

HABITER SANS SE GÂCHER

CARNET 1

L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT

Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault

CONSEIL d'architecture d'urbanisme & de l'environnement de l'Hérault

Département Hérault Conseil Général

HABITER SANS S'ÉTALER

CARNET 1

L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT

Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault

AVANT-PROPOS

L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT
Il est plus que temps !..

Comment répondre à des demandes de logements, toujours plus nombreuses et diversifiées ?
Comment accueillir et loger ces nouveaux arrivants - plus de 1200 par mois – dans notre département ?
Quel élu ne se pose-t-il pas, quotidiennement, ces questions alors que le coût prohibitif
et la raréfaction du foncier ne laissent plus de place aux réponses du passé, ni au laisser-faire ?
D'autant moins que cette accélération nous révèle, de façon brutale, les méfaits de l'urbanisation insidieuse
de ces dernières décennies : l'étalement urbain, la surconsommation du foncier, la banalisation de nos paysages,
l'artificialisation de l'espace, mais aussi la ségrégation spatiale et sociale, les surcoûts pour la collectivité,
l'augmentation des déplacements et les pollutions engendrées.

Bien sûr, le rêve de maison individuelle en est la cause - une maison par-ci, un lotissement par là, puis un autre…-
mais reconnaissons, a posteriori, que cette aspiration légitime ne justifie pas qu'on lui ait sacrifié l'intérêt collectif
ni que l'on ait oublié qu'il ne suffisait pas de construire des logements pour créer de véritables quartiers de vie
avec du lien social et de la mixité ?

Forts de cette prise de conscience, l'urgence de ces questions doit nous amener, aujourd'hui, à nous mobiliser
autour de solutions de bon sens : retrouvons l'art de faire le quartier, le village, la ville. Avec toutes ses composantes,
selon l'échelle de chacun et de façon harmonieuse et cohérente.

L'habitat individuel y a toute sa place, mais il mérite plus d'attention dans sa conception et son organisation !
Inspirons-nous des centres de nos villages où les maisons mitoyennes donnent sur l'espace public et s'ouvrent,
à l'arrière, sur un jardin privatif. La densité y est forte. La qualité de vie aussi !
Inspirons-nous d'opérations plus contemporaines, plus adaptées à nos modes de vie, plus soucieuses des préoccupations
environnementales et qui induisent chez leurs habitants des comportements plus citoyens.

Ce carnet est une invitation à visiter de telles opérations. Tout à la fois guide et catalogue de références,
il fait partie des outils que le Conseil général et le CAUE de l'Hérault développent pour inciter à d'autres formes urbaines,
à d'autres modes de vie et pour apporter soutien et conseils aux élus qui souhaitent s'engager dans un développement
urbain qui soit le fruit d'une réflexion et d'une vision d'avenir de la commune dans ses composantes spatiales,
sociales, culturelles, environnementales et économiques.
N'oublions pas que nous sommes tous – élus, maîtres d'ouvrage, professionnels et habitants –
responsables de notre cadre de vie et que l'acte d'aménager engage pour des décennies !

Le Président du Conseil général de l'Hérault,
Député

Le Président du CAUE de l'Hérault,
Conseiller général du canton du Caylar,
Maire de Pégairolles-de-l'Escalette

HABITER SANS S'ÉTALER

SOMMAIRE

• PAGE 6 **L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT**
- Un enjeu, une démarche...
- ... pour construire de véritables quartiers

• PAGE 8 **L'ÉTALEMENT URBAIN DANS L'HÉRAULT**
- Les causes
- Les effets
- La banalisation du paysage
- La dévalorisation environnementale

• PAGE 11 **LES ENJEUX AUJOURD'HUI**

• PAGE 12 **DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS L'HÉRAULT**

• PAGE 18 **COMMENT ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ?**
- Quelle démarche ?
- Définir un projet urbain
- Des démarches communales de projet urbain

• PAGE 26 **COMMENT PROCÉDER ?**
- SE DOTER D'UN DOCUMENT D'URBANISME
- UTILISER LES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT
- ZAC OU LOTISSEMENT ?
- PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT
- DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE
- LES COMPÉTENCES PROFESSIONNELLES NÉCESSAIRES

• PAGE 32 **L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT**
DU QUARTIER À LA MICRO-OPÉRATION
- Des références

• PAGE 58 **BIBLIOGRAPHIE**

• PAGE 60 **DES ACTEURS ENGAGÉS**
- Contacts
- Comités
- Remerciements

L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT
Un enjeu, une démarche...

Ce document s'inscrit dans une démarche conduite par le Conseil général et le CAUE de l'Hérault et menée en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement : élus, représentants des services de l'Etat, école d'architecture, organisations professionnelles, associations, aménageurs, lotisseurs, promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs, géographes, géomètres et constructeurs de maisons individuelles.
Il prend place dans un panel d'actions de sensibilisation et d'information destinées à aider les communes, concernées par des problématiques d'extension urbaine, à s'engager dans des opérations d'habitat de qualité et, ainsi, à mieux maîtriser leur développement tout en offrant à leurs habitants un cadre de vie plus harmonieux.

Un programme d'actions

• Trois colloques

Pour mesurer l'ampleur des questions, pour échanger des expériences, pour apprendre des autres.

«Habiter sans s'étaler - Vers un nouvel habitat, enjeu des prochaines décennies», le 25 octobre 2005
«Habiter sans s'étaler - Démarches pour un enjeu», le 16 novembre 2006
«Habiter sans s'étaler - Pour un habitat individuel à qualité environnementale, le 4 décembre 2007.

• Trois carnets

Pour proposer des démarches et des références, porteuses de qualité.

CARNET 1 «L'habitat individuel autrement - Pour une maîtrise du développement urbain»
Habitat individuel et densité , éléments référents pour concevoir de nouveaux quartiers.
CARNET 2 «Les lotissements résidentiels - Pour une composition urbaine et paysagère de qualité dans l'Hérault»
Eléments référents pour concevoir des lotissements de qualité, densité et évolutivité des lotissements résidentiels.
CARNET 3 «L'habitat individuel à qualité environnementale - Pour une production bioclimatique et innovante en méditerranée»
L'habitat, le développement durable et les défis environnementaux, éléments référents pour concevoir un habitat méditerranéen citoyen.

• Des rencontres-formations

Pour donner aux communes et à leurs groupements les moyens de maîtriser leur développement urbain.

A l'adresse des élus et professionnels des collectivités territoriales.

• Un appel à projets

Pour encourager et soutenir les initiatives communales innovantes et pertinentes.



L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT
... pour construire de véritables quartiers

Le développement du marché de la maison individuelle, demande sociale a priori légitime, est-il forcément source de privatisation du territoire urbain, de destruction des milieux naturels et de repli sur soi ? La banalisation de ce paysage, jusqu'à sa destruction dans certains cas, est-elle inexorable ?

L'évolution du paysage urbain du département de l'Hérault, fortement marqué par un urbanisme de maisons individuelles, est d'autant plus problématique qu'elle s'accompagne de questions essentielles d'ordre social - difficulté de se loger, rareté et coût prohibitif du terrain à bâtir, sélection des habitants par l'argent - mais aussi environnemental - artificialisation des sols, surconsommation énergétique, pollutions .
L'étalement urbain, fruit de trente années d'un urbanisme de zonage* privilégiant la réglementation au détriment du projet urbain, a peu à peu banalisé le paysage urbain héraultais et stigmatisé le développement de nos villes et villages.

Pour le Conseil général de l'Hérault et son Pôle d'Aménagement durable du territoire, comme pour le CAUE de l'Hérault, la qualité du cadre et des modes de vie passe, d'abord, par des politiques urbaines éclairées et volontaristes. Les actions qu'ils ont engagées ont pour but d'appuyer les communes dans la mise en œuvre de telles politiques.
Les trois carnets qu'ils publient, traitent de la relation entre habitat individuel et développement urbain. Y sont proposées, à l'adresse des collectivités territoriales, un ensemble de méthodes, de références et d'informations qui seront relayées par différentes rencontres avec les élus et les professionnels, ainsi que par des actions à visée opérationnelle.

Le CARNET 1 est consacré à la production d'opérations d'ensemble, moins consommatrices de foncier, offrant une diversité de logements et porteuses de plus de qualité, et ce quelles que soient l'échelle des opérations et la nature des territoires.

Le **CARNET 1** traite des questions suivantes :

- **Comment urbaniser en produisant de l'habitat individuel ?**
- **Comment concilier pression démographique, habitat individuel, maîtrise du foncier et préservation des entités territoriales ?**
- **Comment procéder pour mettre en œuvre de nouveaux quartiers, contemporains, fonctionnels et respectueux des lieux ?**

*Zonage ou découpage d'un territoire en zones affectées à des fonctions ou des activités spécifiques : zones résidentielles, zones commerciales, zones d'activités...

L'ÉTALEMENT URBAIN DANS L'HÉRAULT

L'ampleur de l'étalement urbain, dans le département de l'Hérault, est liée à une dynamique démographique et au développement considérable du marché de la maison individuelle en milieu diffus et en lotissement.

Amorcé au début des années 70, le phénomène d'étalement s'accélère à la fin des années 80. De 1999 à 2004, la population du département passe de 896 441 à 969 622 habitants. Cette augmentation se poursuit, aujourd'hui, à raison de 1000 à 1200 habitants supplémentaires chaque mois, concentrés majoritairement sur la plaine littorale. Si le plus grand nombre des logements s'est construit autour de Montpellier et dans l'est du département dans les années 90, depuis la fièvre a gagné l'ouest. Plus récemment, c'est également au tour des communes dites rurales de connaître un essor démographique sensible.

La multiplication des doubles résidences, le développement des infrastructures routières favorisant la mobilité des personnes ainsi que l'attrait de la Méditerranée exercé sur les européens du nord concourent à l'étalement urbain, non seulement sur les territoires périurbains mais aussi ruraux, éloignés d'une «grande» ville. Le maillage d'un réseau de bourgs-centres, qui équilibre et dynamise le département, participe paradoxalement à un étalement urbain incontrôlé sur l'ensemble du territoire.

La consommation des surfaces, urbanisées en trois ans, est évaluée à 3685 ha pour loger environ 36 000 habitants, ce qui revient à une consommation d'environ 1000 m² par habitant ! «En quatre ans, nous avons consommé autant d'espace que nos anciens en 2000 ans !» dénonce le SCOT de Montpellier.

Les phénomènes de décohabitation, de séparation, de familles monoparentales ou recomposées et de flux migratoires accentuent les besoins en logement.
Malgré la raréfaction du foncier et la flambée des coûts de celui-ci - entre 1999 et 2002, le prix moyen du m² est passé de 58 à 84 Euros - l'étalement urbain se poursuit.
Si le sud de la France est soumis à une pression spectaculaire du fait de l'héliotropisme, c'est l'ensemble du pays qui est, aujourd'hui, concerné par la question. Et l'étalement urbain est devenu un sujet de débat à l'échelon national, entre élus et professionnels de l'aménagement.

L'habitat individuel...



Photo. Gaïa Mapping - 2005

... dispersé dans les espaces naturels



Photo. Gaïa Mapping - 2005

... en «ruban»



Photo. Gaïa Mapping - 2005

... et en «nappe»



Photos. X. Berthaud ©



Les causes de l'étalement urbain

La maison individuelle est plébiscitée. Synonyme de plus de liberté et d'espace, elle apparaît comme une réponse aux nuisances de la concentration urbaine, du bruit, de la pollution, de l'exiguïté des logements et de la promiscuité des voisins ainsi qu'au sentiment d'insécurité.
Les prêts à taux zéro, l'offre foncière des communes périurbaines liée à la déprise agricole et le développement de la mobilité favorisent le marché de la maison individuelle qui supplante, dans les années 70, le logement collectif. Au début des années 80, les propriétaires deviennent majoritaires et, aujourd'hui, plus de 80% des ménages habitant une maison individuelle en sont propriétaires.

Ce mouvement est encouragé par les communes périurbaines qui ont basé leur développement sur les principes d'un urbanisme réglementaire privilégiant la maison individuelle en milieu de parcelle. Les plans d'occupation des sols et leurs pratiques de zonage sont responsables de l'étalement des zones résidentielles, des zones commerciales et d'activités.
L'accroissement du parc automobile et le développement des infrastructures, conjugués à la cherté du foncier proche de la ville-centre, favorisent un étalement urbain de plus en plus éloigné en milieu rural. Ainsi, continu ou discontinu, l'étalement urbain concerne aujourd'hui l'ensemble du département de l'Hérault.

Les effets de l'étalement urbain

Les coûts publics induits - les coûts d'équipement et de gestion comme les coûts sociaux et environnementaux- ne sont généralement pas anticipés par les communes : nouvelles infrastructures, nouveaux équipements, nouveaux services, alourdissement des charges. Aujourd'hui, plus de 50% des urbains vivent en milieu périurbain avec des exigences d'équipements et de services, liées au paradoxe de «vouloir vivre à la campagne avec les avantages de la ville».

La ségrégation spatiale et ses phénomènes d'exclusion et de dépendance participent à la fabrication d'une société compartimentée. Trop nombreuses sont les communes qui ont sélectionné leurs nouveaux habitants en imposant des superficies minimales de parcelles. Aujourd'hui, certaines s'inquiètent de ne pouvoir ni «loger leurs jeunes», ni répondre à la demande locative, ni proposer de logements adaptés au vieillissement de leurs habitants.

L'artificialisation de l'espace pose une double question : le caractère irréversible de la destruction de certains milieux et l'équilibre entre les territoires urbanisés et les territoires naturels et agricoles.

Une augmentation des déplacements, générée par la partition spatiale logements-travail-loisirs, entraîne une consommation accrue d'énergie et une pollution incontrôlée.

La banalisation du paysage

Le manque de qualité paysagère des extensions urbaines est souvent attribué à la seule médiocrité architecturale des constructions.
Or, ce paysage est avant tout le résultat d'un aménagement modelé exclusivement pour la circulation automobile, que ce soit sur le plan de la desserte des parcelles, du traitement des espaces publics ou sur le plan des infrastructures routières.
Les culs-de-sac bitumés qui se déploient autour des villages s'accompagnent de maisons pseudo-provençales posées sur des parcelles découpées sans aucun souci de composition urbaine.
Le paysage de l'étalement résidentiel, relayé par celui des zones commerciales et des zones d'activités, devient peu à peu l'image la plus visible du département. Une forme de contradiction s'instaure avec l'image touristique mise en avant.

La dévalorisation environnementale

Si l'espace est aujourd'hui perçu comme une richesse, au même titre que l'eau, le développement urbain s'est rarement soucié d'équilibre écologique. La diminution et la fragilisation des milieux naturels, comme les milieux humides sur le littoral, l'augmentation des risques liés aux incendies ou aux inondations, provoqués par la privatisation et par l'imperméabilisation des sols, représentent un coût environnemental conséquent.



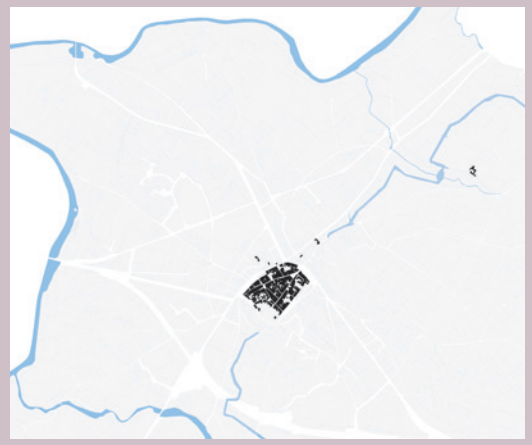
Urbanisation diffuse en secteur boisé



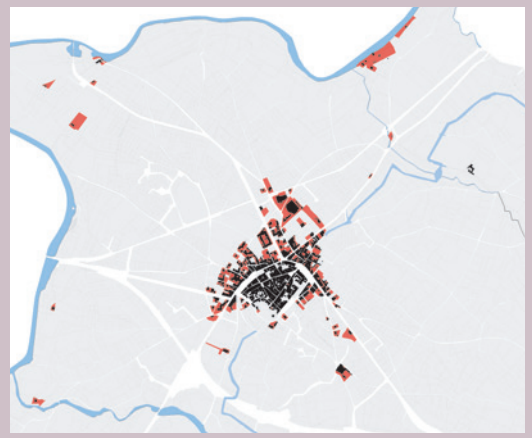
Urbanisation en secteur inondable... et inondé !

Photo. X. Berthaud ©

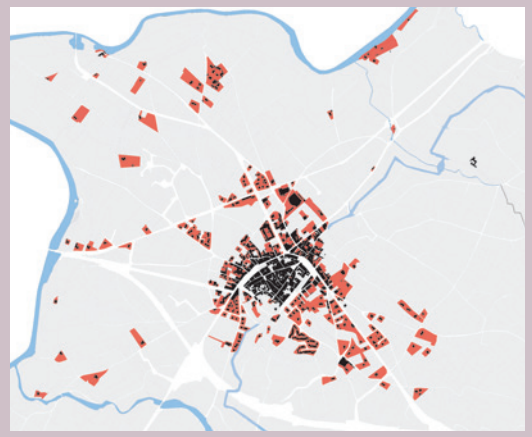
Archétype de développement urbain d'un village



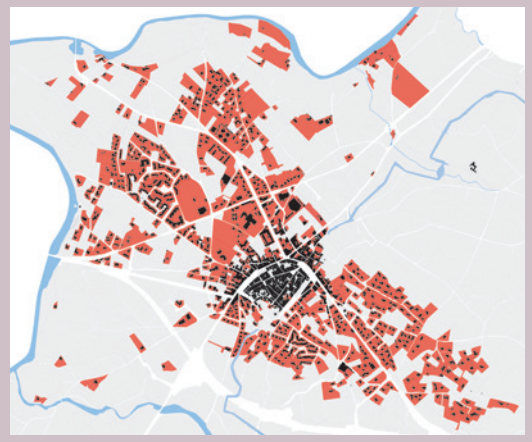
1 - Le village s'implante en bordure d'une voie. La structure initiale est compacte, le plus souvent radio-concentrique, à l'origine protégée par des fortifications.



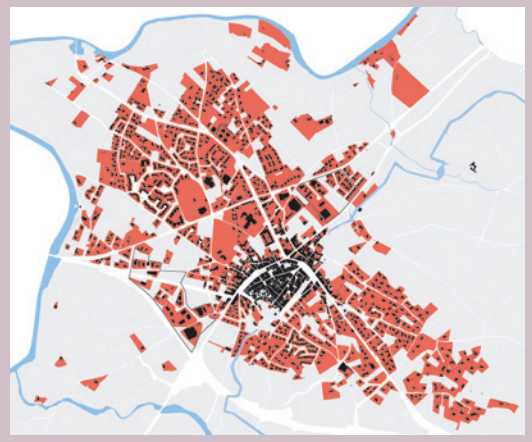
2 - Du XIXe siècle jusqu'au début du XXe siècle, le village s'étend le long des voies de communication.
Jusqu'aux années 60, le village est constitué d'un tissu urbain plutôt dense. Les bâtiments sont en relation directe avec le réseau viaire existant. Leur volumétrie est simple : parallélépipède d'un, deux ou trois niveaux. La mitoyenneté est le plus souvent recherchée.



3 - A partir des années 60, une urbanisation sous forme d'habitat diffus se développe qui correspond à l'implantation, au coup par coup, de maisons isolées en milieu de parcelle. Afin de réguler ce phénomène, les lotissements vont devenir, à des échelles variables, la nouvelle unité de développement urbain susceptible d'éviter le mitage. Ils s'implantent au gré des opportunités foncières, souvent à distance du village existant.
Le développement urbain est contenu, sans pour autant être structuré, par les POS. Chaque opération ne répond qu'à sa propre logique et applique un système réglementaire standard quel que soit le contexte.



4 - Au fur et à mesure, les terrains, entre village et lotissements ou habitat diffus, se remplissent de nouveaux lotissements «étanches» à ce qui pré-existe. L'ensemble des dessertes, fondées sur la distribution des parcelles, constitue un nouveau réseau viaire, souvent labyrinthique, sans hiérarchie.
Les maisons isolées ou jumelées, en rez-de-chaussée ou en R+1, constituent peu à peu, avec leurs clôtures, un tissu urbain homogène et continu, dont les densités varient en fonction du contexte, du marché et de certaines formes de sélection sociale.



5 - L'étalement urbain, obtenu par ce système de collage, se poursuit avec l'implantation d'une zone d'activité, d'une surface commerciale, connectées en général aux voies structurantes, route nationale ou départementale.
Le résultat est une juxtaposition d'entités spatialement autonomes, sans cohérence urbaine.

L'offre actuelle ne correspond pas à la diversité des besoins et des aspirations des personnes, en matière de logement !
L'habitat individuel est, le plus souvent, une solution refuge face à la crainte du logement collectif et au manque d'alternatives. Or, il est intéressant de constater que de nombreux modèles urbains du passé, relativement denses, sont recherchés par des personnes en quête d'un cadre de vie authentique et de caractère.

LES ENJEUX AUJOURD'HUI

Il est de la responsabilité des collectivités territoriales de s'engager au plus tôt dans la mise en œuvre de projets alternatifs, répondant aux enjeux qui se posent aujourd'hui :

Construire plus de logements pour faire face à des besoins croissants.

Diversifier l'offre de logements, y compris de l'habitat individuel, pour répondre à l'hétérogénéité des demandes et permettre des parcours résidentiels adaptés à la situation de chacun.

Maîtriser le développement urbain pour en assurer une meilleure gestion, pour éviter une consommation excessive de foncier ainsi que la privatisation progressive du territoire, pour limiter les expositions aux risques naturels et empêcher la destruction du patrimoine naturel.

Construire de véritables quartiers de vie pour prendre en compte les aspirations des habitants, pour développer des modes de vie plus respectueux des lieux et de l'environnement et pour appliquer les principes de mixité sociale et de qualité environnementale.

Promouvoir un habitat individuel autre :
- favorable à l'épanouissement d'une vie collective
- respectueux des soucis d'intimité, d'individualisation et d'appropriation de l'habitat
- répondant au souhait de disposer d'une pièce annexe
- intégrant le besoin de nature grâce à un jardin, une cour, une terrasse
- organisé autour de véritables espaces publics, porteurs de qualité de vie.

Des formes d'habitat répondent à ces critères : maisons de ville ou de village, habitat intermédiaire, habitat groupé. Garants d'une plus grande qualité de vie et de paysage que les lotissements, ils présentent une densité plus forte, prouvant que densité et qualité riment davantage qu'elles ne s'opposent.

DENSITÉ ET FORMES URBAINES DANS L'HÉRAULT

La densité urbaine est une notion souvent perçue de façon négative, assimilée à l'idée de concentration urbaine. Or, la densité, définie par le nombre moyen de logements par hectare habité, peut être identique dans un quartier de grands ensembles et dans un quartier pavillonnaire, alors que le premier consommera moins d'espace au sol qui restera disponible pour des espaces publics. Il est donc important d'aborder la densité par la forme urbaine pour éviter une vision restrictive et faussée.

La densité résidentielle brute (d.r.b.), qui est la référence adoptée dans ce carnet, prend en compte les espaces privés, collectifs et publics car ceux-ci participent, au même titre que les logements, de la forme urbaine et contribuent à la qualifier.

Les références héraultaises, présentées dans le CARNET 1, répondent à des densités résidentielles brutes comprises entre 70 logements/ha et 20 logements/ha. Le CARNET 2 propose des références, réalisées selon les modalités de lotissement résidentiel, de densités plus faibles. Seules les densités de l'habitat individuel sont abordées.



Adossé à la falaise, le village de La Caunette *se développe, à partir d'un noyau médiéval, de part et d'autre d'une rue d'une longueur de 2 km. La densité d'environ 50 logements/ha n'est pas ressentie du fait de l'absence d'épaisseur du tissu urbain, de l'existence de nombreuses déclivités et des vues directes sur le paysage agricole.*

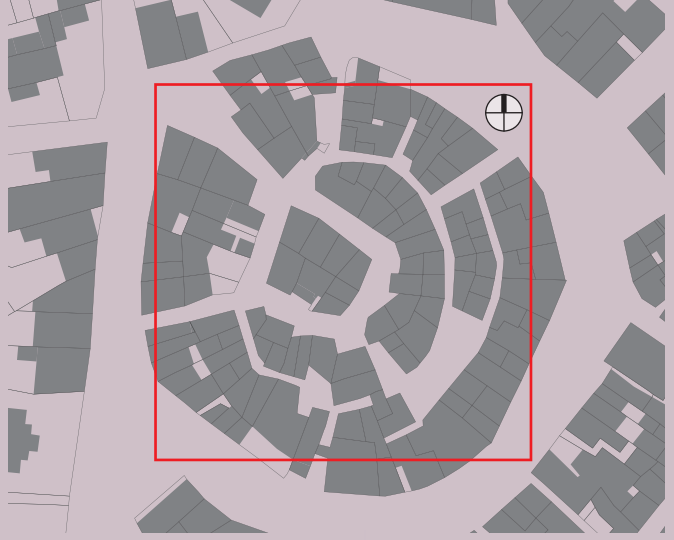
Les villages et villes de l'Hérault présentent, très souvent, des structures urbaines compactes, enroulées autour d'une église ou d'un château et ceintes de fortifications. Leur homogénéité et leur densité originelles constituent une caractéristique forte du paysage héraultais et, plus largement, du paysage méditerranéen français.

