceux-ci en lotissement).

Seulement 20 % de logements individuels sont groupés, tout le reste ressortant du secteur diffus (record européen).

La maison individuelle a consommé à elle seule 97,50% du foncier affecté au logement neuf, soit une moyenne de 900 m² par logement pour l'individuel et 30 m² par logement pour le collectif.

sont particulièrement gourmandes en foncier, pose à plus ou moins long terme un problème de pénurie de terrains. Par le mitage du paysage et l'affaiblissement des centre-villes, cette multiplication porte atteinte à l'attractivité des territoires. Au-delà de la seule qualité environnementale des constructions, elle est contraire au principe du développement durable par ses lourdes conséquences sur l'environnement, sur les consommations énergétiques, notamment à travers les transports. Les coûts qui en résultent devront être assumés sur le long terme par les collectivités dont les charges financières s'alourdissent chaque jour.

Une des principales responsabilités des élus

Tous les acteurs intervenant sur ces questions s'accordent sur le fait qu'au delà même de leur soutien, la volonté et la résolution des élus sont déterminantes.

Ces décisions d'aménagement, qui ont de profondes implications sur la vie du territoire, sont de la pleine et entière responsabilité de l' élu.

C'est le maire qui connaît bien les populations, qui est garant de l'identité du territoire ; il connaît les besoins en matière d'habitat, les nouveaux arrivants, la population concernée, mais également l'offre de foncier et le coût des infrastructures.

De multiples questions se posent

Comment répondre à la demande d'habitat dans ma commune ?

Comment concilier les modes de vie et les aspirations de chacun avec l'intérêt de tous ? En particulier, comment économiser l'espace en préservant l'intimité de chacun ?

Où construire ? Comment éviter le gaspillage des terres ? Comment préserver le paysage ?

Quels coûts d'entretien ? Quelles infrastructures et quels services ? Quels modes de déplacement ? Quelles énergies ?

Tout projet est original et il est impératif d'examiner les possibilités qui s'offrent pour répondre aux besoins et d'améliorer ainsi la qualité de la prise de décision politique, en fonction des opportunités conjoncturelles, chronologiques tout en préservant les évolutions possibles. Il faut en effet élargir la réflexion avant de passer à la phase opérationnelle en tenant compte de l'identité du territoire concerné et de son évolution souhaitée, non seulement en termes d'habitat, mais aussi d'activité, de services, de loisirs, etc. Il s'agit de penser à l'évolution globale de l'agglomération.

Une approche fondée sur deux principes

Mettre en place une instance de réflexion pluridisciplinaire

Avant toute prise de décision de principe, il faut impliquer des professionnels qualifiés, pour réfléchir avec les élus sur le choix d'une des trois éventualités offertes : développer la ville sur la ville, le prolongement immédiat de la ville ou construire hors agglomération. Lorsque les choix sont faits, il est trop tard pour remédier aux inconvénients : on ne peut qu'optimiser la solution choisie.

Cette instance pourrait réunir les différents experts disposant d'une bonne expérience locale dans les professions susceptibles d'apporter un éclairage sur le sujet : architectes, urbanistes, paysagistes, géomètres, notaires, etc.

C'est à l'élue de constituer cette instance, de lui donner la forme et la composition qu'il souhaite pour qu'elle apporte la meilleure aide possible à sa prise de décision. Elle doit en particulier se réunir de façon souple et adaptée aux besoins des petites et moyennes agglomérations, pour qui ce type de question ne se pose pas toujours de façon régulière mais a néanmoins un caractère récurrent.

Le point de vue de l'architecte

Il est parfois plus compliqué d'intervenir sur différentes parcelles en ville ou en prolongement d'agglomération que d'aménager un seul grand espace situé à quelques kilomètres. Il faut savoir que les solutions de facilité ont des conséquences durables et constantes : distances accrues au quotidien, nombre de véhicules, carburant, dessertes et services nécessaires... et la vie en centre-ville n'en est pas facilitée pour autant, alors que tout ou partie des logements souhaités aurait peut-être été trouvé à proximité des espaces disponibles nécessaires.

