



UNIL | Université de Lausanne

Unicentre

CH-1015 Lausanne

<http://serval.unil.ch>

Year : 2017

Fabriquer la ville avec les lotissements. Une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ?

Herrmann Lou

Herrmann Lou, 2017, Fabriquer la ville avec les lotissements. Une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains contemporains ?

Originally published at : Thesis, University of Lausanne

Posted at the University of Lausanne Open Archive <http://serval.unil.ch>

Document URN : urn:nbn:ch:serval-BIB_C68A1DE7423F2

Droits d'auteur

L'Université de Lausanne attire expressément l'attention des utilisateurs sur le fait que tous les documents publiés dans l'Archive SERVAL sont protégés par le droit d'auteur, conformément à la loi fédérale sur le droit d'auteur et les droits voisins (LDA). A ce titre, il est indispensable d'obtenir le consentement préalable de l'auteur et/ou de l'éditeur avant toute utilisation d'une oeuvre ou d'une partie d'une oeuvre ne relevant pas d'une utilisation à des fins personnelles au sens de la LDA (art. 19, al. 1 lettre a). A défaut, tout contrevenant s'expose aux sanctions prévues par cette loi. Nous déclinons toute responsabilité en la matière.

Copyright

The University of Lausanne expressly draws the attention of users to the fact that all documents published in the SERVAL Archive are protected by copyright in accordance with federal law on copyright and similar rights (LDA). Accordingly it is indispensable to obtain prior consent from the author and/or publisher before any use of a work or part of a work for purposes other than personal use within the meaning of LDA (art. 19, para. 1 letter a). Failure to do so will expose offenders to the sanctions laid down by this law. We accept no liability in this respect.

Faculté de Géosciences et de l'Environnement
Institut de Géographie et Durabilité

UFR Temps et Territoires
Institut d'urbanisme de Lyon
Ecole doctorale 483 Sciences Sociales

Fabriquer la ville avec les lotissements.
Une qualification possible de la production ordinaire des espaces urbains
contemporains ?

THESE DE DOCTORAT

Présentée à la Faculté des géosciences et de l'environnement
dans le cadre d'une cotutelle entre
l'Université Lumière Lyon 2 et l'Université de Lausanne

pour l'obtention du grade de Docteur en Géographie, Aménagement et Urbanisme

par

Lou Herrmann

CO-DIRECTEURS DE THESE

Professeur Antonio Da Cunha
Professeur Paul Boino

JURY

Directeur de recherche Eric Charmes (Rapporteur)
Directrice de recherche Marie-Christine Jaillet (Rapporteur)
Professeure Viviane Claude (Experte)
Professeur Jean Ruegg (Expert)

sous la Présidence du Professeur Michel Jaboyedoff

IMPRIMATUR

Vu le rapport présenté par le jury d'examen, composé de

Président du colloque :	M. le Professeur Michel Jaboyedoff
Co-directeur de thèse :	M. le Professeur Antonio Da Cunha
Co-directeur de thèse :	M. le Professeur Paul Boino
Expert interne :	M. le Professeur Jean Ruegg
Experte interne:	Mme la Professeure Viviane Claude
Expert externe :	M. le Docteur Eric Charmes
Experte externe :	Mme la Docteure Marie-Christine Jaillet

Le Doyen de la Faculté des géosciences et de l'environnement autorise l'impression de la thèse de

Madame Lou HERRMANN

Titulaire d'un
Master urbanisme et aménagement urbain
de l'Université Lumière Lyon 2

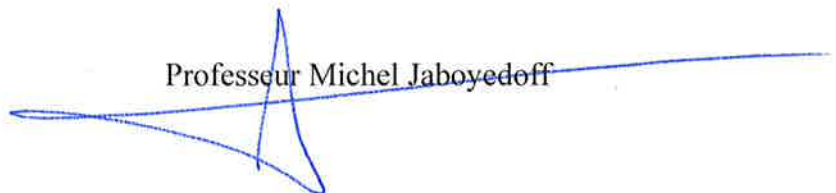
intitulée

**Fabriquer la ville avec les lotissements:
Une qualification possible de la production ordinaire
des espaces urbains contemporains ?**

Lausanne, le 3 mai 2017

Pour le Doyen de la Faculté des géosciences et
de l'environnement

Professeur Michel Jaboyedoff



REMERCIEMENTS

La thèse est un travail solitaire. C'est ce qui se dit. Pourtant, je n'aurais rien pu faire seule. Voilà sans doute un des grands enseignements de la thèse. Quelques mots alors pour remercier ceux qui ont rendu possible le commencement, le déroulement et l'achèvement de ce travail, collectif.

Merci d'abord à mes directeurs de thèse.

Antonio Da Cunha, merci pour ta confiance, ton intelligence académique et humaine, tes conseils, ton ouverture d'esprit et ton humour. Merci pour nos discussions. Merci de m'avoir aidée à mettre en place cette cotutelle et merci pour ta souplesse qui a rendue possible les ajustements nécessaires à sa réalisation. Merci de m'avoir fait découvrir par Urbia le monde de l'édition ; ce fut une révélation. Merci aussi d'avoir accepté ma sensibilité sans me la reprocher. Ce fut un plaisir et un honneur de travailler avec toi. J'espère que nous créerons les occasions pour continuer de le faire.

Paul Boino, merci pour votre confiance et vos conseils avisés. Merci d'avoir accepté de co-diriger cette thèse, après avoir déjà par deux fois supervisé mes premiers travaux de recherche en première et deuxième année de master. C'est à la suite de ces expériences que la possibilité d'une thèse a émergé. Merci donc de m'avoir mise sur la voie de la recherche et de m'avoir permis ensuite de la poursuivre.

Merci aux membres du jury, Eric Charmes, Viviane Claude, Marie-Christine Jaillet et Jean Ruegg, d'avoir accepté d'évaluer mon travail.

Je tiens également à remercier toutes les personnes qui ont si gentiment accepté de m'accorder de leur temps en entretien : acteurs professionnels, universitaires et habitants.

L'avantage de faire une thèse à deux endroits à la fois, c'est que l'on double les belles rencontres. Plusieurs bureaux, plusieurs logements, plusieurs équipes et plus de soutien et des amitiés précieuses.

Florence, Natasha et Ursula : le bureau 3502 fut pour moi un refuge, un espace de discussions et de rires, et aussi parfois aussi une salle de sieste (merci de l'avoir toléré !). Pour votre bienveillance, votre intelligence, votre écoute et votre amitié, merci les filles ! Et puis, ce fut court mais non moins agréable : Benoit, Christelle et Martin, c'est toujours un plaisir de voir vos tronches étonnées de me voir débarquer.

Jérémy et Rachel, vous avez, chacun à votre façon, révolutionné le concept de co-bureau : plus drôle, plus sympa, plus à l'écoute que ce j'aurais jamais pu espérer. Une pensée pour mes « collègues clandestines » et surtout grandes amies, Océane et Amélie, qui ont accompagné un été studieux et la fin du processus d'écriture, largement nourri par nos échanges. Merci à Lise aussi, ton amitié compte beaucoup pour moi et certaines de nos discussions ont marqué des tournants importants dans l'avancement de ce travail, et puis de ma pensée tout court.

Merci à l'équipe lausannoise : Marie, Benoît et Muriel ; votre arrivée en Suisse a éclairé les deux dernières années de cette thèse, les à-côtés académiques et non-académiques ; Manon, Marcia et tout particulièrement Carole, votre aide, votre disponibilité et votre gentillesse m'ont été précieuses. Côté français, merci à Delphine et à Françoise d'avoir toujours laissé ouverte la porte de votre bureau avec bienveillance et amitié.

Claire et Monica, puis Claire tout court, quelle(s) super(s) colloc' ! J'ai adoré partager mes petits dej', mon dentifrice, mes blagues, mes talents inutiles, mes ennuis, mes bonheurs et mon loyer avec vous ; vous êtes une de mes plus belles rencontres lausannoises.

Un immense merci à ma troupe de relecteurs et amis : Agathe, Lauriane, Morgane, Océane et Vincent, avec une mention toute spéciale à Julie et Rachel : vous êtes définitivement les deux actrices les plus importantes de cet achèvement. Tout ce temps, tous ces conseils, toute cette bienveillance que vous m'avez accordés ces années j'essaierai de vous les rendre, mais je sens que ça va être long ! Une pensée particulière pour Lauriane qui a accompagné mes premiers pas helvétiques et solaizards : à deux, le porte à porte devient presque plaisant ! Je t'en dois une !

Merci à ma famille et tout particulièrement à ma sœur adorée. Merci aussi à ma belle famille et surtout à Agnès et Thierry de nous avoir hébergé pendant près d'une année.

Je remercie du fond du cœur tous mes amis, pelousards, lyonnais, parisiens, lausannois, expatriés et iuliens. Vous êtes ma richesse. Sans votre présence et votre soutien, je me serai essoufflée, alors merci.

Le dernier et le plus grand merci te revient, Antoine. Bien sûr parce que sans toi elle ne serait pas finie cette thèse. Mais surtout parce que grâce à toi ces années prennent du sens. Tu es celui avec qui tout se prolongera et continuera de s'augmenter. Il n'y a que de la douceur, du rire et de la légèreté.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

ABF : Architecte des bâtiments de France
AdC : Assemblée des communautés de France
ADS : Application du droit des sols
ALUR (loi) : Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
AO : Appel d'offres
ATESAT : Assistance technique fournie par l'État pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire
BBC : Bâtiment basse consommation
Bbio : Besoin bioclimatique conventionnel
CA : Communauté d'agglomération
CAUE : Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement
CC : Communauté de communes
CCEL : Communauté de communes de l'est lyonnais
CCHL : Communauté de communes des hauts du lyonnais
CCMI : Contrat de construction de maison individuelle
CE : Commission européenne
CEP : Consommation d'énergie primaire
CEREMA : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
CERTU : Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
CES : Coefficient d'emprise au sol
CETE : Centre d'études techniques de l'équipement
CIAM : Congrès international d'architecture moderne
CMI : Contrat de maison individuelle
COS : Coefficient d'occupation du sol
CSP : Classe socio-professionnelle
CU : Communauté urbaine
DCE : Dossier de consultation des entreprises
DDE : Direction départementale de l'équipement
DDT : Direction départementale des territoires
DERU : Directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines
DGDU : Département général du développement urbain
DGF : Dotation globale de fonctionnement
DIREN : Direction régionale de l'environnement

DOO : Document d'orientations et d'objectifs
DP : Déclaration préalable
DRAC : Direction régionale des affaires culturelles
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EEA : European Environment Agency
ENE (loi) : Loi portant engagement national pour l'environnement
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EPCI FP : Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
FNAU : Fédération nationale des agences d'urbanisme
FNCAUE : Fédération nationale des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
GES : Gaz à effet de serre
GRAIE : Groupe de recherche Rhône-Alpes sur les infrastructures et l'eau
GRIDAUH : Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat
HLM : Habitation à loyer modéré
IAURIF : Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France
LCAP (loi) : Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine
LEMA (loi) : Loi sur l'eau et les milieux aquatiques
LOADDT : Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
MEEDAT : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire
MOA : Maître d'ouvrage
MOE : Maître d'œuvre
NOTRe (loi) : Nouvelle organisation territoriale de la République
OA : Orientations d'aménagement
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
ORHL : Observatoire régional de l'habitat et du logement
PA : Permis d'aménager
PADD : Projet d'aménagement et de développement durable
PAEE : Projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension
PAP : Prêt à l'accession à la propriété
PC : Permis de construire
PEL : Plan épargne logement
PL : Permis de lotir
PLU : Plan local d'urbanisme
POS : Plan d'occupation des sols
PTZ : Prêt à taux zéro
PUCA : Plan urbanisme construction architecture
PUP : Projet urbain partenarial

PV : Procès verbal
RGPP : Révision générale des politiques publiques
RNU : Règlement national d'urbanisme
RT : Réglementation thermique
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
SD : Schéma directeur
SDAGE : Schémas directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDAU : Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
SEM : Société d'économie mixte
SERL : Société d'équipement de la région lyonnaise
SFU : Société française des urbanistes
SHON : Surface hors œuvre nette
SMD : Seuil minimal de densité
SMI : Syndicat des constructeurs de maisons individuelles
SNAL : Syndicat national des aménageurs lotisseurs
SRU (loi) : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains
STAP : Service territorial de l'architecture et du patrimoine
STU : Service technique de l'urbanisme
SYNAMOB : Syndicat national des architectes, des agrées et de maîtrise d'œuvre
TCL : Transports en commun lyonnais
THPE : Très haute performance énergétique
Tic : Température intérieure conventionnelle
UMF : Union des maisons françaises
UNCFMI : Union nationale des constructeurs de maisons individuelles
VEFA : Vente en état futur d'achèvement
VRD : Voies et réseaux divers
VSD : Versement pour sous densité
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZH : Zone d'habitation
ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
ZUP : Zone à urbaniser en priorité

SOMMAIRE

INTRODUCTION Présentation de la question de recherche **13**

1. LE LOTISSEMENT, UN MODE OPÉRATOIRE DE LA PRODUCTION ORDINAIRE DE LA VILLE 16
2. LE LOTISSEMENT, AU CŒUR D'UNE CONTROVERSE VIRULENTE : VILLE COMPACTE VS VILLE ÉTALÉE 26
3. PROBLÉMATIQUE 34

PARTIE I. Appréhender le lotissement : cadrage et protocole de recherche **45**

CHAP. 01 CADRAGE DE LA RECHERCHE : APPROCHE THÉORIQUE ET HYPOTHÈSES 49

1. APPROCHE ACTIONNISTE : LE LOTISSEMENT COMME SYSTÈME D'ACTION COLLECTIVE URBAINE 51
2. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE 66

CHAP. 02 MÉTHODOLOGIE : UNE APPROCHE PAR ÉTUDES DE CAS 75

1. LA SÉLECTION DES ÉTUDES DE CAS 78
2. UNE MÉTHODE D'ANALYSE COMPARATIVE ET QUALITATIVE 94

PARTIE II. Forme urbaine et qualité morphologique des lotissements **111**

CHAP. 03 APPROCHE MORPHOLOGIQUE : LE TISSU DES LOTISSEMENTS 115

1. L'ÉTUDE DE LA FORME PHYSIQUE DES VILLES MARQUÉE PAR UNE GRANDE DIVERSITÉ 117

2. UNE APPROCHE MORPHOLOGIQUE PRAGMATIQUE	143
3. UNE APPROCHE SYSTEMIQUE DES TISSUS URBAINS DES LOTISSEMENTS	161
CHAP. 04 LA QUALITÉ MORPHOLOGIQUE DES LOTISSEMENTS	185
1. QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : ENJEUX THEORIQUES	188
2. UNE APPROCHE CONVENTIONNELLE DE LA QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : VERS UNE GRILLE D'EVALUATION	212
3. LE CLOS DES EPARVIERS, LE CLOS DU GRAND CHAMP, LE JARDIN DE RAMPEAUX, ET LES BALCONS DE LA VOSNE : QUELLE QUALITÉ MORPHOLOGIQUE ?	248

PARTIE III. Lotissement et évolution du cadre réglementaire **291**

CHAP. 05 DU CONTRAT PRIVÉ À L'OPÉRATION D'URBANISME : RETOUR HISTORIQUE SUR LA RÉGLEMENTATION DES LOTISSEMENTS	295
1. PRÉHISTOIRE ET ORIGINE DU LOTISSEMENT	298
2. LOTISSEMENTS RÉGLEMENTÉS, LOTISSEMENTS SUSPECTS	306
3. LE LOTISSEMENT, UNE OPÉRATION D'URBANISME RÉGLEMENTÉE (1960 - 1990)	319
CHAP. 06 INJONCTION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉVOLUTION DE LA PROCÉDURE DE LOTISSEMENT : UNE TROISIÈME PHASE DE SON HISTOIRE RÉGLEMENTAIRE ?	331
1. LE LOTISSEMENT QUALIFIÉ : OUTIL D'UNE POLITIQUE DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT (1990- 2007)	335
2. GRENELLE ET LOI ALUR : UN CHANGEMENT DE POSTURE ? LOTISSEMENT ET LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	372

PARTIE IV. La fabrique de lotissements de qualité

407

CHAP. 07 RESSOURCES ET PARTENAIRES DU POLITIQUE : CONSTRUIRE ET MENER UNE STRATÉGIE POUR PRODUIRE LA QUALITÉ 413

1. LA CAPACITÉ DE CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN : L'ENJEU DE L'ACCÈS AUX RESSOURCES D'INGÉNIERIE TERRITORIALE 416

2. CAPTER L'INTELLIGENCE : INTERCOMMUNALITÉ DE PROJET ET PARTENAIRES DE L'ACTEUR COMMUNAL 424

CHAP. 08 PLANIFIER LA QUALITÉ ? QUELLE RÉGULATION DE LA MORPHOLOGIE DES LOTISSEMENTS PAR LA RÈGLE D'URBANISME LOCALE ? 457

1. LA DÉFINITION DU ZONAGE : MACROFORME URBAINE, TISSU URBAIN COMMUNAL ET LOCALISATION DES OPÉRATIONS 460

2. LE RÈGLEMENT D'URBANISME : DES ARTICLES AU FORT IMPACT MORPHOLOGIQUE 480

3. LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES : SORTIR DU ZONAGE POUR PENSER LE TISSU URBAIN 500

CHAP. 09 PRODUIRE LES LOTISSEMENTS : ENTRE NÉGOCIATION, RÉGLEMENTATION ET VALEURS, CHERCHER LA QUALITÉ 513

1. LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME, CLEF DE VOUTE DES NEGOCIATIONS LOCALES 517

2. DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE, UNE PHASE PLUS RÉGLEMENTÉE QUE NEGOCIÉE 559

3. DÉPASSER L'APPROCHE STRATÉGIQUE : LES VALEURS DES ACTEURS AU CENTRE DE LA QUALIFICATION DES OPÉRATIONS 628

CONCLUSION 657

1. RETOUR SUR HYPOTHÈSES ET PRINCIPAUX RÉSULTATS 659

2. PERSPECTIVES DE RECHERCHE 665

BIBLIOGRAPHIE 669

ANNEXES 724

Introduction

Présentation de la question de recherche

Notre thèse porte sur le lotissement envisagé comme mode opératoire de la fabrique ordinaire de la ville contemporaine. Contre une opinion souvent partagée dans les milieux professionnels, et parfois aussi académiques, nous nous demandons en effet s'il est possible de produire grâce au lotissement des espaces urbains de qualité d'un point de vue morphologique.

Nous souhaitons alors dans cette introduction générale présenter, de la façon la plus didactique possible, d'abord les enjeux dans lesquels s'origine le choix d'un tel sujet, puis le chemin que nous avons emprunté pour transformer ce désir initial en projet de recherche constitué d'un objet d'analyse bien délimité – le lotissement privé – et d'une problématique résultant de l'observation d'un paradoxe issu d'un état de l'art et de premiers indices empiriques.

Notre choix de travailler sur le lotissement résulte de notre volonté initiale d'explorer la fabrique ordinaire de la ville. Nous présentons dans un premier temps ce que nous entendons par « fabrique ordinaire » et pourquoi dans ce champ d'interrogation, le lotissement constitue un mode opératoire intéressant et pertinent à analyser.

Le lotissement fait aujourd'hui l'objet d'une vive critique, qu'il convient, dans un second temps, de replacer au sein d'une controverse plus large pour en apprécier la portée, celle qui oppose les tenants de la ville compacte à ceux de la ville étalée.

Poursuivant dans la précision de notre objet de recherche, nous montrons, dans un troisième et dernier temps, que la critique adressée au lotissement se développe notamment sur un registre morphologique sur lequel nous avons choisi de nous arrêter. On identifie alors derrière le procès fait aux lotissements l'idée d'une fatalité morphologique qui nous semble poser problème. En effet, si le lotissement est effectivement condamné à produire des formes urbaines médiocres, comment expliquer que ce mode opératoire ait contribué à travers l'histoire de l'urbanisation, à la production d'une grande diversité de formes urbaines ? Comment expliquer aussi qu'aujourd'hui, certaines opérations de lotissement, certes peu nombreuses, mais non moins réelles, soient encensées par la littérature professionnelle pour leur qualité morphologique ? Ce paradoxe est fondateur pour la construction de notre problématique de thèse, à laquelle aboutit cette introduction.

1. LE LOTISSEMENT, UN MODE OPÉRATOIRE DE LA PRODUCTION ORDINAIRE DE LA VILLE

Le choix de notre sujet de thèse est issu d'un premier constat : la ville contemporaine ne se construit pas seulement dans le cadre des grands projets qui travaillent aujourd'hui les tissus de nombreuses villes-centres, à la manière de Confluence à Lyon ou de Métamorphose à Lausanne. Ces opérations relèvent de ce qui a été analysé par de multiples auteurs comme la production de la ville par projet (Landrieu, 1999 ; Bourdin, 2001). Cette dernière repose sur des montages procéduraux complexes associant de multiples partenaires ; elle est marquée par la prégnance de l'acteur public, protagoniste incontournable de la négociation. Souvent surinvestie en termes politiques, financiers et symboliques, elle ne recouvre pas cependant la totalité – ni même la majorité – de la production contemporaine de nos territoires urbains. À la suite de Jean-Charles Castel, nous pensons en effet que : « *Les opérations médiatiques, qui soutiennent les discours officiels sur la densification et le renouvellement urbain, masquent l'autre visage de l'urbanisation, plus diffuse, mais finalement plus lourde, qui se réalise au quotidien* » (2010, p.11), et que nous appelons production ordinaire de la ville.

Ce constat s'appuie sur un indicateur partiel mais important de la fabrique de la ville : les chiffres de la construction neuve. Ces chiffres nous apprennent que la ville continue de se construire dans un mouvement d'extension en dehors de son tissu aggloméré ; et ce, même si les auteurs notent depuis 1990 un ralentissement du rythme de croissance de ce processus (Baccaïni & Sémécurbe, 2009). On constate notamment un maintien du processus de périurbanisation (Fourny & Lajarge, 2011), avec comme moteur principal la construction de maisons individuelles (Baccaïni & Sémécurbe, 2009). Robin Degron (2012) souligne que la demande de logements individuels n'a cessé de croître depuis les années 1960 ; Brigitte Vautrin nous apprend que depuis les années 1980, 200 000 maisons sont construites chaque année en France (2015). Or, cette fabrique urbaine et souvent périurbaine souffre difficilement la comparaison avec la production de la ville par grands projets évoquée plus haut. Nous la qualifions d'ordinaire parce qu'elle actionne des procédures d'urbanisme opérationnel plus modestes, dans le cadre de processus moins institutionnalisés, à des échelles plus fines, et par des acteurs privés. Insignifiantes d'un point de vue quantitatif quand elles sont envisagées de façon unitaire, mises bout à bout, ces opérations pèsent un poids certain dans la fabrique contemporaine de nos territoires. Il nous semblait alors important de s'arrêter sur cette production ordinaire, pour essayer de comprendre les mécanismes opérationnels qui la génèrent et la nature des espaces qu'elle engendre.

1.1. La fabrique ordinaire de la ville

Avant d'aller plus loin dans la justification de notre choix de travailler plus spécifiquement sur le lotissement à partir de ce constat, il convient de poser quelques éléments préalables.

Il nous faut tout d'abord expliciter clairement l'usage que nous proposons ici de la notion de fabrique ordinaire de la ville, au regard de l'emploi dont elle a fait l'objet dans certains travaux jusqu'alors. Pour l'essentiel des auteurs, l'usage de cette notion repose sur le postulat, que nous partageons, d'une opposition entre des « *opérations spectaculaires* » (Backouche & Montel, 2007) ou encore des « *grands modèles urbains et architecturaux* » (Cléménçon, 2015b), et une réalité plus incrémentale (Scherrer, 1999) caractérisant les modalités concrètes de la production de certains espaces urbains résultant de l'addition de microdécisions privées – voire individuelles (Mattei, 2013) –, plutôt que de la projection et de l'opérationnalisation d'une volonté politique à travers de grandes opérations d'urbanisme. Le terme « ordinaire » est également utilisé par certains dans le sens de « courant », d'« habituel ». Il permet de désigner des espaces recouvrant une réalité territoriale majoritaire et quotidienne, souvent opposée à la ville historique compacte ne représentant au contraire qu'une petite réalité de l'urbain contemporain (Allain, 2004). Cette perspective a par exemple conduit Olivier Piron à parler de ville ordinaire pour désigner la « ville émergente » analysée dans l'ouvrage du même nom par Geneviève Dubois-Taine et Yves Chalas : « [...] *cette ville émergente décrite par ce livre, c'est bien cette ville ordinaire, dans laquelle nous vivons tous les jours notre vie privée, pour notre travail, nos courses, nos loisirs* [...] » (1997, p.272). De son côté, Thomas Sieverts (2004) n'emploie pas explicitement la notion d'ordinaire, mais on peut la lire de façon sous-jacente dans sa justification de travailler sur la *Zwischenstadt*, désignée comme « *l'habitat de la majorité de l'humanité* » (p.16).

L'acception proposée dans notre thèse de la notion d'ordinaire diffère pourtant de ces travaux, dans le sens où elle concerne pour nous non pas les espaces produits, mais la nature des processus opérationnels mobilisés, et qualifie donc la « production » et non la « ville » elle-même. On rejoint alors en partie l'entrée par la fabrique ordinaire telle que développée par Anne-Sophie Cléménçon (2015a) qui s'intéresse directement aux mécanismes de constitution de la forme urbaine. Cette approche est aussi celle avancée dans l'appel à projet du PUCA¹ intitulé « La ville ordinaire et la métropolisation » (Mattei, 2013), qui propose de réfléchir aux mécanismes opérationnels engagés par les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison, envisagés comme de « *véritable[s] opérateurs [spatiaux]* » (p.6). Les définitions de la notion de fabrique ordinaire développées dans ces deux derniers travaux convergent. Anne-Sophie Cléménçon considère la fabrication ordinaire de la ville comme une modalité impensée d'urbanisation, qu'elle oppose de façon générale à toute forme d'« *urbanisme planifié* » (2015b). Dans le même sens, Marie-Flore Mattei affirme dans l'appel à contributions du PUCA sans équivoque : « *Ce que nous entendons*

1 Plan Urbanisme Construction Architecture.

par « ville ordinaire », c'est l'espace urbain fabriqué hors des opérations d'urbanisme »² (p.4). Si nous partageons bien leur postulat de départ et leur entrée par la fabrique urbaine, nous préférons développer ici une définition moins restrictive de la production ordinaire de la ville. Cette dernière n'évacue pas selon nous toutes les formes d'urbanisme planifié, ou encore toutes les sortes d'opérations d'urbanisme. Il nous semble au contraire que le lotissement peut être inclus dans une acception large de cette notion de production ordinaire. Nous l'envisageons plutôt par opposition à la production de la ville par projet, notamment en fonction de deux critères centraux : elle relève d'une maîtrise d'ouvrage exclusivement privée, et elle actionne des outils basiques d'urbanisme opérationnel, transposables au-delà des spécificités contextuelles de chaque opération.

Cette précision de définition était nécessaire pour pouvoir poser un second préalable à notre réflexion et lever toute ambiguïté pour le lecteur : ceci n'est pas une thèse sur le périurbain. Si les espaces étudiés sont effectivement des opérations périphériques, et parfois périurbaines³, si la réflexion engagée en matière de forme urbaine emprunte beaucoup à une littérature centrée sur la question de la maison individuelle et du pavillonnaire, c'est seulement en tant que conséquences de notre approche par la production ordinaire. Notre entrée n'est pas géographique, mais bien opérationnelle : c'est parce que la fabrique ordinaire de la ville se fait essentiellement dans des opérations d'extension urbaine, là où le foncier est disponible, que nous nous sommes intéressée à des espaces éloignés de la ville-centre (figure 1). Cette précaution prise, cela nous dispense d'un périlleux et redondant travail de définition et de distinction entre des notions pas toujours stabilisées telles que périurbain, banlieue, rurbain, suburbain, ville diffuse, etc.⁴

2 Il s'agit donc de la construction neuve mobilisant seulement le permis de construire, généralement désignée sous le terme de « diffus ».

3 Au sens de l'Insee, désignant les espaces compris, selon le zonage 2010, soit dans les « couronnes des grands pôles urbains » (code 112), soit les « communes multipolarisées des grandes aires urbaines » (code 120).

4 À ce sujet, on peut renvoyer au chapitre 1 de l'ouvrage de B. Grosjean (2010, pp.127-49) sur les notions attenantes à la ville diffuse ou encore à la partie consacrée aux différentes images interprétatives des phénomènes d'urbanisation dispersée dans le livre de C. Barattucci (2006).

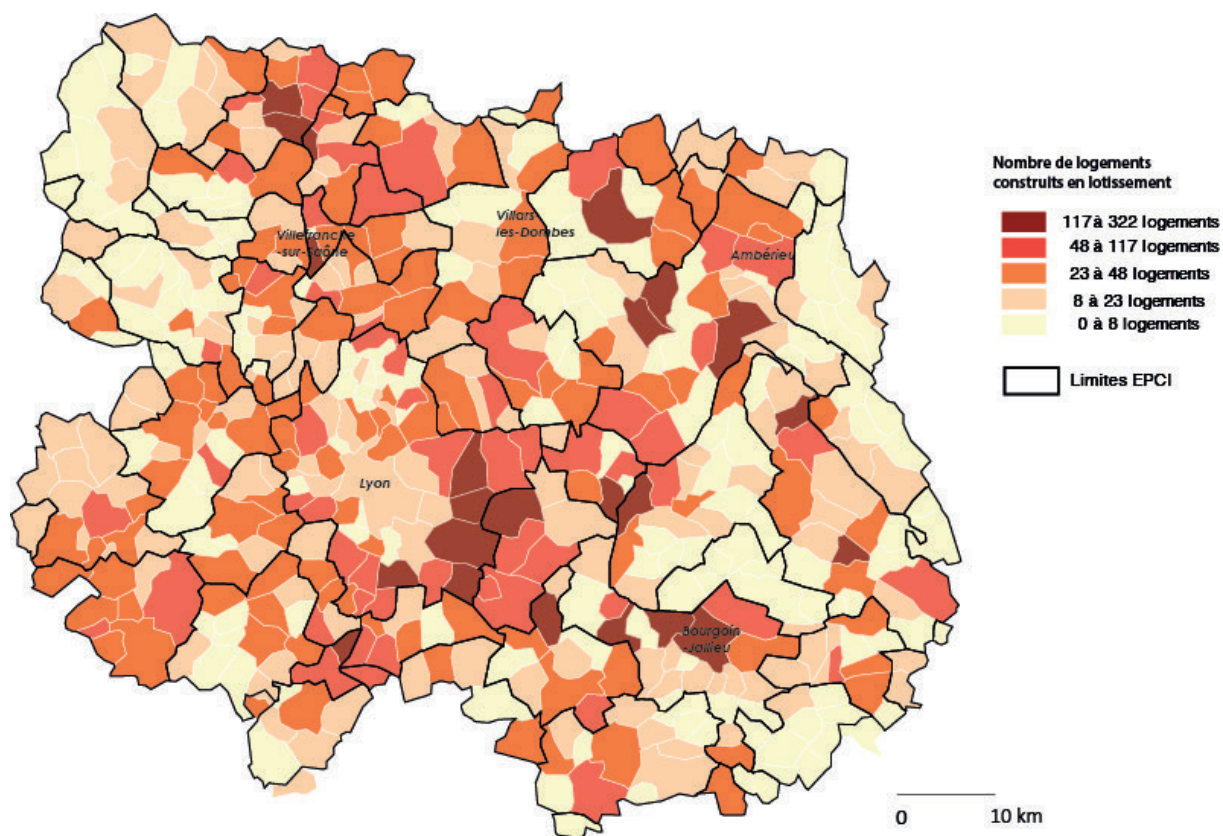


Figure 1. Répartition géographique de la production par lotissement dans l'aire urbaine de Lyon (2000-2010) : localisation des opérations en périphérie de Lyon (L. Herrmann, 2016 ; sources : Insee ; Sitadel2)⁵

1.2. Le lotissement : un mode opératoire intéressant de la production ordinaire de la ville

Plus concrètement, on peut distinguer trois modes opératoires⁶ dans la fabrique ordinaire de la ville :

> La reconversion, qui consiste à changer la fonction d'un bâtiment tout en conservant et/ou en réhabilitant sa structure matérielle.

⁵ Pour réaliser cette carte, nous nous sommes appuyée sur la méthode de calcul mises au point par D. Deléaz (2011), « basée sur l'exploitation des informations de la base de données Sitadel2 alimentée à partir des demandes de permis de construire pour les opérations de constructions à usage d'habitation et à usage non-résidentiel ». Les lotissements correspondent ici à la catégorie F2 de la base de données, soit « l'individuel avec procédure » (on accepte alors une marge d'erreur, car les maisons peuvent avoir été construites dans le cadre de ZAC ; sachant que l'observation montre qu'il s'agit de façon très majoritaire de maisons construites en lotissement). D. Deléaz fait lui-même ce raccourci.

⁶ Nous empruntons cette notion de « modes opératoires » à Thierry Vilmin (2005) et Jean-Charles Castel (2005), qui en distinguent deux autres (que nous laissons de côté dans ce travail) dans la production contemporaine de la ville : la production d'habitat groupé et la production d'immeubles collectifs.

> La production en diffus, qui désigne la fabrique au coup par coup de maisons en autoconstruction en dehors d'opérations d'ensemble, lorsque les ménages deviennent les aménageurs de leur parcelle et les maîtres d'ouvrage de leur maison, qu'ils font construire en vue de l'habiter. Elle mobilise une seule procédure d'urbanisme : le permis de construire⁷ (figure 2) (et parfois aussi en amont le permis de démolir).

> La production par lotissement privé. Elle relève en France d'une procédure bien identifiée (avant 2007, le permis de lotir ; permis d'aménager ou déclaration préalable depuis). Elle est définie comme la division d'une propriété foncière en plusieurs lots dans le but d'y implanter des constructions (article R.421-19 du Code de l'urbanisme). Elle se différencie de la production d'habitat groupé caractérisée par l'intervention continue d'un seul opérateur, « *le promoteur immobilier qui réalise de façon intégrée toutes les étapes de la construction* » (Callen, 2011, p.16)⁸. Tandis que dans le cadre du lotissement, la construction est dissociée de l'aménagement : le processus d'aménagement (viabilisation, assainissement, réalisation des trames viaire et parcellaire) et le processus de construction (trame bâtie) dépendent de deux maîtrises d'ouvrage différentes et de deux procédures d'urbanisme distinctes (permis d'aménager puis permis de construire) (figure 2 et 3).

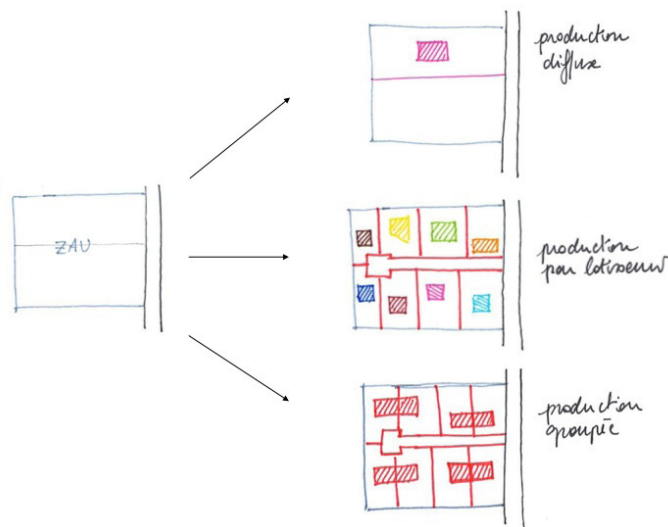


Figure 2. Production diffuse, production par lotissement, production groupée : trois modes opératoires de la production urbaine – Exemples fictifs (Légende : chaque couleur représente une action engagée par un acteur différent) (L. Herrmann, 2015)

⁷ Le phénomène de densification douce est compris dans ce mode opératoire. Il désigne les processus de densification résidentielle non planifiée (c'est en ce sens que l'on emploie le terme « douce ») principalement sous forme pavillonnaire, générés par trois types de pratiques : la division parcellaire, la densification parcellaire et la densification pavillonnaire (Mariolle & Delaville, 2014). Pour plus d'information sur ce phénomène, nous renvoyons au programme « Densification douce » mené depuis 2014 pour le PUCA (<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/vers-des-politiques-publiques-de-densification-et-a275.html>) et à la thèse d'Anastasia Touati (2013).

⁸ Mode opératoire non inclus dans la production ordinaire.



Figure 3. Le lotissement : un mode de production de la ville en deux étapes distinctes : aménagement puis construction (L. Herrmann, 2016)

Nous avons fait le choix de nous intéresser plus spécifiquement à la production ordinaire de la ville par lotissement privé. Les arguments de ce choix ne sont pas d'ordre quantitatif. En effet, bien que le lotissement reste aujourd'hui encore un mode opératoire significativement mobilisé dans la construction neuve contemporaine, la majorité des nouveaux logements et notamment des maisons individuelles est désormais construite en diffus⁹. C'est notamment le cas dans l'aire urbaine de Lyon, où le lotissement¹⁰ concerne 20% de la construction neuve entre 2000 et 2010 dans les communes polarisées¹¹ contre 40% pour la maison individuelle hors procédure (figure 4). Les analyses réalisées par Dominique Deleaz (2011) sur cette question de la répartition des modes opératoires dans la construction neuve confirment cette tendance à d'autres échelles et sur d'autres territoires. Ces tendances mises à jour dans des analyses plus récentes montrent toujours une forte prégnance du diffus, mais aussi une montée du groupé au dépend du lotissement : en 2011, 54% des maisons individuelles sont construites en diffus, 20% en individuel aménagé, 26% en individuel groupé (chiffres Adéquation à partir de la base de données Sit@del, cité par Vautrin, 2015, p. 84)

⁹ 55% des maisons individuelles construites en France entre 2000 et 2004 (Déléaz, 2007).

¹⁰ Raccourci méthodologique, voir note de bas de page n°5 (Déléaz, 2011).

¹¹ Il s'agit des communes périurbaines (codées 112- couronnes des grands pôles urbains) de l'aire urbaine de Lyon selon l'Insee (zonage 2010). Ce sont les communes « dont au moins 40% des actifs résidents travaillent hors de leur commune de résidence, dans un grand pôle ou dans des communes de sa couronne ».

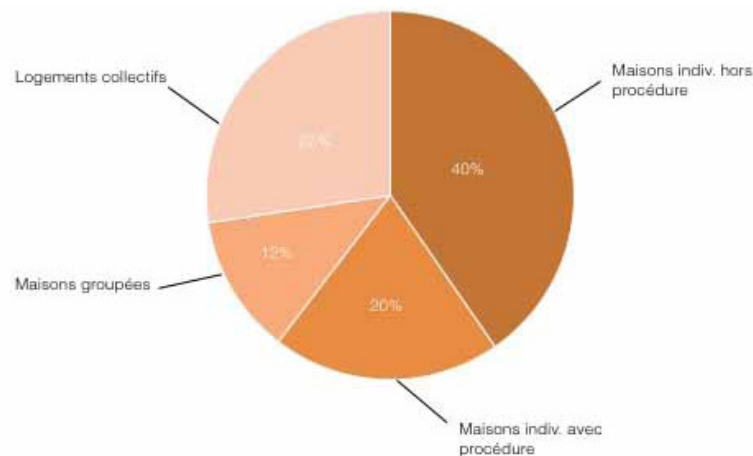


Figure 4. Répartition de la construction neuve par modes opératoires dans les communes polarisées de l'aire urbaine de Lyon (2000-2010) (L.Herrmann, 2016 ; source : sit@del2)

Toujours d'actualité mais non majoritaire, le lotissement privé nous semble pourtant être un mode de production ordinaire de la ville contemporaine particulièrement intéressant, et ce pour trois raisons principales.

Tout d'abord, le lotissement constitue sur le principe un outil intéressant d' « urbanisme négocié », à la convergence entre la reconnaissance du pouvoir individuel de construire son cadre de vie et la nécessité d'une organisation stratégique et collective des espaces communs¹². C'est pour cette raison d'ailleurs, que nous intégrons le lotissement privé – à la différence de l'habitat groupé¹³ – dans la fabrique ordinaire de la ville. En effet, bien qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement, le lotissement actionne dans la partie construction du bâti des microprocessus opérationnels, à travers la construction en « lot libres »¹⁴ de chaque parcelle. Dans ce cadre collectif, les permis de construire délivrés sont bien tous distincts les uns des autres, engagés par autant de maîtrises d'ouvrage différentes en la présence des acquéreurs-opérateurs. Considérant donc, à l'instar de Marcel Belliot qu'« *une cité ne peut pas se construire durablement contre ses habitants* » (2002, p.26), nous pensons alors que le lotissement pourrait relever un défi important de la fabrique ordinaire de la ville. En effet, malgré la montée des discours alarmistes sur l'artificialisation excessive des sols, il semble que la maison individuelle reste l'objet d'un engouement indéniable pour une grande majorité des français (Jaillet, Rougé

12 Point de vue défendu par Catherine Bersani, directrice de l'aménagement et de l'urbanisme (Coulaud et Joffroy, 1996, p.45).