Ce paysage urbain répond à un parcellaire, plus ou moins régulier, de maisons en bande, alignées sur rue, à simple ou double orientation, de hauteur variant de un à trois niveaux. Au XIXe siècle, progressivement, les extensions urbaines s'étirent le long des voies. Les maisons s'alignent toujours sur la rue, mais s'implantent aussi en retrait, laissant place à des cours, murs et portails ouvragés. Au début du XIXe siècle, se développe le principe de lotissements réguliers, en limite de centre ancien, qui se densifieront progressivement.

L'aménagement des stations littorales, entre les années 50 et 70, donne lieu à quelques opérations innovantes d'ensembles d'habitats individuels. Les nouveaux quartiers en ville-centre, également, où l'on relève un certain nombre de petites réalisations intégrant des maisons individuelles dans des dispositifs urbains. A partir des années 70, c'est le logement social, contraint par des objectifs d'économie et de densité, qui s'engage dans de telles opérations. Plus récemment, à l'image du quartier Malbosc à Montpellier et de ses programmes d'habitat intermédiaire comme les «Villas Vanille», des extensions urbaines cherchent à concilier maison individuelle et densité, et réouvrent plus largement le débat.



Le village circulaire de Paulhan *et ses extensions des XIXe et début XXe siècles*



Centre ancien type de village :
d.r.b. environ 70 logements/ha - espace public et collectif environ 35%

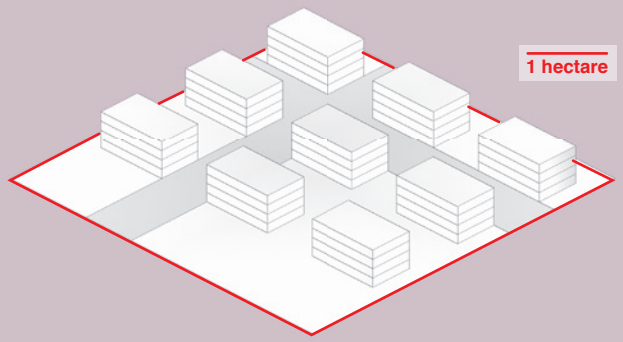


Schéma de principe d'un habitat sous forme de petits collectifs
d.r.b. = 72 logements/ha - espace public et collectif = 78%

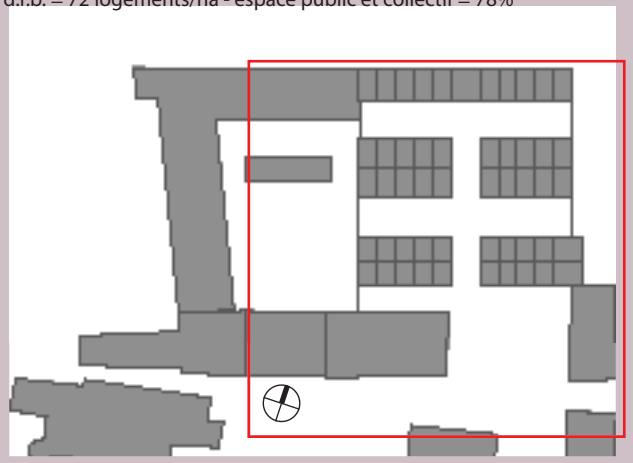


Schéma de principe de la Cité de Villeneuvette
d.r.b. environ 50 logements/ha - espace public et collectif environ 28%

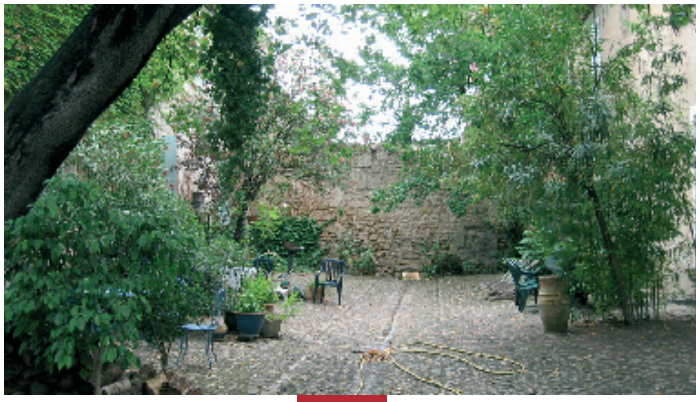
Densités résidentielles brutes de 70 à 50 logements/ha

Les centres anciens de l'Hérault, quelle que soit leur morphologie, développent des densités résidentielles brutes qui varient d'environ 70 logements/ha à 50 logements/ha.

Ces densités correspondent aux immeubles et aux maisons de village, mitoyennes, alignées sur rue, variant du R+1 au R+2, parfois associées à une petite cour ou une terrasse et formant des îlots où l'espace public occupe environ 35% de la superficie.

Cette densité d'environ 70 logements/ha est équivalente à celle que l'on trouve sur un terrain d'un hectare occupé par des immeubles en R+3 ou R+4 qui libèrent, au sol, une grande surface pour de l'espace collectif et public à aménager.

Plus la densité est élevée, plus l'espace public et sa qualité ont d'importance !





Les logements de la Manufacture de Villeneuvette, *fondée en 1677 par Colbert, s'organisent selon une trame régulière perpendiculaire à l'axe de la rue centrale. Ils se répartissent autour d'une cour collective rectangulaire. Aujourd'hui, chaque habitant s'approprie le pas-de-porte en y disposant tables, chaises, pots de fleurs et stockage de bois.*



Lotissement régulier à Bouzigues *où se répète la même typologie de «maisons vigneronnes» alignées sur la rue. Au XIXe ou début XXe siècle, la présence de trames parcellaires régulières et de continuités bâties laisse supposer des formes de planification ponctuelle, réglementée à l'image d'un lotissement dense.*

Densités résidentielles brutes de 50 à 20 logements/ha

Ces densités résidentielles moyennes correspondent à des formes urbaines de type maisons de village avec jardin, maisons en bande ou opérations mixtes, associant logements collectifs, intermédiaires ou individuels.

Le lotissement résidentiel dense, développé sur la base d'une division parcellaire de 250 à 300m², peut aboutir à des densités proches de 30 logements/ha.





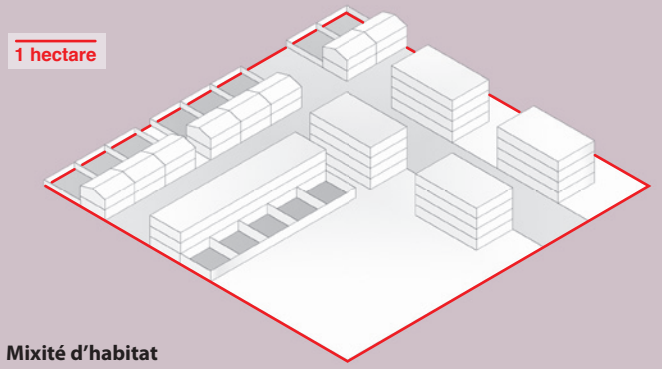
Le quartier de Clémentville à Montpellier *offre l'exemple d'une opération résidentielle mixte des années 60. Composée d'habitats individuels isolés, jumelés, intermédiaires (maisons pluri-familiales) et de petits collectifs, celle-ci développe un paysage urbain contemporain de qualité.*
L'alignement des volumétries cubiques, les larges terrasses, associées à des auvents, contrastent avec les silhouettes des pins qui jaillissent des jardins.
d.r.b. = 30 logements/ha - espace public et collectif environ 27 %



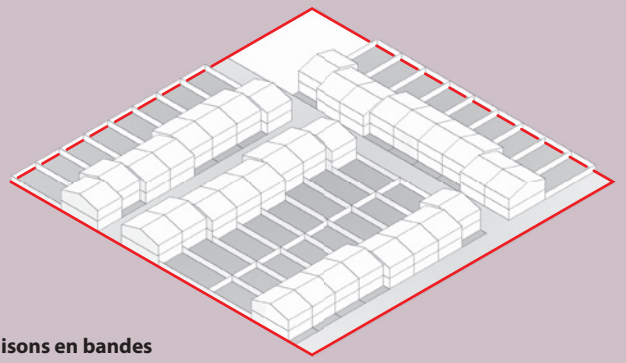
Architecte : Atelier J. Balladur

Les maisons en bande du quartier des Villas à La Grande-Motte *présentent une relative densité. Formant un ensemble plus structurant que de l'habitat individuel isolé en milieu de parcelle, cette opération permet d'organiser une limite bâtie, bienvenue en bordure du parc public.*

SCHÉMAS DE PRINCIPE



Mixité d'habitat
Petits collectifs / Habitat intermédiaire / Maisons individuelles
d.r.b. environ 50 logements/ha - espace public et collectif = 65%



Maisons en bandes
d.r.b. environ 33 logements/ha - espace public et collectif = 25%



Plan de principe des maisons en bande du quartier des Villas à La Grande Motte
d.r.b. = 20 logements/ha - espace public et collectif environ 24%

Densités résidentielles brutes de 50 à 20 logements/ha

1 hectare



Les Fontaines
d.r.b. = 25 logements/ha - espace public et collectif environ 17%



Les Côteaux boisés
d.r.b. = 16 logements/ha - espace public et collectif environ 20%



Résidence des Cagnettes
d.r.b. = 31 logements/ha - espace public et collectif environ 40%



Le lotissement des Fontaines à Montpellier,
réalisé dans les années 70, présente un parcellaire régulier sur lequel sont implantées, de manière aléatoire, 23 maisons identiques. Une disposition en retrait ou à proximité de la rue génère une variété d'espaces de transition comme des avant-cours, des jardinets d'où s'élèvent des pins pignon, et des aires de stationnement collectives. Abritant un ou deux logements, certaines maisons accueillent, en rez-de-chaussée, des activités professionnelles.



Architectes : A.U.A.
Maître d'ouvrage : Cogedim

L'opération des Côteaux boisés à Montpellier,
réalisée en 1983, regroupe 5 maisons plurifamiliales et comptabilise 20 logements individuels. Chacune des bâtisses est divisée en quatre unités d'habitation. Celles-ci sont prolongées par des jardins et terrasses et desservies par des venelles piétonnes. Le stationnement, organisé sous forme de petites aires ou de garages, est regroupé sur la rue. L'implantation dans la pente permet un aménagement des jardins en terrasses, préservant ainsi des lieux d'intimité et assurant une certaine mise à distance de la rue.



Architecte : A. Clauzel
Maître d'ouvrage : FDI Habitat

La Résidence des Cagnettes à St-Géniès-des-Mourgues,
réalisée en 1990, s'inscrit dans le prolongement du centre ancien, aussi bien dans son fonctionnement urbain que dans sa forme. Située en contrebas d'un village perché, l'opération de 53 maisons individuelles accolées renforce la silhouette urbaine. La variété des espaces publics, de traitement minéral ou végétal, leur hiérarchisation - rues et plans, ruelles et placettes - prolongent «le village» jusqu'au cœur de ce nouveau quartier.

Densités résidentielles brutes de 50 à 20 logements/ha

L'habitat intermédiaire - ou habitat groupé - constitue une alternative au logement collectif tout en offrant des possibilités de densification plus intéressantes que la maison individuelle. Il est souvent l'objet d'opérations réalisées par des organismes HLM. Une tendance à l'amalgame entre habitat groupé et habitat social découle de ce développement quasi exclusif.

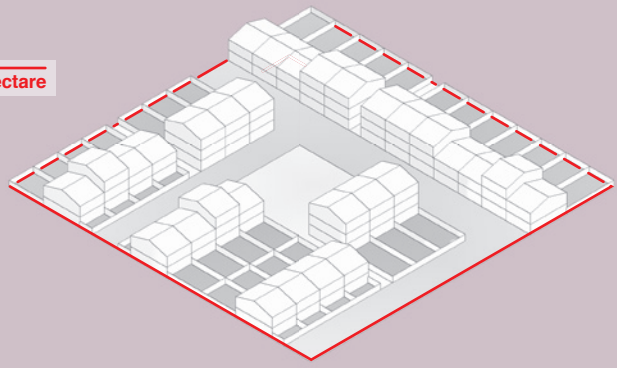
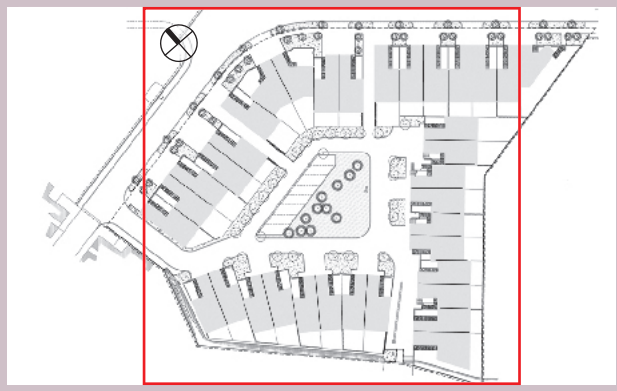


Schéma de principe de «Maisons de village»
d.r.b. = 30 logements/ha - espace public et collectif = 34%

«Les jardins d'Augustine et Isidore» à Mèze, *opération réalisée en 2000, rassemble 40 logements autour d'un îlot arboré, accueillant une aire de stationnement. La mixité des logements, appartements superposés ou maisons individuelles, s'installe dans une forme urbaine volontairement compacte.*



Architecte : Atelier J.L Lauriol
Maîtrise d'ouvrage : Hérault Habitat

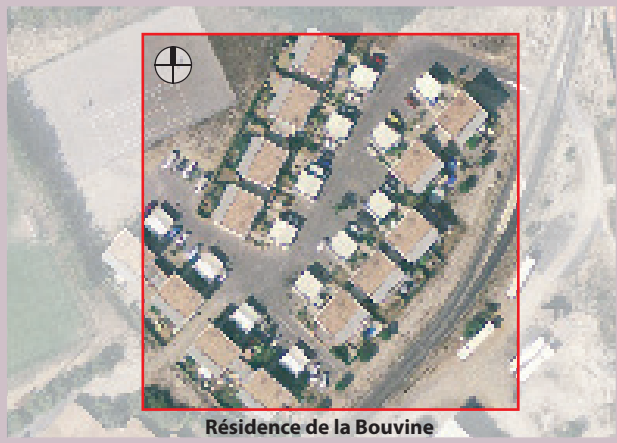


Maisons en bande regroupées autour d'un espace collectif
d.r.b. = 58 logements/ha - espace public et collectif environ 45%

La résidence de la Bouvine à Sussargues, *réalisée en 2000 en limite Nord du village, est formée de 26 maisons jumelées. Les unités bâties abritent deux maisons individuelles. Elles sont accolées par des petits volumes cubiques qui accueillent les entrées, placées en renfoncement. Les volumes des garages sont projetés sur la rue, comme des éléments de séparation entre jardins et espace public.*

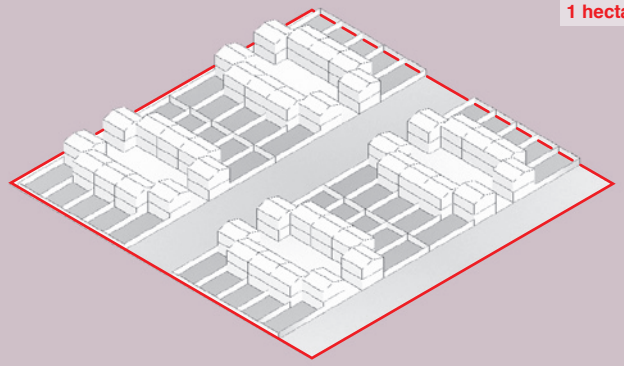


Architecte : P. Causse
Maîtrise d'ouvrage. : FDI Habitat



Résidence de la Bouvine
d.r.b. = 38 logements/ha - espace public et collectif environ 28%

Densités résidentielles brutes de 50 à 20 logements/ha

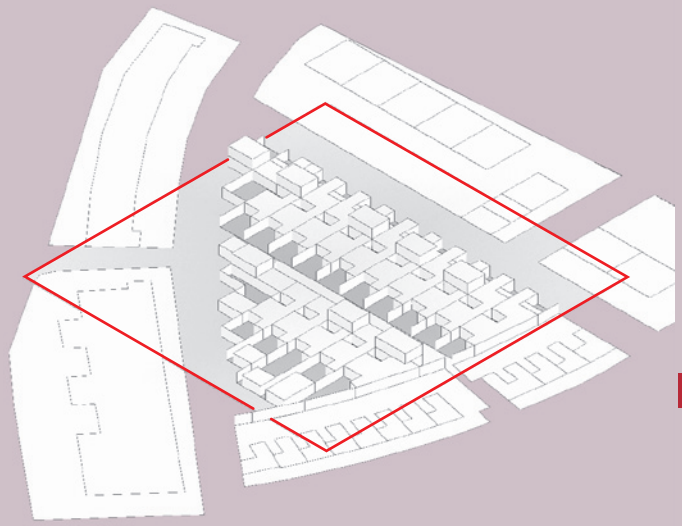


Le Pailleras
Habitats individuels regroupés autour d'un espace collectif
d.r.b. = 40 logements/ha - espace public et collectif environ 50%

Architecte : D. Cazalet
Maîtrise d'ouvrage privée



Le Pailleras à Saint-Mathieu-de-Tréviers *est une micro-opération, réalisée en 2001 dans un petit lotissement «standard», qui présente plusieurs intérêts. Dix maisons individuelles mitoyennes se répartissent autour d'un espace collectif traversant. Chaque maison dispose d'un petit jardin privé. Ce concept permet de concilier le principe de la maison individuelle, disposant d'un jardin, et celui d'une organisation collective des boîtes aux lettres, du stationnement et de la collecte des déchets.*



Les villas Vanille
d.r.b. = 30 logements/ha - espace public et collectif environ 17%

Architectes : G. Cusy - M. Maraval
Maîtrise d'ouvrage : Pragma & CML



«Les villas Vanille» à Montpellier, *construites dans le nouveau quartier de Malbosc en 2005, cherchent à concilier la densité d'un petit collectif et les avantages de la maison individuelle sur le principe des maisons en bande à patio, associées à un petit jardin. Celles-ci forment des unités, séparées les unes des autres par des murs de pierre massive. Les architectes ont prévu une option d'extension à l'étage qui permet d'agrandir la maison de 40 ou 60m².*

Sous l'impulsion de collectivités locales et de maîtres d'ouvrages éclairés, des opérations innovantes répondent aux demandes des nombreux particuliers à la recherche d'une maison individuelle ou d'un appartement disposant d'une grande terrasse.

De telles opérations ne sont l'effet ni du hasard ni du seul talent des concepteurs ! Elles sont le résultat d'une véritable démarche d'urbanisme, d'une réflexion dépassant le simple découpage de lots et, lorsqu'elles s'inscrivent dans un projet global à l'échelle de la commune, elles illustrent tout l'intérêt d'un développement urbain raisonné et organisé.

COMMENT ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ?

Concrètement, le développement urbain répond au besoin de loger les personnes, de leur offrir les services et les équipements dont elles ont besoin et qui sont liés à l'habitat - écoles, services publics, équipements publics et techniques, commerces, loisirs, etc. - et d'accueillir des activités. Il s'agit, en fait, de poursuivre la construction d'un tissu urbain préexistant, mais aussi de le renouveler, de le transformer en l'adaptant aux contraintes contemporaines, sociales, culturelles, économiques et physiques.

L'absence de réflexion préalable conduit à la juxtaposition, sur un territoire, de diverses opérations (habitat, activités, équipements, etc.), à l'étalement urbain et, à plus ou moins long terme, au dysfonctionnement urbain, social, environnemental et économique.

La maîtrise du développement urbain nécessite de l'anticipation et de l'organisation. Toute commune, quelle que soit sa taille, doit s'interroger sur son évolution, ses besoins en logements et en équipements, ses capacités de développement, a fortiori dans un département soumis à une forte pression démographique.
Mais sa réflexion doit dépasser le seul niveau communal car les réalités sociales, économiques et culturelles s'exercent, aujourd'hui, à d'autres échelles. En ce sens, les orientations définies par les SCOT* sont essentielles et leur prise en compte indispensable lors de l'étude du document d'urbanisme communal.

L'élaboration du PLU est l'occasion, pour la commune, de mener cette réflexion, d'esquisser un programme d'équipement et de logements, de se pencher sur la question du renouvellement urbain et d'étudier le projet d'aménagement et de développement qu'elle veut se donner, le PADD***.**

La carte communale s'adresse aux communes «rurales» ayant une faible dynamique urbaine. Si celle-ci ne prend pas en compte le niveau de projection d'un projet urbain, une véritable réflexion doit cependant présider à sa conception.

*Schéma de Cohérence Territoriale
**Plan Local d'Urbanisme
***Plan d'Aménagement et de Développement Durable
**** Plan Local de l'Habitat

QUELLE DÉMARCHE ?

LES ÉTAPES

1 **ECHELLE TERRITORIALE** P. 18
Considérer les problématiques au-delà des limites communales. Prendre en compte les orientations du SCOT* et du PLH****, quand ils existent.

2 **PROJET URBAIN** P. 19
Définir la vision d'avenir de la commune et son évolution, dans un contexte intercommunal.

3 **ÉTUDES URBAINES / PROGRAMME D'AMENAGEMENT** P. 19
Traduire concrètement et spatialement les orientations du projet urbain et fixer les principes d'organisation des futures extensions urbaines ainsi que les modalités du renouvellement urbain.

4 **PLU** ET PADD*** / CARTE COMMUNALE** P. 27
Traduire ce projet d'avenir dans un document d'urbanisme avec un programme d'aménagement, d'équipement et de logements, à l'échelle du renouvellement urbain comme des extensions.

5 **ÉTUDES PRE-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES**
Etudier l'aménagement du nouveau quartier, son organisation et son fonctionnement en termes d'espaces publics, de logements et d'équipements, en accord avec les études urbaines et le programme d'aménagement pré-définis. Faire appel aux procédures d'aménagement (ZAC, lotissement, permis de construire groupé, ...)

ET TOUT AU LONG DU PROCESSUS...

UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE P. 30
Intégrer les préoccupations environnementales, dans tout projet et à toute échelle.

DES COMPÉTENCES PROFESSIONNELLES P. 31
S'entourer des compétences d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, à tout moment.

Urbaniser avec des contraintes paysagères et environnementales

L'analyse paysagère, support de réflexion pour le développement de Saussan

Saussan, commune de 1445 habitants, est située à 10 km à l'ouest de Montpellier. Le village s'est développé sur le rebord de l'un des «puech» qui jalonnent la plaine dans le sens est-ouest, entre le ruisseau de la Brue et celui du Coulazou.
Les analyses paysagères, menées dans le cadre du PLU, ont mis en évidence un site pouvant accueillir une extension urbaine sous forme d'un croissant au sud du village.



Développement de principe des structures paysagères après analyse du site

• Les constats d'un développement subi

Le village s'est développé pendant une vingtaine d'années par un processus de collage de lotissements qui sont autant de «poches» distribuées par des impasses. Les limites entre espace urbanisé et espace agricole sont hétéroclites et abruptes dans le paysage.

• Les enjeux de la maîtrise des extensions urbaines

- créer des continuités entre tissu urbain récent et centre ancien
- améliorer le fonctionnement urbain
- diversifier l'offre de logements
- exploiter les contraintes liées à la topographie et à la gestion des eaux pluviales pour définir les futurs espaces publics
- définir la nature de la limite entre village et espace agricole.

• Le développement urbain tire parti des contraintes paysagères et environnementales

L'armature paysagère reprend les logiques du circuit des eaux, avec la création de noues et de bassins accompagnés d'une structure végétale dense. A partir de cette armature, qui devient support d'espaces publics, un découpage parcellaire permet l'implantation des différentes typologies d'habitat : habitats individuels en bande, isolés, intermédiaires, petits collectifs.



Vue cavalière, simulation de l'extension sud

Commune de Saussan et Communauté d'agglomération de Montpellier
Etude réalisée par l'atelier Sites, paysagistes, et l'atelier d'architecture J.L. Lauriol

• DÉFINIR UN PROJET URBAIN

Un projet urbain est un acte politique majeur qui donne une vision d'avenir de la commune et de son développement, dans ses composantes spatiale, économique, sociale, culturelle et environnementale. Le document d'urbanisme communal doit en être la traduction.

Les études urbaines précisent l'armature du projet urbain et fixent les principes d'organisation des futures extensions urbaines ainsi que les modalités du renouvellement urbain. Elles sont complétées par des études de faisabilité techniques et financières.
Elles doivent être menées avec le souci constant d'économiser l'espace, de diversifier l'offre de logements, d'anticiper sur les besoins en équipements et en espaces publics et d'améliorer la qualité environnementale du cadre de vie.