Ces problèmes reviennent périodiquement à l'ordre du jour et ce qui peut paraître ponctuel engage le long terme. C'est pourquoi les options choisies doivent autoriser les évolutions ultérieures. Ce souci est le propre des professionnels qui interviennent dans la durée auprès des décideurs.

Partir du centre et utiliser d'abord le tissu urbain existant

Il n'existe pas de bonne solution standard et la recherche d'une solution adaptée doit respecter un ordre logique : toujours explorer les possibilités offertes au centre-ville puis dans son prolongement immédiat, avant d'envisager des solutions plus éloignées. C'est dans cet ordre que les élus doivent pouvoir identifier les solutions disponibles et choisir en fonction de la situation concrète et spécifique de leur agglomération (besoins immédiats, possibilités d'implantation, besoins à moyen et long terme ...).

Privilégier le développement de la ville sur la ville

Pour un développement rationnel et harmonieux de l'agglomération, l'option qui doit toujours être examinée en premier lieu est celle de la « ville sur la ville », **qui** consiste à intervenir dans le périmètre déjà construit du village ou de la ville.

Une bonne réutilisation du foncier « vieillissant » ou un aménagement des espaces « délaissés » à proximité du centre est presque toujours préférable à une opération hors agglomération. On évite ainsi la consommation de surfaces foncières excessives et les travers de l'éloignement coûteux pour la collectivité.

*Développer la ville sur la ville
permet de répondre
aux nouvelles aspirations des habitants*

Le développement de la ville sur la ville permet d'apporter des réponses aux attentes d'un grand nombre de publics, à la fois sur des dimensions économiques et de qualité de vie :

- De meilleures conditions financières d'accès au logement orientent parfois vers la location en habitat collectif de centre-ville, plutôt que vers l'acquisition trop onéreuse d'un logement individuel, souvent sur une plus grande surface. La mixité

Le point de vue de l'architecte

Pour des raisons de santé, de changement de mode de vie, certains seniors vendent leur maison individuelle, devenue trop grande, trop éloignée des voisins et des services ; ils s'installent en centre-ville, sur une petite surface financièrement accessible et d'un entretien aisé et peu onéreux.

.....

Le point de vue de l'architecte

Recréer de la « ville sur la ville » permet de prendre conscience que l'habitat individuel ne se réduit pas à la maison individuelle isolée construite sur son terrain privatif. On peut combiner différentes formes d'habitat individuel - individuel superposé, individuel mitoyen, juxtaposé - et jouer sur toute la palette de possibilités qui va de l'habitat individuel à l'habitat collectif... En s'appuyant sur les règles de hauteur des constructions et le jeu des prospects, on fait ainsi coexister des constructions de différentes hauteurs et orientations de façon à respecter la vision de chaque occupant. Entre l'appartement et la maison, il existe ainsi une marge importante de création et d'invention possibles, qui envisage de manière innovante et qualitative la contiguïté de l'habitat.

.....

des types de logements permet notamment de prévoir de petites surfaces locatives.

- Une proximité plus grande des services et des équipements : la mairie, les impôts, la poste, les services sociaux, les médecins, les commerces de proximité...
- Un plus grand sentiment de sécurité et d'appartenance à un quartier.
- Des déplacements plus limités, ce qui est particulièrement adapté à certaines populations notamment, aux enfants et aux personnes âgées, et correspond aux finalités du développement durable qui sont de plus en plus intégrées par les citoyens.

Développer la ville sur la ville répond aux nouvelles exigences de la collectivité en matière d'aménagement du territoire et de développement durable

Développer la « ville sur la ville » offre un ensemble d'opportunités particulièrement pertinentes qui répondent à des problématiques auxquelles les élus sont désormais confrontés :

- La densification du tissu urbain : un consensus existe désormais sur le fait que cette densification est incontournable et l'objectif de non-étalement est précisément un des motifs de développement de la « ville sur la ville ».
- La réhabilitation des équipements collectifs, depuis le bureau de poste jusqu'à l'annexe des services sociaux : développer la « ville sur la ville », notamment au niveau d'un quartier, fournit l'occasion de réhabiliter ces équipements. Par exemple, la réalisation de petits immeubles permet parfois d'installer en rez-de-chaussée l'annexe d'un service public.

