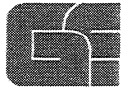
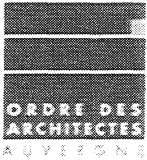


DDE 63
Service
Aménagement
Urbain



ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS
REGION AUVERGNE-LIMOUSIN



ORDRE DES
ARCHITECTES
AUVERGNE



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Auvergne
Cultures
Diversités



UNCFI
Union Nationale des Constructeurs
de Maisons Individuelles



CRPI
Centre Régional des Professions Immobilières
AUVERGNE



CLERMONT
METROPOLE
Agence d'urbanisme
et de développement



ASSOCIATION Auvergne
DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



direction
départementale
de l'Équipement
Puy-de-Dôme

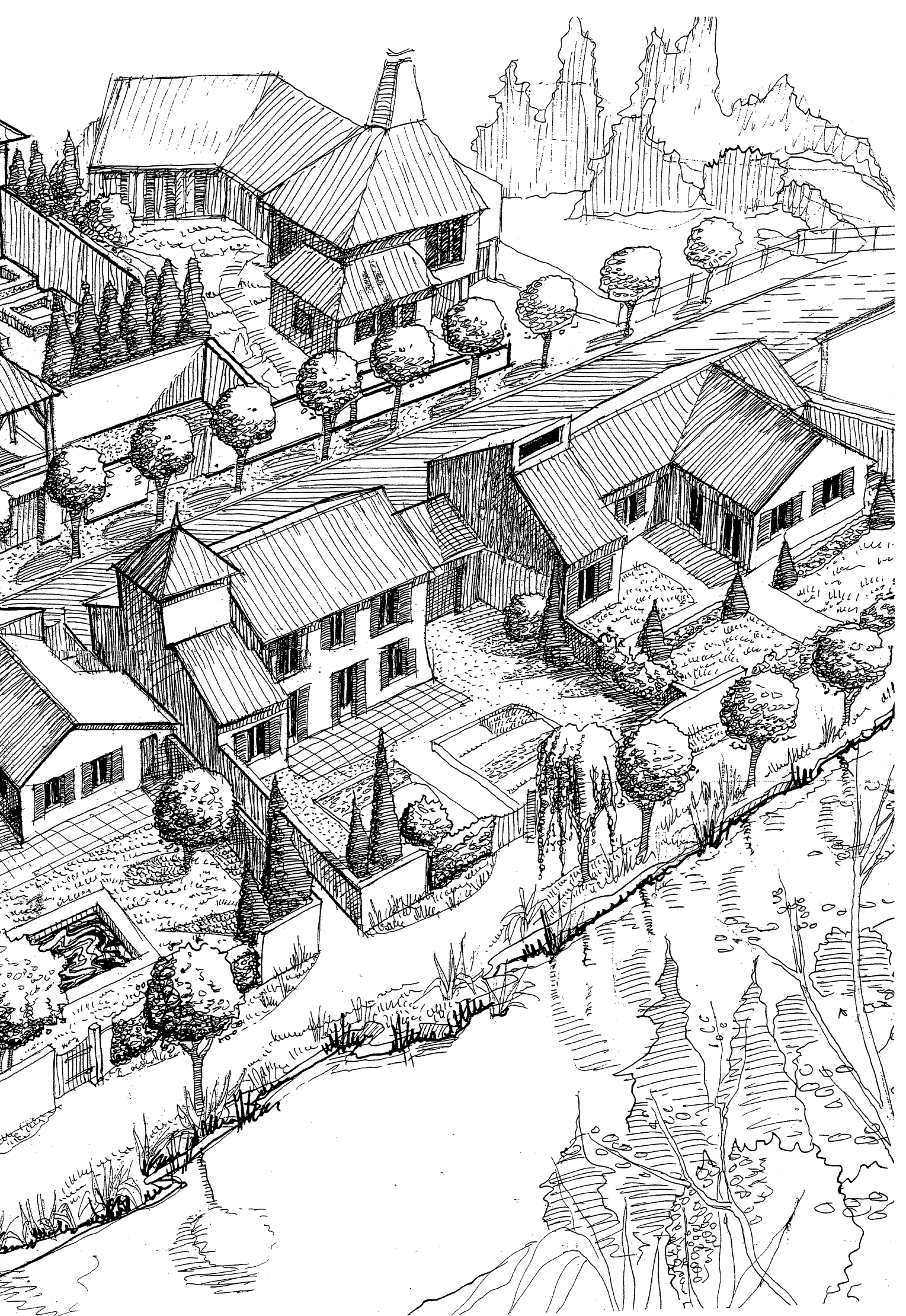
Qualité de l'habitat individuel

Des formes nouvelles Des règlements adaptés



Mars 2005





Préambule

Dès l'année 2003, la Direction Départementale de l'Équipement du Puy-de-Dôme a pris l'initiative d'animer un groupe de travail sur le thème de la maison individuelle, et regroupant l'ensemble des professionnels : techniciens, urbanistes, architectes, géomètres, constructeurs, lotisseurs, aménageurs. Le groupe de travail proposait deux objectifs principaux : d'une part, améliorer la qualité des lotissements et plus généralement de zones d'habitat individuel - notamment en terme d'insertion paysagère ; et d'autre part, répondre aux objectifs du renouvellement urbain en proposant des tailles de parcelles réduites économiquement plus abordables au plus près des centres urbains.