Les études urbaines permettent de définir :

- le cadre du fonctionnement urbain,
- les continuités urbaines et paysagères,
- un maillage d'espaces publics en précisant leur statut - voie, cheminement, place, esplanade, promenade, parc, jardin, etc. - leur fonction, leur rôle environnemental et paysager,
- des principes de formes urbaines et d'habitat - densités, typologies d'habitats - en relation avec l'éventuel Programme Local d'Habitat (PLH), outil intercommunal,
- des principes de mixité des fonctions, en développant les relations entre commerces, services, activités, logements et équipements,
- un cadre de mise en œuvre du préverdissement des futurs quartiers.

Elles permettent ensuite de définir le contenu de tout programme d'aménagement et d'éclairer le choix d'une procédure d'aménagement.

Les études urbaines s'imposent au document d'urbanisme et servent de cadre aux opérations publiques et privées - ZAC, lotissements, opérations d'aménagement et/ou de constructions - qui se feront jour.

• DES DÉMARCHES COMMUNALES DE PROJET URBAIN

Trois exemples dans l'Hérault

La notion de projet urbain s'applique à toute échelle de commune quel que soit son nombre d'habitants. Les trois démarches sélectionnées dans l'Hérault illustrent à la fois la diversité des contextes et des enjeux, mais aussi des méthodes.

Octon, commune de 397 habitants, au cœur de l'Hérault, est soumise à un fort enjeu patrimonial.

Saint-Christol, commune de 1350 habitants, doit redynamiser son centre, répondre à une demande spécifique de logements tout en valorisant son caractère encore rural.

Sussargues, commune périurbaine de 2300 habitants, doit préserver le paysage d'un pan de son territoire tout en l'urbanisant.

Quel que soit le contexte, la maîtrise de la production de l'habitat individuel est la clef des projets de développement urbain à venir. Les réflexions menées par les professionnels de l'aménagement doivent permettre aux équipes municipales de définir une politique urbaine et foncière, axée sur la maîtrise de l'étalement urbain.

Avertissement

Les illustrations, issues des réflexions engagées par les communes d'Octon et de Saint-Christol très en amont de l'établissement d'un projet urbain, n'ont pas fait l'objet de validation ni d'engagement des communes.
Les illustrations, issues des réflexions menées sur les communes de Sussargues et Saussan, ont par contre fait l'objet de validations. Révisions de PLU et études pré-opérationnellles prennent appui sur ces études préalables.

Un village / un enjeu

1 OCTON



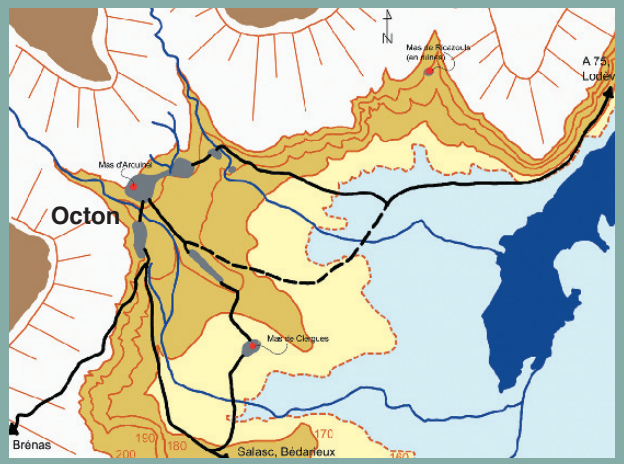


Schéma d'implantation du village et structure paysagère

Au cœur de l'Hérault, la commune d'Octon, située sur le versant nord de la vallée du Salagou, compte 397 habitants.
Le village et les hameaux sont soumis aux protections des sites inscrits, dans le cadre du classement du site du Salagou et du cirque de Mourèze.

La maîtrise des extensions urbaines représente un enjeu majeur pour le patrimoine urbain et paysager.

Le village et ses hameaux se sont implantés et développés sur un espace intermédiaire, entre la plaine et les pentes. Tout développement urbain ultérieur doit prendre en compte cette structure paysagère.

Dans le cadre de ce classement, des outils sont à mettre en place pour maîtriser l'urbanisation.
En partenariat avec la DIREN LR, le CAUE de l'Hérault a élaboré différentes simulations de développement urbain pour le village et les hameaux d'Octon.
Une charte architecturale et paysagère est en cours d'étude pour l'ensemble du site du Salagou et du cirque de Mourèze.

Dans un tissu urbain relativement dense, l'implantation du bâti sur la parcelle génère des espaces de transition entre l'espace public - la rue, la place - et l'espace privatif de la maison.
Une analyse typo-morphologique a mis en évidence trois types de maisons qui caractérisent le village et les hameaux.



Les maisons «octonnaises»
sont des maisons en bande, avec cour, terrasse et escalier extérieur



Les maisons de maître
sont implantées en retrait par rapport à la rue



Les maisons de ville
mitoyennes, occupent la quasi-totalité de la parcelle

OCTON

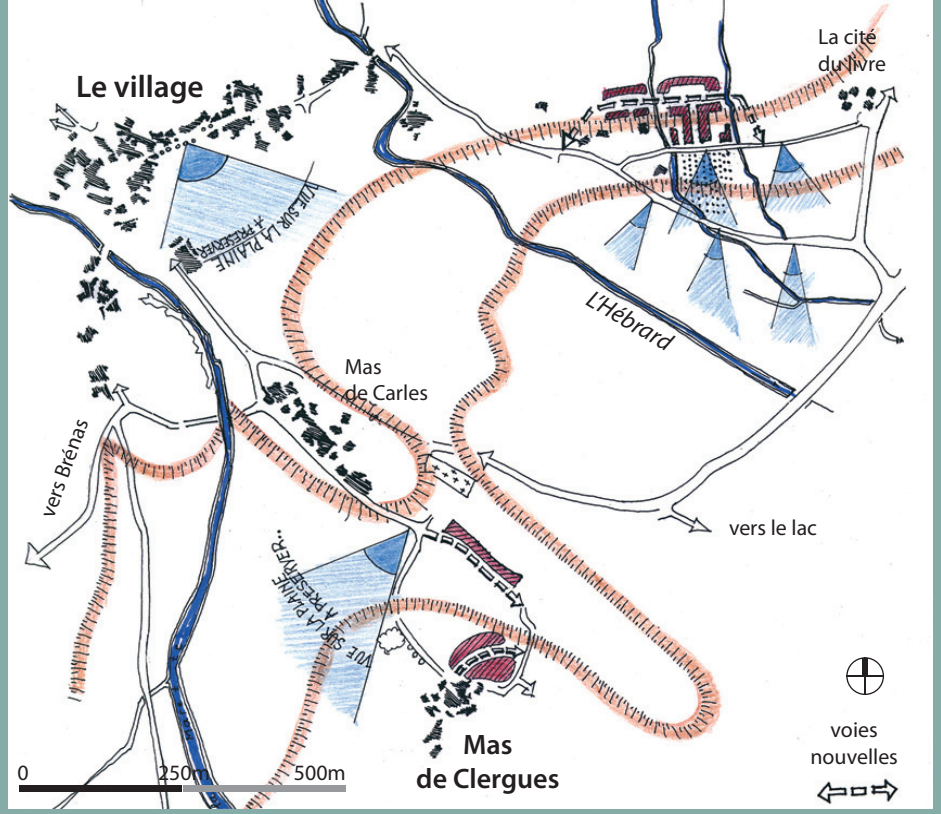


Schéma des sites potentiels du développement urbain, ciblés en fonction de la géographie du site

Consolider la structure des hameaux existants

L'étude paysagère du territoire d'Octon a identifié plusieurs sites susceptibles d'être urbanisés, dans l'optique de consolider les hameaux existants. Les analyses typomorphologiques ont mis en évidence les principes fondateurs des structures urbaines préexistantes.

Sur cette base, **les simulations de développement urbain proposent :**

- **l'utilisation de "l'espace intermédiaire"** (espace situé entre la courbe altimétrique 180 et 200) comme seul espace d'accueil de l'urbanisation
- **la création d'un espace public** formé de rues et de places aux contours délimités par le bâti, orienté vers les points de vue intéressants du paysage
- **la mise en place d'un parcellaire** de forme et de taille variées
- **la mise en œuvre de règles urbaines** telles que la mitoyenneté, l'alignement sur rue, l'implantation sur les limites séparatives
- **la diversification d'habitats individuels** s'inspirant des typologies repérées : les maisons «octonnaises», les maisons de maître, les maisons de ville
- **l'introduction d'usages,** dès la programmation des opérations, autres que l'habitat : équipement public, commerce, activité.



Simulation avec densité intermédiaire



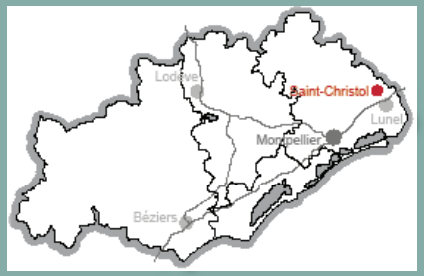
En rose les extensions urbaines projetées

Simulation de développement sur le Mas de Clergues

Tel qu'il est simulé, le développement urbain du Mas de Clergues, élément stucturant du paysage octonnais, conforterait le hameau et contribuerait à pallier l'effet de mitage produit par l'implantation de pavillons épars situés sur le pourtour du Mas.

Un village / un enjeu

2 SAINT-CHRISTOL

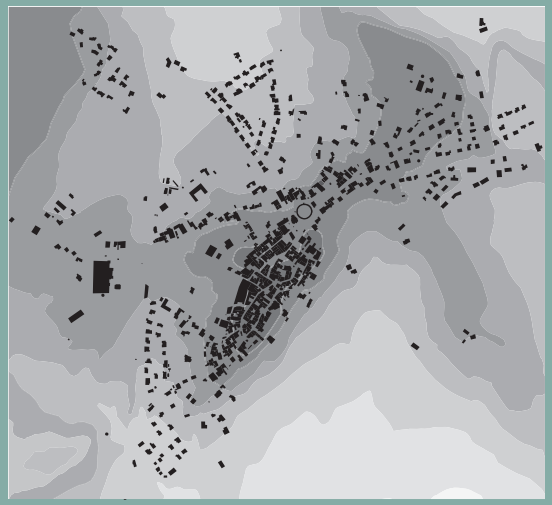


La commune de Saint-Christol, située à l'est du département, entre Montpellier et Nîmes, compte 1350 habitants.
Malgré un développement résidentiel sous forme d'habitat diffus ou de lotissements excentrés, le village conserve des caractéristiques rurales, une activité viticole bien présente, des services et des commerces.

La maîtrise de la production de l'habitat, entre les lotissements et le centre ancien, devient l'enjeu majeur du développement urbain à venir.

L'implantation du bâti sur l'éperon rocheux confère au village ancien une situation en belvédère sur la vaste plaine qui s'étend, au sud et à l'est, jusqu'à Aigues-Mortes.
La vigne est omniprésente sur les coteaux, les plateaux et dans les plaines qui entourent le village. Quelques propriétaires viticoles exploitent des terres situées entre le village ancien et les lotissements, confortant ainsi l'image rurale de la commune.

Les extensions urbaines se sont progressivement étalées et éclatées en petites nappes sur les coteaux à faible pente.

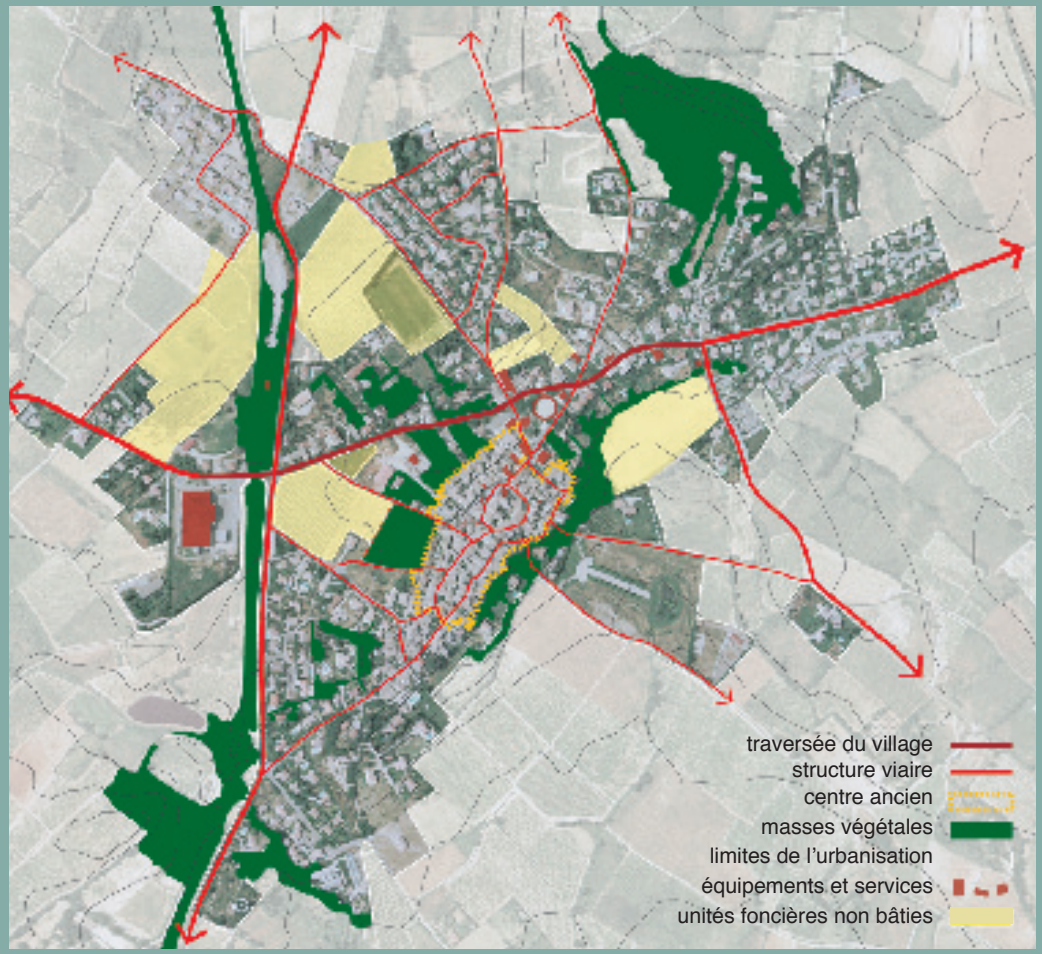


Réflexions préalables menées par le CAUE de l'Hérault et la commune de Saint-Christol.

Des constats de dysfonctionnement

• l'offre de logements adaptés aux jeunes ou aux personnes âgées est pratiquement inexistante
• la demande locative ou de primo-accédants n'est pas satisfaite
• la consommation d'espace, par le développement de l'habitat individuel isolé en milieu de parcelle, atteint ses limites
• le centre ancien et les extensions sont dissociés, les commerces sont enclavés dans le centre ancien
• l'image viticole, qui fait la qualité du paysage et des modes de vie associés, est fragilisée par la nature des extensions urbaines contemporaines, celles-ci transformant peu à peu le village en zone résidentielle sans caractère.

Structures urbaines et paysagères



SAINT-CHRISTOL

Elargir le centre et consolider le paysage

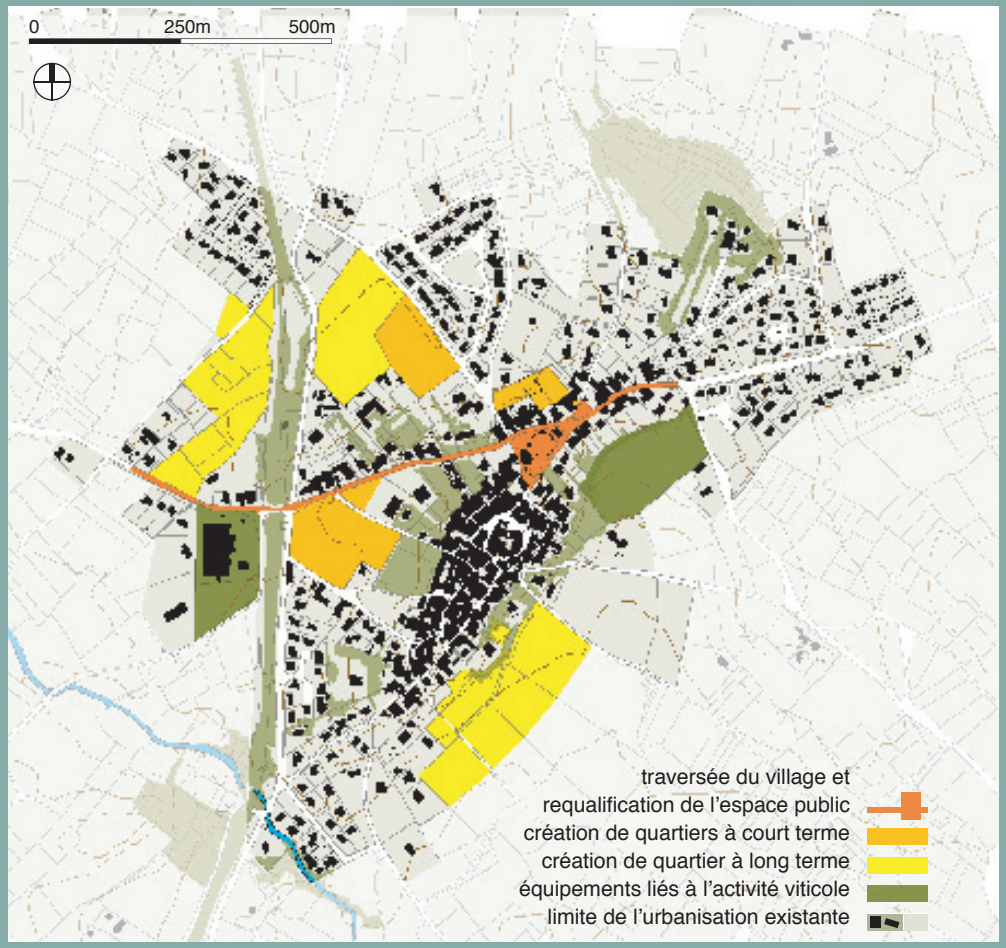
Voulant se doter d'un projet urbain volontariste, la commune a engagé une réflexion autour de plusieurs axes :

• la gestion du développement urbain et l'intégration d'opérations de logements aidés relativement denses et des commerces associés, dans le but d'élargir le centre et de le redynamiser

• la requalification de la traversée, aujourd'hui très routière, pour en faire une véritable avenue

• l'affirmation de l'«image viticole», grâce à l'installation d'un équipement de type pôle œnologique d'intérêt communautaire.

Développement urbain : Habitat et équipements



Ces questions sont à étudier de manière croisée et sous l'angle des qualités paysagères à conforter. La préservation du caractère particulier d'un paysage urbain associé à la présence de vignes, qui passe par le maintien de terrains viticoles au sein même du village, est une contrainte à intégrer dans tout projet.

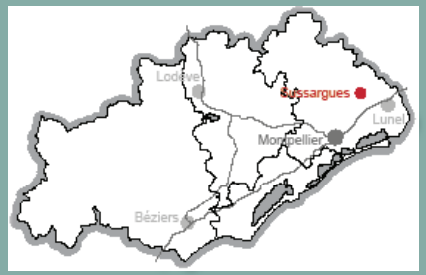
Simulation de développement entre centre ancien et lotissements

Préalablement au lancement de la révision du PLU, le CAUE, en partenariat avec le Conseil général et Hérault Habitat, a testé la capacité des sites pré-identifiés à recevoir des opérations de logements plus économes en foncier, associées à des équipements et des espaces publics structurants.



Un village / un enjeu

3 SUSSARGUES



A 18 km de Montpellier, la commune de Sussargues a vu sa population croître, en trente-cinq ans, de 250 à 2300 habitants. Aujourd'hui, il ne reste pratiquement plus de terrains constructibles.

Modifier la nature du développement urbain sur la seule grande réserve foncière est l'enjeu affiché par la commune.

Commune de Sussargues et communauté d'agglomération de Montpellier.
Etude réalisée par Calori-Azimi-Botineau, architectes-urbanistes mandataires ;
G. Sensini, urbaniste ;
J. Mazas, paysagiste ;
P. Janny, ingénieur déplacement

Stopper le développement urbain actuel

La frange sud de Sussargues, dont le développement s'est organisé jusqu'à présent sous forme de lotissements, représente la seule réserve foncière importante de la commune. Elle est limitée par deux cours d'eau, le Valentibus et le Bérange, qui forment un triangle. Elle doit accueillir un complexe sportif et la présence d'anciennes carrières en fait un site sensible. La commune s'interroge sur la meilleure façon d'y développer le village.

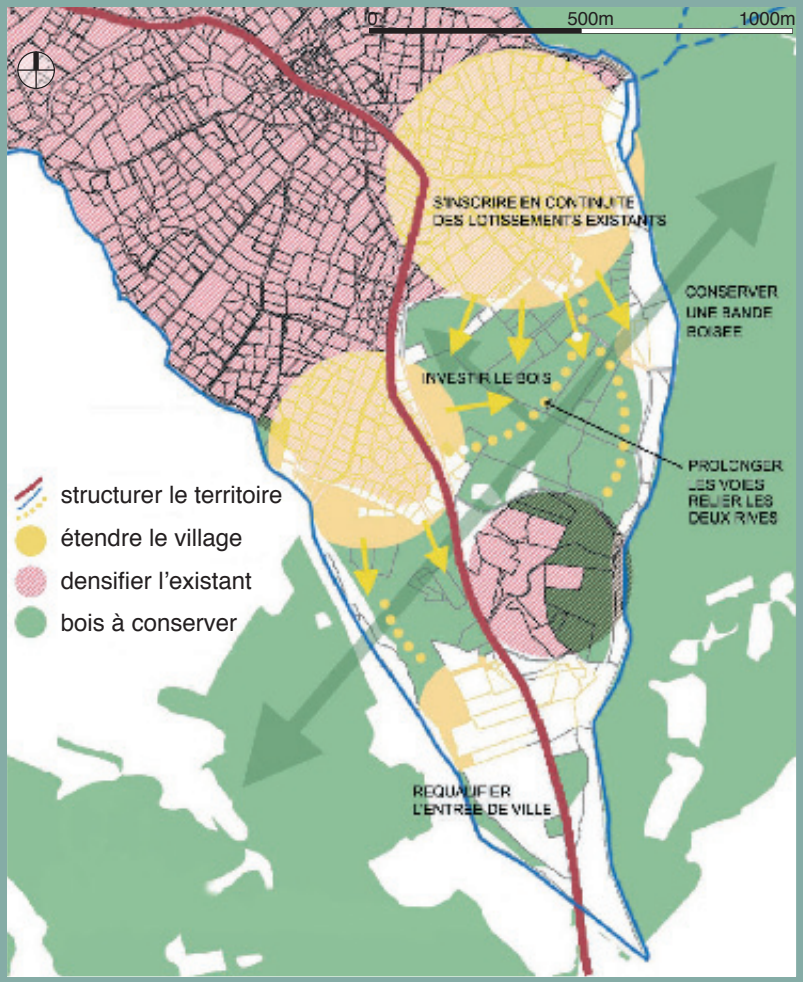
Définir des objectifs structurants

Les objectifs, affichés par la commune, sont compatibles avec ceux du SCOT et du PLH* de la communauté d'agglomération de Montpellier :

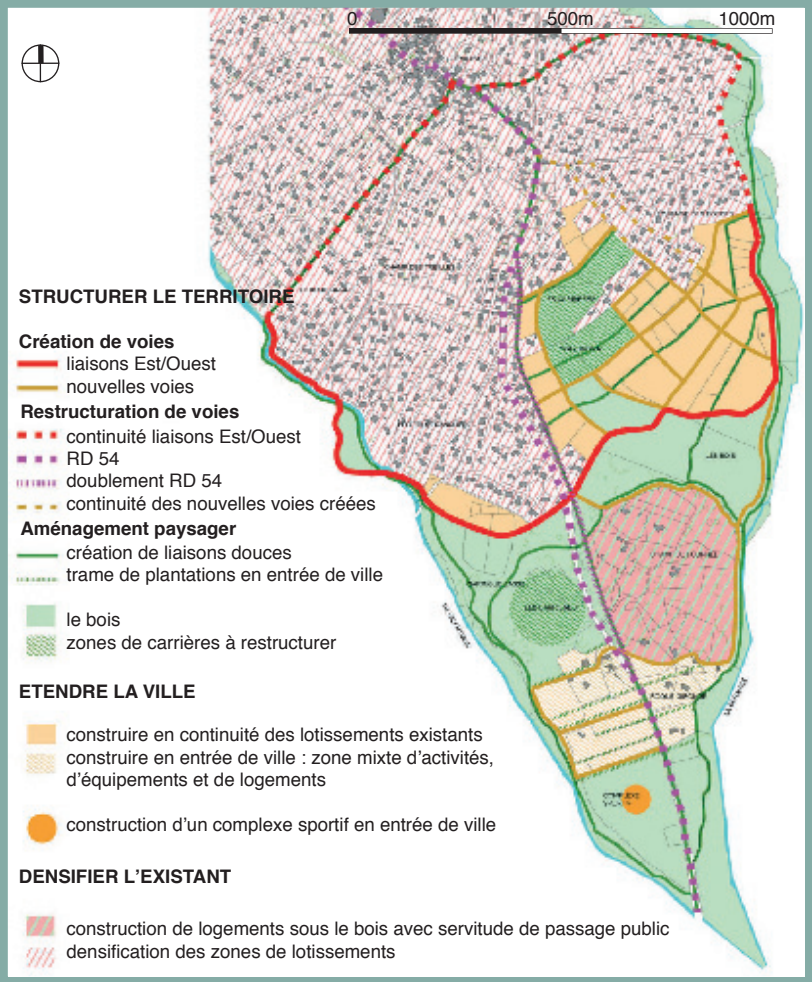
- économiser l'espace et diversifier les typologies d'habitat
- programmer une croissance de quinze à vingt logements/an
- concilier le développement urbain et la mise en valeur des qualités paysagères du site, partiellement boisé et bordé par des rivières.