13 Qui nécessite une capacité d'investissement bien plus importante, comme l'avaient déjà souligné en 1974 Robert Joly et Elizabeth Campagnac dans leur recherche sur les *Racines historiques du lotissement*.

14 Les lots libres sont les parcelles issues du découpage parcellaire dans le cadre d'un lotissement, dont l'achat est libre sur le marché, et donc ouvert aux particuliers, qui peuvent faire appel au professionnel de leur choix (constructeur, architecte, maître d'œuvre, entreprise générale) pour construire leur maison.

et Thouzellier, 2005 ; Dufieux et Garaix, 2007 ; Masboungi, 2008 ; Cambien, 2012 ; Vautrin, 2015). Le lotissement pourrait a priori répondre à cette demande, tout en l'encadrant¹⁵. En tant que mode opératoire, il permet ainsi l'expression de projets résidentiels et architecturaux individuels (ce qui n'est pas le cas des opérations d'habitat groupé), tout en inscrivant ces projections particulières dans un projet collectif (ce qui n'est pas le cas de l'individuel hors procédure), et éventuellement dans un projet de la collectivité.

D'autre part, nous affirmons, à la suite d'autres auteurs, que même s'ils ne sont pas de maîtrise d'ouvrage publique et même s'ils sont moins complexes dans leur montage que d'autres outils d'urbanisme opérationnel¹⁶, les « *lotissements constituent un cas privilégié d'articulation entre le privé et le public* » (Prost, 2000, p.10). En effet, et contrairement aux mécanismes d'auto-construction, le lotissement engage une certaine épaisseur institutionnelle dans le processus opérationnel, à travers la constitution du dossier de demande d'autorisation de lotir, précédée de discussions à l'amont entre l'aménageur et la collectivité, suivies du temps de l'instruction, puis des différentes procédures de construction engagées à l'intérieur du périmètre loti. Par sa complexité, à la fois en terme procédural, mais aussi en matière technique et d'aménagement (figure 5), le lotissement fait appel à des compétences importantes et mobilise dans sa mise en œuvre un temps plus long que la simple demande d'autorisation de construire. Il instaure ainsi la mise en place d'un dialogue public/privé et potentiellement un espace de négociation a priori plus large que dans le cas de la production en diffus.

15 L'analyse conduite dans les années 1960 par l'équipe de l'Institut de sociologie urbaine (Raymond Henri, Nicole Haumont, Marie-Geneviève Raymond et Antoine Haumont), avec la publication d'une trilogie sur le pavillonnaire en 1966 (*Les pavillonnaires, La politique pavillonnaire et L'habitat pavillonnaire*) a montré entre autres que le pavillon est l'habitat qui correspond le moins mal à un mode d'habiter particulier (et aujourd'hui majoritaire), qu'il ne s'agit pas – dans une pratique urbanistique – de dénoncer, mais de prendre en compte.

16 En comparaison des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) par exemple.

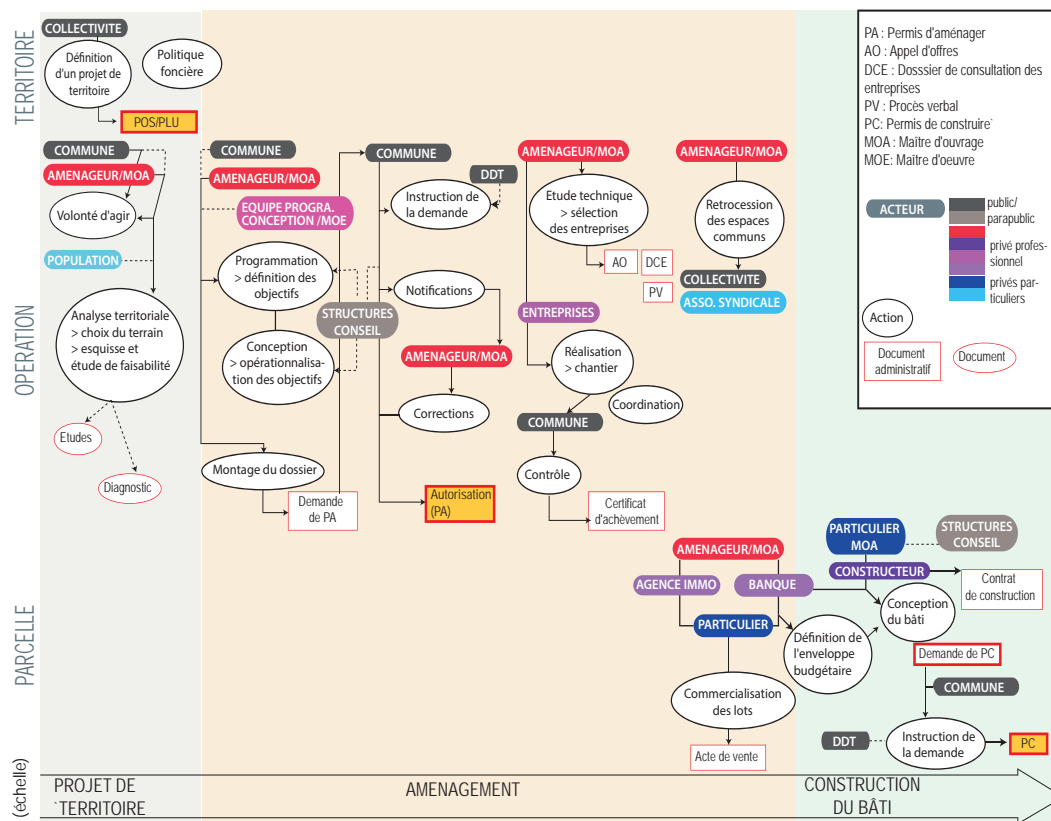


Figure 5. Production de la ville par lotissement, un processus complexe : pluralité d'acteurs et de compétences, multiplicité des étapes, articulation de trois échelles territoriales (L. Herrmann, 2013)

Dans cette perspective, le lotissement nous semble alors digne d'intérêt pour une troisième raison : il permet de créer et de maîtriser l'espace public, ou du moins les espaces communs¹⁷. Yves Bories souligne ainsi qu'historiquement « l'existence d'un règlement est une caractéristique constante du lotissement » ; de nature plus ou moins précises et contraignantes, ces règles « ont pu ainsi assurer une maîtrise quasi parfaite de l'espace public même si ce n'était pas la même personne qui traçait le lotissement et celle qui projetait les bâtiments. Celui qui lotissait était le véritable maître d'œuvre de l'espace public » (1986, p.23). Or, s'interroger sur la production de la ville c'est nécessairement réfléchir aussi aux conditions de la fabrication de l'espace public, et non pas seulement centrer l'analyse sur les mécanismes de construction du bâti seul. À la suite de très nombreux travaux en urbanisme, géographie urbaine, sociologie urbaine ou encore morphologie urbaine, nous considérons ainsi comme acquise l'importance primordiale des espaces publics dans le fonctionnement des systèmes urbains, que ce soit d'un point de vue politique, fonctionnel, social ou morphologique. Et ce, notamment car selon Thierry Paquot, pour ne citer que lui, « ils remplissent une fonction essentielle de la vie collective : la communication. Ils facilitent l'urbanité

17 Les espaces libres (non bâtis) et ouverts à un usage collectif ne sont pas nécessairement des espaces publics du point de vue du droit (au regard de statut de propriété). S'ils n'ont pas été rétrocedés dans le domaine public, ils sont la propriété collective des colotis, regroupés en une association syndicale. C'est en ce sens, que l'on parle ici d'espace commun.

élémentaire et reçoivent [...] l'altérité » (2009, p.7). D'un point de vue morphologique, l'importance des espaces publics a également été démontrée à de nombreuses reprises : ils sont considérés par les chercheurs comme l'élément structurant des tissus urbains, mais aussi de la ville à plus grande échelle (Panerai, Demorgon & Depaule, 1999). En plaçant ainsi au centre de notre réflexion sur la production urbaine ordinaire la question de la fabrication de l'espace public, nous sommes amenée à procéder à une première restriction de notre objet d'étude : nous nous intéressons ici seulement aux opérations de lotissement qui génèrent la construction d'espaces communs. Cette précision conduit notamment à laisser en dehors de notre champ d'investigation les opérations de lotissement relevant depuis 2012 de la Déclaration Préalable (DP) et non du Permis d'Aménager (PA)¹⁸.

* * *

À l'issue de cette première section, le lecteur aura donc compris que cette thèse a pour objet l'étude de la production contemporaine des lotissements résidentiels privés générant des espaces communs.

On peut synthétiser les raisons de ce choix de la façon suivante : même si quantitativement l'auto-construction est aujourd'hui majoritaire dans la fabrique ordinaire de la ville, il nous semble triplement intéressant d'inverser la perspective et d'étudier les lotissements. Ces derniers, par l'épaisseur potentielle des négociations qu'ils induisent, grâce à leur nature hybride (publique-privée) et parce qu'ils permettent de créer et de maîtriser l'espace public, peuvent être des outils opérants de maîtrise et d'organisation du développement urbain ordinaire en extension.

18 Avant 2012 (ordonnance 2011-1916 entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012) le lotissement relevait d'une seule procédure d'autorisation d'urbanisme, le Permis de Lotir. Depuis, le législateur a distingué deux procédures (décret n°2012-274) : le lotissement soumis à permis d'aménager (si la division s'accompagne de la création ou de l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement (réseaux et leurs accessoires) ou si l'unité foncière se situe en secteur sauvegardé ou classé) et le lotissement soumis à déclaration préalable (divisions sans travaux propres au lotissement, à l'exception des divisions intervenant en site classé ou protégé). Globalement, le premier crée de l'espace collectif (d'usage public ou privé selon le statut de la propriété du sol), quand le second ne crée que des espaces privatifs (Jégouzo, 2013).

2. LE LOTISSEMENT, AU CŒUR D'UNE CONTROVERSE VIRULENTE : VILLE COMPACTE VS VILLE ÉTALÉE

Dans leur forme contemporaine, les lotissements font l'objet d'une critique virulente à la fois du côté des professionnels mais aussi dans la littérature scientifique. Ils sont ainsi souvent considérés comme les « *parents pauvres de l'urbanisme* » (Masboungi, 2008, p.8), les outils d'un « *urbanisme hors-sol* » (*ibid*, p.83) pointé du doigt par certains auteurs comme un des modèles contemporains de désorganisation spatiale de nos sociétés (Mangin, 2004). Il ne s'agit plus, comme cela a été finement analysé par Annie Fourcaut (2000), de dénoncer le scandale des lotissements défectueux, tels qu'il en a poussé par milliers dans l'entre deux-guerres, mais de pointer du doigt les lotissements contemporains comme producteurs et produits d'une sous-ville. Aujourd'hui, le procès qui les vise est d'autant plus partagé, qu'il s'appuie sur la montée du référentiel du développement durable (CE, 1990 ; Bernié-Boissard & Chevalier, 2011), et se cristallise dans une rhétorique de la durabilité, autour notamment du thème de la « *culpabilité énergétique* » de ces espaces (Fourny & Lajarge, 2001). Ces derniers seraient ainsi triplement insoutenables (Berque et al., 2006) : critiqués pour leur manque de durabilité écologique (dépendance à l'automobile, utilisation expansive du sol) (Djellouli et al., 2010 ; EEA, 2006), la faiblesse de leurs sociabilités (individualisme, ségrégation, clubbisation, vote extrémiste) (Burgel, 1989 ; Lévy, 2003 ; Berger & Jaillet, 2007 ; Charmes, 2011), et leur pauvreté architecturale et formelle (Mangin, 2004 ; Callen, 2011). Le lotissement est jugé comme une « *procédure figée* » qui serait antinomique avec les « [...] *pratiques ancestrales qui ont produit la ville à partir d'un tracé de voies publiques, hiérarchisées et communiquant et d'un découpage du sol apte à supporter des programmes et des formes diversifiés* » (Mangin, 2004, p.174). Le lotissement, en tant que mode opératoire, serait donc incapable de produire des espaces urbains qualifiés, durables, mixtes et évolutifs.

Comprendre cette critique contemporaine des lotissements suppose de la replacer dans un débat plus large qui oppose deux modèles urbains – la ville compacte et la ville étalée –, les lotissements relevant, d'après le procès qui leur est fait, du second modèle.

2.1. Ville compacte, ville étalée, quelques éléments de définition

Si les débats sur la macroforme des établissements humains sont anciens¹⁹, la figure de la ville étalée et celle de la ville compacte alimentent depuis une trentaine d'années déjà une « *solide controverse scientifique* », pour reprendre les termes de Martin Vanier (2015), controverse renouvelée par la formulation des enjeux urbains dans la perspective du développement durable²⁰.

Selon Pierre Merlin, la notion de ville compacte renvoie à l'origine à des politiques menées à partir des années 1980 dans certaines grandes villes européennes « *pour enrayer les effets négatifs du desserrement de la population et des activités au cours de la génération précédente* » (2010, p.824). Marianne Guerois (2003) explique aussi que, pris au sens strict, les termes de « ville compacte » font initialement référence à l'expérience politique néerlandaise éponyme élaborée dans les années 1980 d'abord à Amsterdam, puis à Rotterdam, qui, afin d'accueillir la croissance urbaine au sein de la ville agglomérée, densifient leur tissu existant et investissent des espaces en friche à l'intérieur des limites de la ville héritée. C'est sur la base de ces premières expériences que la Commission Européenne valorise ce qui va devenir le modèle de la ville compacte dans son *Livre vert sur l'environnement urbain* (1990), en faisant de cette dernière la forme optimale pour une « ville durable » (Guerois, 2003). La compacité ainsi promue est à la fois une compacité morphologique à travers des objectifs de maîtrise de la taille des établissements humains, d'intensité de l'occupation du sol, de densification du bâti et de limitation de l'éparpillement résidentiel ; mais elle est aussi d'ordre fonctionnel puisque la ville compacte repose sur l'idée d'une ville des courtes distances (Beaucire, 1985), permettant de réduire le nombre et la portée des déplacements grâce à l'articulation des politiques de transport et des politiques d'urbanisme (et notamment via la densification du bâti au plus près des transports en commun) et grâce à un principe de mixité fonctionnelle (Guerois, 2003). On comprend à la lecture de ces travaux que le modèle de la ville compacte, aujourd'hui dominant dans la pensée « aménagiste » (Halleux, 2012), s'est largement construit sur le rejet d'une forme urbaine étalée, peu dense et discontinue qui s'est peu à peu développée à partir des années 1950 aux marges de la plupart des agglomérations européennes jusqu'à devenir une figure dominante de l'urbain contemporain.

19 Marianne Guerois (2003) revient dans sa thèse sur l'ancienneté de ce débat et explique qu'au 19^{ème} siècle le courant dominant (bien que pluriel) s'exprime en faveur du desserrement urbain autour des enjeux de salubrité, d'hygiénisme social, de rationalisation des fonctions, d'adaptation aux nouveaux modes de circulation et de lutte contre la spéculation ; un des tenants les plus célèbres de ce courant étant Ebenezer Howard et ses Cités Jardins.

20 Toujours dans une perspective historique, M. Guerois montre que le modèle de la ville compacte est réinvesti à partir des années 1990 dans le champ conceptuel du développement durable où la ville compacte est considérée comme « *une pièce stratégique de l'application des principes du développement durable* » (2003, p.37). Ce débat n'a pas cependant le monopole des discussions autour des formes de la ville durable, d'autres auteurs proposant par exemple, toujours dans une perspective de durabilité, de dépasser la controverse à travers une réflexion sur la ville polycentrique (Da Cunha, 2010).

La ville étalée nous semble être une figure plus complexe dans son statut que celle de la ville compacte, qui relève du modèle, d'une macroforme urbaine idéale-typique envisagée comme souhaitable, construite sur une certaine vision de la ville héritée, de rares expériences concrètes et surtout sur des hypothèses reliant la forme à toutes une série de bienfaits écologiques, économiques et sociaux sur lesquels nous reviendrons. De son côté, la ville étalée connaît un statut plus ambigu.

Elle renvoie tout d'abord à la notion d'étalement urbain, qui est utilisée, non pas comme modèle susceptible de guider l'action urbanistique, mais comme concept analyseur²¹ d'un phénomène observable empiriquement. La notion d'étalement, bien qu'elle ne connaisse pas de définition unanimement reconnue, est généralement employée pour décrire le « *processus d'élargissement des échelles spatiales et de l'aire de fonctionnement du phénomène urbain à l'échelle locale* » caractérisé par la faible densité de ses composants (et bien souvent par la construction massive de maisons individuelles) et leur dispersion dans l'espace, ainsi que par « *la multiplication, l'élargissement et l'allongement des réseaux de transport* » (Bochet, 2006, p.49). On parle ainsi d'étalement urbain lorsqu'on observe un découplage entre la croissance démographique et l'augmentation de l'artificialisation des sols, soit lorsque l'extension urbaine est plus rapide que la croissance démographique. L'étalement procède donc d'une forme d'urbanisation introduisant une surconsommation d'espace.

D'un autre côté, la ville étalée s'est également vue érigée en modèle à travers les travaux d'un certain nombre d'auteurs, prenant le contre pied de la ville compacte, considérée comme passéiste, inadaptée et aveugle aux mutations contemporaines. Ces auteurs donnent corps à un modèle de la ville étalée en revendiquant au contraire l'intérêt de la construction d'une ville de la faible densité et de la dispersion – ou du moins, pour les moins « radicaux » d'entre eux, affirmant la nécessité de ne plus seulement élaborer des politiques urbaines de l'empêchement, et de reconnaître les qualités de ces modalités d'organisation spatiale de la croissance urbaine ainsi que de répondre à la demande sociale qui les fondent. S'élabore alors toute une série d'images-guides pour la ville contemporaine – appelée « ville émergente » (Dubois-Taine & Chalas, 1997) – : la ville-mobile, la ville-territoire, la ville-nature, la ville-polycentrique, la ville à la carte, la ville-vide, etc. (Chalas, 2000). Le travail de Gérard Bauer et Jean-Michel Roux (1976) donne un autre exemple de ce double statut (à la fois analyseur et modèle) de la ville étalée. Ils construisent ainsi dans les années 1970 la notion de rurbanisation²², qui leur permet de comprendre et d'analyser un phénomène socio-spatial dans sa singularité, mais les conduit

21 Ou « *figure interprétative* » comme le dit Chiara Barattucci (2006).

22 La rurbanisation désigne une nouvelle forme d'occupation du territoire, observée à partir des années 1970 relevant de l'interpénétration rural/urbain. Elle est le résultat d'un « *processus de dissémination discontinue de la ville dans la campagne surtout à travers la construction de maisons individuelles* » (Barattucci, 2006, p.115). Moins large que la notion de périurbanisation qui lui succèdera, la rurbanisation regroupe trois caractéristiques principales : la discontinuité de l'urbanisme, la prégnance de la maison individuelle et la prédominance de l'espace non urbanisé essentiellement agricole.

aussi à formuler des propositions d'action d'urbanisme plus normatives sur ce phénomène. G. Bauer publiera d'ailleurs à la suite de ce travail un second ouvrage intitulé *Un urbanisme pour les maisons* (1979) qui assume plus directement cette dimension normative.

2.2. Les termes du débat

Nous proposons de revenir rapidement ici sur les principales dimensions de ce débat opposant les tenants de la ville compacte à ceux de la ville étalée. Suivant une volonté de contextualisation de notre objet de recherche, nous ne prétendons pas à l'exhaustivité en la matière mais à une présentation introductive qui nous permettra de situer le registre qui nous intéresse plus particulièrement dans ce débat : la dimension morphologique transversale du procès fait à la ville étalée de façon générale et au lotissement en particulier. La rapide présentation de la controverse qui va suivre ne prétend donc pas épuiser les arguments de chacun des deux camps, mais cherche simplement à donner une idée des principaux registres d'expression de la controverse.

Pour ce faire, on retient le découpage proposé par Marianne Guerois (2003), qui relève trois principales dimensions dans le débat : le registre écologique, le registre social et le registre économique, auquel nous ajoutons le registre politique et institutionnel²³.

2.2.1. Registre environnemental

Une partie des auteurs reconnaissent à la ville compacte des vertus écologiques importantes. Il est ainsi généralement admis que la ville compacte, ville des courtes distances, allège la dépendance des citadins vis-à-vis de la voiture, réduisant de la sorte de façon concomitante leur consommation d'énergie et leurs émissions polluantes. Sa durabilité écologique reposerait aussi sur son rapport économe au sol, permettant non seulement de préserver une ressource foncière non renouvelable, mais aussi de limiter les processus de mitage des paysages agricoles et naturels. Inversement, la ville étalée porterait atteinte de multiples manières à l'environnement : consommatrice d'espace, elle reposerait sur et encouragerait l'usage de l'automobile responsable d'importantes consommations énergétiques, de fortes nuisances sonores et de pollutions atmosphériques.

La controverse porte d'abord sur les aspects méthodologiques qui corrént densification et réduction des consommations énergétiques. Les célèbres travaux de Newman et Kenworthy (1989) ont ainsi mis en lumière le rapport de corrélation négative existant entre la densité de

23 Cette présentation thématique de la controverse laisse alors de côté des postures alternatives à l'opposition des modèles, telles que celle défendue par Jean Ruegg et Joëlle Salomon (2014) qui proposent, à l'instar de Jean-Charles Castel (2007), de penser la ville compacte et la ville étalée de façon interdépendante comme les « deux faces d'une même pièce ».

population des agglomérations urbaines et la consommation énergétique par habitant liée au transport. Si généralement ces conclusions ne sont pas remises en cause, des questions sont toutefois soulevées concernant les extrapolations de ces résultats d'une part et le caractère réducteur des mobilités analysées d'autre part. Il semble ainsi que l'équation entre forme urbaine et performance environnementale soit plus complexe à résoudre, et que la densification n'ait finalement qu'un impact réduit sur les comportements de mobilité. Par ailleurs les critiques portent aussi sur le fait que les travaux établissant un rapport de causalité entre compacité et faible usage de l'automobile se concentrent sur les déplacements domicile-travail, oubliant d'autres types de déplacement. Jean Pierre Orfeuill et Danièle Soleyret (2002) par exemple ont mis en évidence l'existence d'un « effet barbecue », en observant que les déplacements à longue distance étaient plus fréquents chez les habitants des centres des villes denses que chez les résidents des périphéries (Touati, 2015).

Par ailleurs, la controverse porte aussi sur les potentiels effets environnementaux négatifs de la compacité à travers la question de la congestion automobile et de la pollution qui lui est associée, conduisant certains auteurs à douter des bénéfices de la ville compacte en termes de gains environnementaux.

Toujours dans une perspective environnementale, la ville étalée est également critiquée pour sa gourmandise foncière due à la faible emprise au sol de ses composants et pour le mitage des territoires que produit le caractère dispersé de leur implantation. Cette thématique du gaspillage de l'espace et de la rareté foncière, qui fait de la ville étalée une figure urbaine insoutenable, pare au contraire la ville compacte de vertus écologiques importantes, du fait à l'inverse de son rapport économe au sol.

D'après nos lectures, cette dichotomie semble moins sujette à débats que la question du lien entre densité et déplacements. Cependant, certains auteurs regrettent que cette critique du gaspillage foncier se cristallise bien souvent sur la dimension résidentielle de l'étalement et conduise à stigmatiser les acteurs de cette production (Castel, 2010a²⁴), alors même que d'après Joseph Comby (in Fouchier 2001) « *ce ne sont pas principalement les maisons d'habitation qui détériorent les paysages, mais d'abord les activités commerciales et ensuite les constructions industrielles et agricoles* » (cité par Guerois, p.46).

D'autre part, d'autres chercheurs notent que la faible densité comme la dispersion rendent possible une accessibilité facilitée aux espaces verts par rapport à la ville compacte. On pense notamment au travail d'Yves Chalas (2011) sur la notion de ville-nature contemporaine, ou plus récemment encore aux propositions de Martin Vanier (2015) qui, en explorant la condition urbaine de la faible densité, voit dans l'interpénétration espace urbanisé/espace

24 Jean-Charles Castel (2010a) explique ainsi qu'en France les politiques de lutte contre l'étalement urbain ont conduit à la stigmatisation des lotisseurs de maisons individuelles ; nous revenons et discutons ce point en partie III sur l'évolution de la posture du législateur vis-à-vis du lotissement.

ouvert végétalisé, non pas un gaspillage foncier, mais une ressource, celui de « l'espace public de nature » : « *Tel est le premier potentiel de la faible densité : faire advenir un espace public d'un type nouveau, un espace public de nature, récréatif, écologique, sensoriel et essentiel* » (p.28).

2.2.2. Registre social

Dans un registre social, la ville étalée fait également l'objet de vives critiques qui sont globalement de deux ordres.

Elle est d'abord accusée d'entretenir un processus de ségrégation spatiale ; le marché du logement périurbain viendrait ainsi nourrir des mécanismes de relégation des populations les moins fortunées en périphérie. D'un autre côté on observe aussi que le renforcement de la compacité des villes est rarement synonyme d'une plus grande mixité via les processus de gentrification. Dans ce registre, il nous semble plutôt que densification et étalement peuvent difficilement être dissociés et procèdent au contraire d'un même phénomène de ségrégation socio-spatiale plus général appréhendable à l'échelle métropolitaine.

On reproche ensuite à la ville étalée d'être alimentée par un individualisme exacerbé en substituant le principe de mobilité à celui d'urbanité (Guerois, 2003) ; cette problématique connaît d'ailleurs une visibilité augmentée suite à la banalisation en Europe des résidences fermées inspirées par le modèle des « gated communities » nord américaines (Mazel & Tapie, 2012). Un risque de perte de cohésion sociale planerait ainsi sur la ville contemporaine du fait de cette relégation périurbaine et des désirs de sécession urbaine qui la sous-tendraient. Ce phénomène a notamment été appréhendé au prisme d'une géographie électorale qui a mis en évidence un gradient centre-périphérie dans le vote d'extrême droite en France (Grésillon, 1998 ; Guilluy, 2010 ; Lévy, 2003, 2012). Ces analyses font l'objet d'une forte controverse²⁵. Elles ont notamment été remises en question par Eric Charmes, Lydie Launay et Stéphanie Vermeersch (2013) qui affirment au contraire que le vote FN est moins une affaire spatiale (issue de prétendus effets de la densité sur le rapport au monde et à l'altérité) qu'une affaire sociale.

Dans ce registre de la controverse, les tenants de la ville émergente défendent globalement l'idée d'une nécessaire rupture dans le regard sur ces espaces contemporains, qui ne peuvent être analysés au prisme des référents de la ville héritée, au risque d'être à jamais réduits à une version édulcorée voire abimée de cette dernière : « *le périurbain n'est pas une vision dégradée de la ville, il offre autre chose* » (ibid, p.9).

²⁵ Voir notamment les échanges scientifiques qui ont eu lieu à ce propos dans la revue *La vie des idées.fr* (Charmes, Launay & Vermeersch, 2013 ; Lévy, 2013).

2.2.3. Registre économique

Le débat ville étalée/ville compacte se développe aussi sur un registre économique à la fois autour de la question des coûts d'urbanisation en fonction de la macroforme mais aussi autour de celle des économies d'agglomération ; l'une comme l'autre demeurant encore très controversées.

La ville étalée est ainsi souvent associée à des coûts d'urbanisation élevés du fait des surcoûts qu'elle induit en matière de réseaux techniques, tandis que la ville dense permettrait une rentabilité plus élevée des réseaux publics. Sylvie Jaglin et Nicole May (2010) expliquent que ces conclusions reposent sur des raisonnements en termes de coûts normalisés (et non des coûts réels) et se fondent sur une logique simple, à savoir que « *l'étalement renchérit les investissements du fait de distances plus longues à parcourir et à équiper* » (p.8) et du fait des coûts plus importants en matière de viabilisation, de maintenance et d'exploitation des infrastructures physiques. S'il s'agit bien de faits établis, ces auteurs montrent cependant que ces résultats n'épuisent pas la complexité de la question des coûts d'urbanisation. Il existe des coûts de centralité, pas toujours évidents à évaluer mais non moins présents et importants, qui viennent complexifier l'équation. La densité élève notamment l'addition en matière de gestion et d'entretien des réseaux du fait des complications des interventions techniques en zone centrale. Les auteurs concluent finalement sur un état des savoirs marqué par l'incertitude quant à la relation entre densité et structures des coûts, bien que dans la littérature existante les études aient tendance à surévaluer les gains liés à la densité mais sont défailtantes dans leur capacité à mesurer les surcoûts de l'urbain dense (Castel, 2004²⁶).

Au sujet de la performance économique des deux modèles, M. Guerois souligne également, à l'instar de L. Davezies (2000), qu'il est difficile de relier objectivement forme urbaine et densité à efficacité économique. Certes, les notions d'économie d'agglomération et d'économie d'échelle semblent avantager la figure de la ville compacte, mais d'un autre côté ces économies d'agglomération « *sont supposées équilibrées, à partir d'une certaine taille, par des coûts de congestion qui croissent aussi avec la taille des villes* » (Guerois, 2003, p.53). Elle affirme que les approches strictement économiques et macromorphologiques peinent à expliquer des phénomènes qui relèvent aussi en grande partie de variables politiques et culturelles.

Il ressort finalement de l'analyse des coûts de la croissance urbaine une difficulté à argumenter objectivement en faveur d'une forme d'urbanisation plutôt qu'une autre.

26 J.-C. Castel (2006, 2007) parle à ce propos de « *déséconomies d'agglomération* » ; il met en lumière l'existence de surcoûts spécifiques liés à la densité : coûts d'obsolescence et de maintenance, coûts de sécurisation et d'assurance et coûts de congestion. Il met également en évidence l'existence d'« *effets de seuil* » qui conduisent souvent les opérateurs à émettre les opérations plutôt qu'à concevoir un aménagement global.

2.2.4. Registre politico-administratif

En France, le débat sur la ville étalée porte enfin sur une dimension que l'on peut qualifier de politico-administrative. Certains auteurs pointent en effet du doigt « *l'extraordinaire fragmentation du pouvoir d'urbanisme* » (Renard, 2011b, p.179) de l'Hexagone et de ses 36000 communes. La critique de l'étalement recouvre ainsi parfois une critique de l'organisation extrêmement décentralisée des pouvoirs locaux, qui, en accordant aux communes les compétences de planification et d'autorisation d'urbanisme, mettrait en péril la capacité à construire et à gérer durablement les territoires. La critique porte à la fois sur le malthusianisme foncier (décrit par E. Charmes (2009) et J.-C. Castel (2007)) des communes périurbaines des grandes agglomérations, et sur le clientélisme ainsi que le manque de vision politique au long terme et à la petite échelle des maires des petites communes rurales²⁷. Il est ainsi supposé que la ville étalée procéderait en grande partie de la juxtaposition d'égoïsmes municipaux, exacerbés par la faiblesse des technstructures de ces acteurs communaux et par la grande dépendance de ces élus municipaux vis-à-vis de leurs administrés. Dans sa thèse sur la planification dans les communes rurales, P.-H. Bombenger (2011) met ainsi en évidence l'importance du jeu relationnel de l'interconnaissance locale pour comprendre les pratiques territoriales des petites communes. Il montre également que la proximité sociale entre usagers et élus constitue un obstacle aux exigences de préservation environnementale formulées par le législateur : « *La proximité, habituellement présentée comme un facilitateur et un vecteur positif des dynamiques territoriales, apparaît alors comme une contrainte dans le portage d'un projet collectif s'affranchissant au moins partiellement des revendications individuelles des usagers de l'espace* » (p.64). Cette proximité sociale entre les élus municipaux et les usagers de l'espace remettrait donc en question la légitimité et la capacité des premiers à exercer en connaissance et en conséquence les pouvoirs que leur a donnés la décentralisation.

De façon indirecte, c'est là encore la ville étalée qui est visée, cette fois non plus comme opérateur de désordre territorial, mais comme produit d'un système politico-administratif défaillant.

* * *

Bien que l'état des savoirs ne soit pas encore stabilisé, comme l'a montré cette rapide présentation de la controverse ville compacte/ville étalée, on comprend que cette dernière est bien au cœur d'un virulent procès qui l'accuse d'être triplement insoutenable (environnementalement, socialement et économiquement) et d'être le produit d'égoïsmes municipaux. C'est à la lumière de ce débat que peut se comprendre la critique contemporaine des lotissements, qui sont directement assimilés à la ville étalée.

²⁷ La problématique de la proximité entre l'autorité compétente en aménagement et les intérêts privés locaux n'est pas exclusivement française. On la retrouve dans d'autres pays européens et notamment en Suisse, où ce sont le plus souvent les communes qui sont en charge d'élaborer et d'approuver le document d'urbanisme (Ruegg, 2008).

3. PROBLÉMATIQUE

La question de la fabrique contemporaine des lotissements se pose alors de façon problématique. Ce qui nous semble en effet « poser problème » la concernant, c'est l'observation d'un paradoxe entre cette critique virulente dont ils font l'objet, qui semble les condamner à être les opérateurs d'une médiocrité morphologique d'une part, contradictoire avec d'autres indices que nous donnent l'histoire de ce mode opératoire mais aussi des expériences opérationnelles récentes d'autre part.

3.1. Le lotissement : un mode opératoire contemporain très critiqué, producteur de médiocrité morphologique

Le procès adressé aux lotissements s'inscrit bien dans un contexte de critique d'une macroforme urbaine, la ville étalée ; il procède cependant d'un changement d'échelle puisque le concernant ce n'est plus seulement la forme générale de la ville qui est visée, mais aussi la forme urbaine au sens de tissu urbain²⁸. Ainsi, quand on se penche plus en détails sur le contenu de leur procès, on voit que parmi les différents registres de critique, c'est la forme physique concrète qui est souvent reprochée aux lotissements : ce sont les maisons, les voies, les parcelles, les jardins, les espaces publics qui sont évalués et considérés comme médiocres. Une médiocrité morphologique – opposée à son pendant positif : la qualité morphologique²⁹ – s'esquisse alors en filigrane de ce discours ambiant très critique. Déjà en 2000, G. Bauer et B. de Lataulade soulignaient que le lotissement « a été, et reste, fort critiqué pour la pauvreté de conception urbanistique et architecturale d'une grande partie de sa production » (p.1). Ceci nous pousse à penser que la question de la forme urbaine a aujourd'hui son importance quand on s'interroge sur la fabrique ordinaire de la ville, et plus spécifiquement sur la fabrique de la ville par lotissement.

Cela ne signifie pas bien sûr, que l'enjeu des lotissements contemporains se limite à ces aspects morphologiques. Cependant l'importance d'une réflexion sur la morphologie se justifie aussi par le fait que la condamnation massive du lotissement s'inscrit, nous l'avons vu, dans le cadre du rejet répandu d'une forme d'urbanisation – prise au sens de macroforme cette fois – qu'est l'étalement et, depuis quelques années maintenant, de l'émiettement urbain (Charmes, 2009). Or, Eric Charmes montre que l'observation des processus de périurbanisation à une échelle plus fine relève moins de l'image de la « tache d'huile » (étalement), que de celle du « saut de puces » (Castel, 2007) caractérisé par la discontinuité morphologique, où « *chaque noyau rural (village, bourg, petite ville) [se dote] de sa couronne d'ensemble pavillonnaire tout en étant séparé des communes voisines par une bande non construite* » (Charmes, 2009, p.28). Il souligne à cette occasion

28 Sur la notion de tissu, voir Partie II/Chapitre 3/Section 3.

29 L'usage que nous faisons de la notion de la qualité fait l'objet d'un développement conceptuel spécifique : voir Partie II/Chapitre 4.

l'importance d'analyser la périurbanisation dans une perspective qualitative (notamment au niveau de ses modalités d'organisation spatiale) et pas seulement quantitative, comme c'est souvent le cas dans le débat public en termes de m² artificialisés/an³⁰.

Nous proposons donc ici de prendre au sérieux la dimension morphologique du procès fait aux lotissements, en interrogeant leur qualité morphologique. Soulignons que cette approche morphologique de la qualité n'a pas bien sûr vocation à épuiser la complexité de cette notion (Da Cunha & Guinand, 2014), nous y reviendrons³¹. Il nous semble toutefois que le registre de la forme peut faire l'objet d'une réflexion spécifique et ce, pour trois raisons : sa place centrale – on l'a vue – dans le procès fait aux lotissements, son caractère opérationnel et l'importance de la question des modalités d'organisation spatiale de la périurbanisation (Charmes, 2013)

3.2. Le lotissement, ce marteau

Suivant cette perspective critique, on pourrait penser que le lotissement est condamné à produire des quartiers médiocres – notamment d'un point de vue morphologique –, et serait donc systématiquement condamnable. Il est en effet tentant de lire derrière la dénonciation des lotissements contemporains, la démonstration d'un rapport causal systématique entre un processus opérationnel et un produit urbain – en l'occurrence des espaces résidentiels vivement critiqués. Or, deux paradoxes nous poussent à douter de cette apparente évidence : un paradoxe historique d'abord, mais aussi l'observation de signes contemporains contradictoires.

3.2.1. Mise en perspective historique : le lotissement associé à une grande diversité de formes

Même si, dans sa version contemporaine (et ce depuis la fin de la 1^{ère} guerre mondiale), le processus de lotissement a effectivement essentiellement généré la construction d'espaces résidentiels périphériques dominés par l'habitat pavillonnaire, une mise en perspective diachronique invalide la corrélation systématique lotissement-quartier pavillonnaire. En adoptant une perspective historique sur le temps long, Anne-Sophie Cléménçon (2015b) montre ainsi que le lotissement peut être envisagé comme « *un des processus fondamentaux de la fabrication des villes et de l'urbain en général* ». Analysant plusieurs exemples, l'auteure explique que l'acte de diviser puis d'urbaniser un terrain appartenant à un seul propriétaire foncier est un processus de production de la ville à l'origine de la construction d'une multitude d'espaces urbains à travers l'Histoire (figure 6). Cette épaisseur historique est caractérisée par la diversité,

30 Citons, à la suite de cet auteur, le discours du Ministère du développement durable qui s'alarme dans son dossier documentaire du Grenelle de l'Environnement : « *Ce sont en France, 6000km² qui sont artificialisés par an, soit l'équivalent d'un département français tous les dix ans* » (cf. www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=13305).

31 Partie II/Chapitre 4/Section 1.

et notamment la diversité des formes urbaines mais aussi la diversité des fonctions³². Quoi de commun en effet en matière de morphologie urbaine, entre le quartier d'habitat pavillonnaire de Clairlieu, construit dans les années 1970 dans la périphérie de Nancy, et les immeubles bourgeois du 19^{ème} siècle de la rue Rivoli à Paris, deux espaces pourtant produits par le même mode opératoire : le lotissement.

Chantal Callais (2003) montre également, à travers l'analyse du cas bordelais, que le lotissement est « *le principal mode de fabrication des grandes villes depuis le Moyen Âge* », et qu'il a su pendant longtemps « *participer à une constitution morphologique cohérente de la ville* ».

Ces analyses rejoignent les résultats de travaux en morphologie urbaine, qui appréhendent aussi le lotissement comme « *un mode historique de création urbaine [...] où l'on découpait le terrain avant de construire* » (Bories, 1986, p.12), et le considère à la lumière de nombreux exemples historiques comme une « *tradition [opérationnelle] qui a fait ses preuves aussi bien du point de vue de la production quantitative que de l'appréciation qualitative* » (ibid., p.266).