La « ville sur la ville » offre également une souplesse particulière qui autorise la mixité de l'habitat sur deux dimensions essentielles : collectif/individuel et public/privé.

- La mixité de l'habitat collectif/individuel : si l'habitat collectif est fréquemment la solution privilégiée en agglomération, celle-ci peut tout à fait être combinée avec une part d'habitat individuel. Les dimensions et les configurations des terrains permettent souvent d'intégrer des constructions de faible hauteur destinées à de l'habitat individuel, au sein de ces opérations. En particulier, dans des solutions du type « maison de ville », une certaine superposition des logements n'empêche pas de conserver un accès et une adresse privés.
- La mixité public/privé des logements : les projets menés dans cette perspective sont souvent facilités par la mixité de la maîtrise d'ouvrage, associant notamment HLM et sociétés de promotion, sociétés d'économie mixte, etc...

Développer la ville sur la ville permet d'accompagner les changements du tissu urbain

Développer la « ville sur la ville » permet de répondre à certaines évolutions bien connues des villes et qui se sont accentuées ces dernières années.

- La désaffectation des locaux artisanaux et des manufactures anciennes : dans les agglomérations, des artisans disparaissent, des lieux de production (usines, ateliers, manufactures) tombent en désuétude. D'anciens logements vétustes ou inadaptés, situés au-dessus d'activités commerciales ou tertiaires, sont désaffectés à la suite du départ de leurs anciens occupants.
- La décentralisation et les regroupements administratifs, par exemple avec les évolutions des bureaux de postes et des services des impôts, entraînent une mobilité des services administratifs, des changements d'affectation et des libérations de locaux.
- La vétusté des équipements, le vieillissement du bâti et l'évolution des besoins de services amplifient ces évolutions.

- L'évolution des commerces de centre-ville, du fait de la disparition ou du déplacement de certains commerces de première nécessité au profit des grandes surfaces en périphérie, notamment pour leur facilité d'accès.
- Les difficultés de circulation et de stationnement qui sont très fréquemment constatées dans le centre des agglomérations.

Développer la ville sur la ville offre un large éventail de solutions adaptées à chaque cas

La « ville sur la ville » couvre un large éventail de solutions, depuis les transformations de l'existant par réaménagement ou réhabilitation, aux interventions qui vont jusqu'à la reconstruction après démolition :

- Le réaménagement est notamment adapté à un changement d'activité : un commerce laisse la place à un commerce différent ou à une autre activité (bureaux, services, etc...).
- La réhabilitation qui implique des travaux plus lourds et peut également inclure des réfections de façades et des changements d'affectation de bâtiment. Un commerce peut ainsi devenir, à l'intérieur d'une même enveloppe, un logement ou inversement. Il est possible de réhabiliter une maison, un immeuble, une rue ou un quartier.
- La construction ou reconstruction peut aussi faire suite à un accident, un incendie, une vente ou à un vieillissement du bâti - on reconstruit après avoir détruit et déblayé le terrain - ou permet d'utiliser des espaces « délaissés » dans le périmètre de la ville.
- Enfin, dans les opérations de restructuration, cette destruction/reconstruction peut être combinée à des réhabilitations.

Le point de vue de l'architecte

*Un petit immeuble, une ancienne
manufacture en déshérence peuvent offrir
l'opportunité, par regroupement avec un
terrain disponible, de réaliser un certain
nombre de logements au cœur de la ville ou
du village.*

Développer la ville dans son prolongement immédiat, une option trop souvent négligée

Des opportunités à saisir

Développer une agglomération de façon harmonieuse et équilibrée implique, après avoir examiné l'option de « la ville sur la ville », d'envisager de prolonger la ville.

En sortie de ville, le tissu urbain devient progressivement discontinu, alors que les équipements urbains sont encore présents ou peuvent être prolongés à moindre coût. On peut ainsi répondre aux attentes de logements, tout en adoptant une solution « douce » de développement, qui offre une réelle qualité de vie en évitant de peser lourdement sur les finances de la collectivité et d'engendrer de nouvelles nuisances.