* Plan Local de l'Habitat

Plan d'analyse



Plan référence

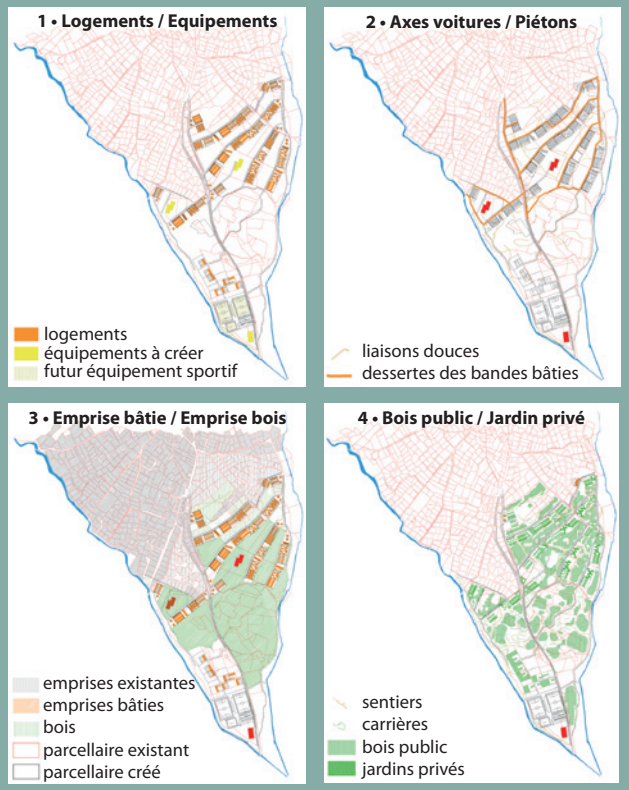


Préserver le paysage, développer l'espace public

«Le site impose un projet qui doit trouver un équilibre entre la valorisation, les qualités paysagères et la programmation du développement de la commune.»

Une large réflexion sur l'espace public et ses usages a guidé le parti d'aménagement. Celui-ci repose sur un principe d'équilibre entre des constructions relativement denses et un espace public arboré. Des bandes bâties d'environ 40 m de large s'installent sur les courbes de niveau en alternance avec des bandes boisées de 50 à 100 m de large.

Le dispositif d'aménagement, développant une alternance de bandes bâties et non bâties, s'appuie sur 4 grands thèmes :



Ce principe d'organisation souple est réalisable sur le long terme. Les emprises constructibles sont définies de manière à constituer des entités opérationnelles phasables. Les bandes boisées sont des réserves potentielles pour des équipements et des espaces publics.

Plan projet

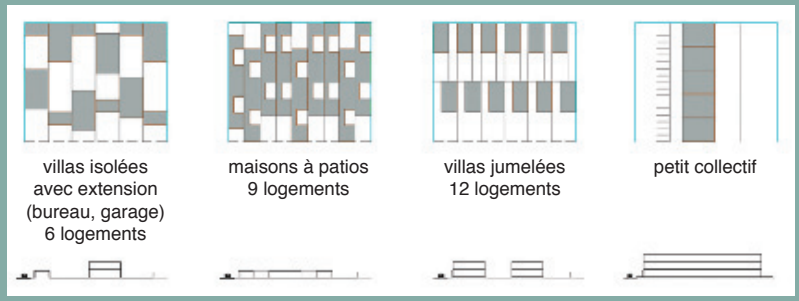




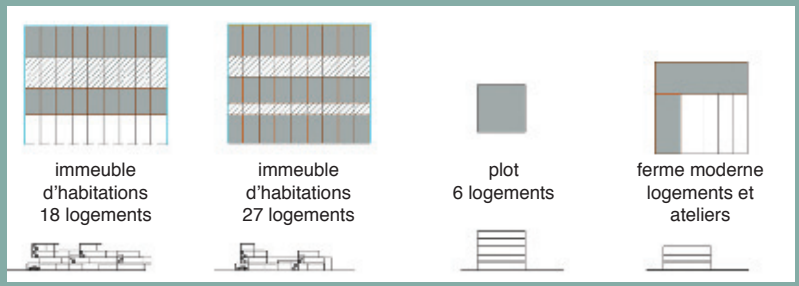
«Habiter à l'orée du bois»

Une série de venelles permettent de parcourir le site du nord au sud. Les voies de distribution suivent les courbes, parallèlement aux lanières bâties tandis que les venelles prennent la pente.

Cette composition paysagère s'affranchit du découpage parcellaire au profit d'un paysage naturel qui affirme sa vocation d'espace public. Une série de typologies d'habitat, pouvant coexister sur le site dans le respect du paysage, est proposée.



«Les emprises à bâtir permettent d'organiser une mixité de typologies : individuel en bande, semi-collectif, collectif. Des orientations variées sont possibles en évitant tout effet d'îlots épais»



• SE DOTER D'UN DOCUMENT D'URBANISME, VECTEUR D'UN URBANISME DE PROJET

Redonner de la cohérence aux politiques locales d'urbanisme, d'habitat, de déplacement et d'équipement, tel est l'objectif affiché par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, face aux effets - comme l'étalement urbain et ses corollaires - de politiques sectorielles qui se sont trop longtemps ignorées.

La loi SRU s'appuie sur trois principes fondamentaux que doit respecter tout document d'urbanisme :

- ***Equilibre entre développement et préservation :*** développement urbain, d'une part, et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages, d'autre part.
- ***Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale*** dans l'habitat urbain et rural.
- ***Utilisation économe et équilibrée des espaces*** urbains, périurbains, ruraux et naturels, maîtrise des besoins et moyens de déplacement, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes, du patrimoine naturel et urbain, prévention des risques naturels, technologiques, des pollutions et nuisances.

La loi SRU a créé des outils permettant aux collectivités territoriales de s'engager dans une politique de développement cohérente. Parmi eux, **le plan local d'urbanisme** ainsi que **la carte communale** qui a acquis, avec la loi SRU, un véritable statut de document d'urbanisme.

Le PLU doit permettre à la commune d'organiser son développement et non de le subir, d'éviter l'étalement urbain en maîtrisant ses extensions, de favoriser le renouvellement urbain et de mettre en valeur son patrimoine.

A ce titre, la commune doit se donner les moyens de concevoir un projet à l'échelle de son territoire, qui définisse notamment de nouveaux quartiers sur la base d'opérations d'habitat incluant une diversité de typologies - individuel groupé, intermédiaire, collectif - les équipements et espaces publics liés au fonctionnement de ces quartiers ainsi que les conditions du renouvellement urbain.

Au contraire du POS qui se limitait à préciser le droit des sols, le PLU doit préciser le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune. **C'est le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce maîtresse du PLU et expression de la politique d'urbanisme de la commune.**

LOI SRU
Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Des objectifs

• Promouvoir un aménagement urbain plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable
• Renforcer la cohérence des politiques urbaines
• Conforter la politique de la ville
• Mettre en œuvre une politique de déplacements urbains au service d'un développement durable
• Offrir un habitat diversifié et de qualité
• Préserver la qualité architecturale et favoriser l'aménagement des espaces de vie collective
• Mettre en valeur l'environnement naturel et bâti, en retrouvant un équilibre en limite d'urbanisation
• Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Des outils

• SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale*
Le SCOT permet aux communes d'un même bassin de vie de mettre en cohérence leurs politiques d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements et d'environnement, parce qu'il existe des enjeux qui ne s'arrêtent pas aux limites communales.

• PLH - Programme Local de l'Habitat**
Le PLH doit répondre aux besoins en hébergements et favoriser la mixité sociale ainsi que le renouvellement urbain.

• PDU - Plan de Déplacements Urbains***
Le PDU doit rationaliser les modes de transport, développer les transports collectifs et l'usage des modes alternatifs.

• PLU - Plan Local d'Urbanisme
A l'échelle de la commune ou de la communauté de communes, le PLU remplace le POS et, à partir du projet d'aménagement (PADD), gère le droit des sols, les droits à construire sur la commune y compris dans les ZAC.

• PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Pièce obligatoire du PLU, le PADD expose le projet global communal et énonce les projets d'urbanisme et d'aménagement. Il présente les orientations d'aménagement par secteur. Il est soumis à la concertation publique.

• Carte communale
Elle concerne les communes rurales dont les possibilités d'extension et les enjeux de développement sont réduits. Elle définit les secteurs constructibles. Les actes sont délivrés en application du Règlement National d'Urbanime.

*SCOT concerne les communes situées à moins de 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants ou à moins de 15 km de la mer
**PLH concerne les communautés urbaines, d'agglomération et de communes de plus de 50 000 habitants, comprenant une commune de plus de 15 000 habitants
***PDU concerne les communes, les communautés urbaines, d'agglomération et de communes de plus de 100 000 habitants

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU
LE PADD, traduction du projet urbain de la commune

Exprimant la politique de développement et d'aménagement définie par les élus, le PADD constitue un engagement vis-à-vis d'un territoire et de ses habitants, autour d'un projet local.
Ses orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement, doivent :

• organiser le développement urbain
• favoriser le renouvellement urbain
• développer la qualité urbaine et architecturale
• préserver l'environnement.

Le PADD doit se donner des objectifs en matière de :

• Aménagement de l'espace
- Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain d'une part, et préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels d'autre part
- Utilisation économe de l'espace
- Organisation de la diversité des fonctions urbaines dans les différents quartiers
- Restructuration de quartiers
- Traitement des espaces publics, prise en compte des usages
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et naturel

• Environnement
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Gestion de l'eau, des ressources naturelles
- Prévention des risques, des pollutions
- Traitement des nuisances, des déchets
- Préservation des paysages, des sites, des écosystèmes

• Equilibre social de l'habitat
- Mixité sociale dans l'habitat
- Intégration des différents quartiers au fonctionnement urbain
- Offre diversifiée de logements

• Développement économique et démographique
- Impact du développement économique sur le développement urbain et les déplacements
- Maintien de l'équilibre et de la diversité commerciale dans le centre et les quartiers
- Besoins en urbanisation pour l'accueil des populations nouvelles

• Transport
- Maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile
- Cohérence entre urbanisme et déplacements
- Sécurité des déplacements

• Equipements et services
- Equilibre du niveau d'équipements et de services dans les différents quartiers
- Niveau d'équipements et de services à la hauteur des besoins des populations en matière, notamment, d'éducation, de loisirs, de santé, d'information, d'emploi, de sécurité, etc.

Partie intégrante du PLU, le PADD constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

• UTILISER LES PROCÉDURES D'AMÉNAGEMENT

Les procédures d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, de permettre le renouvellement urbain. Elles ne sont pas exclusives et peuvent se combiner.

LA PROCÉDURE DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

l'outil privilégié pour créer un véritable quartier

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel qui favorise, à l'image de nos quartiers, une composition d'ensemble conciliant habitations, activités, commerces et équipements publics et privés.

Nécessitant une vision prospective de l'urbanisme, basée sur le diagnostic communal et l'identification de secteurs clés du territoire, la ZAC évite un développement au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

La ZAC permet à la collectivité locale - ou l'établissement public y ayant vocation - de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Si la ZAC produit du foncier prêt à bâtir, la possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire, l'acquisition pouvant se faire par voie de préemption ou d'expropriation.

Sur le plan financier, la ZAC permet de recourir à un régime de participation contractuellement établi, permettant de financer les équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants de la zone.

Une ZAC peut se développer sur plusieurs sites, associés dans un même enjeu de développement urbain. Elle peut intégrer, dans son périmètre, des secteurs déjà bâtis.

LA PROCÉDURE DE LOTISSEMENT

l'outil des projets de petite taille et peu complexes

Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnel, couramment utilisée car plus simple et relevant, le plus souvent, d'une initiative privée, qui ne doit pas être confondue avec le terme «lotissement», utilisé pour désigner, depuis plusieurs décennies, tout type d'extension urbaine «horizontale».

Un lotissement est une opération de division d'une ou plusieurs propriétés foncières en plusieurs parcelles, destinées à être vendues à des personnes souhaitant y implanter des constructions.

La simplicité de la procédure ne doit pas faire oublier que, comme pour tout aménagement, le lotissement doit faire l'objet d'une grande attention sur le plan de la qualité urbaine et paysagère, quelle que soit l'échelle d'intervention.

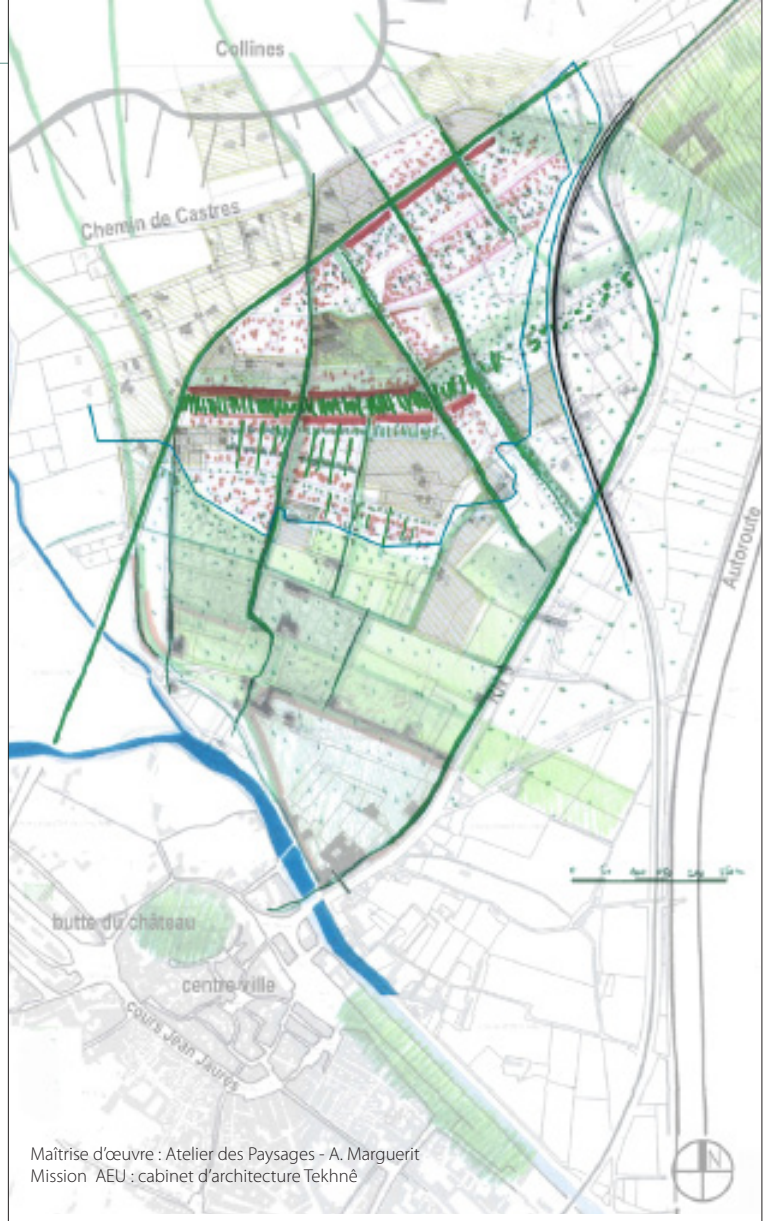
Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 fixe le nouveau régime des autorisations d'urbanisme, en vigueur au 1er octobre 2007 et les articles L.442-1 et suivants , R.421-19 et R.421-23, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'urbanisme définissent les dispositions applicables aux lotissements.

LE PERMIS DE CONSTRUIRE «VALANT DIVISION» OU «GROUPÉ»

un outil pour fixer la qualité architecturale d'un programme de construction

Le permis de construire «valant division» ou «groupé» est une autorisation donnée à un ou plusieurs pétitionnaires pour construire, sur un même terrain, plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, en propriété ou en jouissance, avant achèvement de l'ensemble du projet. La division foncière est, ainsi, la résultante d'une opération de construction unique et initiale, mise en œuvre dans sa totalité. Le permis groupé peut être l'œuvre d'une personne publique. La collectivité décide alors de la forme urbaine de son développement.

L'autorité compétente peut apprécier dans sa globalité la qualité architecturale du programme bâti et celle des aménagements associés. A ne pas confondre avec le lotissement qui ne donne aucun droit acquis à construire.



Maîtrise d'œuvre : Atelier des Paysages - A. Marguerit
Mission AEU : cabinet d'architecture Tekhnê

Esquisse de redéfinition de la ZAC de Saint-Christol suite à une AEU*

Au nord de la commune de Pézenas, sur un périmètre d'environ 30 ha, il s'agit d'un nouveau quartier d'environ 600 logements à réaliser sur 10 ans, répartis entre habitats individuels, habitats intermédiaires et collectifs, accompagnés de services, commerces, activités tertiaires et artisanales selon une mixité pré-étudiée. L'ensemble intègrera une gestion des eaux pluviales, une démarche de qualité environnementale de l'architecture, une gestion des déplacements et liaisons à la ville, etc.

**AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme*

	Zone d'Aménagement Concerté	Lotissement
Objectifs	Aménagement et équipement de terrains pour réaliser logements, équipements collectifs publics et privés, commerces et services.	Division foncière en vue de l'implantation de bâtiments.
Maître d'ouvrage	Une personne publique (collectivité, établissement public)	Une personne privée ou publique
Maîtrise foncière	La maîtrise des terrains n'est pas un préalable.	La maîtrise des terrains est un préalable.
Démarche préalable	Prise en compte des études d'urbanisme générales liées au SCOT, au PLU, au PLH, etc.	Consultation des documents d'urbanisme - PLU, carte communale, schémas de voirie associés, etc. - des services de l'Etat et des organismes conseils - SDAP si nécessaire, DDE, CAUE, etc.
Etudes préalables	Faisabilité technique, sociologique et économique de l'opération, appréciation de son insertion dans le cadre urbain et naturel et de ses conséquences sur l'environnement.	Etudes liées à la conception du projet architectural, urbanistique et environnemental du lotissement.
Création	**Dossier de création :** rapport de présentation indiquant l'objet et la justification de l'opération, description et plan du site, programme et apports du projet, étude d'impact, modes de réalisation (régie ou concession)	Une demande de **permis d'aménager** doit être adressée à la mairie. Elle précise le projet architectural, paysager et environnemental du futur lotissement. Les lotissements qui ne sont pas soumis à un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
Concertation	**Concertation préalable :** doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées.	
Décision	Les décisions relatives à la mise en œuvre de la ZAC - création, réalisation, suppression - et à l'organisation de la concertation appartiennent à la collectivité compétente (commune, établissement public ou préfet).	Délai d'instruction : 3 mois pour le permis d'aménager, 1 mois pour la déclaration préalable. A l'issue de ce délai et sans objections reçues, «l'autorisation de lotir» est considérée comme accordée, sauf dans certains cas précisés à l'article R. 424-2 (sites ou monuments bénéficiant de protections, etc.)
Arrêtés et publicité	Affichage des délibérations ou arrêtés préfectoraux approuvant les dossiers de création et réalisation en mairie, insertion aux recueils des Actes administratifs ainsi que dans un journal diffusé dans le département.	L'accord de la commune fait l'objet d'un arrêté qui impose les prescriptions concernant la réalisation de la viabilisation. Celui-ci est affiché en mairie et sur le terrain, afin d'ouvrir un droit de recours aux personnes.
Réalisation et travaux	**Dossier de réalisation :** programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, modalités prévisionnelles de financement de l'opération, compléments à l'étude d'impact. **Travaux :** l'aménageur met en état les sols, construit les ouvrages et équipements de desserte de la ZAC.	Les travaux de viabilisation doivent correspondre à la notification de l'arrêté et être entrepris dans le délai de deux ans - sauf si l'arrêté prévoit un délai plus court - ou 6 ans si l'arrêté prévoit des tranches successives.
Commercialisation	La commercialisation des terrains n'est pas subordonnée à l'achèvement des travaux de viabilisation et aux garanties d'achèvement. Elle peut être menée parallèlement aux travaux d'aménagement. Les cessions de terrain s'accompagnent de cahiers des charges.	Un certificat de déblocage est ensuite délivré en vue de faire constater que les travaux de viabilisation de l'ensemble des lots sont bien terminés, ou pour le moins garantis. A ce stade, le lotisseur peut vendre les lots.
Risques	Opération en régie : risque supporté par la collectivité. Opération en concession : risque financier partagé avec l'aménageur.	L'opération est portée financièrement par le maître d'ouvrage.

• PRENDRE EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

pour se poser les bonnes questions au bon moment

Tout développement urbain sur un territoire présente obligatoirement des effets sur l'environnement, liés aux rejets d'eau polluée, aux déchets, aux déplacements, aux consommations d'énergie, à la qualité de l'air et de l'eau, etc.

Si le législateur impose...

Tout document d'urbanisme et toute opération d'aménagement doivent prendre en compte les enjeux du développement durable et intégrer les préoccupations environnementales : les SCOT et les PLU sont soumis à une évaluation environnementale, les études préalables des ZAC doivent apprécier les conséquences du projet sur l'environnement.

... le bon sens dicte !

Plus les préoccupations environnementales seront intégrées dès l'amont du projet, plus le coût environnemental sera maîtrisé et plus grande sera la qualité du cadre de vie.

La collectivité doit donc mesurer et analyser les conséquences de ses choix de développement urbain sur le plan environnemental, définir les enjeux et les priorités et formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources et une qualité du cadre de vie.
Le paysage, la biodiversité, l'environnement climatique et sonore, les choix énergétiques, la gestion des déplacements, des déchets et de l'eau, la question des sites et sols pollués sont autant de thèmes à intégrer dans cette démarche.

Approche Environnementale de l'Urbanisme ou AEU

Pour aider les collectivités territoriales, les maîtres d'ouvrage et les praticiens de l'aménagement et de l'urbanisme dans cette prise en compte, l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) a mis en place un outil : l'Approche Environnementale de l'Urbanisme. l'ADEME soutient ainsi techniquement et financièrement les maîtres d'ouvrage publics souhaitant s'engager dans une telle démarche.

E X E M P L E

Une AEU pour une ZAC

LA ZAC DU CONTAL À LA TOUR-DE-SALVAGNY (Rhône)

Contenu de la mission AEU
• Diagnostic du projet en cours • Identification des enjeux environnementaux et urbains • Réorientations opérationnelles • Assistance à l'architecte chargé de redéfinir la ZAC sur le plan de composition, les exigences architecturales et techniques, la rédaction des cahiers des charges de cession.

Effets de l'AEU
Les réponses apportées par la prise en compte transversale de données environnementales, mais aussi sociales et économiques, ont permis de remodeler en profondeur l'aménagement de la ZAC.
Le croisement des données liées au climat, à l'environnement sonore, à la topographie et à l'hydrographie ont permis de redéfinir le plan de composition et de prendre en compte une gestion hiérarchisée des déplacements. La gestion des énergies et des déchets a influencé l'implantation et l'orientation du bâti ainsi que la mise en place d'une offre diversifiée de logements.

L'assistance environnementale se poursuit avec la mise en œuvre de consultations de maîtrise d'œuvre sur les différentes cessions définies.

Mission AEU : cabinet d'architecture TEKNE, mandataire et SOBERCO Environnement
Concepteur de la ZAC : A. Deldon, paysagiste, A. Giorgiutti, urbaniste

Plan de composition avant l'AEU



Plan de composition après l'AEU



• DÉVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIÈRE

La politique foncière contribue à maîtriser le développement urbain et à réguler le marché foncier. Une bonne politique foncière est une politique d'anticipation, subordonnée à une stratégie.