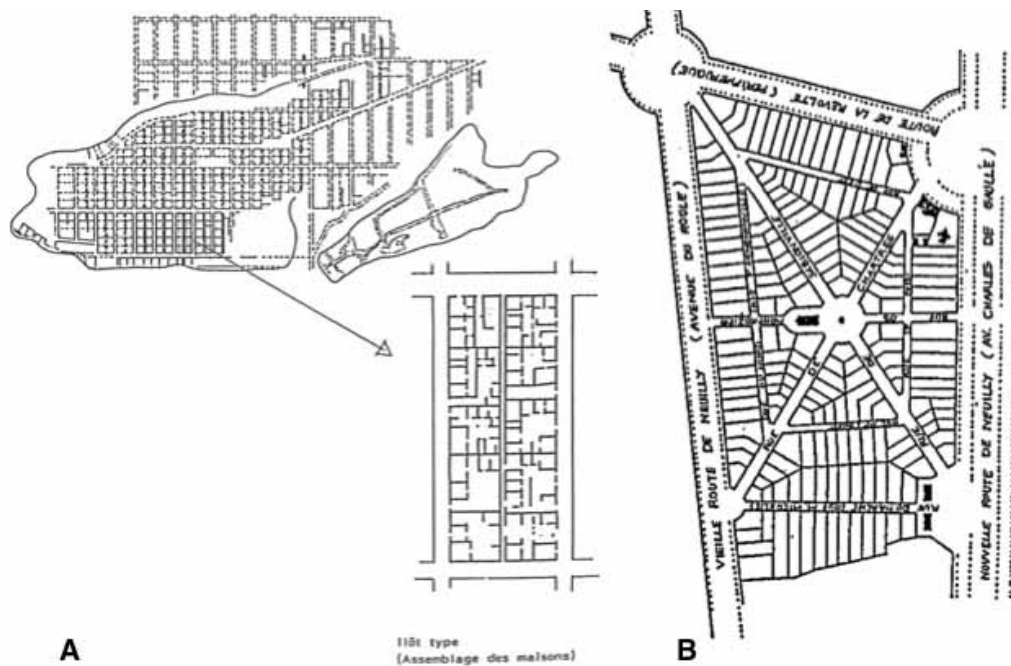


Figure 6. Exemples de lotissements historiques : A/ Olynthe (Grèce, Vème siècle avant JC) ; B/ Lotissement de Sablonville (Neuilly-sur-Seine, 1830) (source : Bories, 1986, pp. 266 et 269)

Dans leur recherche sur les lotissements denses, G. Bauer et B. de Lataulade (2000) montrent à leur tour que jusqu'aux années 1950 en France, le lotissement³³ a produit des quartiers d'habitat individuel dense, tels que les « échoppes » à Bordeaux (figure 7) ou les « particuliers » à Tours :

32 La procédure de lotissement a ainsi aussi été largement mobilisée pour produire des espaces d'accueil aux activités économiques, commerciales et industrielles. Le lotissement n'est donc pas, dans son histoire et son actualité, exclusivement résidentiel, bien que nous ayons fait le choix de nous intéresser à ce type de lotissement.

33 Qu'ils envisagent, comme nous, dans son « *acception précise, juridique, d'un terrain découpé en parcelles, vendues puis construites indépendamment, une par une* » (Bauer & de Lataulade, 2000, p.1).

« On oublie souvent, en effet, que les grandes villes françaises, y compris les plus importantes, restent constituées en bonne partie de lotissement d'habitat individuel y compris, et c'est cela qui nous intéresse le plus ici, au contact direct du centre ancien. À partir du dernier tiers du 19^{ème} siècle il structure des quartiers entiers équipés sur les rues principales, de services commerciaux et, au sein même des secteurs, de services publics, scolaires notamment. Non seulement cet habitat résiste à la densification, mais il s'est avéré qu'il est de plus en plus recherché » (p.6)³⁴.

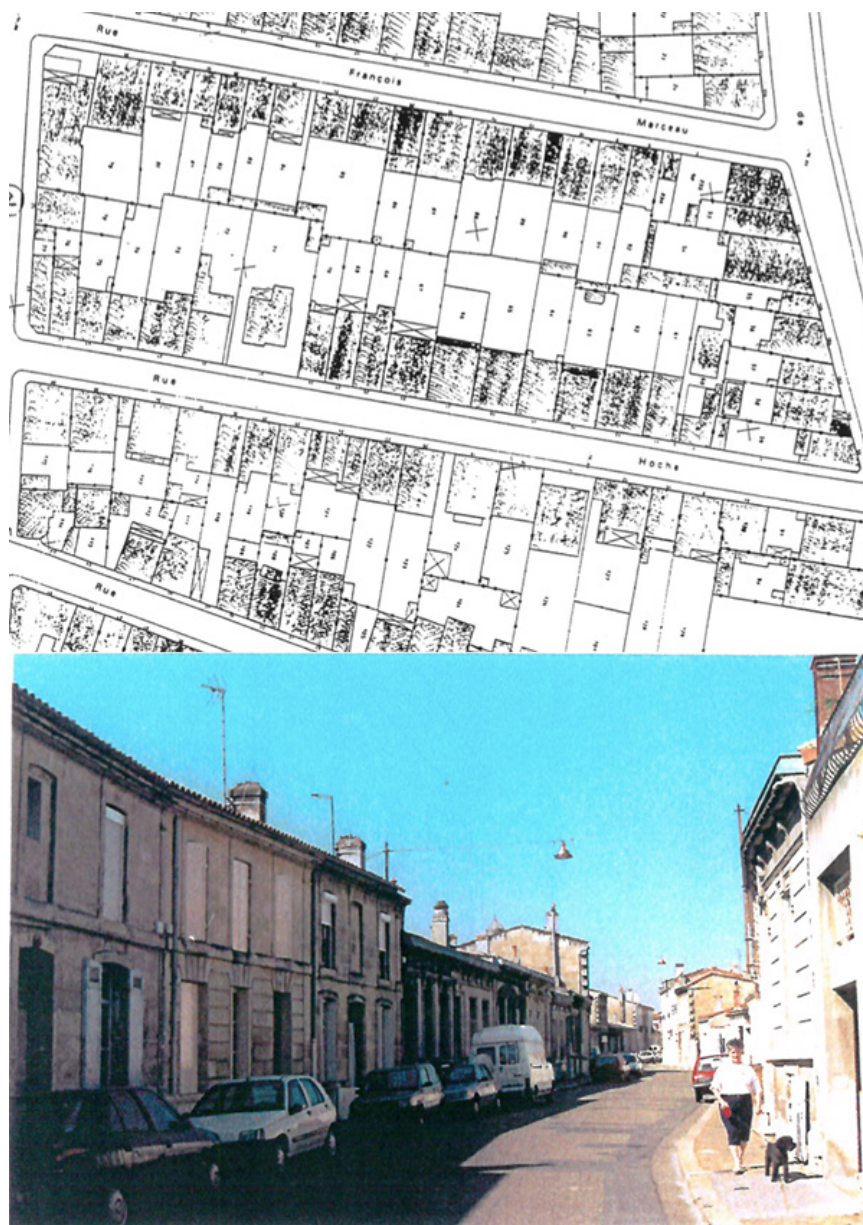


Figure 7. Exemple de lotissements denses : les « échoppes » bordelaises (source : Bauer & de Lataulade, 2000, pp.10 et 13)

34 Ils soulignent par contre la grande difficulté à trouver des exemples de lotissements denses récents : « Le lotissement de maisons denses, comme mode d'urbanisation, a disparu en France. Aujourd'hui il est remplacé par le lotissement pavillonnaire trois fois moins dense » (ibid., p.56).

Si aujourd'hui, le mode opératoire du lotissement est essentiellement mobilisé dans le cadre de la construction de quartiers résidentiels pavillonnaires en périphérie plus ou moins lointaine des villes, l'Histoire nous apprend qu'il a aussi pu aussi fabriquer des espaces urbains diversifiés, dont certains sont considérés aujourd'hui comme des hauts-lieux d'urbanité, et qu'il n'y a donc pas a priori de fatalité morphologique dans la production de la ville par lotissement.

Cependant, s'il n'y a effectivement, au regard de cette mise en perspective historique, pas de fatalité morphologique, il ne faut pas pour autant considérer que le lotissement d'aujourd'hui est en tous points similaire au lotissement d'hier. Deux changements majeurs doivent notamment être pris en compte : la disparition des conventions spatiales d'une part et la modification de la structure de la maîtrise d'ouvrage privée du bâti d'autre part.

Yves Borjes (1986) explique ainsi que le lotissement contemporain est marqué par l'absence des conventions spatiales, entendues comme des « *références urbaines et architecturales communes* » aux projeteurs et aux usagers, « *qui rendent [par exemple] possible de reproduire d'un projet à un autre les mêmes organisations de façades à quelques détails significatifs près* » (p.26). Ce type de « *consensus culturel implicite* » (Callais, 2003) existait par exemple à Bordeaux à la fin du 19^{ème} siècle et explique en partie que les lotissements de cette époque aient pu construire une certaine cohérence architecturale à l'échelle de la rue sans prescription publique en matière de façade ou de typologie bâtie. Y. Borjes affirme par contre qu'aujourd'hui il n'existe plus ce type de consensus social esthétique architectural.

La maîtrise d'ouvrage du bâti construit dans le cadre du lotissement a par ailleurs changé de nature (Frey, 1990). Alors que les lotissements historiques évoqués précédemment étaient généralement construits par des investisseurs privés aristocrates au 18^{ème} siècle et des propriétaires bourgeois au 19^{ème} siècle, on assiste à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle à un incroyable fractionnement des capitaux investis dans l'immobilier à travers la multiplication de micros-investisseurs, aux capacités financières nettement plus réduites que ceux des deux siècles précédents. Ces derniers construisent en effet le plus souvent seulement pour eux mêmes ; nous les appelons habitants-maîtres d'ouvrage. La grande généralisation de leur intervention constitue une des caractéristiques spécifiques essentielles de la fabrique contemporaine des lotissements par rapport à ses ancêtres historiques : le lotissement d'aujourd'hui engage une forme d'auto-promotion privée qui a fondamentalement changé de nature et de capacité d'investissement par rapport aux anciens investisseurs aristocrates ou bourgeois du lotissement d'hier.

Les modalités contemporaines de fabrique de la ville par lotissement ont donc bien des caractéristiques propres, irréductibles, qu'il s'agit de prendre compte dans l'analyse, notamment pour éviter toute forme d'anachronisme, aussi éclairante soit cette mise en perspective historique.

Cependant, l'histoire des lotissements n'est pas la seule à nous faire douter de la fatalité morphologique qui frapperait ce mode opératoire : des signes plus proches de nous nous confortent dans ce doute.

3.2.2. Des « signaux faibles » : des lotissements contemporains qualifiés ?

Deux observations contemporaines nous poussent ainsi également au scepticisme quant à la solidité du lien posé systématiquement entre processus de lotissement et médiocrité des espaces construits.

Tout d'abord, ce lien repose souvent sur une confusion présente dans le sens commun mais aussi dans les dictionnaires spécialisés (Pumain, Paquot & Kleinschmager, 2006 ; Choay & Merlin, 2010), qui consiste, par métonymie, à définir le lotissement comme un quartier périphérique d'habitat pavillonnaire. On parle ainsi souvent de lotissement pour évoquer des espaces résidentiels de maisons individuelles, qui peuvent être issus de façon indifférenciée d'opérations de promotion, d'habitat groupé ou de la juxtaposition de projets d'auto-construction. Ce qui est ciblé dans ces acceptions larges du lotissement, c'est en fait une forme urbaine, le tissu pavillonnaire – bien que ce dernier ne soit jamais vraiment spécifiquement défini – et un processus, l'étalement urbain³⁵. Pourtant une recherche récente a montré que la relation causale directe entre procédure mobilisée et forme produite résistait mal dans le cas du lotissement³⁶ aux réalités observées sur le terrain, marquées au contraire par une très grande hétérogénéité (Vautrin, 2015, p.84). De même, la part imputable au lotissement dans l'étalement a été largement relativisée par les chiffres de la construction neuve présentés plus haut. Dans la région Rhône-Alpes notamment, les études conduites spécifiquement sur cette question par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône Alpes (ORHL, 2002) montrent que sur la période 1990-1999, les lotissements ont une place minoritaire dans la construction des maisons individuelles de la région, « ne représentant que 20,4% de l'individuel pur³⁷ et 14,3% des logements totaux produits » dans les communes périurbaines en croissance³⁸ (p.12).

35 Jean-Pierre Frey (1990) explique d'ailleurs que cette persistance de l'image pavillonnaire constitue un obstacle épistémologique à l'approche du concept et du phénomène du lotissement.

36 Pour être exacte, B. Vautrin parle à ce propos de l'individuel aménagé en général et pas spécifiquement du lotissement, même si on l'a vu, les deux notions se recoupent bien souvent.

37 Au sens de la base de données SITADEL : « construction qui ne comprend qu'un seul logement et qui a fait l'objet d'une permis de construire relatif à un seul logement. »

38 Communes, identifiées par l'ORHL comme étant les espaces de la périurbanisation résidentielle, au regard des trois critères suivants : « communes participant à la croissance du parc de logements : le rapport entre le nombre de logements commencés sur 10 ans (1990-1999) et le parc de résidence principales et secondaires est supérieur à la moyenne régionale, soit 13,5% ; communes dont la croissance en valeur absolue est non négligeable, supérieure au seuil de 40 logements commencés depuis 10 ans ; commune ayant une proportion minimale de 40% de logements individuels purs dans la production totale de logements sur la période 1990-1999 » (p. 4).

Par ailleurs, cette même littérature professionnelle, qui fait justement le procès des lotissements, rapporte l'existence d'un « signal faible », celui d'opérations contemporaines de lotissement qui contrastent avec les expériences dominantes critiquées. En 2008, Ariella Masboungi répertorie et analyse dans son ouvrage *Faire la ville avec les lotissements* des opérations singulières, qui tranchent dans leur morphologie avec les lotissements traditionnels et qui sont autant de raisons qui lui font espérer le « *renouvellement discret et durable de l'organisation urbaine et architecturale de cette production urbaine* » (p.10). Les Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de toute la France sont de leur côté depuis le milieu des années 2000 les auteurs d'une littérature abondante publiant sur le modèle du « guide des bonnes pratiques » des recommandations à destination des collectivités, des services instructeurs, des lotisseurs et des ménages-maîtres d'ouvrage de leur maison. Pour illustrer leurs préconisations, ils s'appuient le plus souvent sur des exemples d'opérations considérées comme vertueuses au regard de critères morphologiques, urbanistiques, paysagers et environnementaux. Dans *Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône* (2007), Philippe Dufieux note quant à lui que depuis une trentaine d'années si une forte pression foncière dans l'Ouest lyonnais a effectivement conduit au développement d'un étalement urbain incontrôlé, on voit cependant aussi apparaître des opérations tendant à restructurer le développement de ces communes périphériques³⁹, à travers des opérations de lotissement en extension des bourgs et des villages. Pour le 161^{ème} numéro des ses *Cahiers*, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU-IdF, 2012) publie un dossier spécial consacré au thème « Habiter le périurbain ». On retrouve dans ces pages, dans les discours de professionnels du lotissement⁴⁰, d'autres indices qui confirment cette hypothèse d'un signal faible, celui de la ré-émergence de lotissements qualifiés, après des dizaines d'années de domination pavillonnaire spéculative. On note en effet dans l'ensemble de cette littérature – qui publicise la parole de certains professionnels – l'affichage d'une rhétorique du changement dans les modes de faire avec l'annonce d'un engagement des lotisseurs⁴¹ dans une « politique de qualité » autour des thèmes de la durabilité, de la densité, du paysage et de la mixité.

La question problématique de cette thèse rejoint donc une préoccupation déjà esquissée par d'autres face au paradoxe du lotissement (et notamment par Ariella Masboungi). Nous cherchons ici à « *surmonter la fatalité apparente de la production ordinaire* » de la ville, qui semble condamner cette dernière à être, dans le cadre d'un débat peu fertile⁴², soit le repoussoir d'une pensée historiciste de la ville, soit la bannière d'une post-modernité urbaine chaotique et

39 Notamment à Dardilly, Communay, Corbas, et Lissieu.

40 Et notamment de Pascale Poirot, présidente du SNAL (Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) (pp. 46-47).

41 C'est le cas notamment, dans l'ouvrage de Masboungi (2008) de Foncier Conseil, d'Ataraxia, ou encore du SNAL.

42 Un débat qui s'est notamment cristallisé à l'occasion de la publication de l'ouvrage collectif sur la ville émergente en 1996, suite au séminaire et programme de recherche lancé par O. Piron autour de la périurbanisation.

cynique (Belli-Riz, Callais et Jeanmonod, 2003, p. 4). La formule qu'a eu en 1996, Jean-Michel Dufour, architecte conseil au CAUE de Seine et Marne, résume bien notre posture quant à cette question : « *Le lotissement, ce n'est ni un mal, ni un bien, c'est un outil, c'est comme un marteau. Avec un marteau, on peut se taper sur les doigts ou on peut taper dans le clou* » (CAUE du Doubs, 1996).

* * *

La problématique de recherche

Comme le veut l'exercice, nous proposons alors de synthétiser l'état de nos interrogations dans une problématique de recherche exprimée sous forme de questions :

Comment se fait-il que le lotissement – mode opératoire très largement critiqué par les auteurs et les professionnels – produise aujourd'hui des espaces urbains considérés au contraire pour leur qualité ? Dans quelles mesures et à quelles conditions, le processus de production de la ville par lotissement est-il capable de fabriquer des espaces urbains qualifiés d'un point de vue morphologique ?

Plan de la thèse

La suite de ce manuscrit constitue notre réponse à ces questions. Présentons rapidement son économie.

Dans une première partie, relativement courte, nous poursuivons un effort de cadrage de la recherche en matière théorique (chapitre 1) et méthodologique (chapitre 2). À cette occasion, nous explicitons d'abord les prémisses et les outils conceptuels mobilisés croisant l'approche stratégique et l'approche conventionnelle. Nous exposons ensuite nos hypothèses de travail : une hypothèse morphologique sur les stratégies de ré-intégration du tissu urbain, une hypothèse réglementaire sur le poids de l'injonction au développement urbain durable sur la procédure de lotissement et une hypothèse actionniste sur le rôle des modalités d'organisation de l'action collective pour la qualification des opérations. Nous présentons enfin le protocole de recherche en décrivant le processus de sélection de nos terrains (quatre opérations de lotissements situées dans l'agglomération lyonnaise) et la méthode d'analyse empirique adoptée (comparative et qualitative).

Les trois parties suivantes constituent ensuite le cœur de la démonstration.

La partie II est consacrée à la question de la morphologie (chapitre 3), puis à celle de la qualité morphologique des lotissements (chapitre 4). Nous y présentons d'abord notre approche physiologique de la notion de tissu urbain, replacée dans l'histoire de la pensée sur la forme

physique des villes. Utilisant la grille d'analyse associée à cette approche, nous développons ensuite une première description morphologique de nos quatre terrains d'étude. Après avoir pris la mesure des enjeux théoriques et épistémologiques de la mobilisation de la notion de qualité morphologique, nous proposons une approche conventionnelle de cette dernière. Elle nous conduit à élaborer une grille d'analyse de la qualité de la forme des lotissements construite à partir d'un corpus littéraire constitué de publications professionnelles sur le sujet. Ceci nous permet d'identifier des critères d'évaluation de la qualité morphologique applicables à nos quatre lotissements, et donc de mesurer, relativement à cette grille, la qualité du tissu de nos études de cas.

Nous revenons dans la partie III sur l'histoire réglementaire du lotissement (chapitre 5), jusqu'aux changements les plus récents de cette procédure opérationnelle (chapitre 6) régie par un cadre réglementaire défini au niveau national. En étudiant l'évolution de la posture du législateur vis-à-vis de ce mode opératoire, nous montrons que le lotissement s'est progressivement constitué en une procédure d'urbanisme opérationnel strictement encadrée et donc pensée par les pouvoirs publics. Nous replaçons ensuite cet encadrement dans le contexte plus large de l'injonction réglementaire contemporaine au développement urbain durable, et tentons de voir comment l'évolution réglementaire récente du lotissement s'inscrit dans ce mouvement plus général. Cette partie est alors l'occasion d'évaluer si la qualité morphologique repérée sur nos quatre terrains peut ou non être attribuée à cette évolution du cadre réglementaire national placée sous le signe de la durabilité.

Dans la dernière et quatrième partie, qui est aussi la plus longue parce qu'elle accorde une place importante aux extraits d'entretiens, nous plongeons dans le cœur de la mécanique opérationnelle et proposons une déconstruction des modes de faire observables dans nos quatre opérations. Cette déconstruction est un moyen d'identifier d'autres leviers potentiels de qualification morphologique de nos opérations, relevant cette fois non pas du cadre réglementaire national, mais des mécanismes de mise en œuvre des opérations observables localement. Elle porte à la fois sur l'importance et le caractère problématique dans les petites communes analysées d'une stratégie communale cadrant les opérations de lotissement privés (chapitre 7), sur le rôle des documents de planification urbaine (chapitre 8), sur les relations de pouvoir instaurées entre les différents acteurs de cette fabrique urbaine, plaçant la commune dans une posture de régulation du système de production des lotissements et sur la marge de manœuvre conservée par les lotisseurs-maîtres d'ouvrage (chapitre 9).



Appréhender le lotissement :
cadrage et protocole de
recherche



PARTIE I

Introduction Partie I

De notre questionnement de départ sur la production ordinaire de la ville à notre problématique de recherche, nous avons opéré un mouvement de précision de nos interrogations et de notre objet d'investigation, de façon à rendre opératoire la réalisation de cette thèse.

Tout d'abord, notre intérêt pour la « petite fabrique urbaine » que nous avons appelée « production ordinaire de la ville » nous a conduit à nous intéresser au lotissement résidentiel privé, non pas parce que ce dernier est le mode majoritaire de cette production, mais parce qu'il nous semble être un des plus intéressants.

Souhaitant ensuite questionner la critique massive qui le vise, nous avons fait le choix de privilégier le registre morphologique de ce procès, plaçant au cœur de notre problématique de recherche la question de la qualité morphologique de ces opérations.

Avant d'entrer dans le cœur de la démonstration, il nous importe de procéder au cadrage de cette recherche. Dans cette première partie à valeur introductive nous développons alors un cadrage de deux ordres : à la fois théorique (chapitre 1), en explicitant les théories de l'action mobilisées et les hypothèses structurant le raisonnement, mais aussi méthodologique (chapitre 2) en présentant le processus de sélection des quatre opérations de lotissement analysées et le protocole de recherche mis en place pour conduire la partie empirique de cette thèse.

Ces deux aspects sont très liés dans la mesure où nos choix théoriques ont des implications méthodologiques et où nos hypothèses de recherche ont également en partie conditionné le choix de nos terrains d'étude.

L'approche qualitative et comparative par études de cas développée ici s'inscrit en effet dans les perspectives méthodologiques ouvertes par le schème actionniste conjoint à l'analyse stratégique et à l'analyse conventionnelle que nous mobilisons. Notre thèse repose sur la comparaison de quatre opérations de lotissement situées dans l'agglomération lyonnaise, choisies en fonction de variables bien précises liées à nos hypothèses de recherche. L'analyse de ces opérations emprunte de façon croisée des outils conceptuels et analytiques de l'approche stratégique et systémique et de l'économie des conventions.

CHAP. 01

Cadrage de la recherche : approche théorique et
hypothèses

L'objet de ce premier chapitre est d'abord de positionner notre recherche dans les paysages théoriques au sein desquels elle s'inscrit, en explicitant le plus clairement possible les différents cadres d'analyse qu'elle mobilise, la façon dont elle le fait, et les implications méthodologiques que cela induit. Considérant le lotissement comme un système d'action collective permettant de produire des espaces urbains, notre recherche propose une entrée par la fabrique de la ville et s'inscrit dans un schème actionniste articulant à la fois les apports de l'analyse stratégique et systémique de Michel Crozier et Erhard Friedberg (1977) et ceux de l'économie des conventions, notamment à travers le recours aux travaux de Boltanski et Thévenot (1991). Ce cadrage théorique constitue le préalable à la formulation des hypothèses de recherche qui ont guidé la réalisation de cette thèse, que nous présentons dans un second temps. Nous formulons ainsi trois hypothèses quant aux leviers potentiels de la qualification des opérations de lotissement : une hypothèse morphologique, une hypothèse réglementaire et une hypothèse actionniste.

Avant d'entrer dans le cœur de ce développement, nous soulevons deux précautions de lecture. Tout d'abord cette thèse a été en grande partie menée sans posture et cadre théorique établis a priori, que nous aurions pu appliquer directement à notre objet. En ce sens, la théorie n'a pas préexisté à l'objet puis au terrain, mais s'est construite avec eux. Que le lecteur ne s'étonne pas alors du pluralisme théorique, voire disciplinaire, qui émerge de cette démarche itérative entre théorie et empirique.

La seconde précaution découle de la première et concerne un devoir de transparence que nous nous efforçons de suivre quant au procédé d'écriture de cette partie. Il s'agit autant d'explicitier pour le lecteur les « *prémises théoriques* » (Blumer, 1969, cité par Arab, 2004, p.22) qui structurent la recherche, que pour l'auteur de les construire, presque *a posteriori* – en les portant à notre conscience par l'écriture et l'exercice de la justification théorique. Soyons donc clairs avec vous, et avec nous même : la linéarité du processus intellectuel est ici une reconstruction.

1. APPROCHE ACTIONNISTE : LE LOTISSEMENT COMME SYSTÈME D'ACTION COLLECTIVE URBAINE

Le lotissement peut être appréhendé comme un système d'action collective dans la mesure où sa mise en œuvre résulte de l'interaction d'une pluralité d'acteurs (lotisseurs, concepteurs, constructeurs, habitants) et d'organisations (commune, intercommunalité, CAUE, DDT) mis en situation d'interdépendance et amenés de ce fait à agir collectivement.

Le problème que pose l'existence d'organisations et d'actions collectives, alors même que les logiques d'action des acteurs semblent généralement marquées par une très grande hétérogénéité, a mobilisé un grand nombre de chercheurs en sociologie, en économie et en science politique. Cette question des fondements et du fonctionnement de la coopération humaine est à l'origine d'une très vaste littérature théorique appelée sociologie des organisations. Des approches par la contingence à la sociologie de la traduction, en passant par l'analyse wébérienne de la bureaucratie, l'analyse stratégique, la théorie sociologique de la régulation, les approches par l'identité et la culture, et le modèle des économies de la grandeur¹, toutes ces écoles de pensée se rejoignent autour d'une interrogation commune : « *qu'est ce qui fait qu'un groupe humain tient et ne se délite pas ?* » (Lafaye, 2010, p.7). Appliquée à la production de la ville cette question s'est cristallisée autour d'un enjeu principal : la gouvernabilité des villes. Elle a donné lieu au développement d'une littérature, également très riche et diverse, en science politique, avec les approches par la gouvernance, celles par les référentiels ou les instruments, et en sociologie avec essentiellement l'approche par l'action organisée².

Il ne s'agit pas pour nous de réécrire cette histoire des idées, mais de présenter les outils théoriques que nous avons trouvés dans ces corpus et mobilisés pour résoudre le problème que nous nous sommes posé au sujet des lotissements.

Appréhendant le lotissement comme un mode de production de la ville, nous adoptons, après d'autres (Arab, 2004 ; Boino, 2009b), une posture ouverte articulant différents regards sociologiques complémentaires de la théorie de l'action, issus de ces travaux de la sociologie des organisations. Nous faisons ainsi appel de façon croisée aux apports de l'analyse stratégique et systémique et à ceux de l'économie des conventions. Avant de présenter les emprunts que nous faisons à ces deux approches, nous tenions à préciser comment nous sommes arrivés à ces choix théoriques, à travers l'adoption d'une entrée par la fabrique urbaine, et à définir cette dernière.

1 Nous reprenons ici le découpage des différents courants de la sociologie des organisations proposé par deux manuels sur le sujet : *Les nouvelles approches sociologiques des organisations* (Amblard, et al., 1996) et *La sociologie des organisations* (Lafaye, 2010).

2 Pour une synthèse détaillée des apports et limites des différentes approches de cette question de la gouvernabilité des villes, voir Boino (2011).

1.1. Une entrée par la fabrique urbaine

Notre interrogation sur la production de la ville par lotissement nous conduit à approcher ce dernier en tant qu'espace produit dans sa double dimension processuelle et matérielle. Considérant, à la suite de Jean-Yves Toussaint que « *les objets produits existent d'abord « organisationnellement » [...] [et que] dans le même temps, il n'y a pas d'organisation sans objet* » (2000, p.191), nous allons alors nous intéresser au lotissement à la fois dans sa « *configuration d'action (la manière de faire) [et dans son] [...] contenu (ce qui est produit)* » (Boino, 2009b, p.18).

Mais au préalable, il convient de clarifier l'usage que nous faisons des expressions de « fabrique urbaine » et de « production de la ville », dans la mesure où elles ne font pas l'objet d'un emploi consensuel dans les travaux scientifiques. L'une comme l'autre renvoient à un usage connoté – historien pour la première, marxiste pour la seconde – vis-à-vis desquels nous souhaitons revendiquer une posture alternative.

Un rapide tour d'horizon des dictionnaires spécialisés en géographie et urbanisme laisse entrevoir un flou autour de la notion de « fabrique urbaine » ou de « fabrique de la ville ». La plupart d'entre eux ignore même cette entrée (Merlin & Choay, 2005 ; Pumain, Paquot & Kleinschmager, 2006 ; Brunet, 1992), et il faut attendre l'édition de 2013 pour la voir apparaître dans le dictionnaire de Lévy et Lussaut (Noizet, 2013). Ceci s'explique peut être par le fait que son usage est jusqu'à présent essentiellement resté le fait de travaux d'historiens. Telle que définie par Hélène Noizet (2013), à la suite des travaux d'archéologie d'Henri Galinié (2000), la notion de « fabrique urbaine » est opposée au projet (considéré comme planifié et synchronique) et désigne un « *processus, globalement impensé et diachronique, constitué d'une multitude d'interactions, chronologiquement situées, entre des configurations sociales et la matérialité morphologique d'un espace urbain* » (p.389). Une grande importance est accordée ici au qualitatif d'« impensé », qui permet à l'auteure d'affirmer que « *contre une certaine idéologie urbaniste, l'urbain est plus le produit d'une société que son projet* » (p.389). Cette approche de la fabrique urbaine diverge sensiblement de la notre, puisqu'elle intègre une réflexion sur le temps long des mécanismes de transformation des structures physiques de la ville³. Si nous ne souscrivons pas à cette acception historique de la notion de « fabrique urbaine », nous pouvons cependant lui reconnaître des apports indéniables qui viennent nourrir notre propre réflexion. D'abord, ces travaux se sont intéressés de façon pionnière (Cléménçon, 1999) aux espaces ordinaires (Cléménçon, 2015a). Ensuite, ils placent au cœur de leur pensée du processus de constitution de la forme l'articulation entre les acteurs et la matérialité de l'espace. Pour autant, nous rejetons l'idée que fabrique urbaine et projet s'excluent sur le mode impensé *versus* pensé. Nous envisageons plutôt le projet comme

3 À titre d'exemple, la thèse d'Hélène Noizet a porté sur le développement de la ville de Tours du 9^{ème} au 13^{ème} siècle (2007), celle de Anne-Sophie Cléménçon sur Lyon de 1781 à 1914 (1999).

un mode de la fabrique de la ville, laquelle ne se réduit pas pour autant à ce dernier et intègre aussi des processus incrémentaux et non planifiés (Scherrer, 1999, cité par Cléménçon, 2015a, p.252).

Brunet nous apprend que l'usage du terme « production »⁴ en géographie a progressivement connu une extension de sens, à travers le passage d'une définition restrictive entendue d'abord comme « *fabrication des biens matériels* », à un emploi marxiste élargi au sens de processus, d'action de produire, insistant sur les notions de « *mode de production, qui représente le système économique tout entier et sur les rapports de production* » entre les acteurs exprimant l'ensemble des relations sociales, pour finalement désigner de façon large « *toute forme d'activité de création* ». Malgré le flou inhérent à cette dernière acception contemporaine, il conclut sur la notion en soulignant que « *dans ce sens étendu et abstrait, la production de l'espace est le fait majeur de la géographie* » (1992, p.403). Dans cette même perspective, nous souhaitons mettre notre travail à distance de la connotation marxiste du terme de « production de la ville », issue des travaux développés dans les années 1960 et 1970 sur la transformation des villes « *abordée sous l'angle du capitalisme urbain* » (notamment à travers les travaux de Topalov (1974) sur les promoteurs immobiliers) (Arab, 2004, p.12). Nous lui préférons une perspective plus pragmatique qui considère qu'entrer par la production urbaine c'est plus simplement essayer de « *comprendre la ville produite par la manière dont elle est produite* » (Idt & Bourdin, 2011, p.8), en analysant à la fois ses « *conditions concrètes de production [...] par ses acteurs, ses logiques, ses temporalités, ses ressources et ses contraintes* » (Boino, 2009b, p.11), mais aussi en s'interrogeant sur le résultat de l'action et donc sur l'objet spatial produit (Idt & Bourdin, 2011). Cette approche conduit à travailler de façon privilégiée sur l'action concrète sur l'espace.

Ce faisant, nous employons ici les deux expressions « production de la ville » et « fabrique urbaine » de façon indifférenciée pour désigner notre approche du lotissement comme processus d'action et comme forme urbaine. Cette entrée nous conduit à réfléchir à la fois aux modalités d'organisation de l'action collective urbaine qui s'articule dans la mobilisation d'un mode opératoire, le lotissement, mais aussi à l'espace lotissement, espace conçu, produit du système d'action, pris dans sa matérialité physique. Nous considérons ainsi qu'il existe, dans la production de la ville, un lien étroit entre processus et contenu, c'est-à-dire entre les modes de faire (jeu d'acteurs, processus de régulation, procédures, accords, etc.) et les formes spatiales produites. C'est par l'articulation de ces deux approches, à la fois morphologique et processuelle, que nous nous penchons ici sur la fabrique ordinaire de la ville.

4 À distinguer des productions « *entendues comme biens matériels* » pour lesquelles il préconise d'ailleurs de parler de « *produits* » (p.402).

Nous mobilisons alors dans cette thèse deux champs théoriques rarement articulés dans une même recherche : le champ de la théorie de l'action, pour approcher le lotissement comme système d'action collective, et le champ de la morphologie urbaine afin de comprendre le lotissement dans sa matérialité spatiale, en tant que tissu urbain.

L'approche morphologique fait l'objet d'un développement propre un peu plus loin dans la thèse lorsque nous précisons notre appréhension de la notion de forme et de qualité morphologique⁵. L'approche actionniste à laquelle elle s'articule résulte du croisement des apports de deux grandes écoles de la sociologie de l'action : l'analyse stratégique et systémique et l'économie des ordres de grandeur, sur lesquels nous proposons de revenir quelques instants.

1.2. Apports et conséquences méthodologiques de l'analyse stratégique et de l'analyse systémique

Notre recherche se situe au sein d'un paradigme actionniste centrant son intérêt sur l'action et les acteurs qui la conduisent, et considérant que l'acteur n'est pas extérieur aux situations sociales, mais bien partie prenante et constructeur de ces situations, et que donc « *le changement social doit être analysé comme la résultante d'actions individuelles* » (Boudon, 2004, cité par Bourdin, Lefeuvre & Mélé, 2006, p.27). Dans cette perspective, notre vision de l'acteur doit beaucoup aux travaux de l'analyse stratégique.

1.2.1. Rationalité limitée et située de l'acteur

À la suite de J.-G. March et H. Simon et des travaux du Centre sociologique des organisations en France, l'analyse stratégique conduit à reconnaître la rationalité limitée des acteurs sociaux. Fondée sur une critique du modèle standard de la « rationalité parfaite » de l'homo economicus (Buttard & Gadreau, 2008), elle considère que les logiques d'action ne peuvent pas être réduites à leur seule dimension instrumentale. La limitation des capacités cognitives de l'acteur, doublée du caractère imparfait de l'information dans un univers envisagé comme incertain, font que la rationalité limitée est une rationalité non plus seulement instrumentale mais aussi procédurale, qui intègre la dimension processuelle du choix rationnel. Le choix de l'acteur n'est pas un simple calcul de maximisation de son intérêt, mais un processus décisionnel complexe qui permet de comprendre que l'acteur peut se tromper, tâtonner dans sa décision, et même changer ses objectifs, sans pour autant être irrationnel. Cette acception large de la rationalité limitée envisage donc la décision comme un ajustement permanent qui doit rendre le chercheur attentif au processus d'apprentissage et donc à l'aptitude au changement et au perfectionnement dont est doté l'acteur.

5 Partie II/Chapitres 3 et 4.

D'autre part, si l'acteur n'est pas conditionné, il n'agit pas non plus de manière complètement « hors-sol », et l'on intègre le caractère situé de sa rationalité. Nous souscrivons ainsi à l'idée d'une « *rationalité écologique* » (Buttard & Gadreau, 2008)⁶ qui dépend pour partie du contexte du choix. L'acteur, libre et stratégique, est aussi contraint par les règles du jeu liées à une situation d'action définissant plus ou moins un système de contraintes et de ressources, qui, sans le déterminer, structure tout de même pour partie son comportement. En ce sens, la situation d'action n'est pas envisagée comme un décor neutre mais bien comme « *un espace d'interdépendance, qui lie les individus entre eux, délimitant les chances du jeu de chacun* » (Amblard et al., 1996, p.34).

Cette approche située de la rationalité s'inscrit dans le cadre d'un individualisme méthodologique situé qui amène d'une part, à partir des acteurs individuels pour comprendre le collectif, mais suppose aussi une analyse des contextes d'exercice de l'action, de la situation « *dans laquelle prend sens l'intentionnalité* » des acteurs (Arab, 2004, p. 23).

1.2.2. Liberté stratégique et pouvoir

Cherchant à dépasser les approches déterministes, notre conception de l'acteur repose également sur la reconnaissance de sa liberté stratégique. Nous reprenons ici un des postulats préalables de l'analyse stratégique, qui concède une marge importante de liberté à l'acteur, jamais complètement conditionné par les règles et les attentes structurant son environnement d'action (Amblard et al., 1996) : « *La conduite humaine [...] est toujours l'expression et la mise en œuvre d'une liberté, si minime soit-elle* » (Crozier & Friedberg, 1977, p.45). Ce faisant, il nous faut reconnaître l'intentionnalité de l'action qui ne peut pas être réduite à un déterminisme social, culturel ou structurel. Elle nous amène à prendre en compte dans l'analyse les stratégies des acteurs et les relations de pouvoir qui se nouent dans leur interaction : « *l'acteur dispose toujours d'une marge d'autonomie qui interdit de comprendre l'action comme une interprétation stricte de normes, de rôles ou de fonctions* (Crozier et Friedberg 1977, Boudon 1979) (Arab, 2004 p.22).

À la suite de ces auteurs, nous envisageons donc le pouvoir, non pas comme un attribut, mais comme une relation liée à une structure de jeu : le pouvoir est une relation d'échange réciproque « *où les termes de l'échange sont plus favorables à l'une des parties en présence* » (Crozier & Friedberg, 1977, p.69), une relation instrumentale (c'est-à-dire motivée par la perspective d'un but). Le pouvoir provient de la marge de manœuvre que se ménagent les acteurs dans leurs interactions grâce à la maîtrise de zones d'incertitude pertinentes au regard du jeu collectif ; les ressources du pouvoir résident dans cette maîtrise de l'incertitude.

⁶ Notion empruntée à Anne Buttard et Maryse Gadreau (2008), qui utilisent le terme « écologique » « *par rapport à ses racines étymologiques : « oikos » signifie en grec la maison, et « logos » fait référence au discours, à la science. Ainsi, l'écologie se définit comme l'étude du contexte, de l'environnement, au sens large du terme* » (p.18). Cette notion est assimilable à celle de rationalité située.

Cette posture théorique esquisse déjà des pistes de recherche quant à la problématique qui nous mobilise ici. Elle lève notamment le paradoxe apparent posé en introduction : la mobilisation d'une même procédure opérationnelle (le lotissement) ne produit pas partout la même qualité spatiale. C'est que justement, l'activation de cette procédure ne peut pas être réduite à son application stricte, et que la compréhension des mécanismes opérationnels passe nécessairement par la compréhension des modes de faire des acteurs pris individuellement et collectivement.

Cependant, la nature de la problématique qui nous intéresse ici – celle de la production ordinaire de la ville – de par la complexité du jeu d'acteurs qu'elle induit, impacte la nature du problème dont il est question et les prémisses théoriques qu'elle mobilise. Nous limiter à une simple approche stratégique de l'acteur n'est pas performant pour comprendre l'objet de notre réflexion. Car, on ne s'intéresse plus seulement à la rationalité instrumentale d'un acteur individuel (dans sa capacité à maîtriser son action et à se rapprocher des buts qu'il poursuit), mais à la question de la coordination de l'action de multiples acteurs et organisations, de nature, objectifs et responsabilités différents engagés dans la production urbaine (Boino, 2009b, p.14). Dans cette perspective la « *problématique scientifique que pose l'urbanisme, ne renvoie pas tant à celle de la rationalité instrumentale qu'à celle de l'action organisée* » (p.15), au sens de « *processus sociaux diffus et omniprésents par lesquels sont canalisés et régulés les rapports entre acteurs interdépendants dans un champ d'action donné* » (Friedberg, 1993, p.164, cité par Boino, 2009b, p.16).

1.2.3. Penser l'action collective : le système d'action organisée

Dans sa dimension processuelle, le lotissement est alors envisagé comme un système d'action collective, qui ne résulte pas de la simple addition des comportements individuels, mais bien de leur articulation dans un jeu systémique entre structuration collective et stratégies des acteurs.