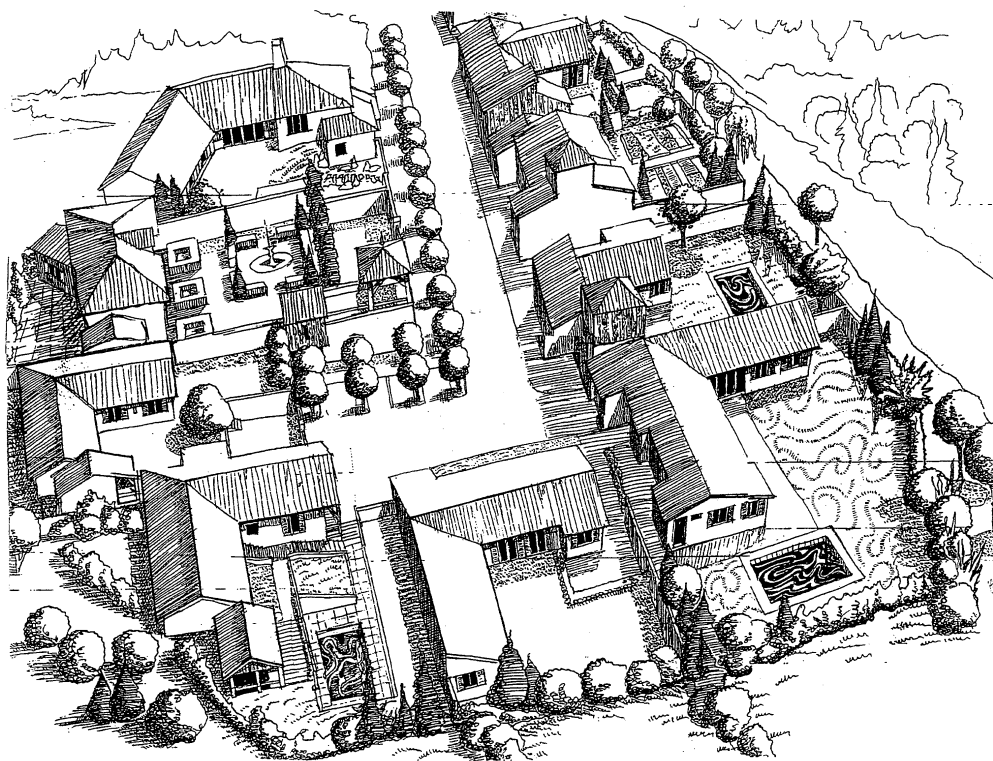
Ce qui aurait pu se présenter à l'origine comme une accommodation passagère des règlements d'urbanisme en vigueur, s'est en fait, constitué comme un véritable domaine de recherche, avec ses questions et sa problématique propre ; ses approches et ses réponses, celles des spécialistes de la construction - promoteurs, constructeurs, lotisseurs, hommes de l'art, commerciaux - soucieux de promouvoir des produits de qualité aussi bien que de satisfaire la demande de leur clientèle.

Au cours des différentes réunions, bien des aspects se sont précisés qui allaient bousculer les conceptions traditionnelles du voisinage, de l'intimité ou de la densification du tissu urbain.

Ce présent document se propose de rapporter ce travail de recherche et tente de dégager les points clefs de ce qui pourrait constituer une offre alternative plus urbaine d'habitat individuel. Il donne des pistes pour une rédaction des règlements d'urbanisme dans un souci de faciliter l'émergence de ces nouvelles formes, sans pour cela constituer un modèle unique d'urbanisation.