Fondée sur l'observation de l'évolution des transactions des terrains, logements et locaux d'activités, à l'échelle d'une agglomération, elle s'inscrit dans une temporalité longue. Les SCOT et PLU jouent un rôle majeur dans sa définition et sa mise en œuvre, les PLH également. Des outils d'acquisition et d'intervention foncière sont à la disposition des communes et des intercommunalités, comme le droit de préemption urbain, la constitution de réserves foncières (ZAD* notamment).

Dans le cadre d'un PLH, à l'échelle d'un groupement de communes, l'Etablissement Public Foncier ne peut procéder à des acquisitions que sur la demande de la commune concernée. Celle-ci conserve sa prérogative de puissance publique sur son territoire.

**Zone d'Aménagement Différé :* la ZAD délimite un périmètre de futures opérations d'urbanisme et permet de lutter contre la spéculation foncière. Un droit de préemption peut être exercé sur la zone sur une période de 14 ans, permettant ainsi la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et la constitution de réserves foncières.

La politique foncière du Département de l'Hérault

Des objectifs

• Promouvoir le logement aidé et la mixité de l'habitat

• Favoriser un habitat plus dense en faveur d'un environnement durable

Des moyens

Pour mieux maîtriser le coût du foncier, le Département propose :

• Des aides aux études de faisabilité

• Des portages fonciers pour des opérations mixtes d'habitat

• Des réserves foncières pour l'urbanisation à long terme

Pour bénéficier du soutien départemental, l'opération doit :

• Intégrer au moins 30% de logements aidés,

• Présenter une densité minimale (définie en fonction des territoires),

• Prendre en compte les risques, notamment ceux liés aux inondations.

Les cas particuliers d'opérations liées à un équipement départemental -comme un collège par exemple- peuvent bénéficier d'un même soutien.

Une prise en charge plafonnée du surcoût foncier, dans le cas de la construction de logements aidés, complète ce dispositif.

• LES COMPÉTENCES PROFESSIONNELLES NÉCESSAIRES

Tout projet nécessite des compétences professionnelles appropriées, tout au long de sa conception comme de sa réalisation.

Qu'il s'agisse d'une procédure de lotissement ou d'une ZAC, une même attention doit être portée à l'évolution et à l'impact de ces projets à long terme. Toute commune, tout maître d'ouvrage, doit donc s'entourer des compétences nécessaires et qualifiées.

Equipe de maîtrise d'œuvre

Selon l'échelle et la complexité du projet, l'équipe de maîtrise d'œuvre peut associer différents professionnels, le croisement des disciplines contribuant à générer un projet d'ensemble cohérent.

Des concepteurs

Urbanistes - perception globale, programmation et composition urbaine.

Paysagistes - structures paysagères et écologiques, définition des espaces publics, rues, stationnements, places, mails, définition des ambiances.

Architectes - structure urbaine, définition des espaces publics, implantation et qualité des habitations.

Des techniciens de l'aménagement

Géomètres - relevés, définition et découpage des lots.

Bureaux d'études techniques - viabilisation, calibrage des réseaux, qualifications spécifiques.

La mission du concepteur - urbaniste, paysagiste, architecte - doit s'étendre jusqu'à l'accompagnement des acquéreurs. Elle est garante de la cohérence de l'ensemble de l'opération. Elle comprend aussi l'émission d'avis sur les projets particuliers, avant leur transmission au service instructeur des permis de construire.

Conseil à la maîtrise d'ouvrage

Certains organismes sont à la disposition des communes. Leurs prérogatives variées les rendent utiles à des stades bien identifiés du projet. Parmi eux :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement - diagnostics préliminaires, démarches de qualité, sensibilisation et information, assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le choix des maîtres d'œuvre et dans le suivi des projets.

Direction départementale de l'Equipement - faisabilité technique, instruction des dossiers, avis.

Service départemental de l'Architecture et du patrimoine - recommandations spécifiques, instruction des dossiers liés aux abords des monuments historiques et aux sites protégés.

Services du Conseil général - conseils, prospective et actions foncières.

Aménageurs publics - montage de projet, maîtrise d'ouvrage déléguée.

Architectes-conseil ou Paysagistes-conseil - les communes ou communauté de communes peuvent confier une mission de conseil, en amont de la maîtrise d'œuvre, à des professionnels issus du milieu libéral.

DU QUARTIER À LA MICRO-OPÉRATION

Habiter ensemble et habiter séparément

Les demandes liées à l'habitat individuel expriment des besoins de lumière, d'espace, de nature et d'intimité. La maison isolée en milieu de parcelle, outre les effets négatifs de l'étalement urbain qu'elle génère, est loin d'offrir les meilleures réponses.

Pourtant, une urbanisation qui concilie les avantages de la maison individuelle et une consommation raisonnée d'espace est possible.
Les documents d'urbanisme dont se dotent les communes doivent favoriser le développement d'un habitat intermédiaire.

L'habitat intermédiaire se situe entre le collectif et l'individuel, il est groupé, il dispose d'une entrée individualisée et privatisée, d'un jardin ou d'une grande terrasse et profite d'espaces collectifs. Le stationnement peut être individualisé ou géré collectivement sur la périphérie des opérations, afin de libérer l'espace pour des usages d'agrément plus sécurisants.

Plusieurs «familles de projets» illustrent le concept d'habitat intermédiaire :
- **l'habitat individuel superposé, imbriqué**
- **les maisons plurifamiliales, une maison identifiable étant composée de plusieurs logements individuels**
- **les maisons de ville et de village, mitoyennes et en relation directe avec la rue, parfois associées à des services ou des commerces**
- **les maisons en bande dont les maisons à patio***
- **les maisons jumelées ou accolées par trois ou quatre**

Tous ces dispositifs permettent des densités résidentielles brutes de 25 à 40 logements à l'hectare. Ils peuvent être mixés et associés, au sein d'une même opération, à des petits collectifs.

**le patio fermé est une pièce à ciel ouvert autour de laquelle s'organise la maison et qui fait entrer l'air et la lumière dans celle-ci. Le patio ouvert est l'équivalent d'une petite cour- jardin clôturée sur deux ou trois côtés par la maison.*

Petit catalogue de références

Une vingtaine d'opérations de réalisation récente illustrent, dans les pages suivantes, des formes d'habitat intermédiaire.
Fruits de politiques urbaines éclairées, elles s'inscrivent dans des démarches communales d'aménagement et concilient offre diversifiée de logements et gestion économique du territoire.
D'échelles différentes, elles prouvent que, quelle que soit la dimension du projet, la même démarche de qualité peut être appliquée et les mêmes principes développés : prise en compte du contexte, recherche d'économie, créativité dans l'originalité de la réponse.
Les références européennes choisies pour le CARNET 1 vont de l'échelle d'un nouveau quartier (type ZAC) à celle d'opérations plus restreintes (permis groupé). Ces dernières permettent de mettre l'accent sur des familles typologiques d'habitat individuel autorisant une relative densité.
Loin d'être exhaustives, ces références correspondent à un choix effectué au sein d'une collecte menée entre juin 2005 et janvier 2006 par le CAUE de l'Hérault, la plupart des opérations ayant été visitées par celui-ci.

Bien sûr, cette approche est partielle et mérite d'être resituée dans le cadre plus large de la production de l'habitat individuel associé aux Cités-jardins par exemple. Les Cités-jardins réalisées en Ile-de-France et dans le Nord, après la seconde guerre mondiale, ont joué un rôle important de modèles qualitatifs, même si leur production de logements reste inférieure à celle des lotissements lambda de l'époque.
La réinterprétation du concept d'origine anglo-saxonne a donné lieu à la réalisation d'ensembles où composition de l'espace public et définition des typologies de bâtiments sont associées.

D'autres expériences font l'objet, après une période d'oubli, de réhabilitations et de réinvestissements qui renouent avec l'esprit du projet originel.
Il en est ainsi des villas urbaines réalisées à Pessac par Le Corbusier en 1926 ou, plus récemment, du quartier de Malagueira à Evora conçu par Alvaro Siza en 1977.

Il convient de noter que ces opérations sont systématiquement le fruit, au moment de leur création, d'une intervention publique et répondent à une nécessité de produire des logements sociaux.

Trois aspects récurrents, indissociables et incontournables pour la mise en œuvre d'un développement urbain de qualité



La cité Frugès, fragment d'opération conçue par Le Corbusier à Pessac en 1926, après une période d'oubli, fait l'objet de réhabilitations qui renouent avec le projet d'origine.



Le quartier de Malagueira à Evora au Portugal, conçu par Alvaro Siza en 1977, était une réponse alternative à l'édification d'un ensemble de collectifs en périphérie de la ville. Il développe 1200 petites maisons en bande et à patio ouvert, sur environ 27 ha. Il fait l'objet de réappropriations progressives, soutenues par une requalification des espaces publics, parcs et promenades, qui l'entourent.

- **l'aspect environnemental :** usages et modes de vies liés à l'habitat
- **l'aspect social :** mixité d'habitats et mixité fonctionnelle
- **l'aspect patrimonial :** patrimoine urbain, renouvellement urbain et gestion économe des sols.

De nombreuses réalisations européennes contemporaines, considérées comme exemplaires, ont su prendre en compte et traiter simultanément ces trois aspects.

• L'aspect environnemental

Réduire les émissions de gaz à effet de serre en modérant l'usage de la voiture individuelle, maîtriser le cycle de l'eau en récupérant et réemployant les eaux de pluie et en limitant l'imperméabilisation des sols, restreindre les déperditions énergétiques et valoriser les déchets sont autant de contraintes qui doivent être intégrées dans un projet urbain.
Ainsi le Quartier Vauban (p. 34) à Fribourg-en-Brisgau ou l'opération de Saint-Jean-des-Jardins à Chalon-sur-Saône (p. 35) où ces contraintes sont prises en compte au même titre que la mixité ou la continuité urbaine.

• L'aspect social

Lorsqu'un projet vise à diversifier la production des logements comme à Saint-Jacques-de-la-Lande (p. 36), il prétend permettre la présence de différents types de population - âges, catégories socio-professionnelles - et garantir une évolution des structures sociales de la commune. Cette diversification s'effectue à la fois sur les modalités d'accession au logement mais aussi sur le type de logement. En l'occurrence, il apparaît capital de réapprendre les différentes possibilités de conception de l'habitat individuel et de développer les conditions favorables à sa production.
Cette question de la diversité, synonyme de mixité sociale et culturelle, est accompagnée d'une réflexion sur la mixité fonctionnelle. Intégrer la question des équipements, services et commerces influence la programmation des espaces publics qui ne sont plus réduits à une seule fonction circulatoire.

• L'aspect patrimonial

Lorsqu'un parcellaire est réinterprété, exploré pour aboutir à de nouvelles formes d'habitat et de fonctionnement urbain comme à Saintes (p. 38), lorsqu'une extension est mesurée et maîtrisée dans le respect du patrimoine urbain pré-existant comme à Servon-sur-Vilaine (p. 39) ou à Parets del Valles en Catalogne (p. 41), il s'agit d'une démarche qui privilégie les continuités urbaines. Dans une même logique de prise en compte du contexte, l'ensemble Casa del Mar à San-Pere de Ribes (p. 40), en Catalogne, se saisit des contraintes géographiques pour composer et ancrer un projet dans les pentes du site.

Ces trois thèmes indissociables ont en commun un fil conducteur : l'espace public
Il constitue le lien entre les quartiers, entre les équipements et les logements. Il détermine le cadre des déplacements et la place de la nature dans la ville. Il se définit à des échelles très variées, du grand espace public d'échelle territoriale à la placette devant la maison.
La qualité des aménagements repose sur la capacité de la collectivité à l'avoir considéré comme un équipement public à part entière et envisagé comme patrimoine de demain.

Inventer de nouveaux modes de vie...

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

• QUARTIER VAUBAN, FRIBOURG-EN-BRISGAU (Allemagne)

Opération de 2800 logements collectifs, intermédiaires et individuels

Ce quartier, d'environ 5000 habitants, se développe sur une ancienne friche militaire, sur la base d'un programme d'équipements publics, de logements collectifs, intermédiaires et individuels, d'espaces publics consacrés aux déplacements et à la desserte des logements, et d'espaces «de nature» ouverts qui intègrent le patrimoine végétal pré-existant.

Une grande artère centrale, structurée par la ligne de tramway, connecte le quartier à la ville. Deux grands silos, en périphérie de quartier, servent d'aire de stationnement collective. La quasi-absence de la voiture dans le quartier permet de développer la pratique du vélo. Les rues sont des aires de jeux pour les enfants.

Cet art de vivre est le résultat d'un processus soutenu par la ville et fondé sur une démarche participative. Un ensemble de mesures écologiques ont servi de base au projet : dépollution des sols, densification de l'habitat au profit des espaces naturels publics, avec une hauteur R+3 maximale, habitat à basse consommation, cogénération et récupération des eaux de pluie.

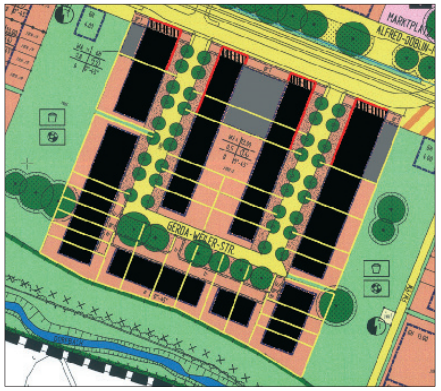
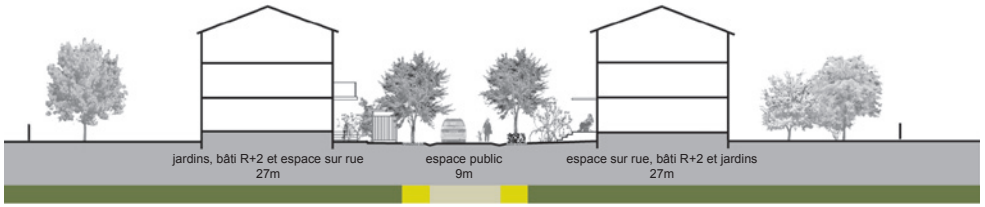


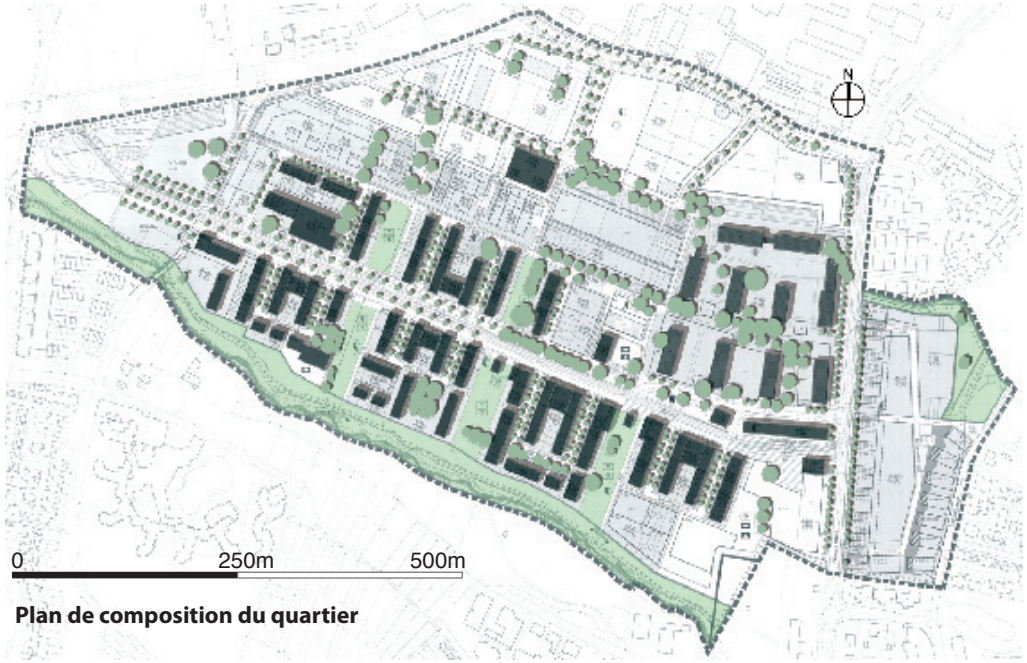
Schéma d'un îlot

L'îlot est accroché à l'artère principale par une voie de desserte en boucle. Immeubles et maisons à étage s'alignent de part et d'autre.



Coupe de principe sur une rue de desserte

Réalisation : 1994 - 2006
Maîtrise d'ouvrage : Ville de Fribourg et SEM
Maîtrise d'œuvre : Kohlhoff & Kohlhoff, architectes
Surface de l'opération : 41 ha. / Parkings : deux silos de 240 places
Densité résidentielle brute d'environ 70 logement/ha / Surface espace public : 55%
Coût : 93 millions d'euros autofinancés par la vente des terrains, dont 20 millions d'euros pour l'achat et 10 millions pour la dépollution du site.
Un bilan économique global de l'opération sera réalisé en 2007.



Plan de composition du quartier



Le principe de composition des îlots permet un assemblage de petits collectifs et de logements individuels. Les rez-de-chaussée disposent de jardins profonds largement végétalisés.

Entre les bâtiments alignés et la chaussée, un espace de transition fait l'objet de diverses appropriations : plantations structurantes, fleurissement, abris vélos et poubelles...



... avec les éco-quartiers

L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

• SAINT-JEAN-DES-JARDINS, CHALON-SUR-SAÔNE (Saône-et-Loire)

Opération de 45 logements individuels HQE® et 33 jardins potagers

Ce projet s'inscrit dans le cadre plus vaste de la ZAC Saint-Jean-des-Vignes qui se développe sur 5 hectares et compte 189 logements. Pour lutter contre l'étalement urbain, favoriser une mixité sociale et répondre au parcours résidentiel de la majorité des familles, la municipalité a voulu diversifier l'offre de logements : habitat individuel dense, intermédiaire et collectif. La démarche environnementale imposait cinq cibles à toute opération : intégration de l'aménagement dans son environnement, gestion des eaux et de l'énergie, performances thermiques et acoustiques des constructions et gestion des chantiers.

L'opération se compose d'un ensemble de 45 logements, implantés sur les traces d'un parcellaire maraîcher, et d'un ensemble de jardins potagers, accompagnés de parkings, de garages et d'espaces collectifs. Les logements présentent 9 types différents dont 29 en locatifs et 16 en accession à la propriété, sur des parcelles variant de 95 à 210 m^2.

Ils proposent des surfaces confortables, une salle de bains dotée d'un éclairage naturel, une pièce indépendante à multi-usage (bureau, chambre d'amis...) et la possibilité d'agrandir la maison sans travail de gros œuvre important.



Plan d'ensemble

Réalisation : 2006
Maîtrise d'ouvrage : OPAC71, SCIC Habitat Bourgogne Champagne
Promoteur : BFCA
Maîtrise d'œuvre : M. Dauber architecte-urbaniste, K. Piau chargée de projet, I. Senechal-Chevallier, E. Auclair architectes
Surface de l'opération : 2,4 ha
Surface espace public : 8 900 m^2
Surface des jardins potagers : 8 000 m^2
Surface totale habitable : 3 840 m^2
30 garages, 50 places de parking en surface.
Densité résidentielle brute d'environ18 logements/ ha


Une rue traversante dessert l'ensemble des logements qui font face aux jardins familiaux.


Coupe transversale


Habiter les jardins

Regrouper et diversifier l'habitat à l'échelle d'un quartier...

HABITAT GROUPÉ - OPÉRATION MIXTE

• QUARTIER DE LA MORINAIS, SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (Ille-et-Vilaine)

Opération de 2934 logements collectifs et intermédiaires

Le projet urbain de Saint-Jacques-de-la-Lande, défini au début des années 90, est né d'une double volonté : d'une part, réparer les conséquences urbaines de l'évolution de la commune qui avaient abouti à un territoire morcelé, éclaté en trois unités, grevé par des emprises industrielles et militaires et d'autre part, inscrire la ville dans l'agglomération rennaise en prenant une part active dans sa croissance économique et démographique.

La ZAC de la Morinais porte l'ambition de créer en plein champ un centre-ville à la fois dense et agréable, un pôle de développement du secteur Sud de l'agglomération tant en termes d'habitat que de services, à proximité de secteurs d'emplois importants. L'ensemble du projet urbain s'appuie sur le développement d'une mixité de logements, sur le principe d'îlots ouverts d'environ 120 m par 120 m. Chaque îlot fait l'objet d'une recherche typologique en mixant habitat collectif le long des boulevards, intermédiaires sur les rues transversales, individuels en cœur d'îlot. Une grande attention est portée sur la définition des espaces publics. Le choix des plantations et la gestion des eaux pluviales soulignent leur hiérarchie et leur fonction.



Vue aérienne du site en cours de chantier



Plan de composition générale du quartier

Réalisation : 1990 - 2010
Aménageur : Ville de Saint-Jacques de la Lande
Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon, Coop Habitat, Habitation familiale
Maîtrise d'œuvre : J.P. Pranlas-Descours urbaniste, C. Bruel-Delmar, paysagiste
Maîtrise d'œuvre îlots : CITArchitecture, P. Cras, J. & A. Harari, architectes
Logements achevés : 616 / Surface du périmètre achevé : 11,77 ha / Surface espace public : 3,27 ha
SHON : 50 670 m² / Parkings souterrains / Densité résidentielle brute d'environ 60 logements / ha

... à l'échelle d'une opération



Des ruelles desservent l'habitat individuel en bande.



L'espace public généreux et arboré est à l'échelle de l'habitat collectif.



L'aménagement exploite les contraintes environnementales.



Des cheminements traversent le cœur d'îlot.

Côté rue, du stationnement longitudinal s'insère entre des alignements d'arbres.



HABITAT GROUPÉ - OPÉRATION MIXTE

• LES CÔTEAUX DU HAUT BOIS, SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (Ille-et-Vilaine)

Opération de 161 logements dont 38 logements PLA et 123 en accession libre

Cet îlot associe plusieurs typologies d'habitats -collectifs, intermédiaires, individuels- dans une densité décroissante d'est en ouest qui dégage une ouverture vers la vallée. Les îlots ouverts sont traversés par des venelles disposées de manière à créer des correspondances entre les îlots. Afin d'affirmer l'îlot comme une entité forte, la circulation automobile est volontairement limitée. L'implantation des constructions crée une alternance de pleins et de vides qui ménage des percées visuelles.



Plan de composition de l'îlot

Les Côteaux du Haut Bois - lots 16 & 17
Réalisation : 2004 et en cours
Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon, Coop Habitat, Habitation familiale, Espacil
Maîtrise d'œuvre : CITA (1-2-3èmes tranches) O. de Boismenu, D. Cronier, P. Lefebvre, L. Meister, J.M. Veillerot, architectes, Arc/Pole (4ème tranche) architectes
Surface de l'opération : 20 000 m²
Surface espace public : 5 000 m²
SHON : 13 129 m²
162 places de parking en sous/sol - 18 garages individuels
60 places de stationnement en surface
Densité résidentielle brute d'environ 80 logements / ha



Principe de superposition de logements

Rénover et densifier la ville

RÉNOVATION URBAINE - DENSIFICATION

• L'ÎLOT DE L'ARC DE TRIOMPHE, SAINTES (Charente-Maritime)

Opération de 64 logements dont 29 logements réhabilités et 35 nouveaux logements

Le projet de recomposition de l'îlot de l'Arc de Triomphe s'appuie sur une analyse du tissu urbain, composé de parcelles en lanières longues et étroites et d'un réseau de venelles. La programmation des interventions de conservation, de réhabilitation, de démolition ponctuelle et de nouvelles constructions a été définie à partir de cette approche fine du contexte. L'objectif est de densifier l'îlot tout en préservant sa morphologie. Les 64 logements sont répartis en 53 logements collectifs et 11 logements individuels. Le problème du stationnement automobile est réglé par un parking souterrain de trente places et par la création de stationnements supplémentaires sur la voirie.



Plan d'ensemble



Les sentes piétonnes traversent le quartier de part en part.



Photo : agence BNR

Réalisation : 2004
Maîtrise d'ouvrage : Semis
Maîtrise d'œuvre : T. Babled, A. Nouvet et M. Reynaud, architectes
Surface de l'opération : 6 006 m²
SHON : 5 441m²
Surface espace public (venelles) : 1 012 m²
30 places en souterrain et création de stationnement en voirie
d.r.b. du secteur d'environ 60 logements/ ha
Coût de l'opération : 5 086 000 €TTC



Plan de composition avec insertion de l'habitat individuel et des collectifs dans le tissu existant

«Cet aménagement se caractérise, non par l'uniformité et la régularité des voies nouvelles, mais au contraire par leur irrégularité : on démolit, ici ou là, un bâtiment ou un groupe de maisons pour y créer une placette pourvue d'un jardin, petit poumon dans le quartier ancien...
... On y aura seulement introduit un rayon de soleil, ouvert quelques nouvelles perspectives et fait respirer les vieilles maisons trop rapprochées.»