Le raisonnement systémique nous enjoint à partir du système d'action afin de comprendre quels sont les éléments de structuration qui s'imposent aux comportements des acteurs. Son objectif est la compréhension de ces comportements dans une perspective systémique, car faisant sens en tant qu'éléments intégrés dans un système plus large (Amblard *et al.*, 1996). Cette approche peut s'appliquer, dans une acception large de la notion de système, au lotissement. En effet, après avoir un temps parlé de « système d'action concret » défini comme un « *ensemble humain structuré qui coordonne les actions de ses participants par des mécanismes de jeux relativement stables et qui maintient sa structure par des mécanismes de régulation qui constituent d'autres jeux* » (Crozier & Friedberg, 1977, p.246, cité par Amblard *et al.*, 1996, p.40), E. Friedberg lui préfère finalement la notion plus large de « système d'action organisée » (1993). Il montre alors que l'organisation

formelle⁷ n'est qu'une des modalités de l'action organisée, qui peut relever aussi de systèmes moins institutionnalisés en tant que « *processus par lesquels sont stabilisées et structurées les interactions entre un ensemble d'acteurs placés dans un contexte d'interdépendance stratégique* » (Amblard et al., 1996, p.41). L'idée étant alors qu'il n'y a pas de différence de nature, mais seulement une différence de degré de formalisation entre une organisation formelle et un réseau plus diffus, les deux étant des formes d'action organisée, avec entre elles tout un dégradé de solutions différentes pour l'existence d'une action collective.

La prise en compte de la liberté stratégique des acteurs, et donc du caractère toujours au moins partiellement imprévisible de leur comportement, doublée de la reconnaissance de la structuration (partielle et renégociable) du contexte nous amène donc, à la suite de M. Crozier et E. Friedberg (1977), non pas à développer une observation exclusive des structures collectives (en l'occurrence pour nous notamment du déroulement de la procédure) ni des acteurs seuls, mais nous conduit plutôt à articuler ces deux raisonnements (stratégique et systémique) :

« *Si l'on admet que l'acteur individuel dans toute organisation dispose d'une marge de liberté irréductible dans la poursuite de ses activités, il devient illusoire de vouloir chercher l'explication des comportements empiriquement observables dans la rationalité de l'organisation* » (p.46) ; de même « *la réflexion sur l'acteur n'est pas suffisante puisque son comportement ne peut se concevoir en dehors du contexte d'où il tire sa rationalité* » (p.57). « *La réflexion en termes de stratégie oblige à chercher dans le contexte organisationnel la rationalité de l'acteur et à comprendre le construit organisationnel dans le vécu des acteurs* » (ibid.).

En ce sens, l'approche systémique de la production de la ville a déjà été ouverte en France par Thierry Vilmin (1999) et ses systèmes urbains « *entendus comme la résultante de l'interaction entre les différents outils et les multiples acteurs* » (Cambien, 2007, p.37) engagés de près ou de loin dans une production commune. Cette entrée analytique nous permet de sortir d'une lecture causale simpliste, et d'intégrer toute la complexité de la fabrique ordinaire de la ville. Elle nous conduit à considérer les relations entre les différents acteurs-producteurs mais aussi avec les autres éléments du système intervenant dans la production de ces espaces (les procédures, les normes, les financements, les institutions, etc.). La notion d'interaction est centrale ; elle pousse à analyser le système d'acteurs et son rapport à son environnement. Elle suppose donc toujours que la nature des relations entre les acteurs du système est un élément explicatif essentiel de son fonctionnement, et refuse tout déterminisme fort du au contexte, tout en intégrant les variables contextuelles dans l'analyse.

7 Objet principal des travaux de la sociologie des organisations jusqu'alors : la Tennessee Valley Authority chez Selznick (1949) ou la SEITA chez Crozier et Friedberg (1964).

Méthodologiquement, cette perspective nous pousse à analyser les logiques d'action des acteurs en situation et à partir donc des comportements empiriquement observables pour découvrir à la fois le contexte d'action et la manière dont ce dernier limite les marges de liberté de chaque acteur, et en même temps les rapports de pouvoir et les stratégies des acteurs engagés dans le système d'action de production des lotissements. Dans le cas qui nous intéresse, ceci nous conduit alors à prendre l'opération comme échelle d'observation. C'est en effet à l'échelle des interactions identifiables autour de la réalisation d'un lotissement que nous serons en mesure de rendre compte et d'analyser le système de production de la ville par lotissement.

La reconnaissance du caractère construit et contingent des systèmes d'action induit la mise en place d'une analyse empirique fouillée. On comprend donc que cette perspective théorique conduit à accorder une place centrale aux acteurs et nous amène à privilégier l'entretien comme outil d'exploration empirique du phénomène étudié (la fabrique des lotissements).

Par ailleurs, le raisonnement stratégique nous amène à placer au centre de notre analyse la question des ressources dont disposent les acteurs pour se dégager des marges de liberté dans le jeu collectif. Nous serons donc attentive, non pas seulement aux buts formulés par les acteurs a posteriori pour expliquer leur comportement, mais aussi et surtout à la manière dont ces objectifs affichés s'articulent à des moyens (ressources) leur permettant d'agir dans leur intérêt. Ce travail d'identification des ressources disponibles et pertinentes mobilisées par les acteurs implique alors d'analyser le comportement des acteurs, non pas en soi, mais en situation, en interaction, dans le cadre de rapports de pouvoir.

On vient de le voir, cette perspective stratégique est importante mais insuffisante et doit s'articuler à une attention portée au système, construit et contingent, mais aussi de façon plus large encore à l'environnement d'action. Ceci implique un élargissement de la focale empirique pour identifier les effets de structure et les règles du jeu, et doit nous amener à développer des instruments de connaissance de leur contexte d'action, de façon à intégrer la situation d'action dans notre vision analytique. Cette connaissance porte notamment sur le contexte réglementaire national et local, les règles et régimes de sanction institutionnels, la répartition officielle des compétences, les droits et devoirs de chaque acteur. Ces règles du jeu ne seront pas envisagées comme des structures conditionnant les acteurs, mais plus comme des « *pesanteurs structurelles* » limitant « *la rationalité et la liberté de choix des acteurs, mais ne (les éliminant) pas* » (Crozier & Friedberg, 1977, p.161)⁸, sur lesquels peuvent par ailleurs agir les acteurs⁹.

La justesse de notre analyse nous semble dépendre en grande partie de cette sensibilité accordée à l'environnement d'action. Cependant il résulte en même temps de cette dernière une limite quant à notre capacité à monter en généralité sur la base de nos observations : ce qui sera

8 Les règles du jeu ne sont pas des données naturelles immuables, mais sont aussi des construits contingents, des éléments du système : si elles contraignent bien le choix des individus, leur maintien est en même temps conditionné par ces choix.

9 Nous le verrons par exemple dans le cas de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

valable dans l'agglomération lyonnaise, ne le sera peut être pas à Brest ou à Paris, de même que ce qui est observable aujourd'hui, ne le sera peut être plus demain. Nous avons conscience de cette limite mais la considérons comme un « mal nécessaire » pour mener à bien nos objectifs de recherche.

Si l'on résume, dans cette perspective théorique, le lotissement, entendu comme mode de production de la ville, peut être envisagé comme un système d'action collective, résultant de l'interdépendance des acteurs et organisations engagés dans sa production et du phénomène de coopération qui en résulte. Ce système articule plusieurs jeux, certes distincts, mais également dépendants les uns des autres : par exemple si l'habitant-maître d'ouvrage et le constructeur de maison individuelle interagissent dans un jeu propre, celui de la relation contractuelle du contrat de maison individuelle, leurs comportements ne peuvent faire sens que s'ils sont envisagés à l'échelle du système d'action collective plus large de la production du lotissement, dans la mesure où leur possibilité d'action dépend de l'obtention d'une autorisation de construire, mais aussi des règles du lotissement définies par le lotisseur.

L'objet de la thèse sera donc de prouver empiriquement l'existence de tels « *phénomènes systèmes* » (Crozier & Friedberg, 1977), avec derrière l'idée que la découverte d'un système par la démonstration empirique de son existence permet déjà de répondre en partie aux questions concernant son fonctionnement.

1.3. Incomplétude de la rationalité stratégique : prendre en compte les valeurs

Aussi importantes soient-elles, la théorie de l'analyse stratégique, tout comme celle de l'analyse systémique (telle que définie par Friedberg), restent limitées dans leur capacité à rendre intelligible toute la complexité des mécanismes de régulation à l'origine de l'action collective. Et ce, parce qu'elles véhiculent une vision strictement utilitariste de l'acteur, qui, même si elle lui reconnaît le caractère limité et situé de sa rationalité, le pense toujours dans une optique instrumentale, motivé par une attitude fondée uniquement sur le calcul (incertain) de son utilité (pas toujours certaine non plus) (Buttard & Gadreau, 2008). Michel Crozier et Erhard Friedberg affirment ainsi au début de leur ouvrage fondateur qu'« *aucun jugement sur la 'nature humaine' n'est impliqué ici : on suppose simplement que chacun d'eux [nb. chaque acteur] essayera de gagner et préférera ses propres intérêts à ceux de l'autre* » (1977, p.19).

Nous pensons au contraire, à la suite de nombreux travaux, que la coordination préalable à la réalisation d'une action collective ne résulte pas simplement de la convergence des intérêts individuels, ni que les stratégies de pouvoir soient le seul moteur de l'action. Il nous semble que nous fermer à l'idée que les raisons d'agir des acteurs puissent trouver leur origine dans autre chose que la recherche de leur propres intérêts, risque de nous empêcher de saisir toute la

complexité et toute l'épaisseur des comportements des acteurs agissant ensemble. Aussi, nous avons trouvé dans la théorie des économies de la grandeur des éléments pertinents pour nous outiller dans cette perspective.

1.3.1. Ce « quelque chose en plus »

L'approche conventionnaliste (appelée économie des conventions) s'est plus spécifiquement penchée sur la question du « *quelque chose en plus* », échappant à la pure logique de la rationalité stratégique, qui oriente le choix des acteurs (Orléan, 2004, p.5), et qui permet, malgré la grande diversité des intérêts en présence, de construire des accords en situation de complexité. La position des conventionnalistes est résumée par A. Orléan de la façon suivante : « *penser le « quelque chose de plus » nécessite un cadre d'analyse que la conception traditionnelle réduisant les interactions humaines au seul principe de la rationalité instrumentale ne peut nous fournir. Il faut chercher ailleurs* » (ibid., p.11). Et cet ailleurs, c'est justement l'existence de médiations sociales, appelées « conventions », qui motivent et transforment le choix des acteurs. Les conventions désignent des cadres communs, des « *systèmes d'attentes réciproques entre les personnes sur leurs comportements* » (Amblard et al., 1996, p.73). Cette notion permet alors d'intégrer, au-delà de l'intérêt, la question de la valeur et celle du sens, que mettent les acteurs derrière leur action au regard d'un système d'attente réciproque ou d'un principe supérieur commun selon la terminologie des auteurs. La question de l'action collective n'est donc pas simplement celle de la compatibilité des intérêts de chacun, ou bien celle de rapports de force permettant à certains acteurs de faire valoir leurs intérêts sur ceux des autres, mais bien celle aussi de l'articulation des systèmes de sens des acteurs. Leur coordination s'établit sur les bases de l'acceptation conjointe d'un ordre légitime, qui peut relever, selon Weber, soit du droit, et dans ce cas on est dans l'obligation d'obéir à une règle, soit de la « *convention légitimée* » (Orléan, 2004), c'est-à-dire de l'acceptation commune d'un principe considéré par tous comme légitime.

1.3.2. La justification

Dans cette perspective, l'approche par les économies de la grandeur de Luc Boltanski et Laurent Thévenot (1991) s'attèle précisément à comprendre comment s'élaborent les conventions. Plaçant au cœur de leur problématique la production de la coordination, ces auteurs ont développé des outils conceptuels précieux pour analyser en situation la nature des accords passés (consensus, compromis, arrangement) par les acteurs pour produire de l'action collective. Elle permet aussi de prendre en compte dans leur irréductibilité la grande hétérogénéité des logiques d'action en présence, tout en acceptant l'existence d'un accord collectif, mais sans préjuger de sa nature.

Selon cette approche, contrairement à l'analyse en termes de stratégie, les chercheurs considèrent que les acteurs¹⁰ sont dotés de « *compétences morales qui leur permettent de faire société* » (Jaquemain, 2003, p.2), parmi lesquelles le « sens de la justice ». Ce dernier s'appuie sur leur capacité à justifier de leurs actes et de leurs prétentions. L'objet de leur sociologie est alors d'analyser comment les acteurs « *construisent et utilisent des ressources argumentatives dans des situations où ils sont amenés à justifier de leurs prétentions* » (ibid, p.3). La justification ne recouvre pas cependant la totalité des interactions entre acteurs observables dans nos sociétés. Les deux auteurs soulignent ainsi l'existence d'autres régimes d'action, tels que celui de la violence, de l'amour et de la justesse, dans lesquels l'impératif de justification est évacué. Il n'empêche que dans un grand nombre de situations sociales conflictuelles – au sens de celles où un accord doit être trouvé – les acteurs s'imposent, non de recourir à la force ou aux sentiments, mais d'exprimer des arguments publiquement défendables. Ce type de situation correspond à ce qu'ils appellent le régime de justification ou la dispute en justice. Le régime de justification vaut donc dans les situations sociales où les acteurs en présence n'interagissent pas seulement dans un rapport de force ou d'amour, mais cherchent à faire valoir leurs arguments pour défendre la justesse de leurs prétentions. Il nous semble a priori que la fabrique des lotissements relève bien de ce type de régime d'action.

L. Boltanski et L. Thévenot montrent alors qu'au cours de l'épreuve de justification, lors d'un conflit, d'un désaccord ou d'un nécessaire ajustement des comportements, les acteurs ne se réfèrent pas seulement à la défense de leurs désirs, mais aussi à des principes supérieurs, relevant d'une montée en généralité car dépassant le simple cas de la situation vécue, qui leur permettent de justifier du bien fondé de leurs prétentions et de construire une conception du juste dans la situation de l'action. L'épreuve de la justification désigne ainsi l'opération « *par laquelle chacun soutient sa revendication par des principes généraux supposés opposables à l'interlocuteur* » (Jaquemain, 2003, p.9). Avant de poursuivre, il convient de souligner que ces auteurs ne nient pas l'existence d'une rationalité stratégique des acteurs ; ils observent seulement que la défense de ses intérêts propres n'épuise pas le champ de la justification et que d'autres principes peuvent être mobilisés pour argumenter en faveur d'une position. La recherche de maximisation des intérêts ne semble plus alors, dès l'instant que l'on prend au sérieux les arguments présentés par les acteurs, être le moteur exclusif des comportements.

Le recours à un principe supérieur commun permettant de justifier du bien fondé et du caractère juste de ses actes ou de ses revendications suppose une opération de définition de ce qui fait la valeur des choses, des actes et des personnes, en fonction de ce principe. Les auteurs parlent à ce sujet des « ordres de grandeur ». Ils affirment alors que les acteurs prennent généralement appui sur un nombre restreint de référents généraux, et qu'il est possible de recenser ces

10 Boltanski et Thévenot parlent de « personne » et non d'« acteur ». Les deux notions sont proches dans la mesure où elles s'inscrivent toutes deux dans une théorie de l'action entendue comme « *la résultante d'une capacité des individus à ne pas se soumettre aux structures* » (Amblard, et al., 1996, p.110). Dans un souci d'uniformité et de lisibilité, nous conservons pour notre part le vocable d'« acteur » tout au long de la thèse, et donc également dans cette section sur les conventions.

différents grands « principes » valables dans le cadre de l'Europe occidentale. Ils identifient¹¹ ainsi six logiques de justification qu'ils appellent « cités », chaque cité étant construite sur un principe supérieur commun, au sens d'une conception particulière du bien commun : ce qui fait la grandeur¹² dans la *cité civique* est la représentativité, dans la *cité domestique*, la tradition, dans la *cité industrielle*, l'efficacité, dans la *cité de l'opinion*, la renommée, dans la *cité inspirée*, la créativité et dans la *cité marchande*, l'intérêt au sens du « *désir de biens* » (Jacquemin, 2003, p.15). On retiendra comme définition simple de ces modèles de justification, celle proposée par les deux auteurs eux-mêmes : « *un modèle d'ordre légitime, désigné comme modèle de cité, qui rend explicites les exigences que doit satisfaire un principe supérieur commun afin de soutenir des justifications* » (Boltanski & Thevenot, 1991, p.86). Les cités sont contingentes dans le sens où elles peuvent évoluer, disparaître et où l'on peut en découvrir d'autres¹³.

1.3.3. Implications méthodologiques : entretiens et études de cas

Dans cette perspective, la sociologie s'efforce à rendre compte des logiques de justification des acteurs. Cela induit nécessairement de prendre au sérieux les arguments développés par ces derniers, non comme une façon de déguiser leurs intérêts, mais comme une manière de donner à voir l'ordre de grandeur qui leur permet de donner du sens à leur action. Autrement dit, on trouve aux fondements de l'approche développée par L. Boltanski et L. Thévenot l'idée selon laquelle la justification exprimée par les acteurs au sujet de leurs actes n'est pas entièrement hypocrite : « *Quand on est attentif au déroulement des disputes, on voit qu'elles ne se limitent ni à une expression directe des intérêts ni à une confrontation anarchique et sans fin de conceptions hétéroclites du monde s'affrontant dans un dialogue de sourds. Le déroulement des disputes, lorsqu'elles s'écartent de la violence, fait au contraire apparaître des contraintes fortes dans la recherche d'arguments fondés, appuyés sur des preuves solides, manifestant ainsi des efforts de convergence au cœur d'un même différend* » (Boltanski & Thévenot, 1991, p.26).

D'un point de vue méthodologique, ces considérations et cette posture de sérieux vis-à-vis de la parole des acteurs font – tout comme l'approche stratégique – de l'entretien l'outil privilégié de l'exploration empirique, permettant de récolter la matière de la justification. En effet, comme le rapport de grandeur de chaque acteur s'évalue à partir de l'exercice de la justification, les

11 Ce travail d'identification repose sur l'analyse des grandes conceptions de l'organisation politique et sociale exprimées dans les philosophies politiques occidentales à travers l'étude d'un corpus littéraire constitué de traités politiques classiques cristallisant chacun une cité : le *Contrat social* de Rousseau (cité civique), *La politique tirée des propres paroles de l'écriture sainte* de Bossuet (cité domestique), *Du système industriel* de Saint Simon (cité industrielle), *Le Léviathan* et *Les Éléments du droit naturel et politique* de Hobbes (cité de l'opinion), *La Cité de Dieu* de Saint Augustin (cité inspirée) et *La richesse des nations* et la *Théorie des sentiments moraux* d'Adam Smith (cité marchande).

12 Soit le principe supérieur commun.

13 Boltanski dégagera d'ailleurs quelques années plus tard l'existence d'une autre cité, la « cité par projet » (Boltanski & Chiapello, 1999).

situations sociales peuvent se comprendre « à partir de la représentation qu'en donnent à travers la justification, les personnes qui les font » (Amblard, et al., 1996, p.78). Or il nous semble que l'entretien est le plus à même de saisir ces représentations des acteurs sur leurs propres pratiques.

Par ailleurs, appliquée à notre étude sur la fabrique des lotissements, l'approche par les ordres de grandeur repose tout comme l'analyse stratégique, sur une recherche empirique approfondie à l'échelle de l'opération dans la mesure où l'unité de base de l'épreuve de justification n'est pas l'acteur mais la situation de l'action. Les auteurs commencent ainsi leur ouvrage de la façon suivante : « *Pauvre en groupes, en individus ou en personnages, cet ouvrage regorge en revanche d'une multitude d'êtres qui, tantôt êtres humains tantôt choses, n'apparaissent jamais sans que soit qualifié en même temps l'état dans lequel ils interviennent. C'est la relation entre ces états-personnes et ces états-choses, constitutive de ce que nous appellerons plus loin une situation, qui fait l'objet de ce livre* » (Boltanski & Thevenot, 1991, p.11). Les valeurs mobilisées dans l'épreuve de la justification ne sont pas attachées aux acteurs-individus, qui peuvent non seulement convoquer une pluralité d'ordres de grandeurs mais aussi passer d'une cité à l'autre en fonction de la pertinence de cette dernière pour appuyer leurs revendications. Les principes sont attachés aux situations d'action : « *c'est la situation qui fera que chacun adhère à tel ou tel principe* » (Jacquemin, 2003, p.11). Pour comprendre la manière dont sont produits aujourd'hui les lotissements, on ne devra alors pas simplement interroger de manière générale les acteurs de cette production sur leurs pratiques. Il nous faudra contextualiser leurs propos et les analyser relativement à une situation. Pour répondre à cette exigence il nous semble que le recours à une analyse par études de cas, centrée sur la production d'opérations de lotissement singulières, puisqu'elle accorde une place de choix au contexte, est tout à fait pertinente.

Selon cette approche, on peut alors considérer que l'action collective constituée à l'occasion de la production des lotissements relève au moins en partie du régime d'action de la justification, dans la mesure où tout au long du processus de production se succèdent des situations sociales relevant de moments de controverses où les acteurs sont amenés à trouver des accords sans avoir exclusivement recours à des rapports de force, mais tenant aussi d'épreuves de justification. En mobilisant cette grille théorique, nous nous posons alors la question de savoir si les lotissements de qualité reposent sur la mobilisation par les acteurs participant à leur production de registres de justification spécifiques, expliquant pour partie leur plus grande qualité.

* * *

Pour analyser la production contemporaine des lotissements nous articulons donc au sein du même schème actionniste deux cadres théoriques distincts : l'approche stratégique et systémique d'une part et l'approche par la justification d'autre part. Se pose alors la question de leur compatibilité.

L'analyse conventionnelle rejoint l'approche stratégique par son inscription au sein d'une sociologie non critique qui part de la parole des acteurs sans mettre en doute la pertinence du jugement que ces derniers portent sur leur propre pratique : « *le sociologue n'a pas de compétence à désigner le sens de ce qu'il analyse au-delà de celui qui lui est signifié* » (Amblard, et al., 1996, p.106)

Au-delà de cette convergence en matière d'épistémologie et de méthodologie autour du parti pris compréhensif, il semble que l'approche stratégique et l'approche conventionnaliste se complètent bien pour analyser la fabrique urbaine par lotissement, dans la mesure où notamment « *le modèle de la convention légitimée ne nie en rien qu'il puisse exister de la domination* » (Orléan, 2004, p.21). Pour nous en convaincre, il suffit de voir à quel point il est difficile parfois de distinguer dans le discours d'un acteur ce qui relève de son intérêt de ce qui concerne strictement un principe supérieur d'action. Le plus souvent, stratégie et valeurs se confondent chez l'acteur, ce qui a par exemple conduit des auteurs comme Akerlof (1970 cité par Orléan, 2004) à parler d'« utilité élargie » pour désigner cet entrelacs motivant l'action. Il nous semble que leurs différences en termes de postulats et de fondements, qui font tout l'intérêt de leur articulation, n'induisent pas pour autant l'incompatibilité de ces deux cadres théoriques : considérer que les acteurs sont amenés à justifier de leurs actes, ne signifie pas que dans cette opération les acteurs sont égaux dans l'interaction en termes de rapport de force, bien qu'ils fassent l'effort d'une argumentation. Au contraire même, le fait que le recours à un principe supérieur ne soit pas caractéristique des acteurs (les acteurs ne sont pas attachés à un monde) mais des situations d'action, et que les acteurs sont en capacité de changer de registre de justification (en passant d'une cité à l'autre) montre bien que les approches conventionnelles ne nient pas les aspects stratégiques des comportements.

De même, il n'y a pas non plus de négation de l'idée de structure chez L. Boltanski et L. Thévenot, puisque les auteurs considèrent que les acteurs, sans être déterminés par des lois cachées, sont tout de même encadrés « *par une grammaire qui limite leurs possibilités de justification, ce qui (revient) à garder un principe structurel* » (Esquerre, 2010).

Par ailleurs, les deux approches se rejoignent aussi dans leur refus du déterminisme : elles excluent toutes deux les explications des comportements en termes de pur déterminisme social (Jacquemain, 2003).

Nous pensons alors que les deux cadres théoriques peuvent se croiser de façon opérante dans notre travail de recherche puisque « *chaque situation organisationnelle est et reste en permanence un lieu de conflits de pouvoir et d'élaboration de compromis sans qu'aucune de ces deux configurations n'exclue l'autre* » (Amblard et al., 1996, p.115). Ce cadre d'analyse pluriel nous conduit alors à saisir le système d'action collective qu'est la fabrication de la ville par lotissement dans sa cohérence et sa

complexité globale, comme le lieu d'une confrontation mais aussi d'une régulation systémique de multiples acteurs interdépendants au sein d'un environnement d'action structurant. Croiser ces deux approches revient ainsi à considérer le pouvoir et la justification comme deux leviers d'analyse et de compréhension des modalités d'organisation de l'action collective.

Ce petit développement sur les théories actionnistes mobilisées dans cette thèse ne doit pas faire oublier au lecteur que notre ambition est de croiser ces approches avec une entrée morphologique¹⁴. En 2005, Albert Lévy écrivait ainsi : « *À côté d'une approche procédurale du système de production de la ville faite à partir de l'étude du processus de projet, d'une sociologie de l'action axée sur une approche des acteurs qui s'est développée ces derniers temps, une meilleure connaissance de l'objet urbain, de l'objet « forme urbaine » », objectif final du projet urbanistique, est aussi indispensable* » (p.27). C'est précisément ces deux champs théoriques, généralement distincts, que nous souhaitons articuler dans notre recherche sur les lotissements. On a ainsi montré que l'entrée par la fabrique urbaine nous conduisait à croiser l'approche actionniste et l'approche morphologique. On cherchera alors dans cette thèse à la fois à comprendre le processus de production de la ville par lotissement en tant que système d'action collective, en même temps que l'on s'intéressera au produit spatial de ce système en tant que tel, dans sa cohérence en tant que tissu urbain. Les hypothèses formulées dans la suite de ce document sont autant d'axes de recherche pour réfléchir aux potentiels liens qui structurent les rapports entre le système d'action et le produit de l'action.

14 Qui fait l'objet d'un développement propre en partie III.

2. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE

Face à notre problématique de recherche, et suite à un premier travail bibliographique, d'enquête exploratoire¹⁵ et de cadrage théorique, nous formulons trois hypothèses de recherche qui résultent de cette étape réflexive intermédiaire et la formalise.

La première hypothèse, sans doute la plus évidente mais aussi la plus fondatrice pour notre travail, renvoie à l'idée qu'il n'y a pas de fatalité morphologique, et suppose qu'une qualité du tissu urbain est possible dans le cadre opératoire du lotissement.

En admettant que cette première hypothèse se vérifie, nous proposons ensuite deux autres hypothèses qui portent cette fois plus directement sur les leviers supposés de cette qualification. Il nous semble que la production de lotissements de qualité pourrait tout d'abord s'expliquer par l'évolution relativement récente de la réglementation en matière d'urbanisme et d'aménagement à travers la montée d'une injonction réglementaire au développement urbain durable depuis la fin des années 1990 qui pourrait avoir impacté la fabrique des lotissements dans le sens de leur qualification.

Au-delà de cette approche réglementaire et dans la perspective ouverte par la sociologie des organisations, nous supposons enfin que l'introduction de critères de qualité dans la production de ces opérations est également liée aux modalités d'organisation de l'action collective qui les engrangent. Dans cette perspective nous faisons alors l'hypothèse que cette qualification repose en grande partie sur la capacité de régulation du processus de production des lotissements par l'acteur communal.

2.1. Hypothèse morphologique : réintégrer le processus de production et le tissu des lotissements

L'histoire de l'urbanisation et les multiples exemples qu'elle nous offre de lotissements éloignés de l'image stigmatisée des quartiers d'habitat pavillonnaire, ainsi que l'observation récente par des professionnels d'opérations de lotissement considérées comme « exemplaires » ou du moins singulières dans les formes qu'elles proposent, nous ont conduit à prendre le contre-pied de l'idée qu'il y aurait une fatalité morphologique du lotissement¹⁶.

Notre première hypothèse précise alors cette affirmation. Elle est issue d'une réflexion sur les conditions morphologiques de la qualité du tissu des lotissements.

15 Nous l'évoquons dans le chapitre méthodologique qui suit.

16 Introduction générale.

Pour formuler des suppositions à ce propos, il nous faut tout d'abord rappeler les caractéristiques morphologiques et processuelles – on pourrait même dire actionnistes – propres à ce mode opératoire. Pour rappel, nous envisageons le lotissement selon une double entrée : à la fois comme un système d'action collective de production de la ville et comme un système morphologique construit, concret avec une matérialité, produit par ce système d'action. Cette double entrée nous permet d'observer un caractère essentiel – à la fois morphologique et processuel – de ce mode opératoire : la discontinuité. En effet, en s'intéressant à la fois au système d'action en présence et au système morphologique produit, on s'aperçoit que la manière dont est actionnée la procédure de lotissement aujourd'hui implique inévitablement une segmentation des fonctions dans le processus de fabrication des nouveaux quartiers (Tapie, 2005). Pierre Pinon évoque à ce propos un « décalage » dans le processus de composition de l'espace, ou dit autrement, un phénomène de « composition différée » entre la phase d'aménagement et la phase de construction (figure 1).

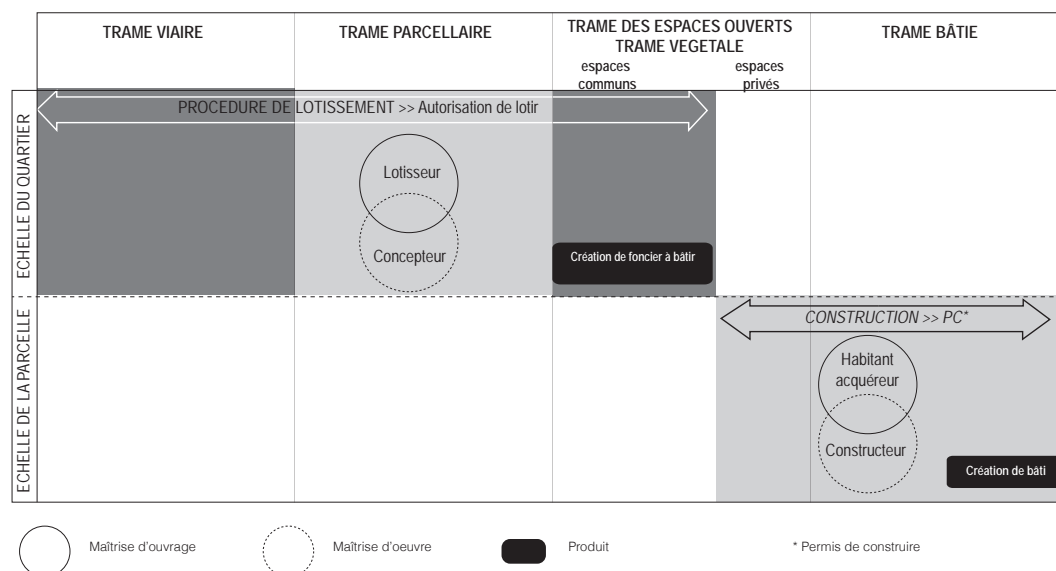


Figure 1. Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace (L. Herrmann, 2016)

La séparation de la production du foncier à bâtir de la construction du bâti lui-même introduit nécessairement une discontinuité entre l'aménagement de la trame viaire, parcellaire et des espaces ouverts, d'une part, et la conception de la trame bâtie, d'autre part. Cette fragmentation dans la conception urbaine est d'autant plus problématique qu'elle amène un décrochage en termes d'échelles : tandis que la production du foncier à bâtir se réfère à l'échelle du quartier (au sens de l'opération), la construction du bâti se réalise par maîtrise d'ouvrage individuelle à l'échelle de la parcelle (figure 1). L'absence de maîtrise de la forme urbaine finale qu'elle implique est souvent mentionnée par les acteurs de l'urbanisme comme un problème. Ces

observations prennent sens si l'on considère, à la suite d'une foisonnante littérature¹⁷, que la cohérence d'un tissu urbain repose sur l'interdépendance des cinq systèmes morphologiques qui le composent (trame viaire, trame parcellaire, trame végétale, trame bâtie et trame des espaces ouverts). Elles rejoignent d'ailleurs aussi les positions de certains morphologues qui mettent en exergue l'existence d'une « *crise de la forme urbaine* » (Mangin & Panerai, 1988) dans l'urbanisme contemporain¹⁸, qui serait issue de la rupture de ce lien entraînant une déstructuration et une incohérence des tissus urbains contemporains.

La discontinuité – morphologique et processuelle – inhérente au lotissement interdit-elle alors pour autant la qualification du tissu de ces opérations ?

Nous faisons ici l'hypothèse que non car des « stratégies ré-intégratives » sont possibles. Cette hypothèse est en fait constituée de deux propositions.

- Tout d'abord nous reconnaissons, à la suite de la littérature mentionnée, que l'absence de maîtrise de la forme bâtie participe habituellement de la médiocrité morphologique des lotissements.

- En fait c'est le caractère inéluctable de la discontinuité que nous remettons en question : nous supposons que cette dernière n'est pas insurmontable et qu'elle peut au contraire être atténuée par ce que nous appelons des « stratégies ré-intégratives », c'est-à-dire des solutions – d'ordre morphologique et/ou processuel, puisque ce sont les deux dimensions de la discontinuité – permettant de pallier la désolidarisation des systèmes morphologiques du tissu. Un exemple nous est donné de ce type de stratégies dans l'existence, par le passé et notamment sous Haussmann, de conventions spatiales, au sens de normes et contraintes esthétiques de composition reconnues et partagées¹⁹, qui permettaient par exemple d'assurer une articulation entre la trame bâtie et la trame viaire malgré le recours au mode opératoire du lotissement. Yves Borjes raconte ainsi que sous Haussmann les conventions spatiales établies autour des caractéristiques fondatrices de la façade bourgeoise, « *ont pu ainsi assurer une maîtrise quasi parfaite de l'espace public même si ce n'était pas la même personne qui traçait le lotissement et celle qui projetait les bâtiments* » (1986, p.23). Ces conventions étaient une forme de stratégie ré-intégrative. Nous pensons qu'il en existe d'autres, et que celles-ci peuvent expliquer la qualification de certains lotissements contemporains.

Nous chercherons donc à identifier et à caractériser ces potentielles stratégies intégratives, ainsi qu'à évaluer dans quelles mesures elles permettent effectivement d'intégrer des critères de qualité dans l'aménagement des formes. Cette hypothèse nous conduit alors :

> à explorer plus en détail la notion de qualité morphologique des lotissements ;

17 Sur laquelle nous revenons dans le détail en Partie II/Chapitre 3.

18 Cette crise concerne chez les auteurs l'urbanisme fonctionnaliste.

19 On peut aussi parler de consensus social esthétique et architectural.

- > à placer au centre de nos investigations la question des logiques morphologiques à l'œuvre dans le comportement des acteurs ;
- > à porter une attention toute particulière à la relation morphologique et processuelle entre les deux phases habituellement disjointes du processus de production des lotissements : l'aménagement et la construction du bâti.

2.2. Hypothèse réglementaire : l'injonction réglementaire au développement durable, facteur de changement dans la procédure de lotissement ?

La deuxième hypothèse est d'ordre réglementaire. On se demandera si la montée d'une injonction au développement durable, identifiée depuis le début des années 2000 dans l'action urbaine, contribue à améliorer la qualité morphologique des lotissements privés nouvellement construits.

À partir de la fin des années 1990, le principe du développement durable est ainsi intégré de manière très volontariste en France dans une série de nouvelles lois²⁰, exprimant une « *injonction institutionnelle* » posant dans la production urbaine le « *nouveau paradigme de la durabilité* » (Bernié-Boissard et Chevalier, 2011, p.42). Cette intégration du développement durable dans le droit français de l'aménagement passe essentiellement par une forte progression de la place de la protection de l'environnement dans la planification territoriale (Degron, 2012), tendance qui se poursuit jusqu'à récemment à travers les lois Grenelle (2009 et 2010), la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) (2015), mais aussi via l'inflation des réglementations thermiques (RT2000, RT2005, RT2012) (Debizet, 2012 ; Perysinaki et Sery, 2012).

En France, depuis la décentralisation, l'urbanisme et l'aménagement sont des compétences très largement aux mains des acteurs publics locaux. Cet état de fait n'invalide pas pour autant complètement la pertinence d'une réflexion sur l'évolution des cadres réglementaires nationaux qui continuent à engendrer des lois générales visant à encadrer et à normaliser les modalités d'action locale en la matière.

Si l'on se replonge alors dans l'histoire du droit des lotissements esquissée par Michel Lacave (1989), on s'aperçoit que depuis 1919 le droit national de l'aménagement et de l'urbanisme s'est progressivement saisi de ce mode opératoire – d'abord dans une optique répressive pour résoudre le problème des lotissements défectueux, puis à partir du milieu des années 1970 dans une perspective d'encadrement et d'encouragement –, jusqu'à en faire aujourd'hui une procédure opérationnelle très fortement contrôlée. On peut alors se demander si, dans le contexte contemporain marqué par la montée du développement durable dans le droit de

20 LOADDT (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire) (1999), loi Chevènement (1999) et loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) (2000).

L'urbanisme, on n'assiste pas aujourd'hui à une troisième période dans cette histoire de la réglementation des lotissements, qui serait caractérisée par un repositionnement du législateur vis-à-vis de ce mode opératoire.

Cette hypothèse revient, dans une perspective actionniste, à nous demander si l'environnement d'action a connu un changement significatif ces dernières années, qui aurait pu conduire le système d'action collective de la production des lotissements à s'adapter face à de nouvelles contraintes, de nouvelles règles du jeu. Pour rappel, l'approche stratégique retenue nous conduit à développer une sensibilité au contexte de l'action, car si l'acteur est bien libre, il n'agit pas cependant indépendamment de sa situation d'action : les acteurs sont « *contraints par l'environnement et par les sanctions que celui-ci peut exercer* » (Crozier & Friedberg, 1977). C'est alors légitimement que l'on peut s'interroger sur l'impact de cette évolution réglementaire durabiliste sur la production des lotissements.

Nous nous demanderons alors si :

- > l'injonction réglementaire au développement durable a instauré un nouveau système de contraintes impactant de façon effective la production privée de la ville par lotissement ;
- > et si ces nouvelles règles induisent une qualification de la forme urbaine, et si c'est le cas de quel ordre.

2.3. Hypothèse actionniste : la qualité des lotissements conditionnée par la capacité de régulation communale ?

Nous faisons enfin l'hypothèse que la capacité de régulation de cette production urbaine par l'acteur communal – compétent en matière de droit des sols et d'autorisation d'urbanisme – est un élément essentiel pour la construction d'opérations de lotissement de qualité.

Cette hypothèse s'appuie sur le constat que, dans la production de la ville par lotissement privé, l'acteur public n'est pas en situation d'action directe, puisqu'il n'assume pas, par définition, la maîtrise d'ouvrage des opérations. On considère cependant, à l'instar de J.-S. Bordreuil²¹ (2009), qu'il n'est pas pour autant le simple spectateur de cette fabrique urbaine ordinaire qui se déroulerait de manière complètement indépendante et extérieure à son champ d'influence. En effet, on suppose que l'acteur public – au premier rang duquel la commune, depuis les lois de décentralisation – conserve un certain pouvoir de régulation de cette production urbaine grâce notamment à ses compétences en matière de droit des sols²² et de délivrance des autorisations d'urbanisme.

21 Interviewé dans Charmes & Leger, Retour sur « la Ville émergente », *Flux* (75), pp. 85-92.

22 Les cas étudiés sont antérieurs aux évolutions récentes poussant au développement de la planification à l'échelle intercommunale et non plus communale.

La notion de régulation renvoie alors à l'idée que l'acteur communal n'est pas exclu mais bien partie prenante du système d'action collective²³ constitué à l'occasion de la production de la ville par lotissement. Il fait partie de ce système parce qu'il interagit avec les autres acteurs que sont notamment les lotisseurs privés, leurs concepteurs, les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison et leur constructeurs. Ces acteurs sont ainsi mis dans une situation de dépendance vis-à-vis de la commune puisque leur capacité à agir – à lotir ou à construire – est fonction de leur obtention d'une autorisation délivrée par la commune. Dans cette interaction se forme l'activité de régulation au sens de Jean Daniel Reynaud (1989), soit l'activité sociale collective de construction contingente d'un système d'échange et de coopération pour la production de règles (de Terssac, 2012) permettant pour un temps aux acteurs d'agir ensemble. Cette notion de régulation est également utile car elle nous permet de dépasser l'idée selon laquelle l'intervention publique n'existerait que par la décision réglementaire et de réforme, pour penser au contraire son exercice aussi dans « *l'action en train de se faire* » (ibid²⁴). Certes, la commune possède un pouvoir d'influence de la production des lotissements grâce à sa compétence en matière de droit des sols, rien qu'en délimitant les zones constructibles par exemple, mais nous faisons l'hypothèse que son intervention dépasse cette activité de réglementation.