Augmenter la capacité de l'agglomération et la qualité de celle-ci permet d'atteindre deux objectifs : éviter le départ d'une certaine population qui ne trouve plus dans l'existant la réponse à ses aspirations et permettre l'arrivée de nouveaux habitants en fonction des besoins exprimés.

Le point de vue de l'architecte

Madame, Monsieur le Maire, n'avez-vous pas dans la partie agglomérée de votre commune, quelques endroits délaissés tels qu'un ancien entrepôt de céréales, une petite manufacture désaffectée, un ex-abattoir condamné, un dépôt artisanal abandonné, de quoi recomposer un quartier, une extrémité de rue ou un petit faubourg ? Toute chose qui vous permettrait, à partir d'une étude sérieuse, d'aboutir au maintien de la population agglomérée sans aggravation des transports et services publics, sans omettre les avantages d'une mixité naturelle, en respectant l'identité du quartier. En quelque sorte : une forte économie, grâce à la proximité, pour le bien vivre, sans discrimination ni bouleversement. Ne serait-ce pas un heureux bilan pour un mandat ?

Des réserves urbaines à exploiter

Dans les faubourgs de la ville l'occupation de l'espace (parcellaire et bâti), devient plus hétéroclite, voire anarchique : les rues se transforment en « tentacules », mais ceux-ci restent dotés des principaux équipements urbains : trottoirs, égouts, réseaux divers, ramassage des ordures ménagères, transports, bus scolaires... Ces équipements et services ne disparaissent que progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de la ville.

Non loin des commerces et des services du centre, le faubourg offre des opportunités particulières pour récupérer du foncier ou du bâti désaffecté - ateliers, petits entrepôts, dépôts délaissés au profit de nouvelles zones commerciales ou artisanales mieux adaptées, logements modestes devenus insalubres, etc.

Cette préexistence d'infrastructure et ces opportunités de récupérer du foncier permettront de remodeler un tissu où pourront cohabiter des petits équipements publics de proximité, de nouveaux logements, voire des activités artisanales à faibles nuisances organisées autour d'espaces publics recomposés : placettes, parkings, aires de jeux...

La proximité immédiate de la ville répond, comme le centre-ville, aux nouvelles aspirations des habitants

- Vivre en ville comme à la campagne ! Selon la boutade d'Alphonse Allais, « construisez les villes à la campagne », prolonger la ville est une manière de résoudre l'éternel dilemme entre l'aspiration à l'habitat urbain et l'aspiration à l'habitat individuel, la proximité de la ville et de la campagne. Les faubourgs et

sorties de ville sont à la fois relativement proches du centre-ville et à portée quasi immédiate de la campagne.

- Profiter de la proximité du centre de l'agglomération et/ou des liaisons existantes : la taille des « tentacules » dans des agglomérations modestes limite la distance au centre de l'agglomération ou permet de profiter des services de transport collectifs pour les agglomérations de taille plus importante. La proximité du centre-ville autorise les déplacements à pied qui améliorent la qualité de vie tout en réduisant les consommations et les nuisances.
- Bénéficier de l'esprit de voisinage et d'appartenance aux quartiers est essentiel dans de petites et moyennes agglomérations, particulièrement chez les seniors et les populations âgées pour qui il s'agit d'un élément fondamental d'attractivité : on vient volontiers s'installer dans un quartier parce qu'on y connaît une ou plusieurs personnes et parfois parce que l'on peut profiter d'un petit espace privé, correspondant à ses possibilités d'acquisition et d'entretien.
- Rendre la collectivité économe et respecter le développement durable : prolonger la ville n'implique qu'à minima d'allonger les égouts et les réseaux de communication, d'étendre les services de ramassage de déchets, les transports collectifs ou le ramassage scolaire, ce qui représente de façon immédiate des économies considérables pour la collectivité et évite de contribuer à l'aggravation des dommages environnementaux dus aux transports (couche d'ozone, effet de serre).

La prolongement de la ville offre un fort potentiel de développement urbain

Développer des solutions « douces » de densification

Le prolongement de la ville ne détruit pas l'équilibre du centre, à condition qu'il respecte l'esprit et l'harmonie de l'agglomération.