Ont participé au groupe de travail :

- M. ALLAUZE Alain - DDE 63/SCVH-CME
- M. ANDRE - Président du CRPI
- M. CAIGNOL Christian - Ordre des Architectes
- M. CHAPUS Cédric - Elève architecte Ecole de Clermont-Ferrand
- M. DERLICH Frantz - Ordre des Géomètres-experts
- M. FABBRO Serge - DDE 63/St-Amant-Tallende
- M. GRANET François - DDE 63/SAU/PMOP
- M. LACHEZE Francis - DDE 63/SAU
- M. LANQUETTE J.P. - Ordre des Architectes
- M. LESCHER Bernard - CAUE
- M. MARAVAL Michel - Architecte/Conseil/D.D.E/63
- M. MASSONNEAU Serge - Chambre des lotisseurs
- M. MASSOT Louis - CRPI
- M. PAGESSE Paul - UNCFMI
- M. PIERSON Jean-Michel DDE 63/SAU/CMA
- M. RIGAUD Fabien - Elève architecte Ecole de Clermont-Ferrand
- M. ROUX Nicolas - Chambre des Aménageurs-lotisseurs
- Mme SERAN Stéphanie - Agence d'Urbanisme Clermont Métropole



Contacts : J.Michel PIERSON - DDE 63 04 73 43 18 59

François GRANET - DDE 63 04 73 43 18 54

Introduction à une démarche de développement durable

Le groupe de travail a souhaité réfléchir sur de nouvelles formes d'habitat. Celles-ci sont issues directement des préoccupations actuelles sur l'économie des déplacements, la rareté des terrains constructibles, l'amélioration de la vie sociale, ainsi que la préservation des espaces naturels.

En diminuant la superficie des terrains pour des surfaces équivalentes, les zones bâties forment des ensembles plus denses, plus resserrés, plus compacts. Ce qui conduit, du point de vue économique, outre la gestion d'une rareté - du foncier - à une économie de réseaux et de déplacements. Ce nouveau concept de forme urbaine évolue vers ce que des auteurs ont appelé "ville à courte distance". Avec la réduction des distances et la proximité des services, le besoin de mobilité forcée diminue.

En plus de ces paramètres économiques, on souhaite une amélioration des fonctions urbaines dont la diversité est mieux imbriquée, entrelacée à la vie quotidienne.

En raccourcissant les distances, des éléments de contact et d'interface favorisent les échanges et enrichissent le lien social. Les valeurs de solidarité, de convivialité, d'appartenance se trouvent renforcées au détriment de celles qui caractérisent les étendues pavillonnaires ; espaces faiblement structurés, dont l'étalement indéfini disloque la notion même de ville.

Ce nouveau concept d'habitat intègre dans sa démarche des principes aussi bien économiques que sociaux ou environnementaux. Il satisfait l'idéal visé par la notion de développement durable puisqu'il tend vers des progrès aussi bien qualitatifs que quantitatifs sans pour autant compromettre le futur. Intégrer la notion d'orientation dans la recherche du meilleur

ensoleillement ; favoriser l'évolutivité du tissu bâti en intégrant le souci de l'évolutivité du tissu urbain ; enfin économiser l'espace par une densification de l'occupation du sol, apporte une réponse aux suréquipements mal utilisés, à la consommation abusive des espaces naturels, bref à tous les gaspillages irréversibles pouvant constituer une dette pour les générations futures.

Alors que dans un lotissement traditionnel, chaque construction vient se placer sans problème au cœur de la parcelle, dès lors que le constructeur respecte cette zone non-aedificandi qui l'isole de ses voisins - ici sur des cas de figure qui s'étendent de limite à limite, de nombreuses questions surgissent concernant le voisinage, la mitoyenneté, l'intimité des espaces privés, etc. ... La coexistence d'unités d'habitations dans un espace plus dense, plus resserré, remet en cause nos modèles habituels, nos habitudes de penser.

Incontestablement, ce nouveau mode d'occupation de l'espace va dans le sens de l'avenir. Il correspond d'abord au fond le plus authentique de notre culture, de nos bourgs et de la partie agglomérée de nos villes. Alors qu'à contrario, les extensions anarchiques des banlieues pavillonnaires apparaissent comme autant de corps étrangers, qui génèrent un gaspillage de nos espaces naturels.

En resserrant les espaces bâtis dans des ensembles plus denses, plus compacts, ce programme reflète simultanément un souci d'économie, de préservation de l'environnement et favorise l'intimité des espaces privés propres à chaque parcelle. Enfin il intègre le souci de la temporalité dans l'aménagement du territoire.

Tout d'abord, il facilite, grâce à un allègement des règles d'implantation, le remplissage des vides interstitiels laissés souvent pour compte au sein de tissus faiblement occupés. Ensuite, en offrant à chaque unité bâtie un jardin d'un seul tenant, bien ensoleillé, de plein pied avec les pièces principales, le modèle condense simultanément les avantages de la ville, par le raccourcissement des distances, et ceux de la campagne, par sacralisation de la nature domestiquée au cœur de la demeure. Enfin, il offre à tous les accédants à la propriété la possibilité d'aménager, de transformer, d'étendre les espaces bâtis tout au long d'un cycle de vie. Ce que tolérerait mal la géométrie rigide du pavillon inscrit au centre de la parcelle.