En questionnant la capacité de régulation communale du système de production des lotissements privés, nous nous demandons comment l'acteur communal peut intervenir dans ce système et participer aux processus de régulation sociale qui l'anime, de façon à l'orienter vers plus de qualité morphologique des tissus.

Cette hypothèse revient donc à nous interroger sur la place de la commune dans les relations de pouvoir construites à l'occasion de la réalisation d'une opération de lotissement. Elle repose à son tour sur des sous-hypothèses implicites qu'il nous faudra évaluer :

- nous supposons d'abord que l'acteur communal intervient dans la production des lotissements au-delà de la définition du droit des sols, à la fois dans les modalités d'application de ce droit, dans sa redéfinition au sein du système opérationnel, et dans sa participation à des processus plus informels – dans le sens de non réglementaires et ascendants – de négociation avec les autres acteurs ;
- et nous supposons ensuite que cette capacité de régulation est productrice de plus de qualité morphologique.

23 Nous avons trouvé chez Jean-Claude Thoenig la définition la plus simple et la plus efficace du système d'action : « *relations d'interdépendance et d'échange entre des individus et groupes intervenant autour d'un problème commun* » (1998, p.41).

24 Gilbert de Terssac évoque ici les travaux en science politique d'auteurs tels que Christine Musselin (2005) ou Jean Claude Thoenig (2005) ayant contribué au passage d'une approche en termes de politiques publiques à celle en termes d'action publique.

Nous pouvons par ailleurs préciser cette hypothèse en considérant une particularité importante des communes que nous étudions ici : les opérations de lotissement contemporain ont, du fait notamment de la raréfaction du foncier dans les zones d'agglomération urbaine, aujourd'hui essentiellement lieu dans des communes de petite taille²⁵. Ces dernières sont souvent caractérisées par la faiblesse de leurs technostructures. Or, la capacité de régulation communale de la fabrique des lotissements nous semble directement liée aux moyens dont disposent la commune pour peser dans les négociations face aux autres acteurs, et notamment à son ingénierie territoriale. Nous pouvons ainsi légitimement supposer qu'une municipalité urbaine dotée d'une expérience en matière de projets, de personnel compétent en urbanisme, ou encore d'une connaissance précise du droit de l'urbanisme, sera plus outillée qu'une autre pour défendre ses intérêts face à un lotisseur. Dans cette perspective se pose donc la question de l'accès de la commune aux ressources cognitives et ingénieriales pour réguler la fabrique des lotissements. La montée en puissance du phénomène intercommunal permet cependant de relativiser ce constat de dénuement des petites communes. On peut alors supposer que l'appartenance d'une commune à une grande intercommunalité de projet, lui donnant accès aux ressources cognitives et ingénieriales qui lui manquent, pourra augmenter sa capacité de régulation de la production des lotissements et donc potentiellement améliorer la qualité de ces opérations.

Cette hypothèse nous amène alors à :

- > étudier précisément les rapports de pouvoir mis en place au sein des systèmes d'action collective visant à réaliser des lotissements ;
- > analyser de façon privilégiée la posture de l'acteur communal dans ces systèmes ;
- > observer s'il existe une différence à ce sujet selon que la commune appartienne ou non à une grande intercommunalité ;
- > évaluer, de manière plus générale, si les ressources ingénieriales ont effectivement un rôle important dans sa capacité de régulation ;
- > regarder enfin si le lien supposé entre capacité de régulation communale et qualité morphologique des opérations se vérifie effectivement.

25 Selon Eric Charmes neuf communes sur dix considérées par l'INSEE comme périurbaines ont une zone agglomérée principale comptant moins de 2000 habitants (2013, p.28).

CONCLUSION CHAPITRE 01

L'approche stratégique et systémique développée par M. Crozier et E. Friedberg nous conduit donc à analyser le lotissement comme un système d'action collective engageant une pluralité d'acteurs et d'organisations en situation d'interdépendance. Toujours à la suite de ces auteurs, nous serons alors particulièrement attentive aux rapports de force qui se jouent dans les interactions ayant lieu à l'occasion de cette production, de façon à comprendre les modalités d'organisation de l'action collective dans la fabrique contemporaine des lotissements. Nous complétons cette première entrée par une seconde, inspirée des travaux de L. Boltanski et L. Thévenot, qui nous rend également sensible aux ordres de grandeurs évoqués par les acteurs dans les éventuelles épreuves de justification au cours desquelles ils rendent visibles les principes supérieurs guidant au moins pour partie leurs comportements. Le croisement de ces deux perspectives nous permet d'appréhender l'épaisseur et la complexité de la situation sociale que constitue la production des lotissements, en nous évitant de réduire l'acteur à un être exclusivement intéressé et en même temps sans ignorer l'existence des rapports de pouvoir d'une telle production. Ce croisement nous indique également les outils méthodologiques ainsi que l'échelle d'observation à privilégier pour conduire la partie empirique de cette thèse : nous aurons ainsi recours, nous y revenons dans le second chapitre, de façon privilégiée aux entretiens et choisissons comme unité d'analyse l'opération de façon à développer une approche par études de cas.

À la suite de ce cadrage théorique, nous nous sommes donnée trois hypothèses, morphologique, réglementaire et actionniste, nous permettant de définir des axes de recherche plus précis qui ont orienté notre investigation et structurent l'économie de ce manuscrit :

- la partie II de la thèse est ainsi consacrée aux notions de forme urbaine, de tissu urbain et de qualité morphologique, renvoyant directement aux interrogations soulevées par la première hypothèse ;
- la partie III met en perspective historique les évolutions réglementaires récentes affectant le lotissement, de façon à évaluer la pertinence de notre seconde hypothèse ;
- la partie IV repose sur l'analyse des systèmes d'action collective constitués à l'occasion de la réalisation des lotissements. Elle nous amène à nuancer la validité de notre troisième hypothèse sur l'importance exclusive de la capacité de régulation communale. Cet exercice nous conduit finalement à considérer une quatrième et dernière hypothèse, apparue de manière inductive au fil de l'avancement du terrain, non développée à ce stade pour préserver la logique de construction de la démonstration. Elle concerne la marge de manœuvre laissée aux lotisseurs, qui ne semble pas condamner les opérations à la médiocrité, et pose la question des valeurs mobilisées par ces acteurs dans leur pratique.

L'ensemble de ces hypothèses repose sur l'articulation des deux entrées (morphologique et processuelle) adoptées pour approcher le lotissement dans cette thèse : nous cherchons à penser le lien entre logiques morphologiques des acteurs et qualité morphologique (hypothèse 1), entre contraintes réglementaires des procédures et qualité morphologique (hypothèse 2), entre organisation de l'action collective et qualité morphologique (hypothèse 3).

CHAP. 02

Méthodologie : une approche par études de cas

Pour répondre à notre problématique de recherche et évaluer la pertinence des hypothèses que nous avons formulées à son propos, notre analyse repose sur la comparaison de quatre opérations de lotissement situées dans l'agglomération lyonnaise, instituées comme unités d'analyse, ou dit autrement études de cas, support de la partie empirique de cette thèse.

Le choix de la méthode est fondée sur les objectifs de la recherche et les cadres théoriques guidant la formalisation et la conceptualisation de ces objectifs (Alami, Desjeux, & Garabuau-Moussaoui, 2013). Or nous nous intéressons ici aux modalités d'organisation de l'action collective dans le cadre de la production de la ville par lotissement. Les deux cadres théoriques mobilisés¹ nous amènent dans cette perspective à adopter une approche qualitative plutôt que quantitative. Il ne s'agit pas tant pour nous de quantifier des fréquences et d'établir des corrélations, que de développer une compréhension de mécanismes sociaux complexes au contraire difficilement quantifiables. La question des systèmes d'action peut en effet être envisagée de façon privilégiée à l'échelle méso-sociale des acteurs et des organisations en interaction (ibid), en l'occurrence pour nous à l'échelle des opérations. L'approche méthodologique développée ici est donc qualitative et pose la question du « comment », plus que celle du « pourquoi ». Elle repose sur une perspective compréhensive, cherchant à comprendre les logiques sociales telles qu'elles se donnent à voir et mettant l'accent sur la spécificité et la complexité des faits. D'après Hervé Dumez (2011), les approches qualitatives reposent sur deux aspects principaux : elles accordent d'abord une place centrale aux acteurs et aux actions ; elles les étudient ensuite toujours en situation, dans le sens où leur objectif n'est pas d'énoncer ou de découvrir des lois universelles, mais bien de comprendre des phénomènes sociaux complexes envisagés au sein de leur contexte². Notre propre approche s'inscrit dans ce même sillage méthodologique.

Selon les auteurs, l'adoption d'une approche qualitative est alors souvent corrélée à la mise en place d'une méthode inductive, partant de l'observation des faits concrets pour ensuite seulement formuler des hypothèses et puis monter en généralité. Notre propre démarche est pourtant plus proche de la méthode hypothético-déductive que de celle de l'induction pure. Nous avons en effet construit, à partir d'une question de départ puis d'une problématique, une série d'hypothèses qui nous ont conduit à sélectionner des études de cas, que nous avons analysées à l'aune de grilles de production et d'interprétation de données en grande partie fondées sur ces hypothèses préalables. On est donc bien dans une démarche globalement déductive, dans le sens où nos hypothèses de recherche résultent d'un travail de conceptualisation et de

1 Partie I/Chapitre 1/Section 1.

2 Il définit alors le contexte comme « *ce qui change la valeur de vérité d'une proposition (la même proposition est vraie ou fausse selon le contexte) ou le sens d'une pratique (la même pratique prend des sens différents selon les contextes). Autrement dit, une analyse d'acteur et d'action vaut dans certains contextes et non dans d'autres, une pratique a un sens dans certains contextes et peut revêtir d'autres sens dans d'autres contextes* » (Dumez, 2011, pp.49-50).

problématisation situé en amont de l'exploration empirique. Cependant, bien qu'il soit tentant de présenter ce protocole comme une belle mécanique parfaitement huilée, il convient de souligner l'existence d'une certaine souplesse à la fois dans sa construction et dans sa mise en œuvre. En effet, des chercheuses telles que Marianne Morange et Camille Schmoll (2016) rappellent que dans les approches qualitatives, le rapport entre induction et déduction est bien souvent extrêmement fluide procédant d'allers-retours permanents entre théorique et empirique. Ces mécanismes de réajustements ont une place importante dans la « cuisine » de notre propre recherche. Le présent manuscrit en occulte d'ailleurs une bonne partie, cachant au regard du lecteur des doutes, des erreurs et des renoncements ayant précédé et participé à la construction du protocole présenté plus bas.

Certains ont résisté cependant et demeurent incontournables dans l'exercice que représente ce chapitre méthodologique. De manière structurelle d'abord, nous ne pouvons cacher l'existence d'une démarche exploratoire préalable qui a fondé au début de la thèse la mise en place du protocole de recherche. De manière plus ponctuelle ensuite, le lecteur identifiera au cours de sa lecture des résurgences et témoignages de ce processus. Les deux plus importants nous semblent être : l'abandon d'une hypothèse initiale (qui sera abordée au sujet de la sélection des terrains) et l'émergence d'une 4^{ème} hypothèse³, non formulée au départ, suite à des observations faites de manière empirique, qui ne se laissaient pas appréhender par les axes théoriques esquissés au préalable. Nous avons fait le choix de ne pas présenter cette 4^{ème} hypothèse dans la section éponyme⁴ de façon à préserver, par la restitution des étapes de ce processus de la pensée, la cohérence de la démonstration. La méthode et le protocole de recherche présentés dans ce chapitre lissent donc sans doute ces irrégularités de la démarche, mais c'est pour mieux y revenir plus loin, suivant un rythme plus fidèle aux mécanismes de notre pensée.

Ces précautions prises, l'objet de ce chapitre est alors de présenter nos choix et instruments méthodologiques de façon à expliciter le déroulement de l'enquête.

Après avoir montré comment et pourquoi nous avons sélectionné quatre opérations de lotissement pour en faire nos études de cas, nous expliquons dans une seconde section les modalités concrètes et les sources mobilisées pour la mise en œuvre d'une méthode d'analyse comparative et qualitative de ces cas⁵.

3 Il s'agit de l'hypothèse sur l'importance des ordres de grandeur pour comprendre la qualification des opérations. Cette hypothèse est apparue en court d'exploration empirique face au constat de l'incomplétude explicative de l'approche stratégique. Elle est développée en Partie IV/Chapitre 9/Section 3.

4 Partie I/Chapitre 1/Section 2.

5 La dimension morphologique de l'analyse soulève ses propres questions et enjeux méthodologiques qui sont abordés de manière indépendante en Partie II.

1. LA SELECTION DES ETUDES DE CAS

L'étude de cas est définie par Robert K. Yin comme « *une enquête empirique qui étudie un phénomène contemporain dans son contexte de vie réelle, où les limites entre le phénomène et le contexte ne sont pas nettement évidentes, et dans laquelle des sources d'information multiples sont utilisées* » (1984, p.23, cité par Collerette, 1997, p.81). C'est donc une technique particulière de récolte d'informations, qui permet d'intégrer l'analyse d'un phénomène dans la complexité de sa situation de déploiement. En ce sens il s'agit d'une méthode de recherche intrinsèquement qualitative qui cherche à entrer dans la complexité d'un phénomène plutôt qu'à le quantifier.

Les études de cas ne sont pas choisies en fonction de leur représentativité. Leur pertinence repose sur leur singularité et leur capacité à fournir des éléments particuliers ou nouveaux sur un sujet permettant de venir discuter une théorie. C'est dans cette perspective qualitative que nous avons choisi nos propres études de cas : dans ce qu'elles pouvaient apporter, du fait de leur singularité propre, à notre réflexion sur la production des lotissements contemporains.

Cette thèse repose ainsi sur l'exploration empirique de quatre opérations de lotissement privé, toutes relativement récentes, situées dans l'agglomération lyonnaise, que nous avons cherchées à comprendre et à déconstruire au prisme de nos questions de recherche. La sélection de ces quatre études de cas n'est pas arbitraire. Elle s'appuie sur un protocole dont la rigueur assure la pertinence et la solidité de la démonstration. C'est ce protocole que nous présentons maintenant.

1.1. Sources : la constitution d'un corpus d'opérations de lotissement de qualité

1.1.1. La littérature professionnelle : un recueil d'opérations

Le choix de nos études de cas repose sur une logique réputationnelle : les lotissements font l'objet d'une littérature professionnelle foisonnante, qui nous sert de corpus initial au sein duquel nous avons sélectionné les opérations qui nous semblaient pertinentes pour l'analyse.

Cette littérature s'intéresse aux lotissements de façon pragmatique en tant qu'outils d'urbanisme opérationnel, partant du constat que ces derniers sont un des modes opératoires de production de la ville contemporaine, et même une procédure d'urbanisme privilégiée dans les petites communes. Elle est à l'origine d'un discours pédagogique à destination de trois types de lectorat : les élus et techniciens municipaux, soit en leur qualité de maîtres d'ouvrage d'opérations d'urbanisme, soit en tant qu'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, les aménageurs privés, et les particuliers qui font construire leur maison.

Ces publications expriment une critique des opérations contemporaines de lotissement, et formulent de façon sous-jacente un discours normatif définissant à la fois les critères de la médiocrité de ces opérations et les conditions selon lesquelles des lotissements de qualité sont

réalisables⁶. De façon très majoritaire, ce discours normatif s'appuie sur l'analyse d'opérations considérées comme des contre-exemples de lotissement, où des exemples de ce qu'il ne faut pas faire, mais aussi sur des expériences opérationnelles considérées au contraire comme des « bonnes-pratiques », des exemples de lotissement réussis et de qualité. Ce n'est donc pas le lotissement en tant que procédure opérationnelle qui est critiqué mais bien la manière dont cette procédure est généralement mobilisée et mise en œuvre.

Cette littérature professionnelle, parce qu'elle identifie des opérations de lotissement considérées comme alternatives et de qualité, est alors une source riche, sur laquelle nous nous sommes appuyée pour sélectionner nos études de cas.

1.1.2. Méthodologie de constitution du corpus bibliographique et de recensement des publications

Pour constituer notre corpus bibliographique, nous avons suivi une méthode de sélection des sources par auteurs. Il existe trois grandes catégories d'acteurs à l'origine de publications professionnelles sur les lotissements⁷ :

- **Les organismes de professionnels privés** qui interviennent dans la réalisation des lotissements, et produisent un discours sur leur pratique, notamment dans le but de la promouvoir et de la défendre. Deux acteurs entrent dans cette première catégorie. Il s'agit du Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs (**SNAL**) et de l'**Union des Maisons Françaises** (anciennement UNCFMI, Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles). Seule et unique organisation de la profession en France, le SNAL regroupe environ 80% des lotisseurs professionnels⁸ en activité, et a pour mission d'être « *un laboratoire de réflexion et une force de proposition [...] sur les questions d'aménagement et de développement durable* », « *une source d'information pour ses membres* » et de définir des pratiques professionnelles « *de référence et de qualité* »⁹. Pour se faire, il mène à bien, entre autres, une activité d'édition partagée entre la réalisation de guides, d'ouvrages, et de revues (*La lettre du SNAL* et *Les brèves du SNAL*). De son côté, l'Union des Maisons Françaises, rassemblant 600 entreprises de construction de maison individuelles, est moins productive en matière de publication, mais s'associe parfois à d'autres acteurs dans la réalisation d'études ou d'ouvrages, et est également présente dans la presse professionnelle.

6 Le contenu de ce discours est au cœur du chapitre 4 autour de la question de la définition de la qualité des lotissements. Nous nous appuyons alors sur ce même corpus littéraire.

7 Ce corpus n'intègre pas les publications scientifiques. Nous avons ainsi mis de côté dans notre sélection les revues scientifiques, mais aussi les rapports de recherche (et notamment ceux du PUCA, qui ont une autre place dans notre réflexion).

8 Ce chiffre, tiré du site internet du SNAL, est aussi celui énoncé dans un entretien par le président et le DG du SNAL en 2006 (Nussaume, 2006). On peut penser qu'il est sans doute un peu gonflé par rapport à la réalité, comme nous l'a laissé entendre un lotisseur en entretien, qui expliquait que le chiffre affiché par le SNAL ne prenait pas en compte les lotisseurs occasionnels, non professionnels, ou les promoteurs qui font de l'aménagement.

9 <http://www.snal.fr/nos-missions.php>

- **L'État, à travers ses services déconcentrés, ses organismes d'étude**, ainsi que certains de ses ministères (Ministère de l'Équipement, devenu par la suite Ministère de l'Écologique, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer, **MEEDAT**), est l'auteur d'une littérature importante sur les lotissements. L'ancien **CERTU** (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques¹⁰), alors service du MEEDAT, devenu le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement¹¹), a au cœur de sa mission la publication d'études et d'ouvrages techniques et méthodologiques et la diffusion des savoir-faire notamment en matière d'urbanisme. Il est, à ce titre, à l'origine d'un certain nombre de publications sur les lotissements. Les Directions Départementales des Territoires (**DDT**, anciennes DDE, Directions Départementales de l'Équipement), en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour beaucoup de petites municipalités¹² ont également cherché à capitaliser leur expérience en la matière, en publiant sur la question. Un troisième type d'acteurs entre dans cette catégorie. Il s'agit des Directions Régionales des Affaires Culturelles (**DRAC**), qui, au titre des compétences de leur Services Territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine, interviennent parfois dans la réalisation des lotissements, et ont pu alors être aussi les auteurs de publications sur le sujet.

- Mais ce sont finalement les **organismes parapublics d'études locaux** qui représentent en termes de volume de publication les plus gros auteurs de cette littérature professionnelle sur les lotissements. Cette dernière catégorie est partagée en deux types d'acteurs : les agences d'urbanisme et leur regroupement d'une part, les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (**CAUE**) et leurs regroupements d'autre part. Dans un souci d'économie de temps nous avons finalement concentré notre investigation sur les publications, plus nombreuses et plus pertinentes, des seconds. Les CAUE sont des organismes publics d'étude investis d'une mission d'expertise territoriale et aussi d'aide à la décision auprès des collectivités membres. Ils sont à l'origine de la majeure partie des publications professionnelles sur les lotissements¹³. L'analyse de leur production littéraire laisse même penser qu'elles se sont véritablement spécialisées sur cette question. Intervenant en conseil auprès des petites collectivités, mais aussi auprès des acteurs privés (à la fois des professionnels et des particuliers), les CAUE sont directement confrontés aux réalités de terrain, sur les territoires de prédilection du développement de la maison individuelle et des lotissements.

10 Créé par décret (94-134) en 1994, le CERTU est issu de deux anciens services de l'administration centrale : le CETUR (Centre d'Études des Transports Urbains), et le STU (Service Technique de l'Urbanisme). Ce dernier s'était déjà intéressé aux lotissements dans les années 1980.

11 Créé en 2004, le CEREMA regroupe les compétences de 11 services de l'État, jusqu'alors indépendants : le CERTU, les huit Centres d'Études Technique de l'Équipement (CETE), le Centre d'Études Techniques, Maritimes et Fluviales (Cetmef) et le Service d'Études sur les transports, les routes et leurs aménagements (Setra).

12 Ceci était vrai jusqu'en juillet 2015, la loi ALUR ayant mis fin à la mise à disposition gratuite des services de l'État pour l'instruction des autorisations d'urbanisme dans les communes appartenant à des communautés de plus de 10 000 habitants (cf. www.amf.asso.fr).

13 Sur les 108 références recensées, 59 sont issues d'un CAUE ou d'un de leur regroupement.

	Noms des structures	Effectif ¹
TYPE 1	Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs	1
	Union des Maisons Françaises	1
	Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles	1
TYPE 2	Ministère de l'Équipement	1
	Ministère de l'Écologique, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer	1
	Service Technique de l'Urbanisme	1
	Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques	1
	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	1
	Directions Départementales de l'Équipement	101
	Directions Départementales des Territoires	101
	Directions Régionales des Affaires Culturelles	22
TYPE 3	Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	92
	Fédération Nationale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	1
	Unions Régionales des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement	11

Tableau 1. Tableau récapitulatif des auteurs-sources examinés

Une fois cette population d'auteurs potentiels à l'origine d'une littérature professionnelle sur les lotissements constituée (tableau 1), nous avons procédé à un recensement méthodique de leurs publications.

Notre protocole a consisté dans une première phase en une recherche systématisée sur les sites internet de chacune de ces structures des publications ayant trait aux lotissements. Pour ce faire, si le site internet possédait un moteur de recherche général, nous effectuions une recherche globale par mot-clé « lotissement ». Puis, si le site comprenait une rubrique « Publications », « Etudes », ou bien des rubriques thématiques (« Urbanisme », « Opération », « Foncier », etc.), nous procédions à une recherche exhaustive sur la base d'une lecture des titres, et des résumés, et en l'absence de ces derniers, si le titre prêtait à confusion, en recherchant le mot-clé « lotissement » directement dans le document¹⁴. Cette première phase de recensement nous a permis d'identifier un corpus composé de 108 références. Nous avons ensuite progressivement affiné la liste des publications. Le corpus final ne comprend plus que 62 références. Trois raisons différentes nous ont conduit à réduire le nombre de publications intégrées comme matière pour l'analyse de l'énoncé conventionnel. De façon très pragmatique tout d'abord, 14 références n'ont pas été consultées, faute d'accès à la source. Les 32 autres ont fait l'objet

¹⁴ Ceci a été possible car l'essentiel des publications consultées étaient disponibles en version informatique.

d'une première lecture, au terme de laquelle elles n'ont finalement pas été prises en compte dans l'analyse, parce qu'elles n'étaient pas pertinentes vis-à-vis de nos objectifs : soit nous nous étions trompée sur le statut de la publication¹⁵, soit sur son objet¹⁶ (annexe 1).

C'est sur la base de cet état de l'art, que nous avons pu élaborer un corpus d'opérations de lotissement – considérées au moins partiellement comme de « bonnes pratiques » par cette littérature professionnelle –, au sein duquel sélectionner nos études de cas. En effet, les publications évoquées plus haut développent leur discours normatif sur la qualité et la médiocrité en suivant des considérations généralistes « hors sol », mais en s'appuyant aussi bien souvent sur des exemples opérationnels concrets, servant soit de repoussoirs, soit au contraire d'exemples à suivre.

Voyons maintenant la suite du protocole méthodologique qui nous a permis de choisir, parmi les opérations recensées dans la littérature, quatre lotissements-études de cas.

1.2. Définition d'un périmètre de sélection des études de cas

Si des opérations de lotissement de qualité sont identifiées dans toute la France, on note cependant une certaine concentration des expériences recensées dans la grande périphérie lyonnaise : nous y avons ainsi repéré une soixantaine d'opérations (figure 1). Nous ne pouvons rien conclure de cette concentration¹⁷, étant donné la multiplication des biais dans le protocole de recensement, du fait que nous ne connaissons pas les méthodes, propres à chaque structure auteure, d'identification des opérations. Pour autant, cette concentration nous conduit légitimement à circonscrire le périmètre de sélection de nos études de cas à l'aire métropolitaine lyonnaise. Nous préférons en effet réduire géographiquement la zone de sélection des opérations étudiées de façon à limiter les variables contextuelles et à faciliter par la suite la comparaison des expériences opérationnelles analysées. Étant donné le nombre important de lotissements qualifiés autour de Lyon, nous avons alors a priori une chance élevée de trouver des études de cas pertinentes dans ce périmètre. À ces deux raisons (la comparabilité des études de cas, et la maximisation des probabilités), s'ajoute également une considération plus pragmatique de connaissance du contexte local, d'affiliation institutionnelle, d'accessibilité des terrains et de facilité financière, qui a achevé de nous décider à sélectionner nos opérations au sein de l'aire métropolitaine lyonnaise.

15 Nous avons notamment supprimé un certain nombre de publications éditées à la suite de colloques organisés par les structures-auteurs mais publicisant la réflexion de chercheurs, qui relevaient alors plus d'une production littéraire scientifique.

16 Il s'agit des publications qui ne traitaient finalement pas du tout du lotissement, ou bien pas du tout de sa dimension morphologique.

17 Cela ne veut notamment pas dire qu'il y a plus de lotissements de qualité dans la périphérie lyonnaise qu'ailleurs en France.

Ce périmètre, défini par les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne, correspond « au territoire sur lequel s'exerce l'influence » de la métropole lyonnaise, et autour duquel s'organise l'armature urbaine locale (Caudron, 2015a, p.5). Intégrant les agglomérations de Lyon, de Villefranche-sur-Saône, de Saint-Etienne, de Roanne, de Bourg-en-Bresse, de Bourgoin-Jallieu, de Vienne et d'Annonay, il constitue le « plus large territoire d'observations, d'études et de réflexions commun aux Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne » (Caudron, 2015b, p.10). Nous l'avons retenu, au sein d'une multiplicité de découpages territoriaux¹⁸, comme périmètre de sélection de nos études de cas, car son échelle (plus large que l'aire urbaine de Lyon¹⁹ par exemple) nous semble être la plus pertinente pour appréhender les dynamiques territoriales dans lesquelles s'inscrivent les opérations étudiées. En effet, on a déjà vu que des chercheurs ont su démontrer que le phénomène de périurbanisation relevait aujourd'hui plus de l'émiettement que de l'étalement urbain, désormais caractérisé par un éloignement toujours plus important et une forte discontinuité (Castel, 2007 ; Charmes, 2009 et 2013). Ceci se vérifie dans le cas lyonnais, où la croissance s'éloigne de plus en plus de la ville centre sous forme de « sauts de puce » (Castel, 2007) (figure 2).

18 Pour une liste exhaustive des différents découpages territoriaux lyonnais, voir Caudron (2015a).

19 Selon l'Insee (zonage 2010), constitue une aire urbaine un « ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes périurbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaillent dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci » (Caudron, 2015a).

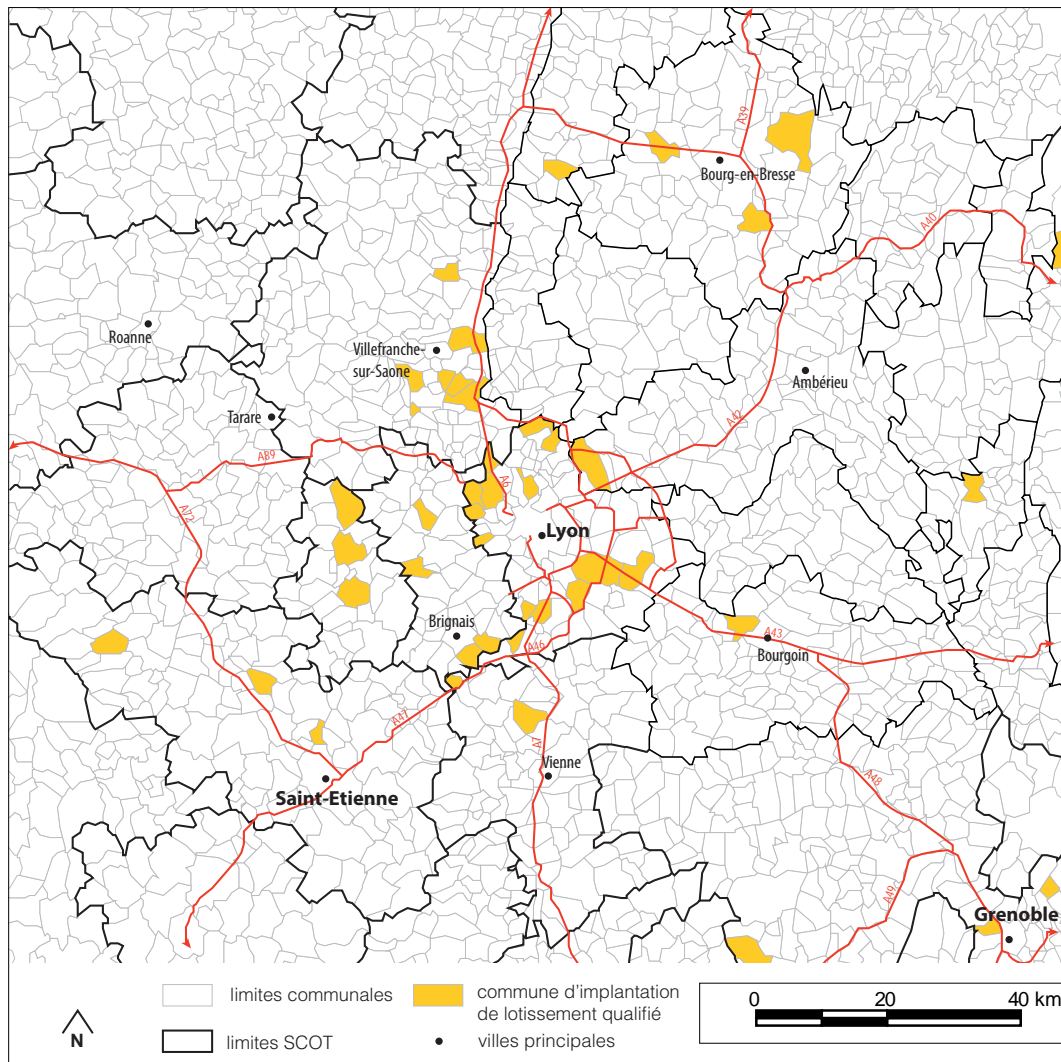


Figure 1. Première phase du recensement des opérations de lotissement qualifiées : une concentration des expériences dans le « carré métropolitain lyonnais »²⁰ (L. Herrmann, 2015)

20 Cette notion a été conçue par les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne, de façon assez pragmatique comme un carré de 160km² ayant Lyon comme épïcentre. Le « carré métropolitain lyonnais » regroupe plus de 2 300 communes dont certaines sont situées hors Rhône-Alpes, dans les départements de la Haute-Loire, du Puy-de-Dôme, de l'Allier, de la Saône-et-Loire, du Jura et de la Savoie.

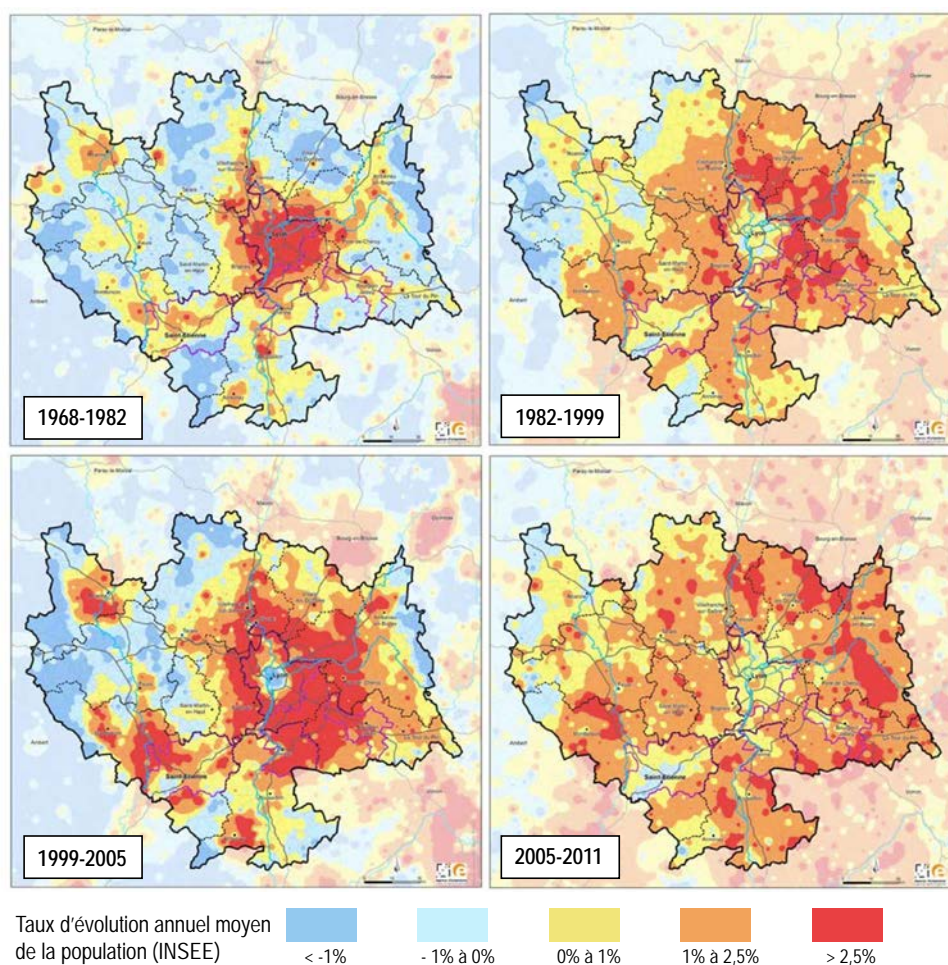


Figure 2. La périurbanisation de l'aire métropolitaine lyonnaise : de l'étalement à l'émiettement (source : Caudron, 2015b, pp.18-20)

De façon plus pragmatique, l'aire métropolitaine est aussi un périmètre d'observation manipulé depuis plusieurs années par les professionnels et les géographes, et notamment par les agences d'urbanisme. Une petite littérature et des données de cadrage sont donc disponibles pour renseigner ce contexte métropolitain, ce qui facilite notre propre exploration.

1.3. Le choix de quatre opérations de lotissement : Le Clos des Eparviers (Solaize) ; Le Jardin de Rampeaux (Aveize) ; Le Clos du Grand Champ (Saint-Bonnet-de-Mure) ; Les Balcons de la Vosne (Montanay)

L'analyse plus approfondie des opérations recensées dans l'aire métropolitaine lyonnaise, identifiées par la littérature comme étant des lotissements de qualité (figure 1), montre que ce premier inventaire mérite d'être précisé.

1.3.1. Critères immuables et précision du corpus

Dans un premier temps, nous avons dû affiner notre corpus, en supprimant les opérations insuffisamment ou mal renseignées, notamment lorsque nous étions dans l'incapacité de retrouver l'opération en question : soit que son nom était incorrect ou non précisé, soit que nous ne pouvions retrouver ni son maître d'ouvrage ni la nature de son montage opérationnel. Ce premier temps de précision nous a conduit à réduire de près de la moitié notre échantillon, en passant de 60 à 31 opérations.

Par ailleurs, nous avons veillé, lors du recensement des opérations de qualité exposées dans la littérature professionnelle, à ne sélectionner que les expériences de lotissement, laissant de côté les autres montages opérationnels (et notamment les ZAC (Zones d'Aménagement Concerté), les opérations groupées (mobilisant le permis de construire groupé valant division), ou encore les AFU (Associations Foncières Urbaines)). Cependant, cette considération ne pouvait nous prémunir contre un usage souple de la notion de lotissement. Pour rappel, nous appréhendons dans cette thèse le lotissement dans sa définition stricte et opérationnelle (au sens du code de l'urbanisme, article R.421-19), tandis que l'usage commun de ce terme l'entend souvent dans une acception plus large renvoyant globalement aux quartiers d'habitat pavillonnaire et aux processus de construction de ces quartiers, même s'ils ne relèvent pas strictement de l'autorisation de lotir (devenue permis d'aménager). Et c'est le cas dans certaines des publications sources, en plus de celles qui ne précisaient pas la procédure opérationnelle employée dans les expériences analysées. Face à ce constat il était donc nécessaire de rechercher pour chaque opération recensée la nature de son montage opérationnel. Suite à ce travail de précision, nous avons réduit une nouvelle fois le corpus d'opérations, qui est passé de 31 à 27.

Notre questionnement problématique initial autour de la notion de fabrique ordinaire de la ville nous conduit à nous intéresser ensuite exclusivement aux opérations de maîtrise d'ouvrage privée. Dans cette perspective, nous avons donc à nouveau procédé à la précision de notre corpus d'opérations. Il est intéressant de noter que ce troisième critère de sélection a été significativement discriminant, amputant notre échantillon de neuf opérations.

Pour finir, un des critères essentiels de sélection de nos études de cas était le caractère qualifié des opérations. Nous devons donc avoir l'assurance de ne conserver que des opérations répondant au moins à un des critères de qualité définis par la littérature professionnelle. Or, si dans certains cas, l'exemple opérationnel sert d'illustration détaillée (avec des fiches « bonnes-pratiques » par exemple) pour un discours normatif sur la qualité des lotissements, dans d'autres, l'évocation des exemples est intégrée à une argumentation plus générale, qui ne s'étend pas sur l'opération citée. Nous n'avions pas, lors de cette première phase, distingué les unes des autres, étant donné que certaines opérations apparaissaient selon les deux modalités. C'est le cas par exemple du lotissement du Clos des Eparviers à Solaize, qui fait l'objet d'une analyse cartographiée et développée dans *Qualité urbaine et environnementale des lotissements du*

Rhône (CAUE du Rhône, 2009), alors qu'une image du projet, non commentée, sert juste à illustrer un propos très générique dans *Comment faire un lotissement de qualité* (DDE Loire, 2005). Afin de ne pas perdre trop de temps, nous avons finalement décidé de laisser de côté des opérations qui n'étaient pas explicitement rattachées à un ou des critères de qualité. Finalement, c'est au sein d'un échantillon de neuf opérations, que nous avons choisi nos études de cas (figure 3).

1.3.2. Variables de choix problématisées

Les quatre opérations de lotissement privé finalement sélectionnées, réputées de qualité dans la littérature professionnelle, ont été choisies parmi cet échantillon d'opérations plus large en fonction de deux variables liées à deux hypothèses de recherche²¹.

Nous avons d'abord fait l'hypothèse que l'accès aux ressources ingénieriales et cognitives pour les communes accueillant les lotissements est un levier important d'introduction de la qualité dans les opérations privées. Dans le contexte de l'aire métropolitaine lyonnaise, cette hypothèse conduit à différencier les communes appartenant au Grand Lyon²², disposant alors d'une très grande technostucture urbaine, d'une expérience et d'une culture du projet, des autres communes. En comparant des opérations situées à l'intérieur de la communauté urbaine avec des opérations localisées à l'extérieur, nous souhaitons évaluer le caractère nécessaire de l'appartenance des petites communes périphériques à une grande intercommunalité de projet pour porter une exigence de qualité dans les opérations qu'elles accueillent (figure 3).

21 Les deux autres hypothèses (normative et morphologique) n'impliquent pas de variables de localisation différentielles dans le choix des terrains.

22 Le Grand Lyon (institué en Métropole depuis 2015, et renommé à cette occasion) est la communauté urbaine de Lyon, structure de coopération intercommunale à fiscalité propre à l'échelle métropolitaine, composée de 58 communes.