Le point de vue de l'architecte

Le prolongement de la ville constitue une voie d'amélioration plutôt que de création ex nihilo, (une densité urbaine de qualité peut y être développée) à condition de s'écarter de la réglementation adaptée à la construction hors agglomération et de s'inspirer plutôt des règles de construction du centre-ville tout en allégeant certaines contraintes d'urbanisme. A ces conditions, la densification « douce » s'opère vraiment au bénéfice de la ville et de ses habitants. C'est à l'architecte de concevoir une mitoyenneté intelligente, sympathique, attractive qui se démarque d'une triste uniformité, en se rappelant que la rue reste le meilleur lieu de communication.

Maintenir et maîtriser la continuité de l'espace bâti permet de densifier sans étendre le périmètre bâti

Le travail sur le prolongement de la ville est une manière de valoriser une sortie de ville qui était auparavant déstructurée et de créer une densification valorisante et non pénalisante. Il se fait en évitant les coûts considérables de création et les dépenses constantes de maintenance.

Améliorer les espaces publics et les dessertes

Cette approche offre l'opportunité de créer de petits équipements, du fait d'une implantation moins contraignante qui autorise des espaces diversifiés, la création de nouvelles places, aires de jeux, emplacements de stationnement ou autres petits espaces collectifs.

Créer une diversité d'activités et de fonctions, générationnelle et sociale

Cette mixité, qui constitue l'esprit de la ville, est totalement exclue du lotissement hors agglomération, réservé à une fonction d'habitation pour une même catégorie de personnes, alors qu'elle est tout à fait naturelle dans le prolongement de la ville.

Disposer d'une palette plus riche de solutions : de l'investissement locatif à l'accession à la propriété, de l'habitat individuel au collectif

Le coût du foncier, moins élevé qu'en centre-ville, offre la possibilité de créer une plus grande variété de logements, individuels et collectifs, ainsi que des logements locatifs, qui sont à l'origine largement absents des constructions hors agglomération.

C'est l'occasion de créer des logements individuels disposant d'espaces privatifs, sur des surfaces modestes mais suffisantes pour répondre aux besoins et aspirations des occupants.

Construire hors agglomération, un choix périlleux

Des incidences majeures pour l'avenir

Construire hors agglomération, sans « couture » avec le tissu urbain existant, ne devrait être envisagé, en toute logique, qu'après avoir épuisé toutes les solutions en centre-ville et en prolongement de la ville. De surcroît, la prise de conscience « développement durable » impose certaines précautions, destinées à éviter les dérives les plus graves.

Une surconsommation foncière

Le lotissement tel que nous le connaissons, constitué de maisons individuelles isolées au milieu de leur terrain, est la solution la plus « gourmande » sur le plan foncier, même si la pénurie actuelle amorce une tendance à la réduction des parcelles allant de 1 500 m² vers 800 m², voire 600 m². Il faut savoir qu'en soixante ans la densité est passée d'environ 40 logements à l'hectare à un ordre de grandeur de 15 logements à l'hectare.

Le point de vue de l'architecte

La pénurie de foncier est d'ores et déjà un problème majeur pour les grandes agglomérations et métropoles, ce qui a conduit certaines d'entre elles à exiger, de manière autoritaire, une plus forte densité. Les petites et moyennes agglomérations subiront à terme les mêmes contraintes et doivent veiller à ne pas gaspiller leurs ressources foncières afin de ne pas porter atteinte à leur qualité de vie ni dégrader leur attractivité.

L'expérience montre que l'intimité des habitants peut être assurée sur des parcelles de 250 à 300 m².

Le point de vue de l'architecte

Comment peut-on parler de développement durable après avoir créé un lotissement à 5 kilomètres d'un centre aggloméré, alors qu'à eux seuls, les coûts de maintenance, de transports et d'énergie de toutes sortes « mangent » chaque jour l'économie du foncier faite une seule fois ? Que pèsent les efforts de « haute qualité environnementale » faits sur les matériaux et les techniques de construction face aux conséquences lourdes et récurrentes dues aux indispensables transports, notamment pollution, gaz à effet de serre, couche d'ozone, etc. ?

Cette surconsommation génère un cercle infernal entre l'augmentation du prix des terrains et l'éloignement progressif du centre urbain. Le déplacement de la population alimente le coût du foncier éloigné, ce qui confirme et aggrave le renchérissement des terrains les plus proches.