Prolonger la ville

RÉNOVATION URBAINE - Ddensification

• ZAC DES VIGNES, SERVON-SUR-VILAINE (Ile-et-Vilaine)

109 logements et 4 commerces

Dans le prolongement direct du centre bourg, cette opération propose 109 logements libres très diversifiés du point de vue des typologies : 70 logements collectifs qui rythment la nouvelle rue, 39 maisons individuelles groupées ou isolées et enfin 4 commerces destinés à renforcer l'activité du centre.
L'ambition du projet est de créer un ensemble organisé autour d'espaces collectifs - venelles, cours arborées - connectés à une nouvelle rue. Chaque programme résidentiel réinterprète avec une écriture architecturale résolument contemporaine les typologies traditionnelles spécifiques du village.

L'ensemble de l'opération est relié au centre bourg et intègre des commerces en rez-de-chaussée.







Réalisation : 2001-2008 (dernières réalisations attendues)
Maîtrise d'ouvrage : Servon-sur-Vilaine, groupe Launay
Maîtrise d'œuvre : Atelier JAM, architectes-urbanistes
Surface de l'opération : 1,35 ha
d.r.b. 80 logements/ha







Cette unité résidentielle est organisée autour d'un cœur d'îlot ouvert qui dessert des maisons individuelles, des maisons superposées et un collectif.



Des venelles assurent la continuité des cheminements entre les différentes unités résidentielles.

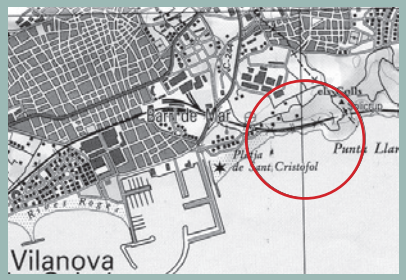
Epouser la pente, se glisser dans le paysage

HABITAT GROUPÉ - PETITS COLLECTIFS

• CASA DEL MAR, SAN PERE DE RIBES (Catalogne - Espagne)

Opération de 310 logements

Située entre les villes de Sitgès et de Vilanova, au sud-ouest de Barcelone, en contrebas du quartier des Roquetes, l'opération se compose de plusieurs immeubles d'habitat collectif et intermédiaire, d'équipements publics et collectifs. Le bâti se développe sous forme de bandes continues qui épousent les courbes topographiques.
Les logements, dotés de terrasses et de petits jardins, s'ouvrent largement sur la baie. Des traverses piétonnes entrecoupent les bandes bâties et permettent de rejoindre les différents niveaux du site.
Très respectueuse des qualités paysagères préexistantes, cette opération se glisse dans un paysage de pinèdes et de terrasses. Des soubassements en pierre créent un contraste avec les volumes blancs.

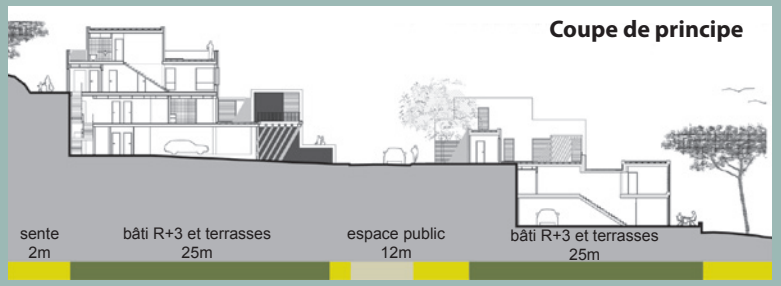




Les traverses entre la rue et le chemin piétonnier



Le développé des bandes bâties s'appuie sur les dénivelés.



Réalisation : 2006
Maîtrise d'ouvrage : NEPAMA / Inmuebles y valores, SL
Maîtrise d'œuvre : Serra-Vives-Cartagena, architectes
Surface de l'opération : 354 616 m² / Surface espace public : 228 614 m²
Surface habitable : 35 460 m² - d.r.b. 84 logements/ ha



Plan de composition de l'opération



Plan des logements

Composer la ville entre centre ancien et parc

CONTINUER LA VILLE - RÉNOVATION URBAINE - DENSIFICATION

• LA LINERA, PARETS DEL VALLES (Catalogne - Espagne)

Opération de 279 logements dont 200 logements collectifs et 79 individuels

Dans une commune péri-urbaine du nord de Barcelone, sur une friche industrielle en continuité du centre ancien, l'opération la Linera se compose de logements en petits collectifs, de logements individuels et d'un parc public arboré. Elle est structurée par un maillage d'espaces publics qui prolonge la trame existante. Une avenue en diagonale traverse l'opération et distribue un ensemble de petites dessertes en peigne. Les éléments structurants du parc public - clôtures, rampes, protections - reprennent, par petites touches, les matériaux et le vocabulaire des immeubles.



Cheminement entre deux bandes de logements



Les terrasses constituent de véritables pièces «à vivre» face à la mer.



La rue de desserte suit la courbe du site.





Vue d'ensemble



Les logements en bordure du parc





Plan de composition du quartier

Réalisation : 1990
Maîtrise d'ouvrage : ESPAIS, SA
Maîtrise d'œuvre : Serra-Vives-Cartagena, architectes
Surface de l'opération : 57 500 m²
Surface espace public : 35 238 m²
Surface habitable : 39 797 m²
d.r.b. environ 48 logements/ ha

Renouveler la ville

HABITAT GROUPÉ - PETITS COLLECTIFS

• RÉSIDENCE LE SÉGUIER, NÎMES (Gard)

Opération de 121 logements PLA en collectifs et intermédiaires

Située dans un quartier de faubourgs, fortement marqué par l'architecture d'avant-guerre, à la charnière d'un quartier de grands immeubles et d'un quartier pavillonnaire, l'ancienne cité Séguier occupait un îlot complet. Le programme de reconstruction poursuivait plusieurs objectifs :

- diversifier l'offre de logements
- organiser l'opération autour du mail central existant
- redéfinir un ensemble d'espaces publics hiérarchisés et en connexion avec le quartier.

Réalisée en trois tranches, l'opération propose à la fois des maisons de ville et des petits collectifs.

Jouant sur les échelles et la hiérarchie des parcours, du public au privé, la nouvelle cité tente de favoriser l'appropriation des espaces par ses habitants.





Plan d'ensemble

Réalisation : 2004
Maîtrise d'ouvrage : Habitat du Gard
Maîtrise d'œuvre : J.P. Duval, architecte
Surface de l'opération : 11 600 m²
SHON : 9700 m²
Surface espace public : 3800 m²
Parkings souterrains
d.r.b. 104 logements/ ha
Coût de l'opération : 6 070 000 € HT

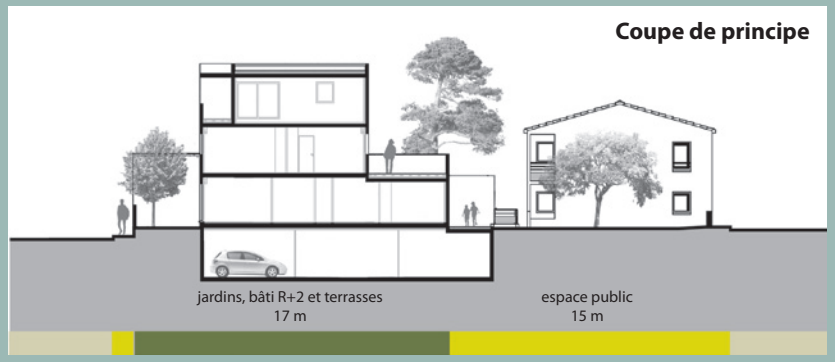


Photo - Agence Duval

Cheminements piétons côté loggias



Photo - Agence Duval



Diversifier les modes d'habiter

HABITAT GROUPÉ - SEMI-COLLECTIF

• RUE DU CHALUTIER LE FORBAN, PLERIN-SUR-MER (Côtes-d'Armor)

Opération de 40 logements PLA en petits collectifs et individuels

Dans le contexte péri-urbain de Plérin-sur-Mer, cette opération illustre le concept de diversification de l'habitat à une petite échelle en utilisant quatre typologies différentes :

- 6 maisons de plain-pied sur jardins enclos et 3 maisons-plots en R+2,
- 3 maisons dans le prolongement des venelles qui distribuent les immeubles
- 3 immeubles collectifs, en R+3, avec 28 logements en duplex sur jardins ou terrasses en cœur d'îlot.

L'espace public se décline sous la forme de venelles et placettes selon une trame orthogonale. Le stationnement des automobiles est regroupé en sous-sol des petits collectifs.





Plan d' ensemble



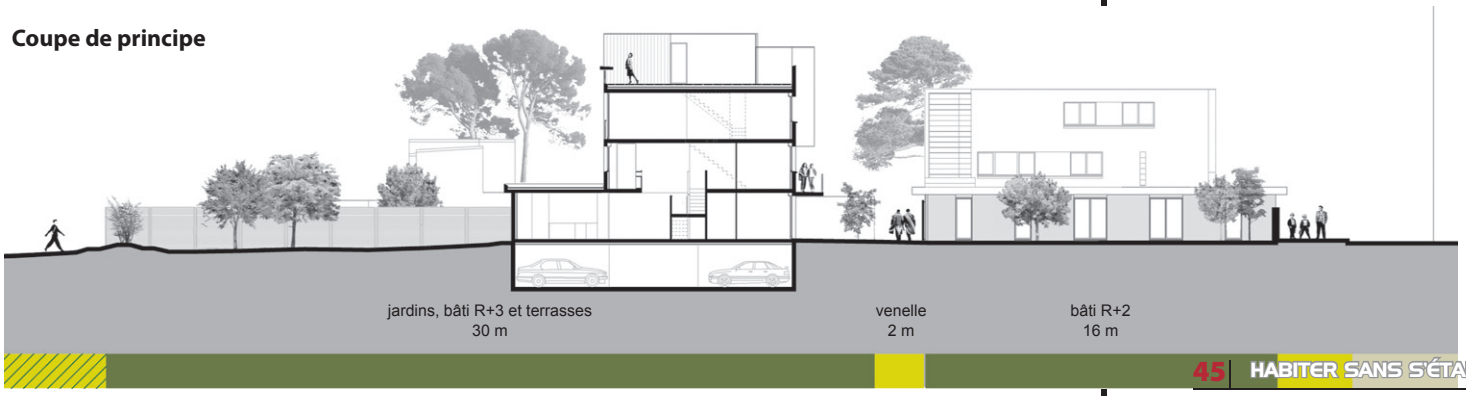
La façade nord depuis l'avenue

Réalisation : 2002
Maitrise d'ouvrage : SA HLM d'Armorique
Maitrise d'œuvre : CITA, architectes
Surface de l'opération : 8 500 m²
SHON : 3 960 m²
Surface espace public : 3 000 m²
40 places de parkings souterrains
d.r.b. environ 47 logements/ha
Coût de l'opération : 3 000 000 €TTC

La venelle publique



Coupe de principe



Composer avec la pente, le soleil et les vues

HABITAT GROUPÉ COLLECTIF ET INDIVIDUEL

• RÉSIDENCE SPITTLEHOF, BIEL-BENKEN (Suisse)

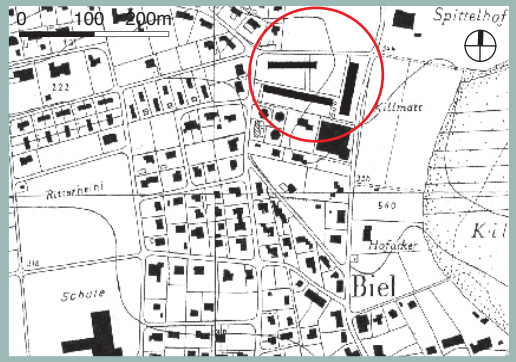
Opération de 29 logements avec 15 appartements et 14 maisons individuelles

En limite d'un village rural et montagneux, proche de Bâle, l'opération Spittlehof se développe sur un terrain en pente. Un petit collectif de quinze appartements, sur trois niveaux, est implanté en limite haute contre la forêt, disposant d'un vaste panorama. Deux ensembles de six à huit maisons individuelles en bandes, imbriquées les unes aux autres, sont implantés perpendiculairement à la pente. Les appartements disposent de petites terrasses et balcons filants plein ouest. Chaque maison est prolongée par un jardin long et étroit, équipé de petits abris en bois, côté sud. L'accès aux maisons s'effectue au nord par «un passage» piéton.

Les voitures se garent en limite de l'opération, libérant ainsi l'espace central constitué de jardins, cheminements et espaces collectifs simplement enherbés qui servent de terrain de jeux aux enfants.

L'accroche à la pente est soulignée par les dalles en béton qui marquent les horizontales et contrastent avec les vêtures en bois gris sombre.

Les cadrages sur le grand paysage, la recherche d'intimité pour l'habitat individuel sont relayés par une architecture épurée et précise.



Plan du site



Vue d'ensemble

A l'est , la coursive en rez-de-chaussée

Réalisation : 1996
Maîtrise d'ouvrage : non renseigné
Maîtrise d'œuvre : P. Zumthor, architecte
Surface de l'opération : 9 300 m²
Surface espace public : 3 500 m²
Aire de stationnement publique et 14 garages
d.r.b. environ 31 logements/ ha



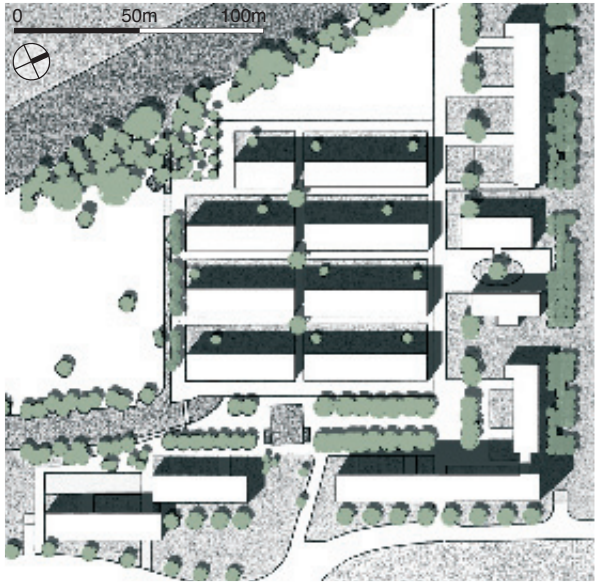
Les maisons, perpendiculaires à la pente, s'ouvrent sur un jardin, au sud.



Au nord, un des passage piétons où chacun s'approprie son pas de porte.



Composer avec l'histoire des lieux



Plan de composition

Réalisation : 1999
Maîtrise d'ouvrage : Caisse de retraite des fonctionnaires du Canton de Bâle
Maîtrise d'œuvre : Proplanning architekten
Surface de l'opération : 37 000 m²
Surface espace public : 16 500 m²
Parking souterrain
d.r.b. environ 45 logements/ ha

HABITAT GROUPÉ COLLECTIF ET INDIVIDUEL

• OBERE WIDEN, ARLESHEIM (Suisse)

Opération de 168 logements locatifs, collectifs et individuels

L' ensemble résidentiel, composé de 96 logements collectifs et 72 logements individuels, occupe le site d'une ancienne filature de soie, à l'écart du centre village en bordure d'une rivière.

Les cinq immeubles collectifs, revêtus de brique rouge, qui dessinent le contour du site et le protègent des nuisances sonores d'une voie à grande circulation, se distinguent nettement de l'habitat individuel en bande, réalisé en structure bois. Disposé en huit unités au centre, celui-ci est desservi par des venelles.

Les appartements des collectifs sont traversants, ils sont prolongés par de grandes terrasses et, dans certains cas, par des vérandas et des jardins en pied d'immeuble. Chaque maison dispose d'un jardin à l'arrière et d'une remise face à l'entrée, côté venelle. Cette configuration favorise l'appropriation de l'espace public par les habitants.

Le plan masse reprend le principe de celui de l'ancienne filature. Le moulin du XVIIe siècle, le canal usinier et ses bâtiments administratifs du XIXe siècle sont conservés.

L'espace public généreux est très hiérarchisé, il est débarrassé de la circulation et du stationnement automobile qui s'effectue, y compris celui des visiteurs, dans deux parkings souterrains, associés aux caves et aux locaux partagés : laverie et parkings à vélo. Les eaux pluviales s'écoulent en aérien vers une noue d'infiltration.



Une venelle entre les remises et les entrées individualisées

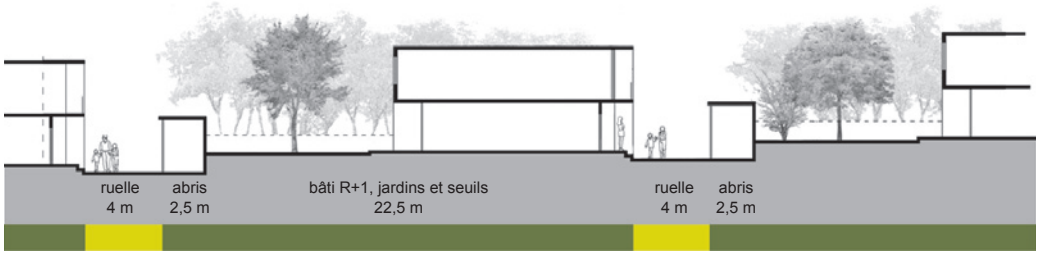


Sortie de parking devant les immeubles



Une ruelle, perpendiculaire à la pente, traverse les huit unités de maisons en bande ainsi que les venelles de desserte.

Coupe de principe



Regrouper en une maison

HABITAT GROUPÉ - MAISONS PLURIFAMILIALES

• RÉSIDENCE DU CHEMIN VERT, TREMBLAY-EN-FRANCE (Seine-Saint-Denis)

Opération de 50 logements individuels

Cette opération se développe sur un grand terrain plat, bordé de champs. La typologie de «maisons plurifamiliales» a été choisie pour des raisons économiques.
Douze maisons différenciées, composées de plusieurs logements individuels, se répartissent sur quatre îlots desservis par des voies traversantes.
Un découpage parcellaire définit des petits jardins clôturés, associés à chaque logement, en limite d'îlot et en cœur d'îlot.
Les maisons alignent leur pignon sur la grande avenue. L'unité de l'opération est donnée par les volumétries (R+1+combles) et le choix des matériaux.
Les voitures se garent en limite d'îlot.



Photo : J.M. Monthiers

Un mur de bois, de 1,80m de hauteur, accompagne et protège les constructions des nuisances de l'avenue

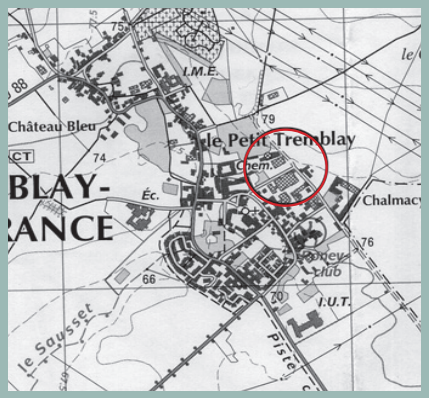
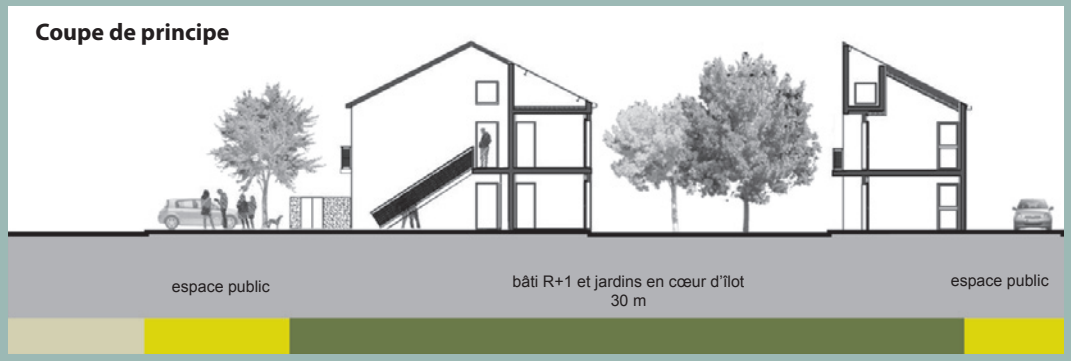




Photo : J.M. Monthiers



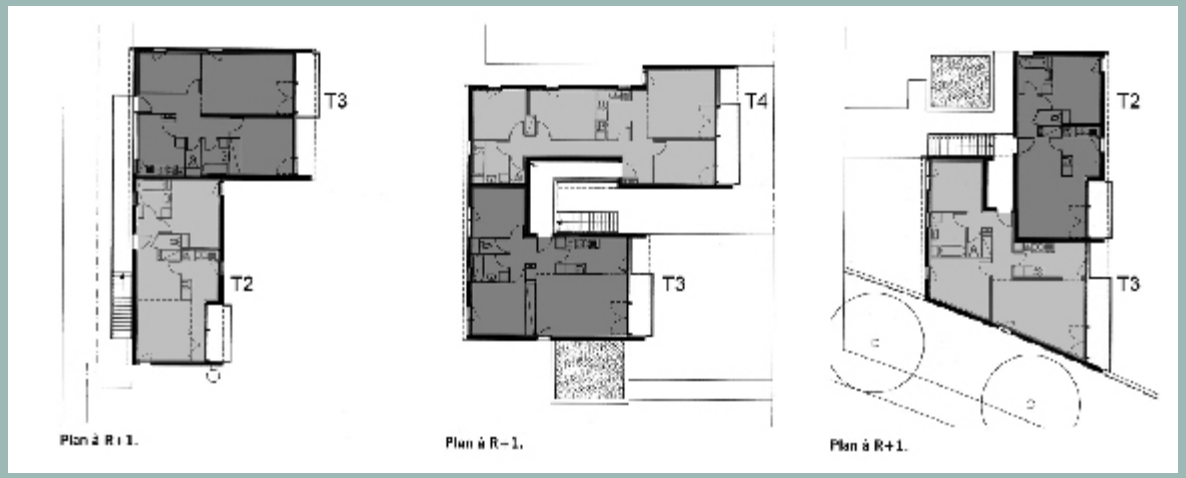
Coupe de principe

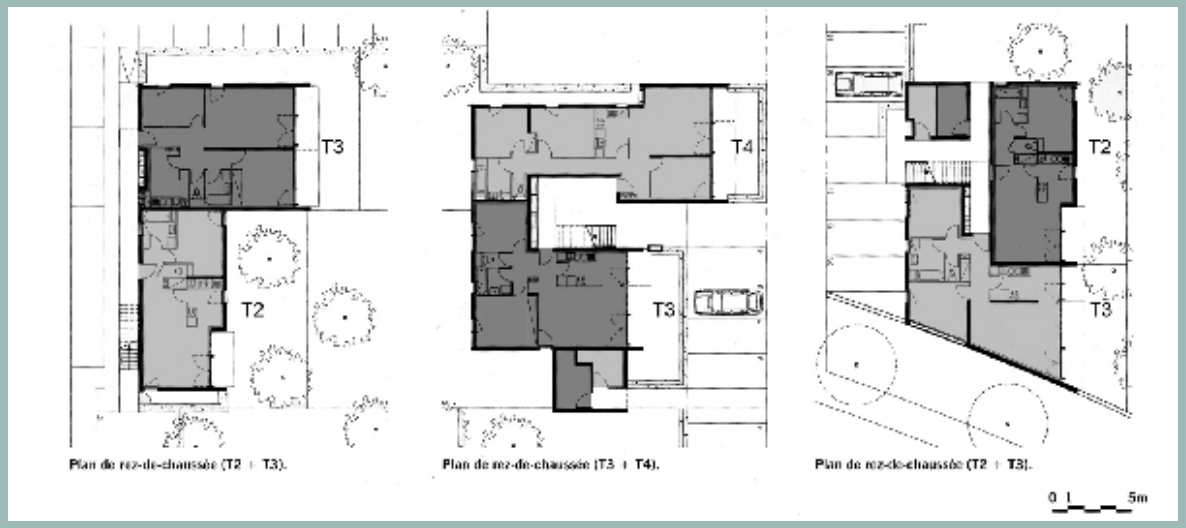


Réalisation : 2004
Maîtrise d'ouvrage : SAGE
Maîtrise d'œuvre : P. Lebouca, architecte
Surface de l'opération : 12 072 m²
Emprise au sol : 5 208 m²
Surface espace public : 6 750 m²
SHON : 3 830 m²
90 places de parking
d.r.b. 41 logements/ ha
Coût de l'opération : 3 125 000 € HT

SUPERPOSITION DE LOGEMENTS

Les quatre plots présentent des variations de types de logements en fonction de la localisation dans la parcelle. Les entrées sont communes, à ciel ouvert, avec un accès au logement par un escalier métallique et une coursive. Tous les logements en rez-de-chaussée bénéficient de petits jardins et, au premier niveau, de balcons généreux.





Les appartements identiques sont superposés selon la logique du petit collectif. Seuls échappent à cette règle les duplex des deux T5.



La plupart des maisons ont une toiture à deux pentes, conformément aux prescriptions de la ZAC élaborée par M. Fuksas.