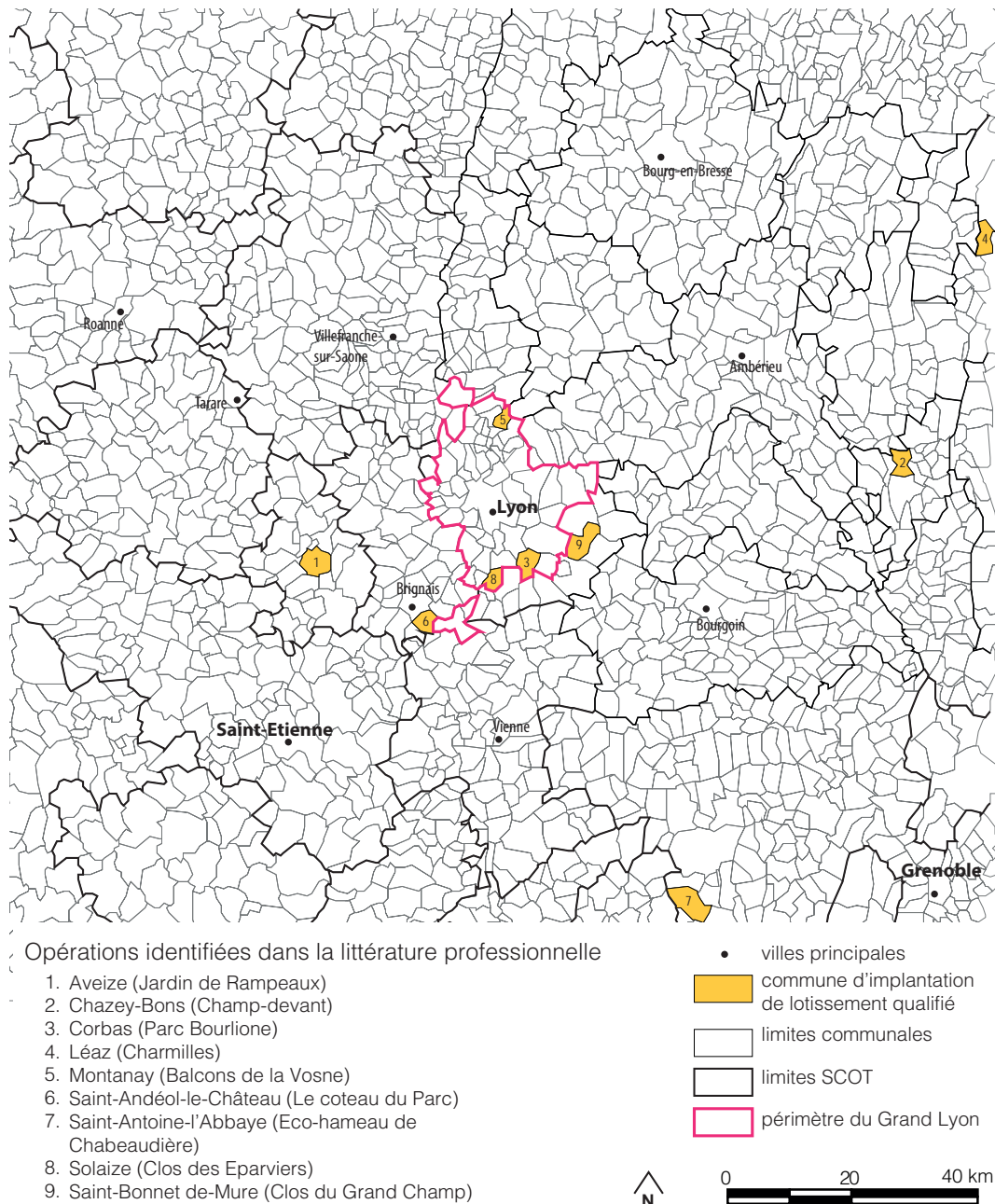


Figure 3. Echantillon réduit d'opérations de lotissement, dans et hors Grand Lyon (L. Herrmann, 2015)

La seconde variable de sélection de nos terrains est liée à une hypothèse de recherche initiale que nous avons finalement choisi de ne pas traiter en tant que telle. La réalisation d'une thèse de doctorat s'inscrit ainsi dans des temporalités longues souvent faites de renoncement ; ce processus complexe est inévitablement lissé dans l'exercice d'écriture, qui tente d'en rendre compte dans une forme textuelle marquée par une linéarité inhérente : celle d'un nécessaire début et d'une inévitable fin. Cette « hypothèse abandonnée » est le témoin inattendu de ce

décalage, tant la « petite mécanique » de la thèse est habituellement cachée au regard du lecteur. Cependant, dans la mesure où cette hypothèse est aussi à l'origine d'une variable déterminante pour la sélection de nos terrains, nous voilà contrainte de rendre compte de ce désir avorté.

Cette hypothèse était d'ordre économique. Nous étions partie du constat fait par certains chercheurs (Vilmin, 2012 ; Castel, 2007 ; Halleux, 2011) de l'importance de la dimension économique pour l'analyse et la compréhension des formes urbaines. Considérant que le coût de construction augmente avec la densité (Bouteille, 2008 ; Castel et Jardinier, 2011 ; Vilmin, 2012) et que donc la maison individuelle « à l'unité » est la forme la moins chère à construire, ces auteurs font ainsi le lien entre les aires de marché du foncier et de l'immobilier et la nature morphologique et procédurale (auto-construction, lotissement, maisons individuelles groupées en lotissement, promotion, collectif) des opérations qui sont réalisées. Ces aires de marché – même si elles ne sont pas tout à fait stables géographiquement et varient selon la conjoncture immobilière – sont globalement définies en fonction de la distance au centre, de laquelle découlent les prix potentiels des maisons sur le marché local (Vilmin, 2012).

À la suite de leur travaux, nous poussions alors plus loin encore l'hypothèse de cette corrélation entre aire de marché et morphologie urbaine, en postulant que la qualité du tissu urbain des lotissements est rendue possible par la localisation de l'opération dans une aire de marché suffisamment porteuse pour garantir des prix de vente élevés au lotisseur. Nous pensions en effet que dans la fabrique ordinaire de la ville, production urbaine non subventionnée où l'entière responsabilité du risque et de la charge financière est portée par des acteurs privés, la variable économique conditionnait la qualification du processus. Nous postulions alors que selon la capacité budgétaire des utilisateurs finaux (les acquéreurs des lots), le système de production de la ville par lotissement serait ainsi en capacité ou non de construire une qualité morphologique. Nous avons finalement fait le choix de ne pas traiter de façon frontale cette hypothèse²³. Non pas qu'elle ne nous semblait pas pertinente, bien au contraire, seulement nous nous sommes aperçue à l'issue du travail de terrain, que nous n'avions ni les données, ni les outils théoriques, ni le temps pour la traiter de façon rigoureuse.

Pour autant cette hypothèse économique a prévalu, en amont de cette prise de conscience, dans le protocole de sélection de nos études de cas. Nous avons ainsi choisi d'analyser à la fois des opérations situées dans des marchés porteurs et d'autres dans des marchés moins dynamiques. Pour ce faire, nous utilisons la typologie des marchés du logement neuf, réalisée en 2012 par le bureau d'études Adéquation pour le compte de l'agence d'urbanisme de Lyon (figure 4). Cette typologie distingue neuf profils de marché, répartis en trois catégories : deux catégories dynamiques : les marchés métropolitains composés du marché directeur (cœur métropolitain, petite couronne métropolitaine) et des marchés métropolitains intermédiaires (périphériques et périurbains) ; les marchés structurés correspondant aux polarités secondaires

²³ Nous abordons cependant la question économique en Partie IV/Chapitre 9/Sections 1 et 3 à l'occasion de l'analyse des logiques d'action, notamment de celles des lotisseurs.

de l'aire métropolitaine (pôles de vie, stations village et villages centre) ; une troisième catégorie caractérisée par des marchés plus faibles : les marchés diffus (rural polarisé, rural polarisant, rural isolé)²⁴.

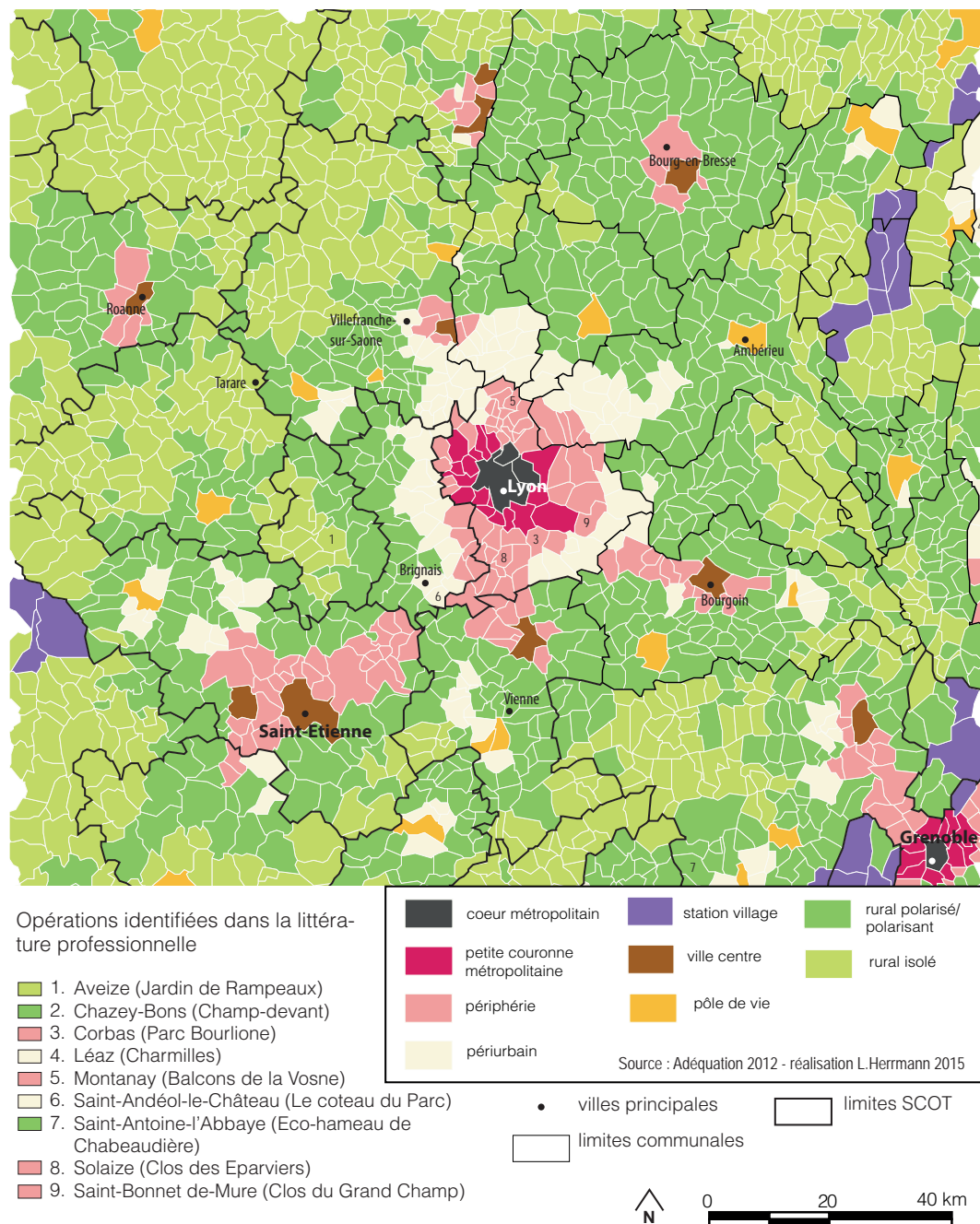


Figure 4. Les profils de marché de l'aire métropolitaine lyonnaise (source : Adéquation, 2012/ réalisation : L. Herrmann, 2015)

24 Pour le détail des critères de définition des différentes catégories d'aires de marché, voir l'étude, disponible en ligne : http://www.urbalyon.org/Inter-Scot/Document/Les_marchés_du_logement_neuf_dans_l'aire_métropolitaine_lyonnaise--3496

Au croisement de ces deux variables de localisation (dans/hors Grand Lyon et dans/hors marché métropolitain), nous avons alors d’abord sélectionné trois opérations de lotissement²⁵, nous permettant d’analyser l’ensemble des situations que nous souhaitons évaluer.

	Le Clos des Eparviers (Solaize)	Le Jardin de Rampeaux (Aveize)	Grand Champ (Saint- Bonnet-de-Mûre)
<i>Dans le Grand Lyon</i>	oui	non	non
<i>Dans marché métropolitain</i>	oui	non	oui

Tableau 2. Sélection de trois études de cas au croisement de deux variables : institutionnelle et économique

1.3.3. Le choix d’une 4^{ème} opération « hors protocole »

Parallèlement à ce protocole de sélection, l’opportunité d’étudier une 4^{ème} opération a émergé en cours d’enquête.

En effet, l’analyse du corpus d’opérations initiales ainsi que la réalisation des premiers entretiens auprès des acteurs professionnels engagés dans nos autres lotissements, ont fait ressortir une configuration opérationnelle particulièrement intéressante mais non présente dans nos études de cas. Il s’agit de lotissements privés, relevant bien de la procédure qui nous intéresse (à savoir permis de lotir ou permis d’aménager, suivi d’autant de permis de construire qu’il y a de lots découpés), mais dans lesquels un seul et même constructeur s’est chargé de la réalisation de tous les permis de construire, car il a été associé en amont par le lotisseur à la conception de l’opération.

Il nous a alors semblé important d’intégrer une telle configuration du système d’action dans la liste des expériences opérationnelles analysées, car elle renvoie directement à une de nos hypothèses. À savoir l’hypothèse 1 concernant le lien entre discontinuité actionniste et discontinuité morphologique.

Nous avons donc fait le choix de réaliser une quatrième étude de cas proposant cette configuration opérationnelle intégrée entre le lotisseur et le constructeur. Parmi les neuf opérations de lotissement qualifiées identifiées dans l’aire métropolitaine de Lyon, une seule correspondait à ce critère : le lotissement des Balcons de la Vosne à Montanay, qui a donc été ajouté à nos trois autres études de cas.

²⁵ Et non quatre, étant donné que le critère « dans le Grand Lyon » est systématiquement corrélé au critère « dans marché métropolitain ».

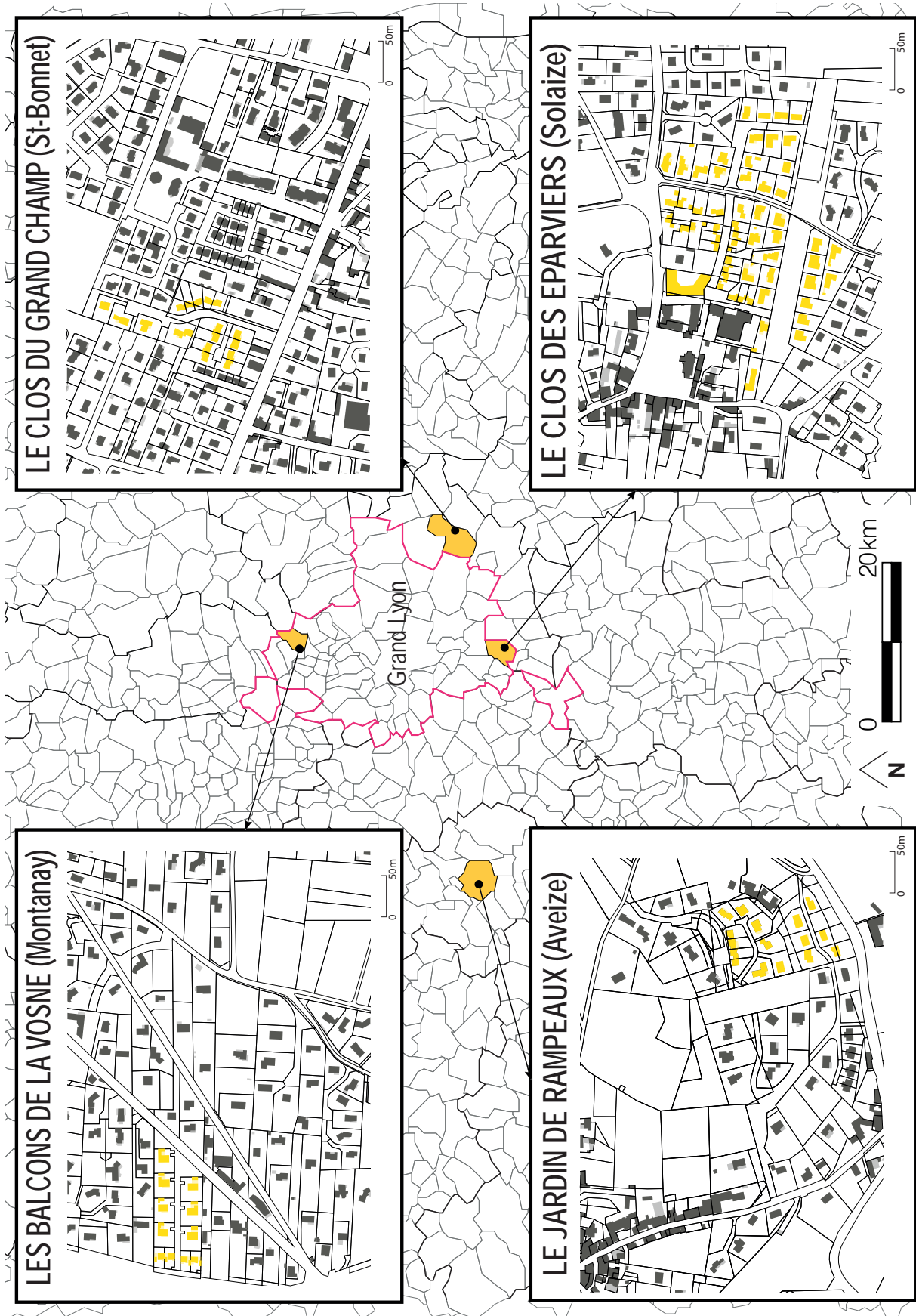


Figure 5. Les quatre lotissements étudiés (L. Herrmann, 2016)

* * *

La première étape dans la sélection de nos études de cas a donc consisté en la construction d'un corpus d'opérations potentielles à l'échelle nationale, issu d'une revue systématisée de la littérature professionnelle sur les lotissements. Elle a porté ensuite sur le choix d'un périmètre géographique plus restreint au sein duquel sélectionner les lotissements à analyser : l'aire métropolitaine lyonnaise.

Dans un second temps, nous avons cherché à préciser le corpus métropolitain, de façon à ne conserver que les opérations effectivement pertinentes pour notre recherche. Puis, nous avons sélectionné au sein de ce corpus réduit et en fonction de notre problématique et de nos hypothèses de travail, quatre opérations de lotissement sur lesquelles porte la partie empirique de notre thèse : le Clos des Eparviers à Solaize par Foncier Conseil, le Jardin de Rampeaux à Aveize et le Clos du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure par Capelli et les Balcons de la Vosne à Montanay par Urba Concept.

L'analyse de ces opérations ne procède pas cependant d'une juxtaposition de monographies indépendantes les unes des autres. Elle relève au contraire d'une démarche comparative constante mettant en dialogue les enseignements tirés de leur observation croisée.

2. UNE METHODE D'ANALYSE COMPARATIVE ET QUALITATIVE

On l'aura compris notre unité d'analyse est donc l'opération, envisagée non pas de manière monographique, mais dans une perspective comparative. L'objet de cette section est alors dans un premier temps de poser les limites et les conditions d'une analyse comparative rigoureuse. Puis nous présentons dans un second temps les différentes sources mobilisées et la méthode d'analyse des données mise en place pour construire notre approche qualitative de la production de la ville par lotissements.

2.1. La comparaison de quatre lotissements

Le recours à la comparaison est une démarche récurrente en sciences sociales. Durkheim la plaçait au fondement du processus de recherche sociologique : « *la sociologie comparée n'est pas une branche particulière de la sociologie ; c'est la sociologie même en tant qu'elle cesse d'être purement descriptive et aspire à rendre compte des faits* » (1986). Répandue dans la littérature scientifique, appelée de ses vœux par les politiques (Hassenteufel, 2005), devenue un véritable réflexe dans les médias et développée aussi chez les professionnels à coup de « benchmarking », la comparaison est partout, et les études urbaines n'y échappent pas. Mais l'omniprésence de cette démarche n'est pas nécessairement garante de sa qualité, et les auteurs déplorent les « *comparaisons au rabais* » (Gaxie, 1997 ; Sartori, 1994 ; Hassenteufel, 2005 ; Vigour, 2005). Car comparer soulève des problèmes théoriques autant que méthodologiques.

Il s'agit alors de ne pas succomber à l'« *obscur tentation* » comparatiste (Beck, 2011) sans s'interroger sur l'intérêt et la faisabilité de cette démarche quant à notre objet d'étude, et de se poser, à l'instar de G. Sartori (1994), trois questions devant cadrer toute recherche comparative: Pourquoi comparer ? Qu'est ce qui est comparable ? Comment comparer ?

2.1.1. Pourquoi comparer ?

Si l'on peut penser la comparaison dans une acception très large, dans le sens où même l'étude d'un cas unique s'inscrit toujours en rapport à une littérature antérieure (Vigour, 2005 ; Beal, 2004²⁶), on préférera ici une définition plus restrictive de la démarche comparative comme « *la mise en regard systématique, la confrontation d'au moins deux cas sous un angle particulier défini par le chercheur* » (Vigour, 2005), en l'occurrence pour nous ici, il s'agit de la confrontation de quatre cas différents.

26 Vincent Béal parle à ce sujet des « comparaisons implicites ».

Le recours à la comparaison revêt tout d'abord un intérêt heuristique certain. La multiplication des cas observés permet ainsi de renforcer la robustesse des hypothèses testées (Vigour, 2005). Mais le déplacement du regard opéré grâce à la comparaison rend également possible l'exercice d'une distanciation indispensable à l'activité scientifique. Confronté à plusieurs contextes différents, le chercheur doit reconsidérer les évidences issues de l'observation univoque et s'affranchir de ses a priori ; il peut donc par le « dépaysement » engager une rupture épistémologique et sortir du registre de l'opinion. La comparaison permet alors de mieux percevoir ce qui relève pour chaque cas de la singularité du contexte et à l'inverse permet aussi plus facilement d'identifier les aspects plus généralisables présents dans les cas observés. Comparer, c'est ainsi initier cette démarche qui consiste à se regarder soi-même par rapport à l'autre, car si « rien n'existe sans confrontation à un autre » (Beck, 2011, p.2), alors on peut se nourrir de l'expérience de l'autre pour comprendre sa propre situation (Ricoeur, 2004). Ressort d'une réflexion prospective, la comparaison conduit à la fois à un renouvellement du regard, mais se présente aussi comme un outil de suggestion d'hypothèses auxquelles, aveuglé par l'évidence, le chercheur n'avait pas pensé²⁷.

Enfin, l'intérêt du recours à la comparaison repose aussi pour nous sur notre interrogation problématique elle-même et les hypothèses de recherche que nous avons construites. En effet, la diversification des cas étudiés va nous permettre d'explorer de façon plus efficace la validité de certaines de nos hypothèses de recherche que si nous nous étions concentrée sur l'étude d'un cas isolé. Cet intérêt s'appuie notamment sur la rigueur qui a prévalu dans le protocole de sélection des terrains, et sur le lien entre ce choix et nos hypothèses.

2.1.2. Qu'est ce qui est comparable ?

Véritable « *stratégie d'enquête et de recherche* » (Vigour, 2005, p.17), le recours à la comparaison doit ainsi imprégner l'ensemble de la démarche de recherche depuis la problématisation jusqu'à l'analyse et l'interprétation des données en passant par le choix des terrains et la construction des données.

Le déroulement de cette stratégie comparative commence par la construction de la comparabilité des objets analysés. À la suite de Hasenteufel (2005, p.118) on adhère ainsi à l'idée que la comparabilité de l'objet est rarement donnée et qu'elle est à construire, très en amont, dès la définition de l'objet de recherche. Les objets d'études sont en effet comparables ou au contraire incomparables toujours par rapport à des propriétés ou des caractéristiques (Sartori, 1994). À titre d'exemple, nous avons initialement pensé engager une démarche comparative transnationale entre la France et la Suisse, avant de nous rendre compte que la formule lotissement française ne connaissait pas d'équivalent helvétique suffisamment proche

²⁷ Le choix de notre 4^{ème} étude de cas rend bien compte de cet intérêt heuristique de l'inattendu, nous y reviendrons.

pour permettre une comparaison sérieuse²⁸. Bien sûr l'enjeu de la construction ordinaire de la ville existe en Suisse au même titre qu'en France, bien sûr elle se cristallise aussi dans un débat autour de la médiocrité des espaces construits, mais relativement à l'objet central de notre recherche – à savoir le lotissement comme mode opératoire – la mise en œuvre d'une démarche comparative devenait, du fait de l'absence de ce mode opératoire côté suisse, compliquée voire impossible.

La construction de la comparabilité des objets passe par la définition précise des critères de la comparaison. Ces derniers découlent de la question de recherche et se cristallisent dans les concepts centraux mobilisés dans l'analyse (Vigour, 2005). Le travail de conceptualisation permet alors de réfléchir et de souligner les caractéristiques communes aux cas étudiés et donc de rendre possible leur comparaison (Courtin, 2004). La définition des concepts doit être rigoureuse pour pouvoir en tirer de bonnes variables de comparaison. L'enjeu est d'éviter l'ambiguïté en procédant à une clarification des concepts utilisés, de façon à ce que ces derniers renvoient dans chacun des contextes analysés à des réalités qui se recouvrent. C'est guidée par la nécessité de cette exigence que nous nous sommes efforcée de construire des variables analytiques toujours précises autour de la formation de deux concepts centraux dans la thèse : la qualité morphologique du tissu urbain d'une part (qui fait l'objet de la partie II) et le système d'action collective constitué autour de la mise en œuvre et de la réalisation des opérations de lotissement d'autre part (partie IV). Nous avons cherché à systématiser l'analyse à travers la construction de grilles de lecture mobilisées de façon équivalente sur nos quatre terrains, que ce soit la grille d'évaluation de la qualité morphologique, ou l'approche stratégique des systèmes de négociation locaux. Pour éviter de tomber dans un effet de juxtaposition de monographies et de nous perdre dans l'inépuisable singularité des cas, les quatre lotissements sont, tout au long de la démonstration, toujours mis en regard les uns avec les autres, mais à chaque fois seulement vis-à-vis d'une variable analytique précise, qu'ils viennent renseigner. La faisabilité de la comparaison repose donc également sur la méthodologie adoptée au cours du travail empirique. Il s'agit alors pour nous de construire et de mettre en œuvre une même grille d'analyse, et d'employer la même méthode d'investigation pour chaque opération étudiée, de façon notamment à collecter des données comparables.

La définition précise en amont d'un protocole d'enquête transposable sur chaque terrain découle ensuite de cette grille confrontée aux contraintes pragmatiques imposées par la réalité des cas sélectionnés. Car nous avons bien conscience que cette feuille de route de la « bonne comparaison » s'éloigne parfois de ce que peuvent nous offrir nos études de cas. Alors, faute d'arriver à construire des matériaux parfaitement homogènes, il nous faut aussi composer avec une asymétrie des données, du moment que cette dernière demeure acceptable et explicite.

28 Ce constat tient au fait que l'articulation entre urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel est très différente entre les deux pays et que la Suisse romande ne connaît pas le même niveau de formalisme dans ses outils opérationnels. En fait cette différence entre les deux pays aurait pu à elle seule faire l'objet d'un travail de thèse. C'est pourquoi nous avons rapidement écarté cette option helvétique.

2.1.3. Comment comparer ?

Ayant eu lieu au cours de l'enquête et non pas a priori, le choix de nos terrains d'analyse constitue une des étapes du processus de recherche et de la construction de la comparabilité. Déjà présenté dans la section précédente, nous revenons maintenant sur les aspects importants du protocole de sélection des études de cas vis-à-vis de cette question de la méthode comparative. Choisir nos unités de comparaison amène à définir le nombre de cas qui seront étudiés. Ce choix dépend de l'ampleur de l'objet de recherche, mais aussi de la manière dont on veut l'étudier et donc de l'échelle de la comparaison (niveau d'analyse micro, méso, macro). On distingue ainsi la méthode qui consiste à se focaliser sur un grand nombre de cas, de celle qui se base sur un petit nombre de terrains. La première, parfois appelée « *méthode statistique* » (Cosson, 2011), concerne des travaux à visée théorique importante, s'appuyant souvent sur des données empiriques de seconde main et cherchant à mettre à jour des phénomènes de niveau macro. C'est le cas par exemple du travail réalisé par Philippe Le Galès sur le « Retour des villes européennes » (2003). La comparaison sur la base d'un petit nombre d'unités d'analyse, aussi appelée « *comparaison contrôlée* » (Béal, 2004) propose au contraire de saisir les cas dans leur diversité, et d'entrer dans la complexité des situations; par contre elle permet de produire des hypothèses et des théories de moyenne portée. L'ambition de notre recherche ne s'inscrit pas dans une démarche comparative globalisante. Nous ne cherchons pas en effet à expliquer de façon exhaustive la pratique du lotissement à l'échelle nationale. Notre entrée problématique, plus micro, se situe dans la compréhension des modalités d'organisation de l'action collective au sein de systèmes particuliers de production de lotissements. De plus, notre volonté de développer une réflexion et une analyse au plus proche de la complexité des situations étudiées implique la sélection d'un nombre limité de cas. Mais ce choix ne signifie pas l'abandon d'une montée en généralité. Cette dernière est rendue possible dans une démarche qualitative, qui est la notre, par l'exemplarité des cas étudiés, mais aussi par l'approche comparative elle-même (Vigour, 2005).

Par ailleurs, dans le cadre d'une analyse comparative, deux possibilités s'offrent au chercheur concernant la stratégie de choix de ses unités de comparaison : il peut recourir à la stratégie des « systèmes très similaires », qui amène à étudier des cas très proches mais divergeant par rapport à un facteur examiné, ou bien à celle des « systèmes très différents » pour mettre en évidence des tendances communes entre des cas divergents (Przeworski et Teune, 1970 ; Vigour, 2005). Notre sélection répond à la stratégie des « systèmes très similaires ». Il s'agit pour nous d'étudier des opérations de lotissement privé sélectionnées en fonction de critères de similitude, mais en même temps distingués, nous l'avons vu, par deux variables issues de nos hypothèses de recherche : l'appartenance intercommunale de leur commune d'implantation et leur localisation dans les différentes aires de marché du logement neuf.

2.2. Quelles sources pour une analyse qualitative de la production des lotissements ?

H. Dumez (2011) rappelle, à la suite de Robert K. Yin (1984), que dans une approche qualitative par études de cas le recours à des sources plurielles²⁹ est central pour la solidité de la démarche car il permet de réaliser une « triangulation » désignant « *le fait que des analyses fondées sur un type de données peuvent être confirmées par l'analyse de données obtenues de manière indépendante* » (Dumez, 2011, p.50).

Nous avons alors mobilisé deux méthodes principales de production de données visant à renseigner nos études de cas : la consultation de la littérature grise constituée autour des opérations à travers le défrichage d'archives diverses d'une part, et la réalisation d'entretiens semi-directifs auprès des acteurs ayant participé de près ou de moins près au processus de production de nos lotissements-études de cas d'autre part.

2.2.1. La littérature grise des opérations

La réalisation d'une opération de lotissement donne ainsi lieu à l'écriture d'un certain nombre de documents, de nature souvent administrative à travers la constitution des dossiers de demande d'autorisation de lotir et de construire, mais pas seulement : il s'agit aussi des courriers échangés entre les acteurs, des invitations et comptes rendus de réunion, des notes internes aux organisations partenaires, d'études ou encore de schémas, qui viennent renseigner divers aspects des opérations. C'est ce que nous appelons « littérature grise ». Cette dernière recouvre donc des sources hétérogènes, qui se rejoignent cependant dans le fait qu'il s'agit de documents papiers de nature textuelle et/ou graphique diffusés en un nombre réduit d'exemplaires en dehors des circuits classiques de l'édition.

Ces sources sont disponibles de façon privilégiée dans les archives des administrations impliquées dans la réalisation des opérations, mais aussi dans les archives des organisations et acteurs privés y ayant également participé.

Nous avons alors consulté les archives municipales des quatre communes où sont implantés nos lotissements. Le processus de réalisation de telles opérations est ponctué par la production d'un certain nombre de documents consultables dans ces services :

- le dossier de demande d'autorisation de lotir constitué par le maître d'ouvrage de l'opération ;
- les échanges entre le pétitionnaire et les différentes administrations (municipales, intercommunales, départementales, régionales et préfectorales) et acteurs impliqués dans l'instruction du dossier (avis et rapports des services consultés, et courriers) ;

²⁹ R. K. Yin distingue six types de sources dans l'approche par étude de cas : les documents, les archives, les entretiens, l'observation directe, l'observation participante et les objets physiques.

- les actes administratifs rythmant l'avancée du projet : l'arrêté municipal autorisant l'opération, les éventuelles demandes et autorisations de modification du permis de lotir, la déclaration d'ouverture des travaux, la déclaration d'achèvement des travaux, le certificat de conformité ; chacune de ces étapes pouvant donner lieu à des échanges de courrier entre les acteurs ;

- les dossiers de demande d'autorisation de construire déposés par les acquéreurs de lots, ainsi que les courriers échangés à l'occasion du suivi et de l'instruction de ces projets et des documents produits par les actes administratifs ponctuant le déroulement du processus.

Ces documents constituent pour nous des sources importantes d'informations. Ils renseignent sur les temporalités, les acteurs impliqués et leur rôle dans le processus, le contenu concret des opérations, leur évolution et parfois même sur certaines controverses (visibles essentiellement par les échanges de courrier).

S'ajoutent à ces documents, que l'on peut qualifier d'officiels, d'autres documents plus rares mais très précieux : il s'agit des comptes rendus de réunion, parfois aussi présents dans les archives municipales. Ces sources donnent alors à voir l'existence d'arènes de rencontre, les acteurs associés à ces scènes d'échange ainsi que les contenus qui y sont abordés.

On a pu également consulter des études d'urbanisme (à Solaize, à Aveize et à Saint-Bonnet-de-Mure) renseignant cette fois des données de contexte sur la commune en elle même, plus larges que celles concernant la stricte opération.

Par ailleurs les archives municipales nous ont aussi donné accès à un certain nombre de documents concernant le droit des sols. Nous avons ainsi pu consulter les anciens documents d'urbanisme locaux (plan de zonage et règlement) en vigueur avant et au moment de la réalisation des opérations, ainsi qu'éventuellement les études qui avaient pu accompagner leur réalisation. La compétence planification étant intercommunale dans le périmètre du Grand Lyon, ces données ont été obtenues de manière complémentaire pour les cas de Solaize et de Montanay au sein des archives métropolitaines.

Nous avons également consulté les documents d'archives conservés par le CAUE du Rhône pour les opérations du Clos des Eparviers, du Jardin de Rampeaux et des Balcons de la Vosne (rien n'existait pour le Clos du Grand Champ). Il s'agit essentiellement de documents photographiques, et dans le cas d'Aveize de l'avis émis par l'architecte conseil du CAUE suite au passage de l'opération en Commission Lotissement³⁰.

Il faut pour finir souligner que pour un de nos quatre terrains nous avons eu accès à une troisième source de littérature grise particulièrement riche : les archives de l'architecte conseil de la commune de Solaize. Ce dernier a ainsi accepté de nous ouvrir ses dossiers solaizards, nous permettant ainsi de découvrir des comptes rendus de réunion, mais surtout des études internes commanditées par la commune en amont de l'opération, rendant de la sorte visible

30 Nous développons le rôle de cette arène en Partie IV/Chapitre 7/Section 2.2.3.

les intentions municipales sur le secteur des Eparviers. Nous n'avons malheureusement pas eu accès à ce type de données, extérieures au circuit procédural officiel, sur nos autres études de cas. Il en résulte donc un certain déséquilibre dans les données littéraires entre le cas solaizard et les autres terrains.

2.2.2. La parole des acteurs au centre du terrain

L'analyse qualitative des études de cas accorde une place centrale à l'acteur ; de même l'approche stratégique et l'approche par les économies de la grandeur se rejoignent dans leur positionnement méthodologique en attribuant toutes deux un rôle essentiel à l'entretien comme source de connaissance.

Le second pied méthodologique de notre travail de thèse repose alors sur la réalisation d'une cinquantaine d'entretiens³¹ semi-directifs essentiellement auprès des acteurs impliqués de façon plus ou moins proche dans la réalisation de nos lotissements-études de cas.

2.2.2.1. Une première phase exploratoire

Avant d'entrer dans l'exposé de la construction du protocole de recherche qui a prévalu dans l'élaboration et l'interprétation de ces données, il nous faut souligner qu'une première petite série d'entretiens a été effectuée au tout début de la thèse dans une perspective exploratoire.

Nous avons ainsi réalisé six entretiens en amont du travail de problématisation et de conceptualisation auprès d'acteurs divers : deux lotisseurs, un chercheur spécialiste de la question économique dans la production de la ville, deux professionnels de l'urbanisme travaillant dans des structures parapubliques (CAUE du Rhône et Agence d'Urbanisme de Lyon) et une professionnelle privée spécialiste du marché du foncier et de l'immobilier dans l'agglomération lyonnaise.

Contrairement aux entretiens suivants, ces premières entrevues n'étaient pas structurées autour d'hypothèses de recherche préexistantes, mais beaucoup plus ouvertes. La diversité des acteurs rencontrés s'explique par l'objectif exploratoire de ces premiers entretiens visant à défricher dans un premier temps un champ d'investigation encore incertain et en construction. Ils sont venus nourrir, au même titre que le travail bibliographique, une première étape de notre interrogation sur la production ordinaire de la ville, sur le contexte immobilier et foncier lyonnais et sur les lotissements contemporains. Ils ont de la sorte contribué à la conceptualisation et la précision de notre objet, de notre problématique et de nos hypothèses de recherche.

Le reste des entretiens constitue par contre ce qu'Alain Blanchet et Anne Gotman (2012) appellent des « *entretiens à usage principal* », apparaissant à la suite de la formulation des hypothèses et construits pour que les données produites puissent être confrontées aux hypothèses.

31 56 exactement, voir annexe 2.

2.2.2.2. La délimitation du corpus

Les limites de la population interviewée correspondent à notre volonté de reconstitution des systèmes d'acteurs organisés autour de la réalisation de nos quatre opérations de lotissement, dans les deux phases successives d'aménagement puis de construction qui les ponctuent. Nous avons ainsi cherché à rencontrer pour chaque terrain un nombre limité d'acteurs identifiés au regard de leur statut vis-à-vis de l'opération. Il s'agit à chaque fois :

- du lotisseur maître d'ouvrage de l'opération et du concepteur, maître d'œuvre de l'aménagement ;

- pour la partie construction, on retrouve également ce duo maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre, sachant que nous nous sommes concentrée sur les projets réalisés par des particuliers. Nous avons ainsi laissé de côté les acteurs de la promotion, pour nous focaliser sur l'auto-promotion³², ce qui nous a conduit à rencontrer les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison et les acteurs en charge de la conception et de la réalisation des maisons, qu'ils soient architectes, constructeurs spécialisés ou maîtres d'œuvre.

- Les acteurs publics et leurs partenaires accompagnant la réalisation du lotissement dans l'acte de planification, d'instruction et d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit à la fois des acteurs municipaux (en fonction des disponibilités nous avons pu interviewer le maire de la commune et/ou son adjoint à l'urbanisme, et/ou le technicien en charge de l'urbanisme ou ayant participé au suivi de l'opération) ; des acteurs intercommunaux (pour les communes membres du Grand Lyon³³) ; des acteurs déconcentrés de l'État en charge de l'instruction ; et des acteurs en position de conseil ou d'aide à la décision publique tels que les architectes conseils.

Les entretiens auprès des professionnels et élus ont en moyenne duré 1h30 contre environ trois quarts d'heure pour les entretiens auprès des habitants-maîtres d'ouvrage.

L'accès aux acteurs professionnels (publics et privés) s'est révélé relativement aisé. Nous avons ainsi pu identifier la plupart de ces acteurs grâce aux documents d'archives ; puis la logique de réseau et de recommandation nous a permis d'enchaîner les entretiens, sans pour autant atteindre un rendement parfait, certaines personnes refusant de nous rencontrer. Mais globalement nous arrivons à un niveau satisfaisant d'entretiens à l'exception de la catégorie des maîtres d'œuvre des maisons individuelles. Ces derniers étant moins bien intégrés dans le

32 Nous y reviendrons, mais ce choix s'explique par notre volonté initiale de travailler sur la production ordinaire de la ville.

33 Ils interviennent à plusieurs titres dans le déroulement de l'opération, nous y reviendrons. Ils émettent notamment un avis sur les projets au titre de leurs compétences propres et mettent à disposition des communes un architecte-conseil évaluant l'opération dans le cadre « d'examen concertés préalables ».

système d'action³⁴, la « ficelle » de la recommandation était peu efficace. Nous avons tout de même réussi à en rencontrer cinq sur les 27 identifiés (annexe 3) grâce aux archives des permis de construire et suite à une prise de contact par courrier et/ou par téléphone.