Des coûts induits importants

La construction hors agglomération est, de fait, la plus coûteuse pour la collectivité comme pour l'utilisateur.

Pour la collectivité, les charges foncières sont de deux sortes :

- Les investissements structurels : extension des réseaux, nouvelles infrastructures, nouvelles dessertes, services collectifs, transports, etc.
- Les dépenses durables et récurrentes : maintenance des voiries et des réseaux, ramassage des déchets, transports en commun, ramassage scolaire.

Pour l'accédant à la propriété, il faut noter le coût nettement plus élevé d'une construction isolée, mais surtout les dépenses quotidiennes moins apparentes dues à l'exploitation, la maintenance et les transports qui résultent de l'éloignement (2 voitures par ménage, carburant, consommation d'énergie, chauffage ...).

Ces éléments ne sont pas sans conséquences immédiates dans la logique du développement durable, ni sans conséquences financières lourdes sur le long terme.

Des risques de nuisances environnementales et sociales

- Le morcellement excessif des espaces et l'importance des surfaces concernées ont inévitablement des impacts sur l'environnement : abattage d'arbres, appauvrissement de la faune et de la flore, imperméabilisation des sols (risques accrus d'inondation).
- Dans le lotissement traditionnel, chaque maison n'est personnalisée qu'en fonction

des besoins et des desiderata de chaque propriétaire, sans souci d'adaptation à une vision d'ensemble. Il n'y a pas d'intégration au site, c'est le site qui doit s'adapter. Cette accumulation hétéroclite contribue à la perte d'identité des paysages.

- L'observation de réalisations antérieures montre une relativement faible mixité générationnelle et sociale des primo- accédants dans un lotissement. Ceux-ci ont souvent des profils très proches en termes d'âge, de pouvoir d'achat, de mode de vie. Il s'ensuit un vieillissement concomitant des habitants et une évolution, dans le temps, des services souhaités (crèches, écoles, sports, activités sociales, maisons de retraites) que la collectivité ne peut satisfaire.
- L'absence de services intégrés et de lieux de vie collective (« l'habitat dortoir ») n'est pas favorable à la création du lien social. L'éloignement pénalise particulièrement ceux qui sont les plus demandeurs de proximité et de convivialité : les jeunes et les personnes âgées.

Des évolutions difficiles

Les constructions diffuses hors agglomération peuvent satisfaire les attentes immédiates, mais des questions peuvent se poser à moyen ou long terme.

- La mobilité croissante de la population, pour des raisons professionnelles ou familiales, est un fait reconnu. En cas de mutation, de séparation ou de divorce, des logements plus petits sont souhaités et attendus. La maison individuelle isolée répond rarement à ce critère, les exigences économiques poussant à des constructions d'une certaine taille.
- Le parcellaire étant figé dans un lotissement, les évolutions, la densification, les modifications sont quasi-impossibles. Cet état de fait ne permet pas d'apporter de réponse satisfaisante aux nouveaux besoins exprimés.
- L'absence de greffe sur le tissu urbain existant laisse, de façon involontaire, l'inévitable renouvellement urbain se programmer et se réaliser à l'extérieur du lotissement.

Le point de vue de l'architecte

La prise en compte de l'intérêt général peut conduire à des solutions satisfaisantes et innovantes. La maison individuelle contiguë fait parfois redouter un manque de tranquillité et d'intimité. Or la maison individuelle isolée au milieu de sa parcelle est souvent l'exemple-type de la fausse intimité visuelle, car malgré la faible distance, chacun voit la maison et le jardin de son voisin sous des angles et à partir de points multiples, les clôtures étant généralement sommaires compte tenu de leur longueur et donc de leur coût. En prévoyant une réelle intimité auditive, une maison mitoyenne permet de considérables économies de terrain et de construction susceptibles de financer largement des clôtures de tous types (végétales ou « en dur ») préservant l'intimité visuelle. Les agglomérations anciennes offrent de nombreux exemples de maisons avec jardins en centre-ville ou proximité immédiate. La conception d'entités « maison + jardin » offre d'autres possibilités qu'un simple découpage parcellaire.