Les façades de maçonnerie au ton clair sont animées par des panneaux et des volets en bois. Les locaux annexes (poubelles, vélos et transformateurs) forment de petits édicules accolés aux maisons.

Habiter groupé dans le village

HABITAT GROUPÉ - MAISONS DE VILLAGE

• RÉSIDENCE LE PARC, NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE (Hérault)

Opération de 16 logements locatifs

Les logements sont implantés en cœur de village. Ils s'organisent en continuité du tissu urbain existant et forment des corps de bâtiments, de volumétrie proche des maisons de village voisines.

Une première unité sur rue accueille des commerces ainsi que des garages en rez-de-chaussée. Les logements sont à l'étage, accessibles par un escalier et une coursive extérieurs. La seconde unité est composée de cinq blocs alignés de part et d'autre d'une venelle piétonne centrale qui permet l'accès aux garages et aux escaliers menant aux logements.



Depuis le parking, dans la perspective de la ruelle centrale

Trois immeubles alignés sur rue

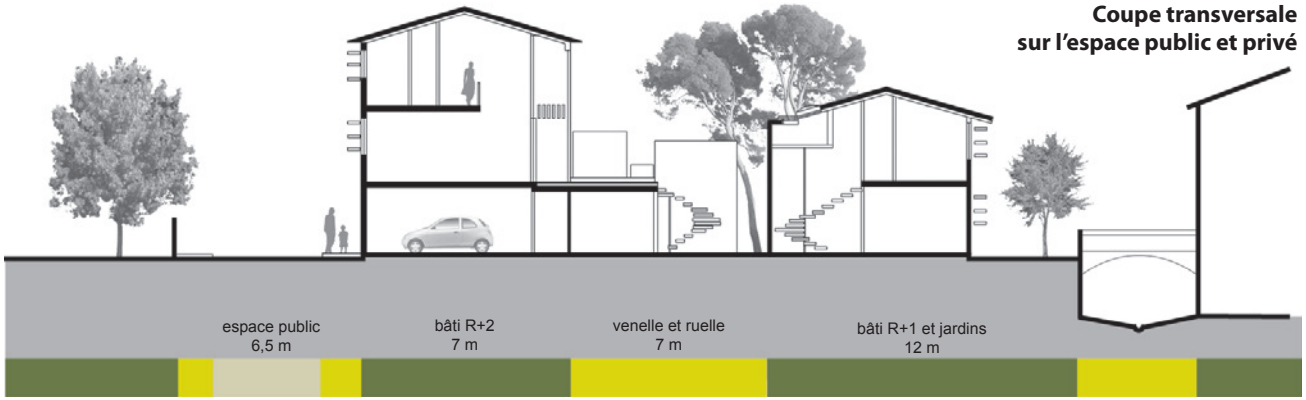


Plan de composition





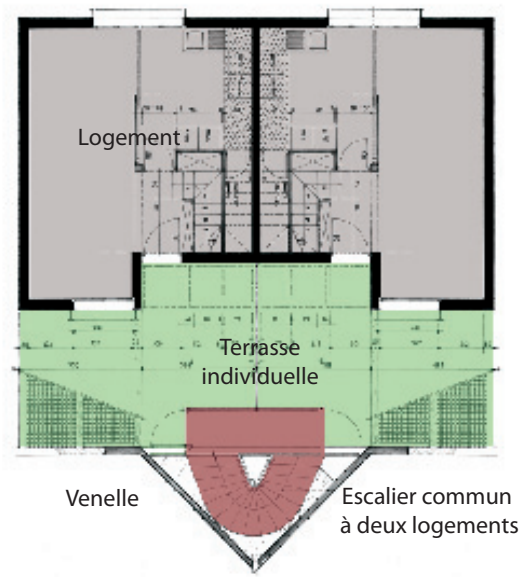
Coupe transversale sur l'espace public et privé



Réalisation : 1995
Maîtrise d'ouvrage : FDI habitat
Maîtrise d'œuvre: A. Fraisse, architecte
Surface de l'opération : 3 400 m²
Emprise au sol : 1 250 m²
Surface espace public : 580 m²
27 places de parking (sur 750m²)
d.r.b. environ 47 logements/ ha

Habiter groupé dans la cité

Plan de principe d'un logement



Les passerelles d'accès aux logements créent un jeu d'ombres et de lumières sur la venelle piétonne. Les treilles métalliques prévues entre les terrasses permettent à la végétation grimpante de «coloniser» le lieu.



La venelle piétonne entre bâtiments et terrasses d'accès au logement

HABITAT GROUPÉ - MAISONS DE VILLE

• DENSIFICATION DE LA CITÉ YSER, MÉRIGNAC (Gironde)

Opération de 18 maisons mitoyennes et superposées

Les maisons sont rassemblées en six unités qui constituent un alignement sur rue et offrent un premier plan aux immeubles de la cité des années 50.
Chaque logement est pourvu d'une entrée individualisée, d'un jardin pour les T4 en rez-de-chaussée ou d'une terrasse de 25m² à l'étage.
Garages individuels, abris voiture et passages piétons sont intégrés au volume des logements en rez-de-chaussée.



Plan de composition



Desserte entre l'ancienne cité et les maisons



Les six unités bâties s'alignent sur l'avenue , non sans un certain recul.





Les prolongements extérieurs des logements : terrasses à l'étage et jardins en rez-de-chaussée.

Réalisation : 1990
Maitrise d'ouvrage : SAHLM Domofrance
Maitrise d'œuvre : O. Brochet - E. Pueyo - C. Lajus, architectes
Surface de l'opération : 6 718 m²
Surface espace public : 4 215 m²
SHON : 1 424 m²
27 places de parking en surface et abris à voiture individuels
d.r.b. environ 26 logements/ha

Organiser autour d'un patio

HABITAT GROUPÉ - MAISONS EN BANDE ET À PATIO

• LES «VILLAS VANILLE», MONTPELLIER (Hérault)

Opération de 17 maisons à patio, en bande, évolutives

Les maisons sont disposées sous la forme de deux bandes de onze et six maisons, dans un terrain triangulaire du nouveau quartier Malbosc. Les parcelles étroites de 200 à 250 m² bénéficient d'un double accès : desserte automobile depuis la rue et desserte piétonne grâce à l'impasse privée centrale qui relie les deux bandes de logements. Les maisons s'organisent autour d'un petit patio, elles sont à ossature bois et s'appuient latéralement sur des murs massifs en pierre de 50 cm d'épaisseur. Ces derniers assurent la limite parcellaire et garantissent l'intimité du jardin et des maisons (isolation phonique et thermique).

Ces maisons présentent la particularité d'être évolutives. Chacune peut recevoir à l'étage un bloc de 40 à 60 m². Cette possibilité d'extension est validée pour cinq ans.



Le principe d'accolement des maisons sur une bande



Côté rue, les garages et plantations rythment l'alignement. Côté venelle, une entrée sur jardin.

Réalisation : 2005
Maîtrise d'ouvrage : Pragma & CML
Maîtrise d'œuvre : G.Cusy et M. Maraval, architectes
Surface de l'opération : 5 600 m²
Surface espace public : 920 m²
SHON : 2 461 m²
Garages individuels
d.r.b. environ 30 logements/ha







Plan de composition de l'opération



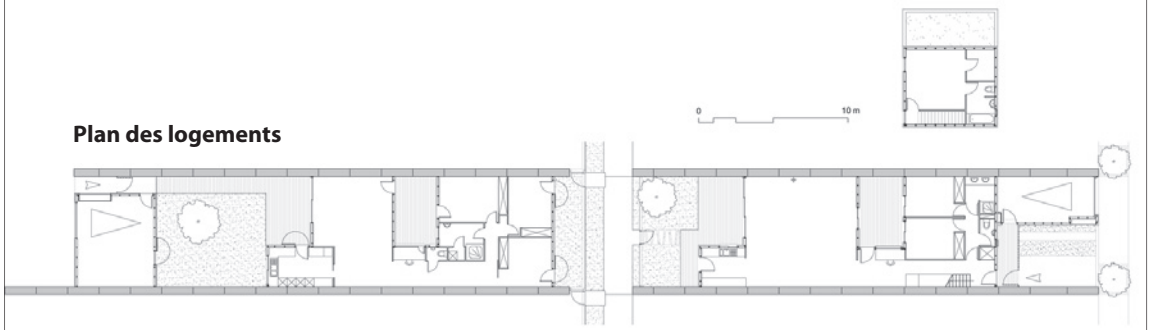
Terrasse et jardin prolongent les logements.



Les murs massifs en pierre préservent l'intimité des jardins.

«VILLAS VANILLE»

Plan des logements



Coupes de principe



Rassembler et séparer

HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• «CASAS CON PATIO», MATOSINHOS (Portugal)

10 maisons à patio

Dans un paysage de périphérie portuaire, cette opération utilise le principe de maisons à patio de plain-pied, privilégiant l'intimité.

Neuf maisons identiques en rez-de-chaussée sont rassemblées sous trois dalles filantes posées sur des murs séparatifs, six sont équipées de piscine et annexes. Elles s'organisent autour d'un patio central et se prolongent sur un jardin enserré de hauts murs. La dixième maison en contrebas du premier îlot, de l'autre coté de la rue, est nichée sur une restanque triangulaire.

L'espace public minimaliste est défini par les façades opaques sur rue et un haut mur d'enceinte en pierre.



Source : TC cuadernos serie dédalo. Eduardo SOUTO de Moura - obra reciente - julio 2004 - ediciones Generales de la construccion.

La maison s'ouvre sur toute sa largeur sur le jardin et sur son patio central...

... mais elle se protège de la rue.



Réalisation : 1999
Maîtrise d'ouvrage : Comporto
Maîtrise d'œuvre : E. Souto de Moura, architecte
Surface de l'opération : 4370 m²
Surface espace public : 1 100 m²
SHON : 3 033 m²
12 places de parking et 10 garages
d.r.b. environ 23 logements/ha

Habiter en cœur d'îlot

HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• RÉSIDENCE JEANNE HORNET, BAGNOLET (Seine-Saint-Denis)

Opération de 35 logements individuels à patio en PLA

L'ensemble est constitué de cinq groupes de sept modules d'habitat individuel, desservis par un réseau de venelles piétonnes. Les parkings sont rassemblés en sous-sol des logements collectifs, situés en périphérie de l'îlot.



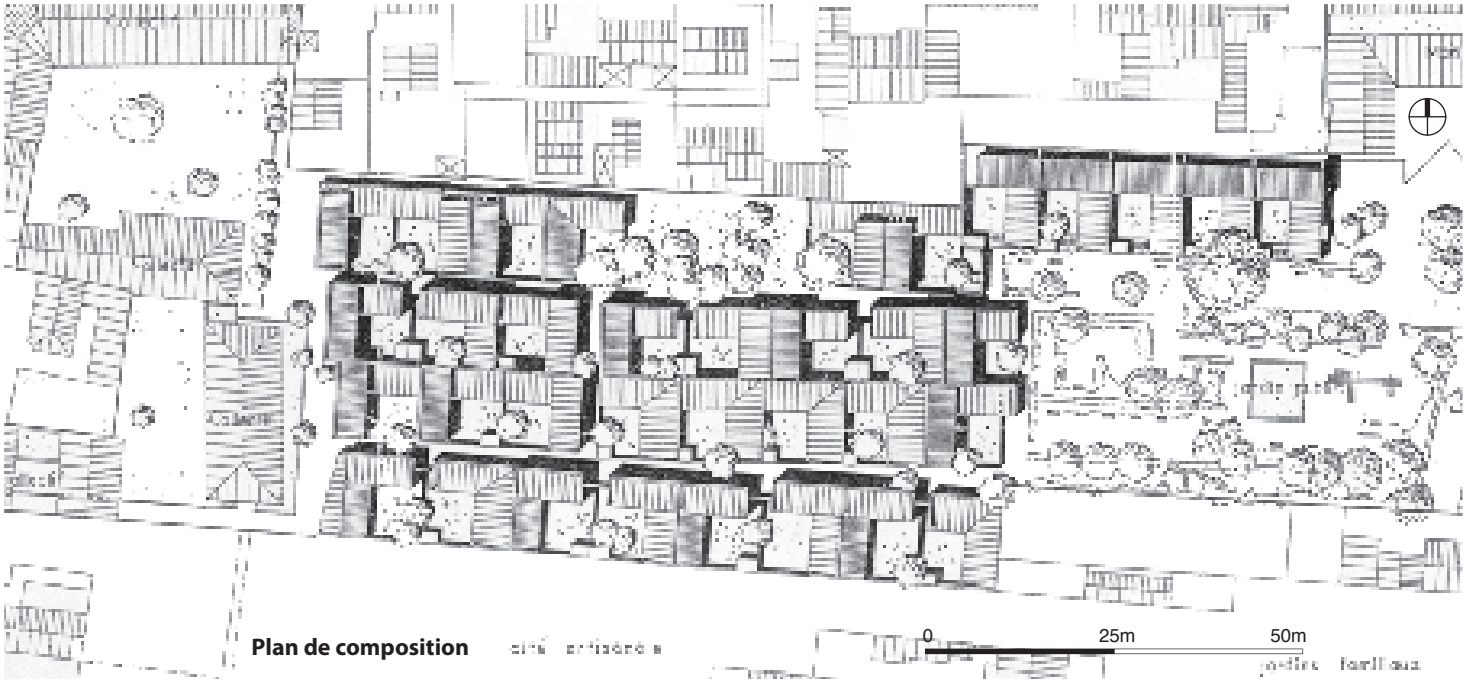

Photo : Agence Harari

La placette Est, en limite d'opération.

Les maisons, en forme de L, sont dotées d'un petit jardin-patio exposé au sud et clôturé de palissades en bois. Un jeu de niveau, entre rez-de-chaussée et premier étage, protège les patios.
L'homogénéité de l'opération est en partie due à la dominante du bois, dans le bardage des façades comme dans les clôtures. Le module de base s'adapte du T3 au T5.


Photo : Agence Harari

Simplicité de l'espace public et des cheminements



Plan de composition

Réalisation : 1998
Maîtrise d'ouvrage : OPHLM de Bagnolet
Maîtrise d'œuvre : J. & A. Harari, architectes
Surface de l'opération : 6500 m²
Surface espace public : 1090 m²
Surface venelles : 1270 m²
shon : 3187 m²
Parkings souterrains
d.r.b. 53 logements/ ha

Délimiter et intimiser



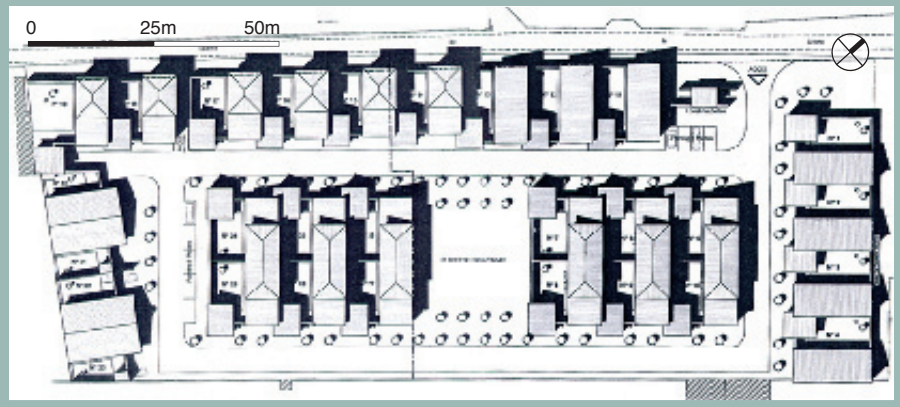
Types de logements du T3 au T5
Un T4 : la typologie en L (reprise pour chaque logement) s'inscrit dans un carré, sur deux côtés du jardin privatif. Cette disposition préserve l'intimité des résidents.

HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• «LE PEYRAT», CAHORS (Lot)

Opération de 29 maisons individuelles

Le lotissement du Peyrat, en périphérie de Cahors, est desservi par une rue en boucle. Au centre, un espace enherbé sert d'aire de jeu polyvalente. Les locaux techniques et une aire de stationnement sont regroupés à l'entrée. Maisons, garages et clôtures forment un module, disposé et répété en alignement sur rue.





Une maison en «L» et son jardin-patio



Un paysage urbain dense et de faible hauteur

Une venelle piétonne



L'alternance des palissades et du bâti



Les pignons, l'avancée des garages et les murs en béton de pierre, animent la rue et délimitent un jardin-patio. Une bande enherbée accueille le stationnement privatif et un alignement d'arbres, de part et d'autre de la rue de desserte.





Réalisation : 2000
Maîtrise d'ouvrage : OPDHLM du Lot
Maîtrise d'œuvre : L. Gouwy - A. Grima - J.L. Rames, architectes
Surface de l'opération : 11 660 m² / Surface espace public : 6000 m²
Surface habitable : 2280 m²
9 places de parking en surface et 29 places privatives et garages
d.r.b. environ 30 logements/ ha

Habiter en limite d'îlot

HABITAT GROUPÉ - MAISONS EN BANDE

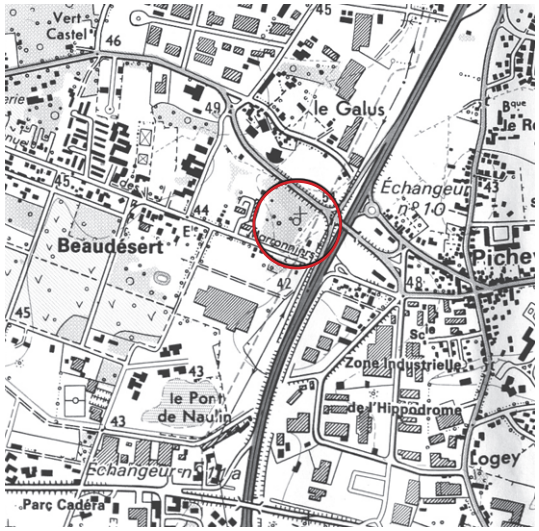
• LE CLOS DES MUSICIENS, QUARTIER BEAUDÉSERT, MÉRIGNAC (Gironde)

Opération de 24 logements individuels
Réintroduction de programmes d'habitat individuel dans une cité rénovée

Les maisons forment quatre bandes desservies par deux impasses. Elles sont traversantes. Donnant sur l'impasse, un seuil planté délimite une entrée couverte et un abri voiture. De l'autre côté, la maison s'ouvre sur un petit jardin. Au centre de l'opération, est aménagé un jardin collectif sur lequel s'ouvrent les petits jardins privés. Il est traversé par un cheminement piéton parallèle aux deux impasses. En limite nord de l'opération, les arbres de haute-tige ont été conservés et contribuent à la qualité des espaces collectifs.



Alliant fonctionnalité et esthétique, le traitement des façades sur impasse préserve l'intimité.

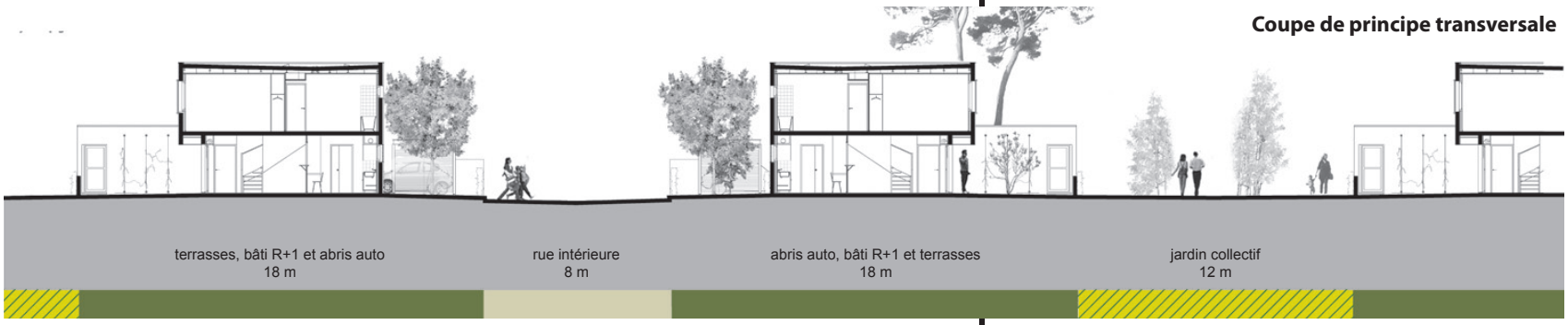


Réalisation : 2002
Maîtrise d'ouvrage : L'Habitation économique, SAHLM
Maîtrise d'œuvre : B. Buhler, architecte
Surface de l'opération : 8 115 m²
Surface espace public : 2 936 m²
SHON : 2 900 m²
24 garages et 24 abris voiture
d.r.b. environ 29 logements/ ha



Plan de composition

Coupe de principe transversale



Assouplir et boiser

HABITAT GROUPÉ - MAISONS ACCOLÉES

• LES BOSQUETS, LE PETIT-BETHENY, REIMS (Marne)

Opération de 16 maisons individuelles locatives en bois

L'opération s'inscrit dans une ZAC de haute qualité environnementale® réalisée sur un ancien site industriel, et reprenant les principes des cités-jardins des années 1920. Elle est structurée par une voie de liaison au tracé organique. A partir de cet élément central, se déclinent des strates progressives, de l'espace public à la sphère privée. Un paysage de prairie boisée constitue un premier plan aux constructions. De larges plateformes, pouvant servir d'aires de stationnement, desservent les maisons.





Photos : Agence In situ A&E

Une bande «souple» et végétalisée sert de transition entre la voirie et les jardins privés.

Plan de principe du rez-de-chaussée



Les quatre bandes sont redivisées en parcelles de 9,10 m par 17,80 m.



Abri-voiture et seuil d'entrée se végétalisent progressivement et font l'objet d'appropriations personnalisées.



Dans l'axe piéton du jardin collectif



Le sentier piéton en limite nord

0 25m 50m **Plan de composition**



Réalisation : 2005
Maîtrise d'ouvrage : SAHLM le Foyer Rémois
Maîtrise d'œuvre: In Situ A. & E.
Surface de l'opération : 6 500m²
Surface espace public : 2 500m²
Surface habitable : 1 500 m²
Montant des travaux : 1 555 000 E. TTC
Mission conseil HQE® sur la ZAC : 22 400 E. TTC
16 garages et aires de stationnement extérieurs
d.r.b. environ 25 logements/ ha

Délimiter avec souplesse

HABITAT GROUPÉ - MAISONS ACCOLÉES

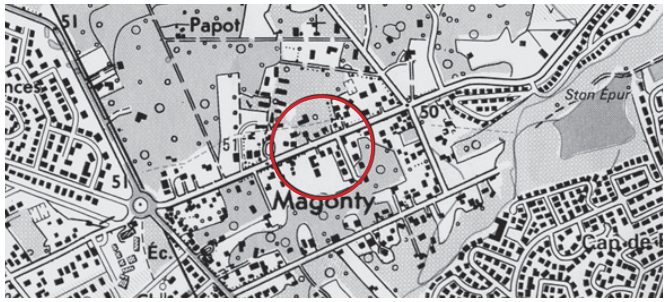
• LE CLOS DE MAGONTY, PESSAC (Gironde)

Opération de 45 maisons individuelles locatives

Dans un contexte pavillonnaire de faible densité, les maisons sont regroupées par petites unités, implantées sur rue ou autour d'une placette. Une voie centrale dessert l'ensemble des logements et les relie au quartier existant.

L'alignement sur rue est ponctué par des parallélépipèdes blancs. Entre chaque unité, un passage piéton permet d'accéder aux jardins et aux voies de desserte.

Le caractère domestique de l'architecture est enrichi par des éléments de structuration urbaine tels que les seuils d'entrées, les bandes végétalisées, le mouvement des alignements bâtis, etc.





Plan de composition

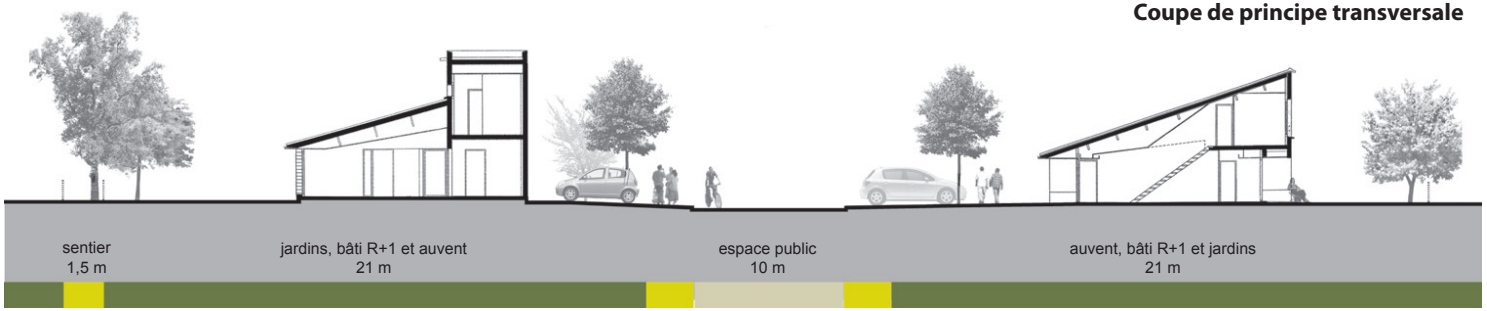


La rue de desserte principale est composée d'une chaussée bordée de larges bas-côtés plantés où le stationnement s'inscrit de manière un peu désordonnée.