Il convient également de souligner un autre « manque » important dans la constitution de cette population : après une première prise de contact positive, nous n'avons finalement pas pu rencontrer le maître d'ouvrage du Clos des Eparviers, décédé au cours de l'enquête. Du fait de l'ancienneté relative de nos opérations, d'autres acteurs, sortis de la vie professionnelle, étaient par ailleurs plus difficile d'accès.

Enfin, l'approche des habitants-maîtres d'ouvrage s'est, elle, faite en deux étapes. Les permis de construire nous ayant permis d'identifier les noms des pétitionnaires, nous avons ensuite adressé par courrier une demande d'entretien aux habitants toujours résidents du lotissement. Cette première prise de contact, souvent infructueuse (sur les 40 lettres envoyées, nous avons reçu seulement quatre retours), a cependant permis de préparer le terrain du « porte à porte », lui, bien plus efficace (25 entretiens réalisés).

Il faut donc retenir deux choses importantes au sujet de notre corpus d'entretiens : d'une part, malgré une intention initiale d'homogénéisation des données via l'application d'un même protocole de sélection des interviewés, l'existence d'une certaine asymétrie en fonction des opérations selon les acteurs auxquels nous avons eu accès ; d'autre part une diversité de statuts entre les interviewés, qui est importante car elle va donner lieu à des guides d'entretien distincts.

2.2.2.3. La construction de grilles d'entretiens différenciées

Nous sommes intéressée par les deux types de faits de parole visibles dans les discours produits au cours des entretiens : les faits expérimentés et les systèmes de représentation (Blanchet & Gotman, 2012). Cette dualité se retrouve dans nos grilles d'entretiens ; ces derniers ayant alors à la fois un rôle d'informateur renseignant les pratiques expérimentées par chaque d'acteur au cours de la réalisation d'un lotissement, et un rôle de diffuseur des discours modaux rendant compte des valeurs mobilisées par ces mêmes acteurs pour mettre en sens leurs actions.

Nous nous sommes appuyée sur des formes relativement ouvertes de guide d'entretien, formalisant simplement en fonction de nos hypothèses de recherche des consignes d'échange et préfigurant des axes thématiques, à la recherche d'une expression libre sur le thème étudié, permettant de structurer l'interrogation sans diriger le discours.

³⁴ Intervenant le plus souvent à la fin du processus de production, l'enquête a également montré que ces acteurs interagissaient de manière beaucoup plus ponctuelle que les lotisseurs par exemple avec les acteurs publics.

Les guides d'entretiens ont ainsi été construits en fonction de nos hypothèses de départ concernant la possibilité d'une qualité morphologique, le rôle de l'évolution de la réglementation suite à l'injonction normative au développement durable et la configuration du système d'action collective.

De façon générale, les guides d'entretiens auprès des acteurs professionnels, qu'ils soient publics ou privés, lotisseurs, concepteurs, constructeurs, élus ou techniciens, s'articulent autour de trois grands pôles thématiques :

- les valeurs à travers des interrogations assez générales sur les enjeux et les objectifs de leur pratique, ainsi que sur les problématiques qu'ils peuvent rencontrer dans leur exercice professionnel vis-à-vis du lotissement et les grands écueils à éviter ;
- la réglementation, à savoir la nature des règles qui contraignent leur action, la manière dont elles s'exercent sur leur pratique et l'évolution de ces règles ;
- leurs modes de faire, à travers des questions sur le déroulement de leur intervention dans le processus de fabrication du lotissement, les étapes de ce processus et leurs interactions avec les autres acteurs du système. Cette partie des guides d'entretiens est souvent la plus détaillée. Faisant suite au travail de défrichage des archives, elle est parfois composée de questions plus précises, d'ordre informationnel sur l'opération en elle-même, ayant émergées au cours de la lecture de la littérature grise.

Si ces trois grands pôles restent stables dans les entretiens auprès des professionnels, les axes thématiques composant le pôle sur les modes de faire divergent en fonction des opérations et du statut des acteurs. Sans entrer dans le détail³⁵, on peut tout de même souligner que :

- les guides d'entretiens auprès des acteurs municipaux abordent de façon privilégiée la question de l'origine du projet de lotissement, des conditions d'arrivée du lotisseur, des intentions de la commune sur le tènement de l'opération et de sa place dans le déroulement de l'opération d'aménagement et des opérations de construction ;
- les guides d'entretiens auprès des lotisseurs insistent plutôt sur les mécanismes d'élaboration du programme de l'opération, puis de conception, de rapport à la maîtrise d'œuvre et de l'interaction avec les acteurs publics ;
- les guides d'entretiens auprès des concepteurs portent sur l'explication du concept d'aménagement, sur le déroulement de la phase de conception et sur le rapport à la maîtrise d'ouvrage et au programme ;
- les guides d'entretiens auprès des constructeurs portent de façon privilégiée sur le rapport aux habitants-maîtres d'ouvrage, sur les mécanismes de programmation et de conception des projets et sur l'interaction avec les acteurs publics.

³⁵ Pour consulter les guides-types d'entretien par type d'acteur, se reporter à l'annexe 4.

Les entretiens habitants divergent plus fondamentalement des entretiens réalisés auprès des professionnels. Ils sont de manière globale beaucoup plus ouverts et reposent sur deux consignes générales³⁶ : d'abord l'origine du projet de construction et les raisons les ayant conduit à faire construire dans ce lotissement ; puis le récit du déroulement de leur projet de maison (le programme de départ, les temporalités, les acteurs, les difficultés, l'évolution, etc.). Là encore, la phase d'exploration des archives nous a conduite dans certains cas à orienter et à préciser la grille d'entretien en fonction d'enjeux identifiés ou d'incompréhensions issues de cette lecture. Par exemple, dans un cas solaizard, la consultation du dossier de demande de permis de construire nous a amenée à observer que l'architecte-conseil de la commune avait émis des prescriptions sur le projet de maison. Nous avons donc questionné les habitants-pétitionnaires à ce sujet, pour finalement réaliser qu'ils n'avaient pas eux mêmes eu connaissance de ces remarques. Cette confrontation des données nous permet d'observer le rôle d'interface auprès des acteurs publics du constructeur-maître d'œuvre mais aussi la nature non contraignante des préconisations de l'architecte-conseil. On retrouve ici tout l'intérêt de multiplier les sources de données pour opérer la fameuse « *triangulation* » de Robert K. Yin.

2.2.2.4. *Interprétation et analyse : analyse thématique et « analyse en mode écriture » (Paillé & Mucchielli, 2012)*

Pour finir, l'interprétation des entretiens a porté sur l'analyse des contenus des discours (et non sur l'analyse des structures de langage).

Nous avons opté pour une analyse thématique transversale. Ignorant pour un temps la cohérence explicite de chaque entretien, nous avons ainsi procédé par décomposition d'unités thématiques élémentaires reproductibles, définies en fonction des hypothèses de recherche et des éléments observés de façon récurrente lors d'une première lecture.

L'ensemble des entretiens a été enregistré puis retranscrit. Nous avons ainsi pu utiliser un logiciel d'analyse qualitative pour procéder de manière efficace et systématisée à cette analyse thématique transversale. Nous avons choisi le logiciel NVivo qui permet une gestion souple de l'ensemble du corpus d'entretiens. Soulignons tout de même que nous avons développé un usage du logiciel, qui propose par ailleurs une grande diversité de fonctionnalités, limité à un premier niveau d'« encodage »³⁷ des entretiens. Nous avons ainsi relu chaque entretien à l'aune d'une grille d'analyse thématique en partie définie a priori et en partie enrichie au fur et

36 Nous avons dans ces cas là abandonné les consignes – non pertinentes – sur l'évolution de la réglementation et l'identification des enjeux plus globaux liés à leur pratique, dans la mesure où leur pratique est occasionnelle et non professionnelle.

37 C'est le terme employé pour désigner le découpage thématique du corpus ; on dit que l'on « code » les entretiens. Selon le vocabulaire du logiciel, un « code » ou un « nœud » correspond à la définition d'une « thématique ».

à mesure de la lecture. Pour ce faire, le logiciel présentait l'intérêt d'une facilité de navigation d'un entretien à l'autre, et d'une efficacité de « l'encodage », ainsi que d'une possibilité de génération rapide des extraits d'entretiens par thématiques.

De la même façon que pour les grilles d'entretien, l'analyse thématique a été déclinée de manière différentielle en fonction du statut des acteurs interviewés. On a ainsi distingué quatre groupes d'acteurs : les acteurs publics et leurs partenaires, les lotisseurs et leur concepteur, les constructeurs puis les habitants-maîtres d'ouvrage (figure 6).

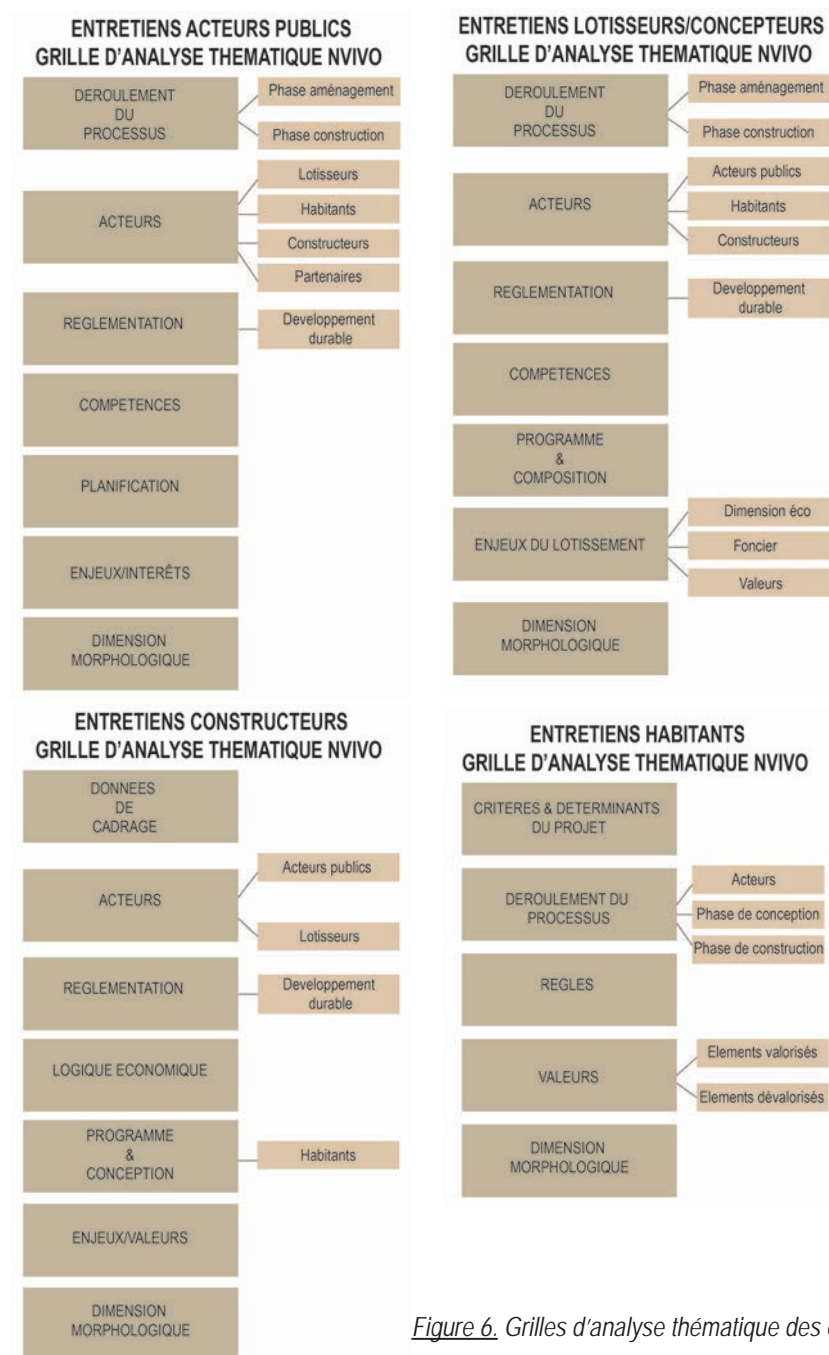


Figure 6. Grilles d'analyse thématique des entretiens

Le lecteur peut retenir deux choses de la présentation de ces grilles. Tout d'abord le caractère très large des thématiques, entraînant parfois un effet de superposition des « nœuds », traduisant notre posture d'ouverture vis-à-vis du terrain. Dans cette perspective, la précision des sous-thématiques n'est jamais exclusive du contenu de la thématique-mère à laquelle elles se rattachent. Ces grilles d'analyse laissent finalement une part importante à l'émergence de résultats inattendus et non préconçus.

D'autre part, on retrouve deux types de « nœud » différents, renvoyant à la double nature des informations recherchées (visée à la fois informative et compréhensive de l'entretien (Morange & Schmoll, 2016)) : des « nœuds descriptifs », tels que « Déroulement du processus », « Rapport aux acteurs », etc., et d'autres « nœuds » comme « Enjeux » ou « Valeurs » renvoyant aux systèmes de représentation et de justification.

L'analyse thématique constitue cependant seulement une étape intermédiaire dans le processus d'interprétation des données. Elle nous a permis d'entrer dans une matière foisonnante et complexe – le corpus d'entretiens. Au cours de cette première étape, nous avons ainsi opéré une première « mise en ordre » et réduction des données, nous imprégnant et nous appropriant le matériau riche et complexe des entretiens. Elle n'est pas cependant directement productrice de résultats.

Ces derniers se sont construits dans le travail d'écriture en lui-même – il s'agit de « l'analyse en mode écriture » décrite par Pierre Paillé et Alex Mucchielli (2012). Notre interprétation finale des données, traduite dans ce manuscrit, s'est en effet la plupart du temps appuyée sur cette matière intermédiaire et déjà moins « brute » que les entretiens complets, que constitue le découpage thématique du corpus. Ceci ne nous a pas pour autant complètement prémuni de revenir parfois à la source première (l'entretien) ; la démonstration qui va suivre ne découle donc pas directement des grilles d'analyse présentées dans figure 6. L'écriture n'a pas ainsi constitué pour nous une simple traduction d'une interprétation préexistante et entièrement codifiée et ordonnée par l'analyse thématique. Elle a été en soi un acte créateur, une « *actualisation de l'analyse* » déposant et exposant le sens (Paillé & Mucchielli, 2012, p.188).

* * *

L'approche qualitative de la production de la ville par lotissement nous a conduit à développer une méthodologie comparative, reposant sur la construction de la comparabilité des objets et la définition d'un protocole d'enquête et d'interprétation des données transposable et transversal à l'ensemble des cas étudiés. Nous avons ainsi appliqué la même méthode d'enquête aux quatre cas analysés, moyennant des adaptations en fonction des aspérités de chaque terrain. Notre protocole de recherche repose sur le croisement de deux types de sources différentes : la

littérature grise produite autour de la réalisation des lotissements et du droit des sols et un corpus d'entretiens effectués auprès des acteurs engagés dans les systèmes d'action collective constitués au cours du processus de production de la ville par lotissement. L'interprétation des données a ensuite consisté en une approche thématique assez large, fondant un travail d'appropriation et d'analyse des données plus précis au travers de l'exercice d'écriture lui-même.

CONCLUSION CHAPITRE 02

Cette thèse propose d'explorer la problématique des conditions de qualification de la production ordinaire de la ville par lotissement grâce une approche qualitative et comparative de quatre opérations-études de cas choisies en fonction de leur pertinence vis-à-vis de certaines de nos hypothèses de recherche et, pour l'une d'entre elles, vis-à-vis de la singularité du système d'action qui la caractérise.

Dans cette perspective méthodologique et à cette échelle d'observation, la restitution de la preuve et la montée en généralité s'appuient, non sur un principe de fréquence, mais sur un principe d'occurrence. L'observation de l'existence – ne serait-ce qu'une seule fois – d'une pratique ou d'un sens a valeur de preuve, sans avoir besoin de la/le quantifier. Le caractère situé de nos observations nous empêche de les généraliser à l'ensemble du phénomène de production des lotissements. Nos résultats seront donc toujours valables en fonction de leur contexte. Pour autant leur valeur n'est pas nulle, puisqu'ils permettent de rendre compte de façon précise de l'ambivalence des réalités sociales et restituent la diversité des occurrences que peut recouvrir un fait social.

De plus, ce type d'approche permet un autre type de généralisation portant – au-delà des faits observés – sur les mécanismes sociaux sous-jacents aux réalités sociales analysées (Alami, Desjeux & Garabuau-Moussaoui, 2013) : « *les études de cas, comme les expérimentations, peuvent être généralisables à des propositions théoriques et non à des populations ou des univers. En ce sens, l'étude de cas, comme l'expérience, ne représente pas un échantillon, et le but de l'investigateur est d'enrichir et de généraliser des théories (généralisation analytique) et non d'énumérer des fréquences (généralisation statistique)* » (Yin, 1984, p. 21, cité par Colerette, p.83). Nous allons ainsi voir que l'analyse de la production des lotissements est un bon moyen pour réfléchir aussi aux mécanismes de négociation et aux rapports de pouvoir soutenant toute forme d'action collective et à l'importance de la question des valeurs et du politique pour la compréhension des logiques d'action.



Forme urbaine et qualité
morphologique des
lotissements



PARTIE

Introduction Partie II

Nous venons de présenter les outils théoriques qui vont nous permettre d'analyser le lotissement en tant que système d'action collective. Seulement, nous l'avons dit, cette entrée actionniste n'est pas exclusive. Nous souhaitons l'articuler à une approche du lotissement en tant que forme urbaine produite et ce pour deux raisons principales :

Suite au travail d'Eric Charmes (2009), qui a montré l'intérêt de dépasser les approches quantitatives dans l'appréhension contemporaine de l'urbanisation (figure 1), nous sommes d'une part convaincue de l'importance d'une réflexion sur les modalités spatiales d'organisation des opérations d'extension urbaine.

D'autre part, la question morphologique est une dimension prégnante du procès de médiocrité fait au lotissement dans la littérature professionnelle et scientifique. Il nous semble donc central de s'y confronter.

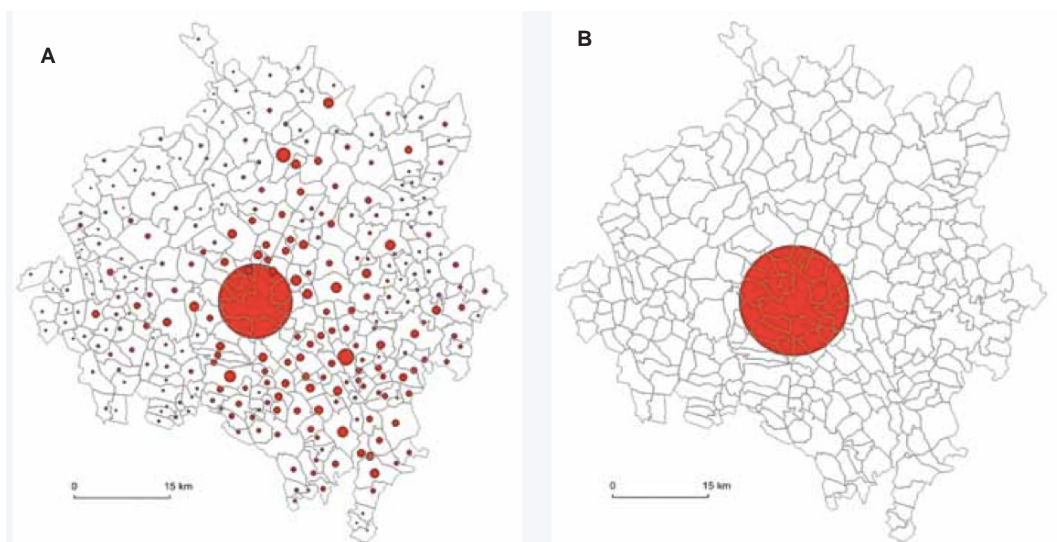


Figure 1. Dépasser l'approche quantitative : les modalités d'organisation spatiale de la croissance urbaine en question. A/ Représentation schématique des surfaces artificialisées dans l'aire urbaine de Dijon. B/ Représentation schématique des surfaces artificialisées rassemblées en un seul pôle (source : Charmes, 2013, p.25)

Ainsi, nous postulons que l'enjeu de la production de la ville par lotissement se pose non seulement en termes d'action collective, mais aussi en termes de morphologie urbaine, et que ces deux aspects sont liés.

L'objet de cette partie est alors dans un premier temps (chapitre 3) de définir théoriquement les caractéristiques de l'approche morphologique (section 1). Nous élaborons ensuite, sur la base des acquis et des insuffisances de cette littérature, un appareil analytique largement inspiré des travaux de l'école française de morphologie urbaine (section 2). Appliqué à nos études de cas, il va nous permettre d'appréhender la forme des tissus urbains de nos lotissements (section 3). À la suite de ce cadrage théorique, nous pouvons alors procéder à la déconstruction du procès morphologique qui vise les lotissements (chapitre 4). Nous suivons pour ce faire une réflexion en trois étapes :

. Nous prenons dans un premier temps la mesure des défis théoriques et épistémologiques posés par la mobilisation de la notion de qualité morphologique. À la suite de quoi, nous présentons le statut que nous accordons à cette dernière dans notre thèse, à savoir celui de convention (section 1).

. Abordant ainsi la qualité morphologique comme une convention, nous analysons ensuite de façon systématique le discours des professionnels sur la morphologie des lotissements, afin de mieux comprendre sur quels critères repose l'évaluation de ces formes, et comment s'esquisse derrière une grille de mesure de la qualité morphologique des lotissements (section 2).

. Au terme de cette objectivation de la critique morphologique des lotissements, nous décrivons et évaluons sur la base de cette grille les tissus construits dans le cadre de nos quatre lotissements-études de cas (section 3).

CHAP. 03

Approche morphologique : le tissu des
lotissements

Pour appréhender la forme concrète des lotissements, il est nécessaire de s'outiller de concepts à même de décrire mais aussi de comprendre cette matérialité, parfois complexe. Pour ce faire, nous mobilisons une grille d'analyse théorique directement issue des travaux de morphologie urbaine constitués autour de la notion de tissu urbain.

L'objet de ce chapitre est alors de décrire plus spécifiquement l'usage que nous proposons ici du concept de tissu, ses fondements théoriques, et sa pertinence vis-à-vis de notre questionnement problématique. Nous procédons en trois temps.

Nous montrons d'abord que la notion de forme urbaine est complexe et polysémique et que la question de l'approche physique de la forme des villes a donné lieu à une vaste littérature, que l'on divise généralement en trois écoles : italienne, anglo-saxonne et française¹.

Revenant sur les acquis et les limites de ces mouvements, nous prenons ensuite le temps de poser quelques préalables méthodologiques et théoriques nécessaires pour fonder une approche morphologique des lotissements résidentiels contemporains. Nous défendons ainsi une entrée morphologique que nous avons qualifiée de « pragmatique ». Elle nous conduit à nous positionner clairement vis-à-vis de la littérature existante en opérant des distanciations, des précisions mais aussi des ajouts conceptuels.

A la suite de ce travail de posture, nous présentons la grille d'analyse construite à partir des apports et des insuffisances des approches morphologiques étudiées. L'appareil analytique ainsi construit s'appuie sur la notion de tissu urbain envisagé comme un système composé de cinq trames : la trame parcellaire, la trame viaire, la trame des espaces ouverts, la trame des espaces bâtis et la trame végétale. L'application de cette grille de lecture nous permet alors de produire nos premiers résultats morphologiques à travers une description systématisée et comparative de la forme de nos quatre lotissements.

1 À cet égard nous nous sommes appuyée sur des travaux de synthèse, qui reviennent sur l'origine de la morphologie urbaine et en proposent une histoire et une vision d'ensemble plus ou moins problématisée : nous avons notamment mobilisé le numéro spécial de *Villes en parallèle* consacré aux formes urbaines en 1988 ; le chapitre introductif dans l'ouvrage publié la même année sous la direction de Pierre Merlin, Ernesto D'Alfonso et Françoise Choay (*Morphologie urbaine et parcellaire*) ; les parties faisant état de l'art en matière de morphologie dans les ouvrages issus du courant français de morphologie urbaine (David Mangin et Philippe Panerai (1988), *Le temps de la ville. L'économie raisonnée des tracés urbains* ; Panerai, Demorgon et Depaule (2012). *Analyse urbaine* ; la préface de Sola-Morales lors de la réédition de l'ouvrage de Panerai, Castex, Depaule (2001). *Formes urbaines. De l'ilot à la barre*) ; la synthèse bibliographique réalisée par Albert Lévy dans son étude sur la qualité de la forme urbaine en 1992, ainsi que son article publié des années plus tard dans le numéro spécial d'*Espaces et sociétés* sur le sens des formes urbaines (2005) ; l'article de synthèse sur l'usage de la notion de « forme urbaine » en sciences sociales écrit en 1999 par Dominique Raynaud ; le manuel de Rémy Allain paru en 2004 intitulé *Morphologie urbaine* ; les articles de synthèse, publiés dans la revue *Urban Morphology*, revenant à la fois sur l'histoire de la discipline (Vernez Moudon, 1997 ; Gauthiez, 2004) et sur les spécificités nationales des études morphologiques (Darin, 1998 ; Vilagrasa Ibarz, 1998 ; Conzen, 2001 ; Marzot, 2002) ; et les chapitres de cadrage théorique dans la thèse de F. De Smet soutenue en 2012.

1. L'ÉTUDE DE LA FORME PHYSIQUE DES VILLES MARQUÉE PAR UNE GRANDE DIVERSITÉ

Nous allons voir que la notion de forme urbaine et les approches morphologiques qui s'en réclament sont multiples et ont pu faire l'objet de critiques importantes. Pourtant, nous ne rejoignons pas les constats de faiblesse méthodologique émis par P. Merlin et F. Choay à la fin des années 1980 à leur propos (1988). Contrairement à ce que pensent ces auteurs, nous avons trouvé dans la morphologie urbaine des outils méthodologiques tout à fait opératoires et adaptés à notre problématique de recherche. Un détour par l'histoire et les caractéristiques des trois grandes écoles de pensée morphologique en Europe nous permet ainsi de présenter les enjeux, l'origine et le contenu d'un certain nombre de notions qui nous seront particulièrement utiles pour mener l'analyse empirique de nos lotissements pris dans leur matérialité.

Nous avons alors fait le choix, et nous y reviendrons dans la section 3 de ce chapitre, de mobiliser plus directement l'appareillage conceptuel et méthodologique de l'École française de morphologie, qui a su cristalliser la notion de système morphologique dans une grille d'analyse, le tissu urbain, particulièrement opératoire. Il nous importait cependant de ne pas nous contenter de présenter seulement cette dernière, tant elle s'inscrit dans une histoire des idées plus larges. La présentation des trois écoles de morphologie urbaine européennes nous permet ainsi de prendre la mesure des convergences et emprunts de chacune d'entre elles, qui ne peuvent être envisagées que dans une histoire commune.

1.1. Diversité des usages de la notion de « forme urbaine »

Tous les auteurs le soulignent, la morphologie urbaine est marquée par une grande disparité disciplinaire, théorique et méthodologique. Dominique Raynaud (1999) s'est essayé à l'identification des usages que recouvrent la notion de « forme urbaine » depuis son introduction dans les années 1970 en France suite à la découverte des travaux de Muratori à Venise. Il explique que les variations d'appréhension de cette notion portent à la fois, de façon interne à l'expression, sur l'épithète « urbain » - qui désigne soit le cadre physique, soit la population urbaine -, et plus encore sur le sens donné au terme de « forme », mais aussi de façon externe sur des divergences quant à l'ambition normative ou descriptive des démarches de morphologie, sur les « *incertitudes sur la position causale* » ou non de ces recherches (p.14), sur le caractère matériel ou mental de la forme et sur des divergences concernant les composantes de cette forme (plane ou tridimensionnelle ; considérée dans sa totalité ou selon ses parties ; analysée de façon unidimensionnelle ou multidimensionnelle). Il identifie neuf traditions interprétatives de la forme urbaine (pp.20-21) : la forme urbaine comme configuration humaine et non comme configuration matérielle renvoyant au cadre bâti (1) ; la forme urbaine comme représentation urbaine, qui peut être « *à composante mentale non nulle* » (2), « *l'antécédent causal d'une configuration*

spatiale de la ville » (3), ou la conséquence de la configuration spatiale de la ville (4) ; la forme urbaine comme promotion d'une configuration spatiale induisant un discours normatif (5) ; la forme urbaine dérivant d'une « *étude morphologique entendue au sens de classification ou de typologie* » (6) ; la forme urbaine appelant à une lecture bidimensionnelle (7) ; la forme urbaine en tant que configuration spatiale résultant « *d'un acte de conception limité à une partie de la ville* » (8) ; et enfin la forme urbaine comme tissu, « *engagée dans la qualification d'une aire urbaine qui présente des caractères d'homogénéité et de continuité* » (9).

Face à cette polysémie, et à la difficulté de dégager un cadre conceptuel clair qui en découle, l'approche morphologique a pu faire l'objet de critiques appuyées. Le débat est porté par Pierre Merlin et Françoise Choay à la fin des années 1980, alors que des écoles de pensée centrées sur l'analyse des formes urbaines se sont constituées depuis une trentaine d'années un peu partout en Europe et notamment en France, et que la morphologie urbaine s'est progressivement affirmée comme une notion « *à la mode* » (Merlin, 1988, p. 11). Au terme d'une étude internationale², qui visait à comprendre s'il y avait derrière l'idée d'approche morphologique et les concepts qui lui sont apparentés (typologie, urban design, méthode projectuelle, etc) un contenu théorique, des ambitions analytiques et une méthodologie commune à ses adeptes, Pierre Merlin dresse un tableau noir de la situation intellectuelle qui semble caractériser pour lui les études morphologiques. Il conclut sur leur ambiguïté et leur confusion conceptuelle, leur manque de rigueur méthodologique et l'absence d'unité du fait que ne ressort de son enquête aucune reconnaissance internationale d'auteurs ou de travaux ayant un rôle séminal dans la constitution du champ.

Françoise Choay va plus loin encore dans la critique, interrogeant la pertinence de la notion de forme urbaine elle-même. Selon elle, cette notion résulte d'un glissement sémantique de l'expression « *forme architecturale* » appliquée par analogie à la ville, procédant de la sorte à un « *abus de langage* » (1988, p.157). Elle considère ainsi que si l'édifice architectural possède effectivement une forme, il n'en est pas de même pour la ville, qui ne peut en aucun cas – et plus encore à l'heure de la dilution et de la fragmentation de l'urbain³ – être appréhendée comme un objet en soi, une totalité plastique et volumétrique connue. Cette critique fait d'ailleurs écho à la difficulté que semble avoir la morphologie urbaine à s'intéresser à des formes plus contemporaines de tissu, et à appréhender la forme urbaine à l'heure de la périurbanisation. Nous verrons plus loin que l'apparition de ces nouveaux objets spatiaux a contribué à renouveler les outils et les méthodes de la morphologie urbaine, ce qui constitue déjà un début de contre-argument à opposer à F. Choay. D'autre part, on peut également rétorquer que si

2 La recherche s'est appuyée sur la consultation de huit « *personnalités* » (sic) étrangères, architectes, historiens ou géographes, dans des « *pays où l'approche morphologique [a pris] [...] une place importante* » (p.12). L'étude a porté sur trois pays : l'Italie (V. Gregotti, B. Secchi, S. Crotti et E. d'Alfonso), la Grande-Bretagne (B. Hillier, I. Samuels et M. Bandini) et les Etats-Unis (S. Anderson, G. Baird et J. Whiteman).

3 Dont on sait qu'il s'agit de thèmes de réflexion privilégiée de la chercheuse (Choay, 2006).

certaines études morphologiques ont effectivement l'ambition de la petite échelle, la plupart n'envisagent pas du tout la ville comme une unité entière. Les morphologues s'attachent en effet le plus souvent à l'étude de détail d'un morceau de ville, ou de l'articulation de plusieurs morceaux de ville. Souhaitant consolider son argument de l'ontologisation de la ville, F. Choay procède à une lecture réductrice et littérale de la notion de forme urbaine, comme si « urbaine » renvoyait nécessairement à la ville comme unité. Une lecture plus bienveillante des études de morphologie permet de comprendre que l'emploi de ce terme renvoie plutôt au souci de dépasser, dans l'analyse de la matérialité de la ville, une approche jusqu'alors essentiellement centrée sur le bâti seul, et d'appréhender à la fois les autres éléments constitutifs du tissu urbain, mais aussi leur articulation (ce qui justifie le changement d'échelle).

F. Choay refuse également le préalable fondateur de l'analyse morphologique, à savoir la considération d'une autonomie de la dimension matérielle du cadre bâti : « *la forme matérielle de la ville ou du tissu urbain ne peut, en aucune façon, être considérée comme autonome. Elle est toujours la résultante d'un ensemble de facteurs hétérogènes, et seul l'impérialisme d'une analyse visuelle peut soutenir la fiction de cette autonomie* » (p.152). À cela on peut répondre que si l'analyse morphologique reconnaît effectivement une autonomie aux formes urbaines, celle-ci est envisagée de façon relative. Elle « *n'exclut ni les déterminations économiques et culturelles qui pèsent sur la production de la ville et de l'architecture, ni le poids des conditions sociologiques dans les pratiques des habitants* » (Panerai et al, 2001). Elle trouve son origine dans l'idée que les formes urbaines sont inscrites dans la longue durée, et que de fait elles « *échappent rapidement aux conditions de leur création* » et deviennent à leur tour pour la vie urbaine des « *contraintes voire des causes* » (Mangin et Panerai, 1988, p.14). « *L'analyse morphologique appréhende les formes urbaines à travers les rapports qui les structurent et non comme le résultat de facteurs extérieurs. Autrement dit, c'est une façon de considérer les formes urbaines non point comme une conséquence mais comme une cohérence* » (Borie et Denieul, 1984, p.1). Certains, et F. Choay notamment, ont cru voir derrière cette posture un déterminisme (voire un impérialisme) formel réducteur. On retiendra à cet égard la réponse faite par A. Vernez Moudon à ces détracteurs : « *The focus is on the physical world as the result of dynamic social and economic forces* » (1997, p.9).

Par ailleurs, la critique de F. Choay porte également sur l'ambition normative et opérationnelle de certaines études morphologiques et du rapport à l'histoire qu'elles proposent dans cette perspective, envisageant l'histoire comme un instrument opérationnel servant de caution scientifique à une pratique de projet. Selon elle, les morphologues utilisent l'histoire de la ville pour ériger des types formels absolus (type de ville, type de tissu, éléments types comme les places, les rues, etc.), niant de la sorte le caractère irréversible de l'histoire. Finalement c'est la démarche même de l'analyse morphologique qui dérange l'auteure : il ne peut y avoir pour elle de lois permanentes de la forme urbaine, qui reste une configuration culturelle soumise au courant de l'histoire.

Malgré la polysémie des usages que recouvre l'analyse des formes urbaines et les critiques qui les visent, nous maintenons notre intérêt pour ces approches.

En effet, contrairement à ce que laissent entendre les conclusions de P. Merlin, nous avons pu assez facilement reconstruire la genèse de la morphologie urbaine, et trouver une cohérence dans son histoire, faite effectivement de diversité mais aussi marquée par des points de convergence structurant ce qui peut être considéré comme un champ d'études, à défaut d'une discipline. La réalisation de cet état de l'art nous a alors permis d'identifier dans ce corpus des outils tout à fait opératoires pour penser la matérialité physique des lotissements. Cette revue de littérature est l'objet de la section suivante.

1.2. Trois écoles européennes de morphologie urbaine

Nous avons ainsi pu procéder à la reconstitution de l'histoire européenne de la pensée morphologique grâce à l'existence d'une littérature, qui n'était pas encore parue en 1988⁴, faisant cet effort de synthèse internationale et diachronique. Ces publications sont notamment issues des réflexions engagées dans le cadre du Séminaire International de la Forme Urbaine (SIFU ou ISUF en anglais), réunissant à partir de l'été 1966 un groupe de morphologues de diverses disciplines et de diverses nationalités (Angleterre, France, Allemagne, Irlande, Suisse, Japon, Australie et États-Unis) autour de la promotion des échanges et de la communication internationale en la matière.

Pour procéder à cet état de l'art, nous avons retenu seulement les approches des « *premiers promoteurs de la forme urbaine* » et de leurs divers successeurs, qui la définissent comme « *l'étude des formes physiques et spatiales de la ville* » (Raynaud, 1999, p.15). Nous laissons ainsi consciemment hors de notre champ de définition théorique et donc d'investigation empirique, d'autres approches – ou « registres » (Lévy, 2005, p.32) – de la forme urbaine⁵, et notamment celles de la morphologie sociale et de la forme bioclimatique. Envisagée dans cette perspective matérialiste, l'étude des formes urbaines ou morphologie urbaine renvoie alors aux travaux qui ont fait de la matérialité physique des villes en tant que telle le cœur de leur réflexion et de leur conceptualisation théorique. Mais, même une fois réduit à ces approches par la matière, le champ de la morphologie urbaine reste un champ complexe de construction du savoir, où coexiste une pluralité de courants de pensée plus ou moins convergents. La complexité du

4 Cette littérature est donc postérieure à la recherche réalisée par P. Merlin et F. Choay.

5 Albert Lévy retient ainsi cinq registres de forme, qui, en définissant de façon divergente la notion de forme, délimitent des approches morphologiques différentes : la forme urbaine comme **forme sociale** (développée entre autres dans les travaux de Durkheim, de Halbwachs, de l'Ecole de Chicago, de Ledrut et de Roncayolo) qui étudie l'espace urbain « *dans son occupation par les divers groupes sociaux, démographiques, ethniques, les types de famille, ou la distribution des activités et des fonctions dans la ville* » (p.30) ; la forme urbaine comme **forme bioclimatique**, qui analyse l'espace urbain dans sa dimension environnementale comme microclimat ; la forme urbaine comme **paysage urbain**, saisissant l'espace dans sa perception visuelle en trois dimensions et dans sa matérialité plastique (il évoque notamment les travaux fondateurs de Cullen, Bacon, Sitte et Lynch) ; la forme urbaine comme forme des **tracés urbains** renvoyant à l'étude de « *la forme géométrique du plan de la ville* » (p.32) et à la notion de composition urbaine ; et la forme urbaine comme **formes des tissus urbains**, consistant en « *l'étude des interrelations entre les éléments composants : parcellaire/viaire/espace libre/espace bâti, constitutifs de tout tissu, en rapport avec le site, ou en focalisant l'analyse sur certains composants particulièrement privilégiés* » (p.31).

champ est renforcée par le caractère international des sources, le manque de communication parfois entre les différents courants (Merlin, 1988) et la spécificité de l'histoire de chacun de ces courants qui se sont constitués de façon plus ou moins indépendante les uns des autres (Gauthiez, 2004, p.71). Les auteurs semblent pourtant s'accorder sur la distinction de trois écoles de morphologie urbaine émergeant après la seconde guerre mondiale : l'école italienne, l'école anglaise et l'école française.

La présentation des apports théoriques et méthodologiques de ces trois écoles va nous permettre d'identifier les principes fondateurs d'une approche morphologique de la matérialité du tissu urbain des lotissements. Elle nous permet également de définir et de contextualiser certains outils conceptuels, empruntés à cette littérature, que nous mobilisons dans la suite de la thèse.

Avant d'entrer dans cette présentation, il convient de nuancer cette apparente évidence des trois écoles, qui reste une reconstruction a posteriori. Bernard Gauthiez revient dans un article publié en 2004 sur l'histoire des idées de la morphologie urbaine. S'il adhère à ce découpage, il explique cependant que les sources de ces travaux sont bien antérieures. Il insiste notamment sur le rôle fondateur de l'apparition et de la diffusion de cartes et de plans topographiques fiables au 19^{ème} siècle, qui ont permis de faire de la forme urbaine un objet d'étude scientifique. Les origines théoriques et méthodologiques des différentes écoles de morphologie urbaine (et notamment l'étude des plans des villes) qui se développent dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle sont à chercher selon l'auteur du côté des travaux d'Antoine Quatremère de Quincy en France et de J. Fritz en Allemagne, qui sont les premiers à voir dans les plans historiques des sources de connaissance de l'histoire des villes, et à développer une méthode d'analyse relative à cette idée.

1.2.1. L'école italienne : les travaux fondateurs de Muratori

À la suite de son étude internationale, P. Merlin considère sur la base des témoignages convergents des spécialistes consultés, que « *les préoccupations morphologiques [...] sont apparues d'abord en Europe, et spécialement en Italie* » (1988, p. 29). Le caractère pionnier et fondateur des travaux de S. Muratori à Venise à la fin des années 1950⁶ semble en effet être reconnu par la plupart des chercheurs. Il est à l'origine de la formation du courant italien de typo-morphologie urbaine, qui propose de repenser la question de la typologie. Il va de façon plus générale « *poser*

6 (1959). *Studi per una operante storia urbana du Venezia*. Rome : IPS.

en termes nouveaux le rapport de l'architecture à la ville » (Panerai, Demorgon et Depaule, 2012, p. 117) à travers la « *reconnaissance du rôle de l'histoire et la nécessité de situer clairement les interventions actuelles vis-à-vis d'elle* » (Mangin et Panerai, 1988, p.20)⁷.