Une nouvelle prise de conscience des habitants

La pression foncière et ses conséquences ont généré une prise de conscience des décideurs et de la population qui rend possible une nouvelle approche de l'habitat individuel.

Le coût global

La logique du développement durable et les nouvelles attentes qui en découlent, ainsi que la nécessité de contenir les charges de la collectivité, rendent nécessaire la prise en compte du coût global des logements : c'est-à-dire les investissements fonciers, les infrastructures, la construction, la maintenance, l'exploitation, les transports et les services collectifs.

Ceci implique d'intégrer les futures dépenses permanentes, telles que les dépenses énergétiques de l'habitation, les déplacements et kilométrages, le carburant, l'entretien, le temps passé.

Les liaisons nécessaires

La recherche d'une vie sociale et d'un accès facile aux divers services (services publics, médecin, commerces) incite à une réduction des distances et à des liaisons efficaces entre le lieu d'habitation et l'agglomération. Le repérage de dessertes préexistantes ou possibles, l'étude des moyens de communication, des transports publics et des trajets piétonniers doivent être présents dans les critères de réflexions préalables. Il convient, notamment, d'éviter la dangerosité de la circulation piétonnière sur des routes non équipées de trottoirs.

Les demandes actuelles

Le développement d'une certaine culture, via les médias, à propos de la maison individuelle crée de nouvelles exigences esthétiques, y compris en matière de qualité environnementale et qualité des espaces. Face à la demande de personnalisation, l'entité « maison + jardin + clôtures » s'accommode mal de produits standards sans étude globale.

Une certaine flexibilité

La tendance à une réduction de surface des terrains privatifs se conjugue à une demande d'adaptabilité du logement en fonction de l'évolution de la cellule familiale. Ceci conduit à une recherche de souplesse et de mixité dans la taille des habitations.

Les conditions de la réussite

Pour éviter ou limiter les risques lourds des constructions hors agglomérations et tenter de répondre à une prise de conscience croissante, une réflexion pluridisciplinaire est plus que jamais indispensable avant toute prise de décision.

Des orientations adaptées et cohérentes

Cette réflexion en amont doit permettre de déterminer quelles sont les orientations essentielles du développement les plus adaptées à la réalité géographique, démographique, économique et sociale de chaque agglomération. Elle doit conduire à proposer des réalisations cohérentes pour l'ensemble du territoire concerné, afin

Le point de vue de l'architecte

Un lotissement-type fige le parcellaire à l'avance et de façon définitive, y compris pour les zones dont l'exploitation n'est prévisible qu'à moyen ou long terme. Cette lourde pénalisation est due au fait que la réalisation de toutes les voies, égouts,... est préférée à travers une autorisation unique qui constitue également un argument de vente. Ces arguments ne sont pas à la hauteur des problèmes, c'est-à-dire des besoins futurs dont on ignore l'essentiel et qui peuvent varier en fonction de la démographie, du contexte des emplois locaux,... On s'interdit toute évolution, toute diversification, toute mixité de type d'habitat individuel, alors qu'il s'agit de la solution la plus « gourmande » en foncier et la seule où toute densification est impossible.

d'éviter une urbanisation décousue sans lien avec le tissu existant. Il est nécessaire d'aboutir à un territoire correctement identifié et non destructeur de sa propre attractivité.

Une volonté politique forte

Pour défendre de telles orientations évitant le gaspillage du potentiel foncier et s'éloignant des solutions « toutes faites », une forte volonté politique est indispensable. Celle-ci peut s'appuyer sur des recherches et études menées en terme de coûts globaux, surfaces, densités et opportunités.

Une diversification et une densification raisonnées

Par opposition à un parcellaire « figé » a priori, une relative augmentation de la densité permettra d'optimiser et de valoriser les espaces publics ainsi qu'une organisation différente des espaces privatifs. Favoriser la diversification des populations et des fonctions (habitat, artisanat, petit commerce) n'est pas un but inaccessible. Des solutions existent (maisons de ville, constructions contiguës, etc.) alors que le lotissement classique interdit toute possibilité de densification.