Réalisation : 1996
Maîtrise d'ouvrage : SAHLM Magonty et SCIC AMO
Maîtrise d'œuvre : B. Althabegoïty et A. Bayle, architectes
Surface de l'opération : 19 200 m²
Surface espace public : 6 200 m²
Emprise bâtie : 4 900 m²
Parking privatif ouvert sur l'extérieur et parking public longitudinal
d.r.b. environ 23 logements/ha
Coût des travaux : 20,6 millions de francs HT

Coupe de principe transversale



Explorer une parcelle

Depuis la rue, les entrées et façades principales de chaque maison sont reconnaissables et mises en scène par de simples aménagements, végétalisés et gérés par les habitants comme une avant-cour.

A l'arrière, les jardins ne sont pas forcément clôturés et séparés. Les vis-à-vis sont régulés par la présence d'arbres de haute-tige conservés lors de l'aménagement.



Photo : Agence Althabegoïty-Bayle

Les parallélépipèdes blancs rythment la rue.



Photo : Agence Althabegoïty-Bayle

Des auvents protègent les entrées et les terrasses sur jardin.



Photo : Agence Insitu A&E

Les unités bâties sont disposées en limite de rue.



Photo : Agence Insitu A&E

Petit collectif et habitat individuel s'imbriquent dans le même esprit.

La végétation et le ru domestiqué créent l'ambiance du cœur d'ilôt.

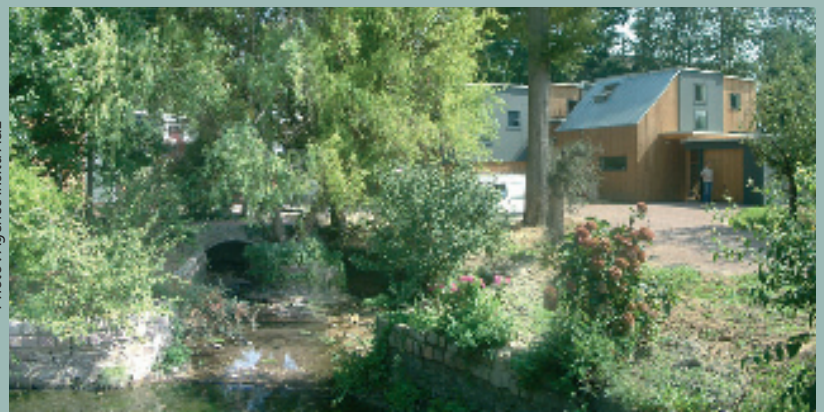


Photo : Agence Insitu A&E

HABITAT GROUPÉ

• LE CLOS DE L'ERDRE, NANTES (Loire-Atlantique)

Opération de 16 logements intermédiaires et individuels, inscrits dans une parcelle pré-paysagée

Dans un secteur de ville composé d'un tissu lâche et monofonctionnel, l'opération du Clos de l'Erdre s'inscrit sur une parcelle privée, composée d'une végétation dense et d'un ru domestiqué. Un plot collectif joue la continuité sur la rue, alors que des logements individuels s'imbriquent ou se dissocient au gré des contraintes du site à l'arrière de la parcelle. Un plateau à vocation piétonne organise le cœur d'ilôt, et instaure une dimension collective entre la rue et le logement.



Réalisation : 2004
Maîtrise d'ouvrage : privée
Maîtrise d'œuvre : In Situ A. & E.
Surface de l'opération : 4 260 m²
Espace collectif : 1 700 m²
Surface habitable : 1 245 m²
Montant des travaux : 1 205 000 €TTC
Aires de stationnement dans l'espace collectif
d.r.b. environ 37 logements/ha

BIBLIOGRAPHIE

Etalement urbain, maison individuelle et développement urbain

Ouvrages généraux

Bauer G., «**Un urbanisme pour les maisons**»
Collection 10/18 Habitat, 1979

Bauer G., Roux J.M., «**La rurbanisation ou la ville éparpillée**»
Editions du Seuil, Paris,1976

Charmes E., «**La vie périurbaine face à la menace des gated communities**»
Editions l'Harmattan coll. Villes et Entreprises, 2005

Haumont N., Raymond H., Dezes M-G., Haumont A., «**L'habitat pavillonnaire**»
Editions l'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, réed. 2001

Haumont N., Raymond H. «**Les Pavillonnaires**»
Editions l'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, réed. 2001

Mangin D., Panerai P., «**Projet urbain**»
Editions Parenthèses, 1999

Mangin D., «**La ville franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine**»
Paris, Editions de la Villette, 2004

Mialet F., «**Le renouveau de l'habitat intermédiaire**»
PUCA/CERTU, avril 2006

Pinson D., «**De la maison pour tous à la maison en tous genres**»
Plan Construction et Architecture, 1988

Pinson D., Thomann S., «**La maison en ses territoires. De la ville à la ville diffuse**»
Editions l'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 2002

Roux J-M., «**Des villes sans politique**»
Gulf Stream Editeur, Nantes, 2006

Ségaud M., Bonvalet C., Brun J., «**Logement et habitat, l'état des savoirs**»
Editions la Découverte, Paris, 1998

Tapie G. (sous la direction scientifique de), «**Maison individuelle, architecture, urbanité**»
Editions de l'Aube, 2005

Documents d'information et sensibilisation

«**Voisins-voisines, nouvelles formes d'habitat individuel en France**»,
PUCA, Arc-en-rêve, Cité de l'architecture et du patrimoine, Editions le Moniteur, 2007

«**Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie**»,
Rapport du Conseil économique et social, présenté par Felzines C., le Moniteur, 14 avril 2006

«**Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Montpellier**»
Reichen et Robert associés, Tetra-Peter A., McClure B., Smets M., Montpellier Agglomération, approuvé le 17 février 2006

«**Etude de nouvelles formes urbaines et architecturales sur le territoire du SCOT de la Narbonnaise**», Bosc-Rouault, architectes, février 2006

«**Agrandir le bourg, pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables**»,
guides à l'usage des élus locaux, CAUE 47, 2006

«**Qualité de l'habitat individuel, des formes nouvelles, des règlements adaptés**»,
DDE 63, mars 2005

«**Imaginer les nouveaux quartiers**», Guide méthodologique destiné aux maîtres d'ouvrage de lotissements, CAUE de la Sarthe, novembre 2005

«**Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise**»,
Agam et Edition Imbernon, octobre 2005

«**Des logements partout et pour tous**»,
Guide de l'habitat social dans le département de l'Hérault, CAUE de l'Hérault, mars 2000

«**L'architecture absente de la maison individuelle**»,
Lajus P., Ragot G., PCA-Ministère du logement, juin 1997

«**Des références pour un meilleur urbanisme périurbain en Languedoc-Roussillon**»,
D.R.E. / Agence Paysages, Montpellier, 1996

«**Habitat et forme urbaine en commune rurale**»,
Concours d'idées CAUE 77, juin 1995

Opérations citées

Ouvrages généraux

Souta de Moura E., «**obra reciente**»,
Ediciones generales de la construction, julio 2004

Zumthor P., «**a+u architecture and urbanism**»,
Extra editio, february 1998

BIBLIOGRAPHIE

Revues, articles généraux

«Densifier les quartiers pour épargner le foncier»,
Davoine G., Le Moniteur (p.66-69), 23 juin 2006

«Le marché favorise t-il la densification ? Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?»
Castel J-C., Certu, colloque Adef octobre 2005

«Villes sans bornes», Vignal C., IUP, études Foncières (p.22-24), mars-avril 2005

«Le périurbain est aussi dans la ville», Chapuis J-Y., Etudes foncières, n°111 (p.29-30), 2005

«Etalement urbain : les réponses politiques»,
Castel J-C.(Certu) pour Techni-cités n°61 (p.23), 8 janvier 2004

«Maisons et densités», AMC n°144 (p.40), juin-juillet 2004

«La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification»,
Donzelot J., dans Esprit n°303, mars-avril 2004

«L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes»,
Jaillet M-C., dans Esprit n°303, mars-avril 2004

«Les aménageurs s'initient à la haute qualité environnementale»,
Sabbah C., Le Moniteur (p.33), 20 août 2004

«Années 1950, Quand le périurbain était un idéal»,
Brabant M. et Degoutin S., Urbanisme n°328 (p.87), janvier-février 2003

«La campagne française victime de la périurbanisation», Allaire W,TPBM n°477, 12 nov. 2003

«Villa urbaine durable : Nouveau crû de maison de ville»,
Mialet F., ARCHI-CREE n°304 (p.44), août 2002

«Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville»,
Appel à projets de maisons en ville, SNAL / PUCA , Le Moniteur, 29 juin 2001

«Rennes, des maisons d'architectes pour toutes les bourses»,
Allaman M., Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

«Des maisons pour changer la ville (tome 1)»,
Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

«Maisons individuelles : Comment faire rimer qualité et densité»,
Kis M., Le Courrier des Maires (p.34), juin 2001

«Lotissement dense : l'expérience anglaise», Félix F., Le Moniteur (p.52), 27 avril 2001

«La maison n'est pas anti-urbaine», Rey-Lefebvre I., Le Monde (p.4),13 mai 2001

«Vers un retour du lotissement en ville», Bauer G., Archicrée n°300, octobre 2001

«Inscrire le lotissement dans la ville», Rey-Lefebvre I., Le Courrier des Maires, déc. 1999

Maisons en bandes, AMC n°69, mars 1999

Dossier : maison individuelle, Desmoulins C., d'Architectures n°68 (p.20), septembre 1996

Dossier lotissement : Une offre à mieux cadrer,
Coulaud N. et Joffroy P., Le Moniteur n°4854, 6 décembre 1996

Le lotissement, un mal français ?, Desmoulins C., d'Architectures n°68, septembre 1996

Opérations citées / Revues, articles

«Habitat individuel dense en centre ville, Saint Jacques de la Lande - Rennes»,
Gras D., Devillers C., Le Moniteur spécial Aménagements, 2001

«Un village qui contrôle son urbanisation»,
Ehret G., Le Moniteur (p.36), 31 août 2001

«Lotissement à Pessac, un ordinaire d'exception»,
de Lamarre F., d'Architectures n°68, septembre 1999

«Evora, l'appropriation, élément qualitatif»,
Lemonier M., Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

Hérault / Revues, articles

«Patrimoine, densité, ruralité»,
Atelier Alain Fraisse, ENSAM, Département architecture et patrimoine, 2004-2005

«Faute de place, mieux habiter ensemble»,
Clerc O., Midi-Libre, 29 juin 2004

«Ne plus tartiner du lotissement»,
Schaller A-M., Midi-Libre, 10 septembre 2002

«Qualité des lotissements : Qu'en pensent professionnels et élus ?»
Chauchon P., Sylvestre P., Les Cahiers Transport Aménagement en Languedoc-Roussillon, DRE L-R, Collection «Revues» n°5, 2000

«Les lotissements méditerranéens : qu'en pensent les habitants ?»
Sylvestre P., Les Cahiers Transport Aménagement en Languedoc-Roussillon, DRE L-R , Collection «Revues» n°4,1999

«Montpellier est victime de l'extension de sa périphérie»,
Le Monde, 8 janvier 1997

Chicane, le journal du CAUE de l'Hérault
Numéros 64, 66 à 88, 70 à 75, 77

DES ACTEURS ENGAGÉS

contacts

Conseil général de l'Hérault
1000 rue d'Alco - 34087 Montpellier Cedex 4
Tél. 04 67 67 67 67 - Fax. 04 67 67 68 99 - www.cg34.fr
Direction des études territoriales - Tél. 04 67 67 75 65

CAUE 34 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault
19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier
Tél. 04 99 13 37 00 - Fax. 04 99 13 37 10 - herault.caue-lr.org - caueherault@caue34.fr

Hérault Aménagement
Parc Euromédecine II Bât D 109 rue Henri Noguères CS 84268 - 34098 Montpellier Cedex 5
Tél. 04 67 40 92 00 - Fax. 04 67 40 92 01 - contact@herault-amenagement.fr

Hérault Habitat
100 rue de l'Oasis - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 84 75 00 - Fax. 04 67 84 75 49 - grh@hlm-herault.fr

DDE - Direction Départementale de l'Equipement
520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

DRE - Direction Régionale de l'Equipement
520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
5 Enclos Tissié Sarrus - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 06 81 21 - Fax. 04 67 06 81 22 - www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr

DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles
5 rue de la Salle Evêque CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 02 32 00 - Fax. 04 67 02 32 04

DIREN - Direction Régionale de l'Environnement
58 avenue Mairie de Montpellier - 34965 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

DDAF - Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts
Place Chaptal Maison de l'Agriculture CS 69506 - 34960 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 34 28 61 - Fax. 04 67 34 29 00

ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
Résidence Antalya 119 avenue Jacques Cartier - 34965 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

Ordre Régional des Architectes
Les Echelles de la Ville Place Paul Bec - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 47 13 - Fax. 04 67 22 45 32

URSFA - Union Régionale du Syndicat Français des Architectes
53 rue du Commandant Mézergues - 30190 Saint Chaptes - Tél. 04 66 81 92 49

APULR- Association des Professionnels de l'Urbanisme du Languedoc-Roussillon section du Conseil Français des Urbanistes
9 Boulevard de Strasbourg - 34000 Montpellier - urbanistes.fr@wanadoo.fr

Fédération Française du Paysage
4 rue Hardy - 78000 Versailles
Tél 01 30 21 47 45 - Fax. 01 39 20 07 75

Ordre Régional des Géomètres Experts
Maison des professions libérales 285 rue Alfred Nobel - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 69 75 16 - Fax. 04 67 69 75 27

Union Régionale des Organismes HLM
261 rue Simone Signoret - 34070 Montpellier
Tél. 04 99 51 25 30 - Fax. 04 67 27 74 56

UNCMI - Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles
3 avenue du Président Wilson - 75116 Paris
Tél. 01 47 20 82 08 - Fax. 0147 23 87 55

SNAL - Syndicat National des Aménageurs-Lotisseurs
179 boulevard Haussman - 75008 Paris
Tél. 01 44 20 09 10 - Fax. 01 44 20 00 79 - snal@snal.fr

FPC - Fédération des Promoteurs-Constructeurs
106 rue de l'Université - 75116 Paris
Tél. 01 47 05 44 36 - Fax. 01 47 53 92 73

Manufacture des Paysages
Village des arts et métiers - 34800 Octon
Tél. 04 67 96 30 45 - Fax. 04 67 96 30 45 - lamanufacturedespays@wanadoo.fr

Atelier Cantercel
BP 01 - 34520 La Vacquerie - Tél. 04 67 44 64 39 - Fax. 04 67 44 62 20 - info@cantercel.com

APIEU
Mas de Costebelle 842 rue de la Vieille Poste - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 13 83 15 - Fax. 04 67 13 83 19 - apieumpt@educ-envir.org

DES ACTEURS ENGAGÉS

comités

Le comité de pilotage, sous la présidence de **Francis Boutes,** conseiller général, vice-président délégué à la politique foncière et au logement social et de **Fréderic Roig,** conseiller général, président du CAUE, est composé :

• de **Jean-Luc Falip,** conseiller général, **Jacque Rigaud,** conseiller général, président de la Commission Aménagement du territoire, politique foncière et logement social, **Jean-Pierre Moure,** conseiller général, vice-président du CAUE, **Louis Calmels,** conseiller général, vice-président délégué à l'environnement et à l'Agenda 21, **Monique Pétard,** conseillère générale, présidente de la Commission Environnement, déléguée à l'Agenda 21, Tourisme, **Pierre Guiraud,** conseiller général, président d'Hérault Habitat,

• du Pôle aménagement durable du territoire (PADT) et de ses directions concernées avec **Didier Kruger,** directeur du Pôle, **Sébastien Forest,** directeur du Département des Politiques territoriales, **Sylvain Saltiel,** directeur des Etudes territoriales, coordinateur et **Jacques Teissier, Monique Jover, Gérard Saint-Pierre, Michel Valentin, Marie Languepin, Marie Chapel,** agents de la DET,

• du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault : **Brigitte Mas,** directrice du CAUE de l'Hérault, **Sylvaine Glaizol,** chargée de mission, coordinatrice des CARNETS 1 et 2, **Michel Bidegain** ( ), chargé de mission, coordinateur du CARNET 3, **Marie Amiot, Xavier Mestre, Emmanuelle Payet,** chargés d'étude,

• de la Maison départementale de l'environnement, Pôle environnement, eau, cadre de vie et aménagement rural (PEEP), d'Hérault Habitat et Hérault Aménagement, de la direction départementale de l'Equipement (DDE), de la direction régionale de l'Equipement (DRE), du service départementale de l'Architecture et du patrimoine (SDAP), de la direction départementale de l'Agriculture et de la forêt (DDAF), de l'agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), du centre de Formation des maires et des élus locaux (CFMEL) et des représentants des diverses professions de l'aménagement.

Le comité technique restreint est composé du Conseil général de l'Hérault - direction des Etudes territoriales du PADT - Hérault Aménagement, Hérault Habitat, DDE, DDAF, DRE et CAUE.

Des comités techniques élargis ont associé les organisations professionnelles de l'aménagement, les maîtres d'œuvre et conseils auprès des collectivités, les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et constructeurs.

DES ACTEURS ENGAGÉS

remerciements

aux membres du comité technique

Baillarguet S., chargée de mission SCOT-DDE, **Guerrini S.,** chargé de mission SCOT-DDE, **Durif H.**, chef de service de la Mission aménagement et gestion des territoires ruraux, DDAF, **Silvestre Ph.**, chargé d'études-DRE, **Lorinquer Ph.**, responsable du secteur Aménagement, Hérault Aménagement,

à ceux qui ont participé aux comités techniques élargis, à ceux qui nous ont transmis des informations

Abdelwahed N., urbaniste, **Bosc S.**, architecte, **Bottraud F.**, secrétaire de l'ordre des Géomètres-experts, **Brun F.**, SNC Languedoc-Terrains, **Cabanis P.**, architecte-programmiste, **Campredon J.P.**, architecte-urbaniste-Cantercel, **Chapelier B.**, responsable secteur études-SERM, **Ciano J.J.**, président UNCMI, **Cusy G.**, architecte, **Cotton D.**, président SEM ACMEO, **Delmas F.**, FDI Développement, **Desgeorges B.**, gérant Projetec Sud, **De Valicourt D.**, architecte IMBE, **Dias D.**, architecte CETE Méditerranée, **Donnarel A.**, urbaniste-CETE Méditerranée, **Doumenc L.**,architecte-enseignant ENSAM, **Dumas B.**, directeur APIEU, **Dupin M.**, architecte, **Fraisse A.**, architecte, **Garcia-Diaz A.**, architecte-urbaniste, **Greau E.**, directeur opérationnel SERM, **Huertas J.M.**, architecte conseiller DRAC, **Kohn B.**, architecte, président-animateur de la Manufacture des Paysages, **Lauriol J.L.**, architecte, **Lavigne A.**, animatrice de la Manufacture des Paysages, **Le Bouvier B.**, architecte, **Lebunetel N.**, architecte-urbaniste, **Legallée A.**, chargée de mission URO-Habitat, **Lombardet A.,** architecte-Cantercel, **Mène-Saffrané A.**, architecte, **Marchal J.P.**, architecte, **Martin P.**, directeur-adjoint-FDI Développement, **Mention Th.**, responsable pôle étude-SEBLI, **Montcourrier D.**, déléguée L-R UNCMI, **Morel P.**, architecte, président régional UNSFA, **Munoz Ch.**, paysagiste, **Sistel A.**, enseignante ENSAM, **Torres C.**, architecte-urbaniste, DGA mairie de Frontignan-La Peyrade, **Puech P.**, architecte, **Papalardo F.**, architecte, **Pidoux D.**, directeur Crédit Foncier, **Pigeon M.**, président fédération promoteurs constructeurs, **Poux Ch.**, directrice commerciale Crédit Foncier, **Ricard M.C.**, directrice d'agence-Bouygues Immobilier, **Robelin D.**, président régional du SNAL, **Romanelli L.**, gérant-M&A Promotion, **Rouaud M.**, architecte, **Rodriguès de Sa B.**, présidente ordre des Architectes L.R., **Rouvier F.**, directeur d'agence-Bouwfons-Marignan, **Roque O.**, président de la chambre des Géomètres-experts Hérault, **Saint-Sardos M.**, architecte-SDAP, **Salvador P.**, président AIRL, **Saury F.**, chargée de mission SEM-ACMEO, **Séchaud M.**, directeur SAGEC-COGIM, **Simard R.**, responsable programmes Rambier-immobilier, **Soler F.**, urbaniste, **Teysseyre M.P.**, paysagiste, **Troncin M.**, président PRAGMA, **Vitou V.**, M&A Promotion, **Vela T.**, UNCMI BIC Construction, **Westphal N.**, architecte,

à ceux qui nous ont communiqué des documents, des conseils

Ph. Petit-Hugon, **M. Languepin** et **M. Chapel,** du service information géographique et cartographique du conseil général de l'Hérault, **Althabegoïty-Bayle**, architectes-Paris, **Bosc-Rouaud**, architectes-Montpellier, **Brossy V.**, architecte-Paris, **Botrel Y.**, architecte-Mauguio, **Bühler B.,** architecte-Bordeaux, **BNR**,architectes-Paris, **Calori-Azimi-Botineau**, architectes-Nice, **Causse P.**, architecte-Montpellier, **Chapuis Y.,** Vice-président délégué aux formes urbaines de Rennes-Métropole, **Agence A. Clauzel,** architecte-Montpellier, **CITA architecture**-Montrouge, **Cusy-Maraval**, architectes-Montpellier, **Dauber M.,** architecte-Ecuisses, **Dezeuze P.** (†), architecte-La Grande Motte, **Duval J.P.**, architecte-Nîmes, **Fouquerey et Jaquet,** architectes-Reims, **Fraisse A.**, architecte-Béziers, **Gouwy-Grima-Rames**, architectes-Toulouse, **Harari J. et A.**, architectes-Paris, **Hernandez P.**, architecte-Bordeaux, **In-Situ**, architectes-Nantes, **JAM**-architectes - Paris, **Jouvin Ph.** urbaniste-APULR**, Lauriol J.L.**, architecte-Montpellier, **Leboucq P.**, architecte-Paris, **Leibar-Seigneurin**, architectes-Bordeaux, **Marguerit A.**, architecte paysagiste-Montpellier, **Monin-Guénot F.**, architecte au CAUE 68, **Pagès L.A.,** service des politiques territoriales-DDE, **Pécaut H.**, architecte-Périgueux, **Agence S.Renaudie,** architecte-Ivry-sur-Seine, **Rossignol F.,** architecte-urbaniste, directeur de l'Aménagement et du développement urbain-Montpellier-Agglomération, **Agence RVA,** architectes-Les Lilas, **Serra-Vives-Cartagena**, architectes-Barcelone, **Sites,** paysagiste-architecte-Montpellier

DES ACTEURS ENGAGÉS
réalisation

Ce document a été réalisé par
le Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault
à la demande du Conseil général de l'Hérault,
en étroite collaboration avec ses services et notamment le Pôle Aménagement Durable du Territoire,
Sylvain Saltiel, directeur des Etudes territoriales, coordinateur pour le Conseil général
avec l'assistance du service Information géographique et cartographique

Conception, rédaction, relecture
Sylvaine Glaizol, architecte-urbaniste, chargée de la mission d'assistance
auprès des collectivités locales, coordinatrice pour le CAUE
Brigitte Mas, architecte-urbaniste, directrice,
Alain Pérez, architecte-urbaniste, chargé d'étude principal auprès des collectivités locales
et **l'équipe du CAUE**

Assistés de
Marie Amiot et **Xavier Mestre**, architectes, chargés d'étude, ainsi que
Ludovic Charles, Laury Roman, Isabelle Urbaneck,
étudiants-stagiaires des écoles d'Architecture de Montpellier et Rennes

Conception graphique
Frédéric Hébraud, plasticien, graphiste

Crédit photographique
CAUE de l'Hérault, Gaïa-mapping 2005, agence BNR, agence Cita-architecture,
JAM-architectes - Paris, J.-M. Monthiers pour l'agence P. Leboucq, P. Ruault pour l'agence Brochet-Lajus-Pueyo,
P. Tourneboeuf pour l'agence Gouwy-Grima-Rames, agence Cusy-Maraval, agence In-situ A&E, agence Harari.

Financement
Conseil général de l'Hérault
CAUE de l'Hérault

Janvier 2008

notes