La nécessité d'une réglementation intelligente

Certaines réglementations, qui réduisent ou figent les possibilités d'implantation, devraient être reconsidérées et adaptées (marges latérales imposées, marges de recul). Pour répondre aux évolutions futures, une possibilité de modification parcellaire devrait être réservée dans les zones d'habitat individuel. Il pourrait aussi être envisagé des réserves foncières, dont le découpage parcellaire sera précisé en fonction des besoins à venir. Les besoins ultérieurs seront ainsi préservés sans excès réglementaire contraignant.



Conclusion

L'habitat doit être pensé pour une population, en fonction de ses aspirations, et ne peut se réduire à un produit marchand.

Pour rester dans le « droit fil » de l'intérêt public, et respecter la spécificité de chaque situation, on ne peut pas se contenter de solutions standards. Il faut rechercher les solutions les plus adaptées aux besoins de la commune, en gardant à l'esprit les quatre conseils suivants :

Éviter les erreurs coûteuses et durables par une réflexion préalable

Avant de se lancer dans des créations *ex nihilo*, il faut veiller à valoriser dans l'existant ce qui permet de répondre à l'évolution des besoins et privilégier ainsi les bons ancrages dans l'histoire d'un territoire et d'une agglomération. Seule la conduite d'une réflexion préalable guidée par l'exploration des différentes options de développement à partir du centre-ville permet d'éviter de coûteuses erreurs d'urbanisme, dont l'impact sur les grandes et petites agglomérations est considérable sur plusieurs générations.

Développer une agglomération en partant du centre-ville, la voie du bon sens

C'est une démarche logique. L'expérience montre que développer d'abord le centre-ville puis son prolongement immédiat permet souvent de répondre plus durablement et à moindre coût à la diversité des besoins des populations et de renforcer ainsi naturellement la richesse de la vie sociale sur un territoire. La construction hors

agglomération doit rester un « pis-aller » à n'utiliser qu'en dernier recours et en connaissance de cause, après avoir évalué les conséquences indirectes d'un tel choix et pris les précautions indispensables.

Utiliser « intelligemment » les réglementations

De même que le développement de la ville ne peut s'accommoder de solutions standards, les réglementations doivent être utilisées en intelligence avec l'esprit urbain que l'on souhaite développer, tout en ménageant les évolutions qui permettront de répondre aux besoins futurs des populations. Ceci implique une relative souplesse des réglementations, notamment dans l'optique d'un prolongement immédiat de la ville, qui doit inciter à appliquer des règles adaptées à la ville plutôt que celles utilisées pour les zones hors agglomération. L'instauration de zone pilotes expérimentales, hors contraintes réglementaires, est à envisager afin de favoriser l'éclosion de solutions adaptables aux cas spécifiques.

Mobiliser l'expertise professionnelle des architectes

Pour identifier et mettre en œuvre les options les plus adaptées à un territoire, faciliter leur appropriation par la population et réfléchir aux contraintes réglementaires les mieux adaptées, les élus peuvent compter sur les architectes : ceux-ci sont prêts à leur apporter le fruit de leurs recherches et réflexions, leur expérience de professionnels experts sur ces questions, ainsi que leur engagement au service de l'intérêt public et du développement durable.





Notes



Cet ouvrage a été conçu par la Commission Maison Individuelle de l'Ordre des architectes,
présidée par **Michel Bodin**, Conseil national

et composée de :

Jacques Canal Conseil national

Jean-Pierre Espagne Conseil national

Jean-Claude Giroud Conseil régional de Franche-Comté

Olivier Jean Conseil régional de Bretagne

Jean-Paul Lanquette Conseil régional d'Auvergne

Pierre Teisserenc Conseil régional d'Aquitaine

Secrétariat de rédaction : **Cathy Boniface** - Rédaction : **Muriel Leselbaum**, *Signifier* - Croquis : **Jean Bodin**, architecte

Coordination : **Chantal Fouquet** - Maquette : **Balthazar Editing** - Impression : **Première Impression**

Dépôt légal : octobre 2007



Tour Maine Montparnasse
33 avenue du Maine - BP 154
75755 Paris cedex 15

Tel. 01 56 58 67 00
Fax 01 56 58 67 01
www.architectes.org