Cherchant « *à mettre en évidence la chaîne logique qui relie l'édifice à la ville* » (Lévy, 1992, p.4), S. Muratori renouvelle en effet les concepts de type d'édifice et de typologie comme outils de connaissance du tissu urbain.

Pour comprendre la notion de type, nous retenons la définition proposée par P. Panerai (2012) : « *Objet exemplaire qui permet de rendre compte avec économie d'une population assez vaste* » (p.105). La typologie renvoie alors à l'idée d'une opération de classification d'une réalité complexe sur la base des types construits sur des traits généraux, permettant de dépasser les particularités d'un ensemble d'objets. Appliquée à l'architecture, elle repose sur la conviction que l'analyse de l'architecture peut se faire en termes d'éléments et de variations par rapport à un type. La typologie a été utilisée par le passé comme outil de connaissance architecturale : c'est le cas par exemple de la typologie analytique proposée par Jacques Nicolas Louis Durand en 1801⁸, qui édite une sorte de catalogue regroupant et classant les édifices constituant le « *fond de la culture architecturale* » (Panerai et al, 2012, p.108) de son époque. Mais la typologie a pu aussi constituer un outil opératoire, comme dans la typologie générative construite dans un second temps⁹ par le même auteur sur la base de cette taxinomie. Il offre ainsi à ses contemporains une méthode pour construire, à partir de propositions normées d'édifices types (collèges, tribunal, lavoir, maison de campagne, etc.), une variété « *infinie* » (sic) de formes architecturales (figure 1).

7 Une analyse précise de l'histoire de la morphologie urbaine en Italie (Marzot, 2002) a cependant montré que la paternité de la notion de processus typologique, et d'appréhension de la forme urbaine comme phase temporaire dans un processus historique de modification, devait être attribuée à Giuseppe Pagano, bien que S. Muratori soit allé plus loin que ce dernier dans la systématisation et la théorisation de ce qui n'était encore qu'une intuition pour le premier.

8 Dans le *Recueil et parallèle des édifices de tout genre Anciens et Modernes, remarquables par leur beauté, par leur grandeur ou par leur singularité, et dessinés sur une même échelle.*

9 (1802). *Précis des leçons d'architectures données à l'Ecole Polytechnique.*

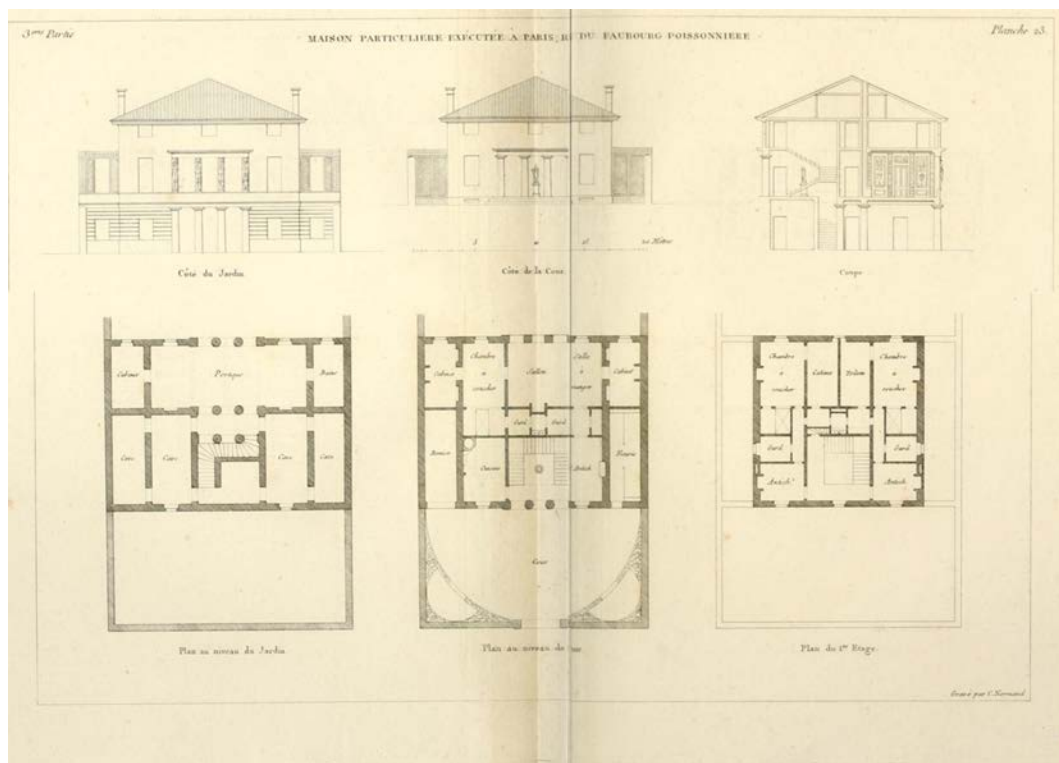


Figure 1. Exemple d'un type opératoire chez J.N.L. Durand : la maison particulière (planche 23 de son Précis de leçon d'architecture (1802)) (source : archive.org)

Dans son approche « primitive »¹⁰, la typologie est donc une commodité de classification de « monuments non situés, coupés du sol, sans l'indication d'aucune adaptation » (Castex, Celeste et Panerai, 1980, p.228).

L'approche muratorienne de la typologie renouvelle de façon significative ce concept et la méthodologie qui lui est liée en contextualisant dans l'espace et dans le temps les types observés. On passe d'une typologie « formelle » à une typologie « appliquée »¹¹. P. Panerai retient trois leçons fondamentales tirées par Muratori lui-même de l'application de cette méthode renouvelée à l'étude de Venise (2012, p.117) :

- le type d'édifice se caractérise dans un tissu construit,
- le tissu urbain se caractérise à son tour dans l'étude de la structure urbaine dans son ensemble,
- l'étude de la structure urbaine ne se conçoit quant à elle que dans sa dimension historique.

L'approche muratorienne de la ville se constitue alors en une « étude du tissu urbain de la ville basée sur la méthode typologique. [...] Le tissu urbain [étant] ainsi saisi comme un tout dont les bâtiments ne constituent que des éléments » parmi d'autres (Panerai, Demorgon et Depaule, 2012, p. 117).

¹⁰ Au sens de première.

¹¹ Selon les termes de Carlo Aymonino repris par Jean Castex et al. (1980).

On n'est plus dans la construction de types d'édifice, pensés hors contexte et hors histoire : le regard architectural se déplace et ne porte plus sur le bâtiment isolé mais sur l'ensemble de la forme urbaine. La typologie muratorienne englobe désormais les autres éléments matériels constitutifs de la forme urbaine dans son ensemble (les rues, les jardins, les espaces publics, les parcelles, etc.). S. Muratori opère de la sorte un changement d'échelle et de perspective dans l'analyse typologique : on sort de la contemplation d'un bâti archétypal, et on entre dans l'analyse concrète du tissu, in situ et dans son histoire.

Toujours selon P. Panerai, cette méthode a montré son efficacité dans l'étude de Venise pour comprendre la relation entre type de bâti et forme urbaine. Elle a par exemple mis en évidence dans le quartier San Lio le lien entre tissu *a calle* et le type des petites maisons d'ouvriers et d'artisans, qui a permis de perpétuer jusqu'au 19^{ème} siècle des dispositions spatiales semblables (figure 2).

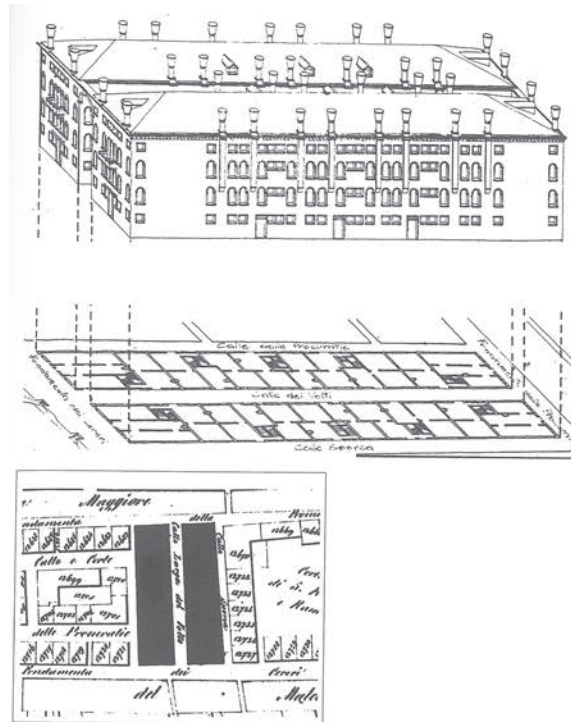


Figure 2. Le tissu et le type : Venise, le tissu 'a calle' (source : Gianighian, G, Pavanini, p. (1984). Dietro i palazzi, extrait de Panerai, 2012, p. 115)

Muratori va également se pencher sur les processus d'émergence de la forme urbaine et sur les règles syntaxiques de sa transformation (Rodriguez, R. R., 2007). À travers une approche génétique de la formation et de l'évolution des tissus urbains, il mettra en évidence dans les villes étudiées les différents stades de développement du tissu urbain, et cherchera à « *trouver les lois qui relient les différentes périodes du développement urbain* » (Muratori, 1959, p.88, cité par Lévy, 1992, p.5). Cette appréhension de la ville à partir de l'étude de sa croissance constitue un autre apport important de Muratori à la morphologie urbaine.

L'approche italienne est grandie de la prolongation que vont connaître les réflexions de Muratori à travers le travail de ses pairs. Appliquant sa méthode d'analyse dans d'autres villes, son disciple G. Caniggia¹² cherche à son tour à démontrer « *l'existence d'un ordre sous-jacent réglant la croissance urbaine* » (Lévy, 1992, p.5) en étudiant la genèse de formation et de transformation des tissus urbains. Il envisage la forme urbaine comme le résultat d'un processus de formation historique progressif, développé par agrégations successives et par extension graduelle. Il estime ainsi que la longue durée doit être prise en compte pour comprendre la formation des types de construction contemporains et l'évolution des tissus urbains.

De son côté, Carlo Aymonino va également s'appuyer sur les propositions de Muratori, et systématiser avec Aldo Rossi les concepts de forme urbaine, de type et de croissance en les expérimentant sur d'autres villes¹³, puis en appliquant l'analyse morphologique à des tissus urbains plus récents¹⁴. Ils considèrent que le rapport entre type d'édifice et forme est un rapport dialectique et non causal, susceptible de se déplacer dans l'histoire. Ce rapport constitue alors pour eux un levier de connaissance de la structuration historique des villes. Les auteurs vont particulièrement s'intéresser aux ruptures qui s'opèrent au cours de l'histoire de la ville dans ce rapport. Plus critiques vis-à-vis de certains postulats muratoriens, A. Rossi et C. Aymonino n'adhèrent pas notamment au principe de déductibilité directe du projet du moment analytique de l'étude morphologique. Selon eux, l'étude de la ville constitue seulement « *une contribution à la construction d'une théorie de l'architecture comme champ de référence possible pour le projet* » (Valente, 1988, p.76)

En synthèse, il nous semble que l'apport essentiel des études muratoriennes pour l'analyse morphologique tient à leur injonction à caractériser la forme en croisant les échelles : à la fois comme une structure globale et comme un ensemble de dispositions locales. Il repose également sur la perspective dynamique induite par l'idée d'appréhender la forme via l'étude de la croissance de la ville. Muratori a enfin aussi permis à l'analyse morphologique de sortir d'une conception primitive de la typologie fondée sur la reconnaissance d'archétypes bâtis définis hors-sol, pour au contraire analyser l'articulation du bâti avec les autres composantes du tissu et promouvoir une analyse concrète de la forme (Panerai, 2012).

12 (1976). *Strutture dello spazio antropico*. Firenze : Uniedit.

13 In (1966). *La città di Padova*. Rome : Officina.

14 In (1975). *Le città capitali del XIX secolo*. Rome : Officina.

1.2.2. L'école anglo-saxonne : entre *townscape* et géomorphologie

Parler de morphologie urbaine au sujet de la recherche anglophone se révèle plus délicat dans la mesure où le mot morphologie lui-même est peu utilisé en anglais. Le plus souvent, les anglo-saxons font de la morphologie mais sous d'autres termes (Bandini, 1988). L'analyse morphologique anglo-saxonne est aussi beaucoup moins unifiée que l'école italienne en la matière. Si les auteurs évoquent parfois « l'école anglo-saxonne » comme un tout homogène (Vernez Moudon, 1997 ; Gauthiez, 2004), c'est qu'ils n'intègrent pas toujours dans l'état de l'art la mouvance anglaise et américaine du *townscape*. Nous avons choisi de l'évoquer tout de même ici, notamment parce qu'elle est citée comme un courant important dans certains ouvrages de synthèse sur la morphologie (Panerai, Depaule, Demorgon, 2012 ; Panerai et Langé, 2001 ; Allain, 2004).

La doctrine urbanistique du *townscape*, héritière de Camillo Sitte, s'intéresse moins à la structure profonde de la ville qu'à son paysage, et plus précisément à la perception de son paysage. Elaborée en Angleterre au lendemain de la seconde guerre mondiale, la diffusion de cette notion¹⁵ doit beaucoup à la politique éditoriale de la revue d'architecture *The Architectural Review*, qui va largement contribuer à sa promotion entre 1949 et 1971 (Pousin, 2007). L'architecte Gordon Cullen, éditeur associé en charge des publications sur le sujet, est considéré, avec Hugh de Cronin Hastings, le directeur de la revue¹⁶, comme l'acteur clé de ce mouvement de pensée¹⁷.

Les deux hommes ont cherché à fonder une nouvelle tradition architecturale et urbanistique alternative aux valeurs du mouvement moderne. Ils appréhendent de façon globale et dynamique l'environnement urbain, et accordent pour cela une primauté à la dimension visuelle in situ. Ils interrogent la forme de la ville dans la perspective de sa perception visuelle dans le mouvement, considérant que la vision qu'a le piéton du paysage se transforme lors de son déplacement dans l'espace. Le *townscape* conceptualise alors une vision sérielle du paysage urbain, envisagé comme une série d'espaces mis en relation.

L'appréhension de la ville en fonction de sa perception visuelle est antérieure à ces travaux qui vont contribuer à son renouvellement en l'examinant comme un processus dynamique. Une conception relativiste du paysage, qui inclut la question de la position du perceuteur¹⁸, est en

15 Le terme de *townscape* lui-même, que l'on pourrait traduire par « paysage », est antérieur à ce mouvement. Il apparaît à la fin du 19^{ème} siècle en Angleterre et désigne alors « le charme désuet des villes historiques, en particulier des villes préindustrielles » (Jannié et Pousin, 2007, p.5). C'est sous cette appellation que se développent les premières méthodes de conservation des quartiers historiques anglais. Dans ses usages premiers, le terme a donc une connotation protectionniste.

16 Qui n'est autre qu'Ivor de Wolfe, alias littéraire, auteur de *The Italian Townscape* (1963), ouvrage reprenant la campagne éditoriale du même nom menée en 1962 dans *The Architectural Review*, dans laquelle il applique la méthode d'analyse séquentielle pour étudier les villes de la Renaissance italienne.

17 Il reprendra et complètera notamment dans son ouvrage *The Concise Townscape* (1961), la première campagne éditoriale de la revue sur cette notion, intitulée *Townscape*, datant de 1949.

18 Contrairement aux approches classiques de la représentation du paysage privilégiant un point de vue unique.

effet déjà présente chez Camillo Sitte dans son travail sur les formes des places. Un peu plus tard, Raymond Unwin, dans son ouvrage *L'étude pratique des plans de ville*, qui se présente comme une sorte de manuel de composition urbaine, place à son tour au centre de ses préoccupations la problématique des « vues » et des « tableaux » créés par les agencements spatiaux. Il considère par exemple qu'une place doit être un « *espace entouré* » (Unwin, 1981, p. 178), dans lequel les vues depuis chaque rue aboutissant sur la place doivent être arrêtées par le bâti, de façon à construire un « effet de clôture » (figure 3).

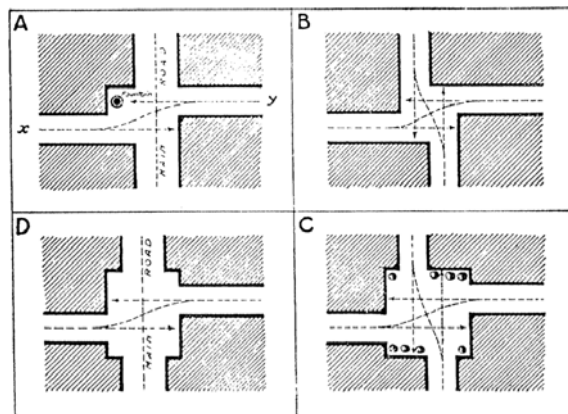


Fig. 178. — Croisements de voies combinés pour arrêter la vue des rues sur des édifices.

Figure 3. La création des vues, un principe générateur de formes chez Unwin, le cas des perspectives visuelles dans l'aménagement des places (source : Unwin, 1981, p.212)

La filiation entre ces auteurs et les travaux d'Ivor De Wolfe et de Gordon Cullen semble alors évidente, bien que ces derniers n'y fassent pas toujours explicitement référence. Elle est particulièrement visible par exemple dans l'analyse qu'opère Ivor De Wolfe (1963) des différents effets résultant des tableaux urbains générés par les perspectives visuelles des rues (figure 4).

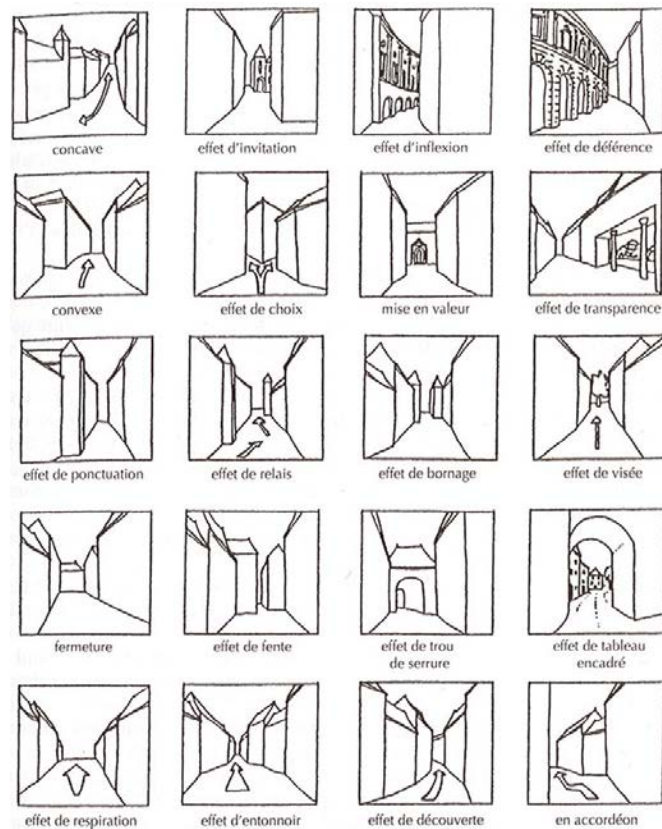


Figure 4. Tableaux urbains et effets visuels (source : Pinon et al., 1991, p.11, d'après De Wolfe, 1963)

Nous devons admettre par ailleurs avec Jacques Lucan (2009), que la définition du *townscape* relève du minimum conceptuel. Les travaux de G. Cullen procèdent ainsi plus du traité par l'exemple que d'une conceptualisation théorique rigoureuse. Il explique ainsi : « Si on me demandait de définir le *townscape*, je dirais qu'un bâtiment c'est de l'architecture, mais que deux bâtiments sont du *townscape* » 1961, p.33, cité par Lucan, 2009 p.447). En cela, on peut considérer que le *townscape* rejoint la typo-morphologie italienne dans le déplacement du regard qu'il opère à son tour du bâtiment vers la forme urbaine, et dans le changement d'échelle qu'il induit.

CASEBOOK: SERIAL VISION

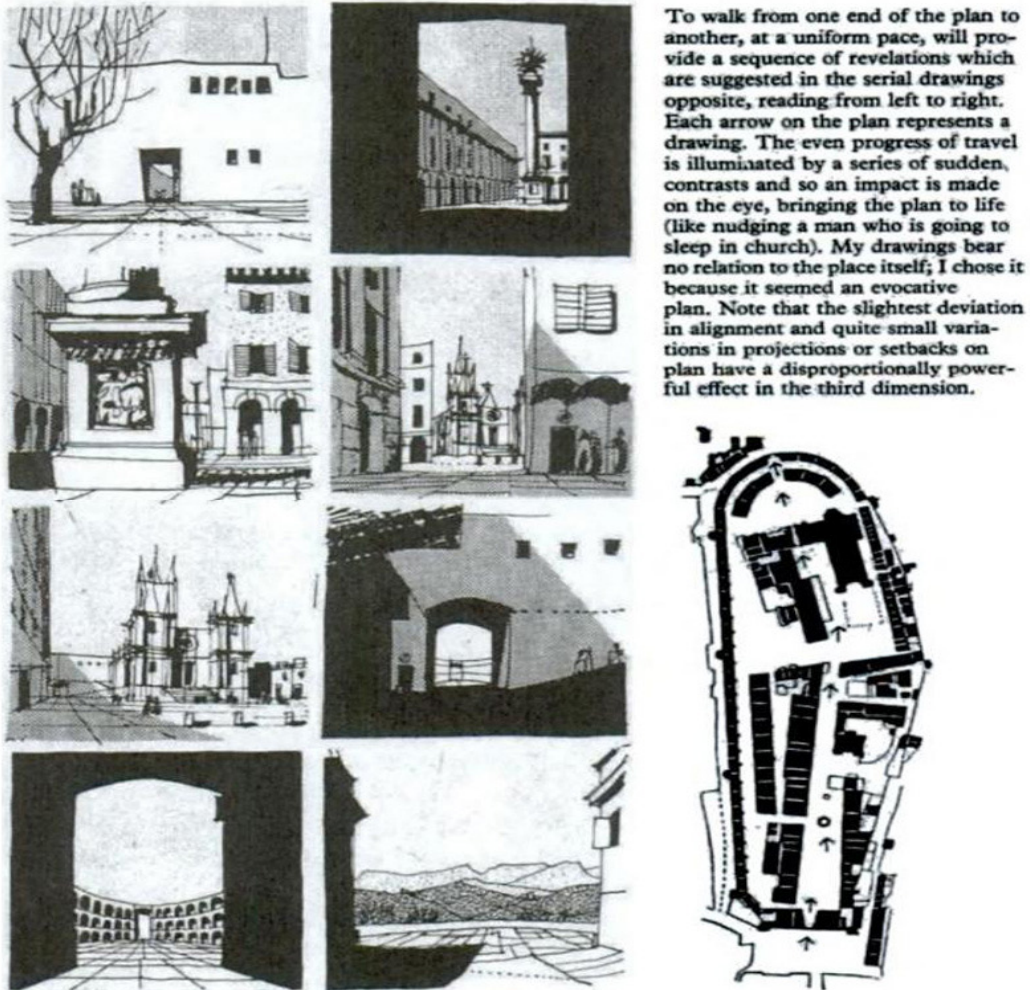


Figure 5. Analyse séquentielle : vision sérielle du townscape, enchaînement de séquences paysagères pour rendre compte de la perception en mouvement (source : Cullen, 1961, p.17)

L'apport de ce mouvement de pensée est finalement grandement méthodologique. Considérant l'œil comme un « *appareil enregistreur de séquences successives* » (Lucan, 2009, p.447), G. Cullen met au point une méthode, l'analyse séquentielle, qui propose de construire une connaissance du paysage urbain fondée sur une vision cinétique de l'espace. Elle enregistre, grâce à une succession de dessins ou de photographies, l'enchaînement des séquences visuelles et leur mise en relation dans le mouvement (figure 5). Elle permet ainsi de rendre compte du phénomène de modification du paysage dans le déplacement (Jaton et Pham, 2005). Les différents effets de perception sont conceptualisés et décrits de façon précise : continuité, ponctuation, étroitesse, fermeture, ouverture.

Le *townscape* rejoint le courant morphologique italien dans le lien étroit qu'il établit avec l'action. En effet, son ambition n'est pas seulement de construire un cadre d'analyse urbaine mais aussi de fonder théoriquement un modèle d'intervention sur le cadre bâti attaché à insérer le projet dans son environnement (Pousin, 2007), grâce à la compréhension des effets produits par la mise en relation des éléments physiques de l'environnement et à la prise en compte de ces effets dans la composition (Jannièrre et Pousin, 2007).

Les auteurs considèrent que le travail réalisé par Kévin Lynch aux États-Unis à la même époque relève d'une sensibilité analogue¹⁹. Son ouvrage *L'image de la cité*²⁰ porte également sur les dimensions visuelles du cadre matériel de la ville. Il cherche à identifier « l'imagibilité » de la ville, soit la représentation dynamique qu'ont les habitants de l'espace urbain qu'ils pratiquent. S'intéressant à leurs capacités de perception et de repérage à l'échelle de l'aire métropolitaine (son analyse porte sur trois villes américaines : Boston, Jersey City et Los Angeles), il construit une grille d'analyse visuelle des éléments constitutifs des paysages urbains en distinguant cinq éléments fondamentaux participant à la lisibilité de la ville : les voies (*paths*), les limites (*edges*), les quartiers (*districts*), les nœuds (*nodes*) et les points de repère (*landmarks*). Son approche diverge des courants plus traditionnels de la morphologie urbaine, mais aussi du *townscape* britannique, par son échelle métropolitaine d'appréhension de la forme urbaine. Il rejoint par contre ces autres mouvances dans sa proximité à l'action. La volonté de Lynch est en effet également de tirer de ces analyses des enseignements directement applicables en urbanisme, notamment en mesurant l'écart entre la structure physique de la ville et la lisibilité subjective des habitants (saisie grâce à la méthode des cartes mentales) (figure 6).

19 Selon les auteurs on parle du mouvement du *townscape* (Panerai et Langé, 2001) ou alors de l'*urban design* (Orillard, 2010), les deux traitant de la question de la perception de l'environnement urbain.

20 Edité en langue anglaise en 1960, traduit en français en 1998.

FIG. 14. — La forme visuelle de Los Angeles telle qu'elle ressort de l'enquête sur le terrain.

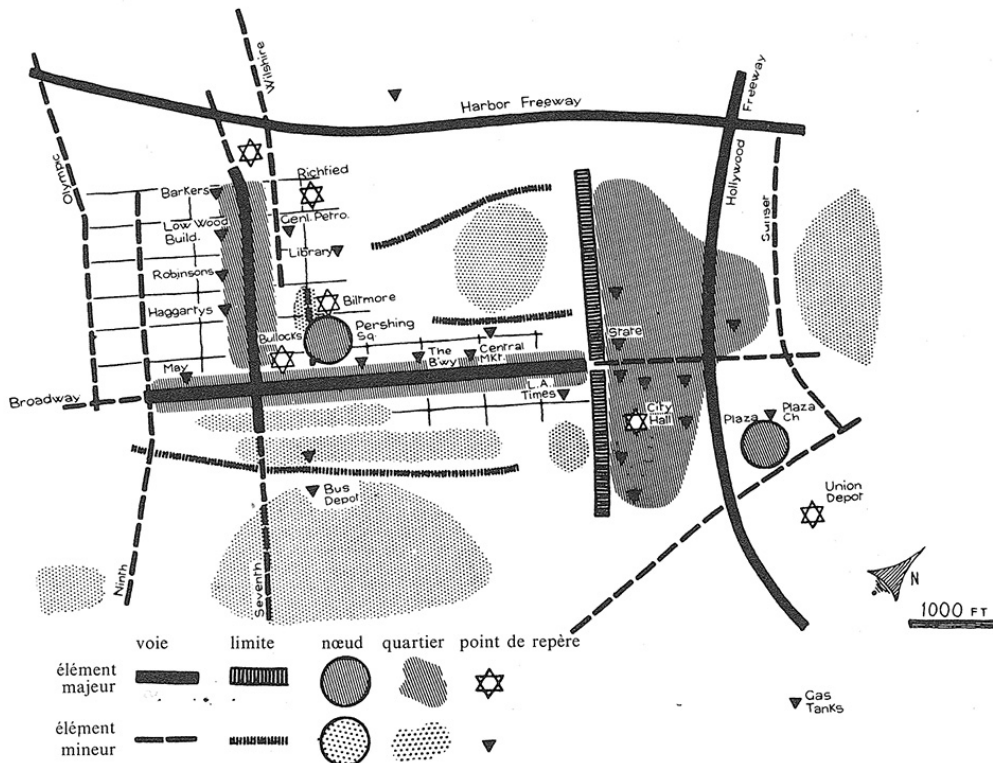


Figure 6. Forme visuelle de Los Angeles (source : Lynch, 1999, p.38)

À côté de cette approche paysagère de la forme urbaine, le monde anglo-saxon voit émerger à la même époque un courant de géomorphologie dans les décennies 1960-1970 incarné dans une série de monographies de villes. L'auteur le plus représentatif est M.R.G Conzen²¹, géographe d'origine allemande émigré en Angleterre avant la seconde guerre mondiale. L'approche morphologique britannique rejoint en grande partie les concepts de l'école italienne, sans pour autant s'y superposer complètement, notamment pour des questions de langue.

La critique du mouvement moderne, dans son indifférence voire son hostilité envers la ville traditionnelle (Merlin, 1988), a eu, en Angleterre comme en Italie, un rôle génétique dans l'émergence de ces études : « L'approche morphologique, devenue partie intégrante de la polémique contre le mouvement moderne, fut souvent la conséquence directe des frustrations éprouvées par des architectes sensibilisés aux problèmes sociaux et qui avaient été formés dans le cadre utopique des idéaux des CIAM » (Bandini, 1988, p.82).

21 Tout particulièrement son étude de la ville d'Alnwick au nord de l'Angleterre : Conzen, M.R.G. (1960). *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. Londres : Institute of British Geographers Publication 27.

À son tour, Conzen conçoit la ville comme une entité complexe et reconnaît les valeurs historico-culturelles des objets urbains (Rodriguez, R. R., 2007). Il développe une méthode d'analyse morphologique basée sur l'articulation de trois systèmes de formes : le plan (*town plan*) composé du système viaire, du système parcellaire et du système construit, le tissu constructif (*building fabric*) qui peut être, selon lui, de type fonctionnel ou historique, et la structure d'utilisation du sol (*land uses*) renvoyant aux usages et fonctions de l'espace (Bandini, 1988).

Tout comme Muratori, ses recherches sur la forme s'inscrivent dans une réflexion historique sur le temps long. Il envisage en effet la forme urbaine d'un point de vue dynamique, considérant qu'elle est solidaire de processus génératifs sous-jacents d'ordre économique et social, appartenant à ce qu'il appelle des « *périodes morphologiques* », définies comme des « *phases de l'histoire sociale et culturelle créant des formes matérielles distinctes* » (Whiteland, 1981, p.14, cité par Samuel, 1988, p.88). L'identification de ces périodes lui permet de représenter les différentes phases de croissance de la ville et de comprendre l'origine des formes urbaines contemporaines. L'analyse du *town plan* dans les différentes parties de la ville révèle l'existence et la différenciation de combinaisons morphologiques particulières relativement homogènes, les *plan units*²², reflétant les étapes historiques du développement de la ville (figure 7).

L'approche morphologique britannique converge par ailleurs avec la posture italienne à travers le rôle opérationnel qu'elle accorde à l'étude urbaine, dans le sens où l'interprétation de la formation historique de la ville est aussi utilisée pour donner un fondement solide au projet. Le travail de Conzen est finalement reconnu pour son effort de conceptualisation²³ et son ambition de construction d'un cadre d'analyse plus général et transposable permettant d'entrer dans la complexité de la formation des structures matérielles de la ville. L'approche conzénienne sera notamment prolongée par J.W.R. Whiteland qui, dans une perspective de conservation historique, travaillera sur l'impact de l'innovation et de l'activité constructive sur le changement du paysage urbain des centres historiques.

22 Traduite par « *unité de plan* » par I. Samuel (1988), la notion de *plan unit* est très proche de celle de tissu urbain développée en Italie puis en France, abordée en détails plus bas.

23 À côté des concepts de *town plan*, *plan unit*, *période morphologique* déjà évoqués, on peut aussi retenir celui d'*urban fringe* désignant la « *traduction physique des périodes de déplacement lent ou même de réelle immobilité dans l'extension de la zone construite* » (Whiteland, 1981, p.15, cité par Samuel, 1988, p.89).

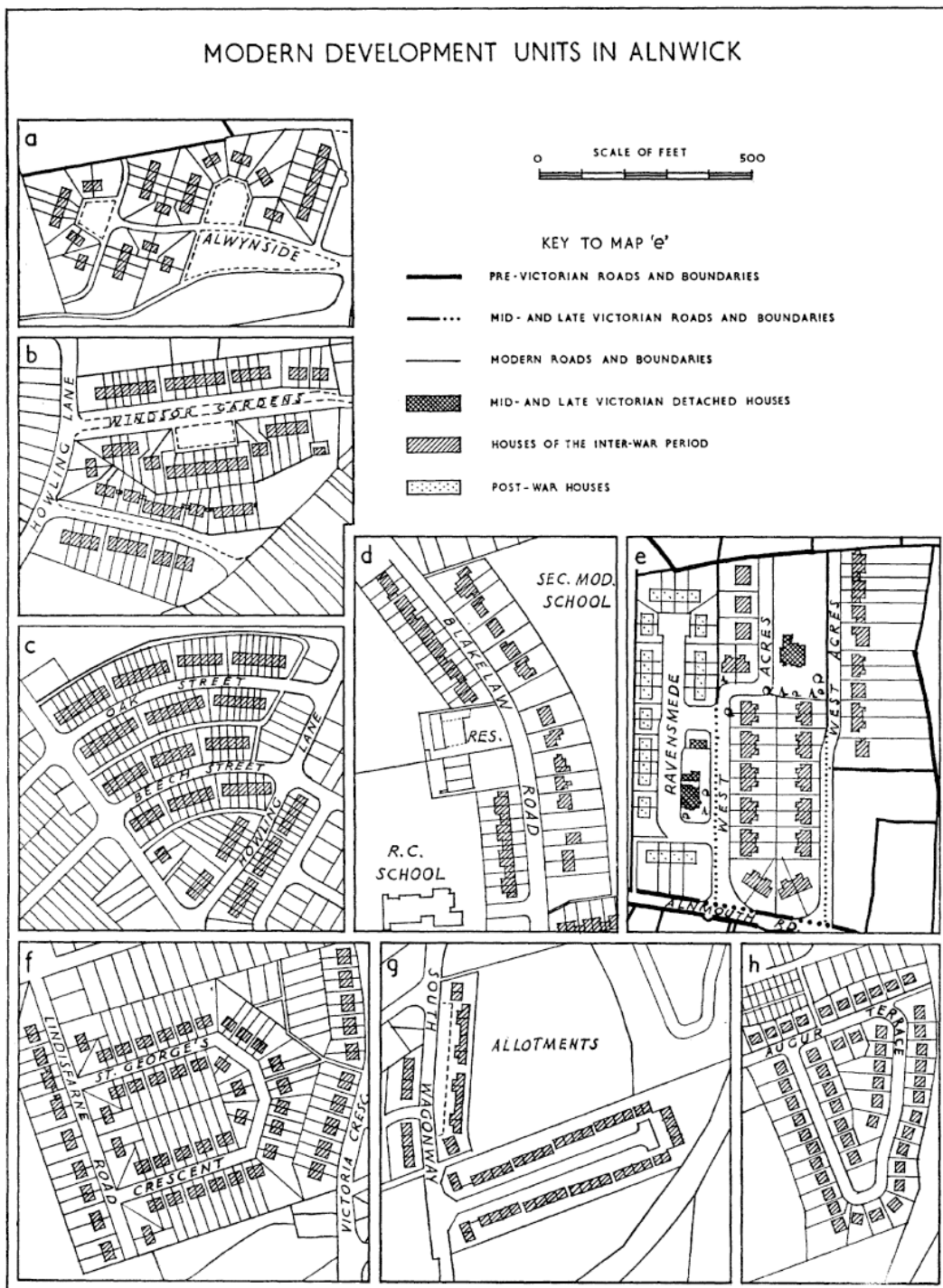


Figure 7. Exemple de « plan units » modernes à Alnwick (source : Conzen, 1960, p.101)

1.2.3. L'école française : à la recherche d'un nouvel urbanisme

Une troisième école de morphologie urbaine est identifiée plus tard en France par les auteurs. Elle apparaît suite à la fermeture de la section architecture de l'École des Beaux-Arts et se construit essentiellement sur la base des acquis italiens. En effet, en 1968 l'enseignement

de l'architecture quitte l'École des Beaux-Arts, dont le conservatisme est alors très critiqué. Vingt-trois écoles d'architecture indépendantes sont créées (Darin, 1998). C'est l'occasion pour les contemporains de travailler au renouvellement de cette discipline en crise. On assiste à la constitution dans ces nouvelles écoles d'architectures de plusieurs groupes de recherche qui viennent nourrir une réflexion française sur la morphologie. Ils proposent à leur tour de déplacer la question du bâtiment à celle de la forme de la ville, considérant qu'il ne faut pas analyser et concevoir les bâtiments en eux-mêmes mais les remettre en cause dans leurs relations.

Michaël Darin (1998), qui s'est penché plus spécifiquement sur l'histoire de ce courant français, identifie deux équipes de recherche à l'origine de ce mouvement. À l'École d'architecture de Paris-Belleville d'abord, Bernard Huet et Christian Devilliers²⁴ actionnent l'approche typomorphologique pour analyser la relation entre l'évolution de la forme de la ville et des types architecturaux, mais intègrent, à la différence des italiens, la problématique des aspects sociaux des formes dans leur travail.

Un second pôle de recherche se structure à l'École d'architecture de Versailles autour de Jean Castex, Philippe Panerai, rejoints par l'anthropologue Jean-Charles Depaule. M. Darin note à leur propos que leur analyse de l'évolution du tissu urbain versaillais est sans doute l'une des meilleures analyses typomorphologiques publiées en France.

Il nous apprend qu'un troisième groupe de recherche vient compléter un peu plus tard le tableau français. Il s'agit de l'équipe de recherche de l'École d'architecture du Paris-la-Défense, composée à la fin des années 1970 par trois architectes : Alain Borie, Pierre Michelon et Pierre Pinon. Ces derniers s'intéressent principalement aux questions de composition architecturale (1978), mais viennent nourrir la réflexion morphologique dans la mesure où ils incluent aussi dans leur analyse les formes urbaines. Leur travail sur les sites urbains de méandres (1981) est notamment reconnu pour avoir mis en évidence les rapports entre site naturel et tissu urbain et l'impact de la géomorphologie du sol sur la morphologie des tissus (Lévy, 1992).

Ces trois équipes alimentent un courant de recherche, d'enseignement mais aussi de pratique, porté par un message idéologique, lié à la volonté de créer un « *nouvel urbanisme* » fondé, entre autres, sur la critique et le constat d'échec de l'urbanisme moderne (Lévy, 1992 ; Vernez Moudon, 1997 ; Sola-Morales, 2001). Cette dimension polémique est particulièrement lisible dans l'ouvrage *Formes urbaines. De l'îlot à la barre* de l'école de Versailles. À l'occasion de l'avant-propos de la réédition de 2001, P. Panerai revient sur le contexte très particulier qui a accompagné la première publication du livre, et reprend une terminologie presque partisane – en tous cas engagée – : « *S'il fallait d'un mot, qualifier cette étude, c'est celle d'une agonie. L'agonie d'une organisation spatiale déterminée : l'îlot* » (p.11) (figure 8). Agonie, le mot est fort, mais aussi représentatif de

24 Leur analyse sur Le Creusot (1981) est la plus connue, mais l'on peut également citer l'article de C. Devilliers dans *L'architecture d'aujourd'hui* intitulé « Typologie d'habitat et morphologie urbaine » (1974).

la teneur d'un débat. L'auteur se souvient sans doute que cet ouvrage était alors à la fois la proposition d'une approche morphologique de la ville encore naissante, mais surtout un acte d'indignation et l'expression du refus d'un « *dogme* » (sic.), l'urbanisme moderne, qui s'imposait alors massivement à la réalité urbanistique de l'époque. Pour construire une nouvelle approche de l'urbanisme, les chercheurs français soulèvent l'inefficacité des catégories fonctionnelles qui actionnent l'urbanisme contemporain, ignorant des « *règles morphologiques simples qui constituent la base stable sur laquelle se construit progressivement le tissu* » (Mangin et Panerai, 1988, p.179).

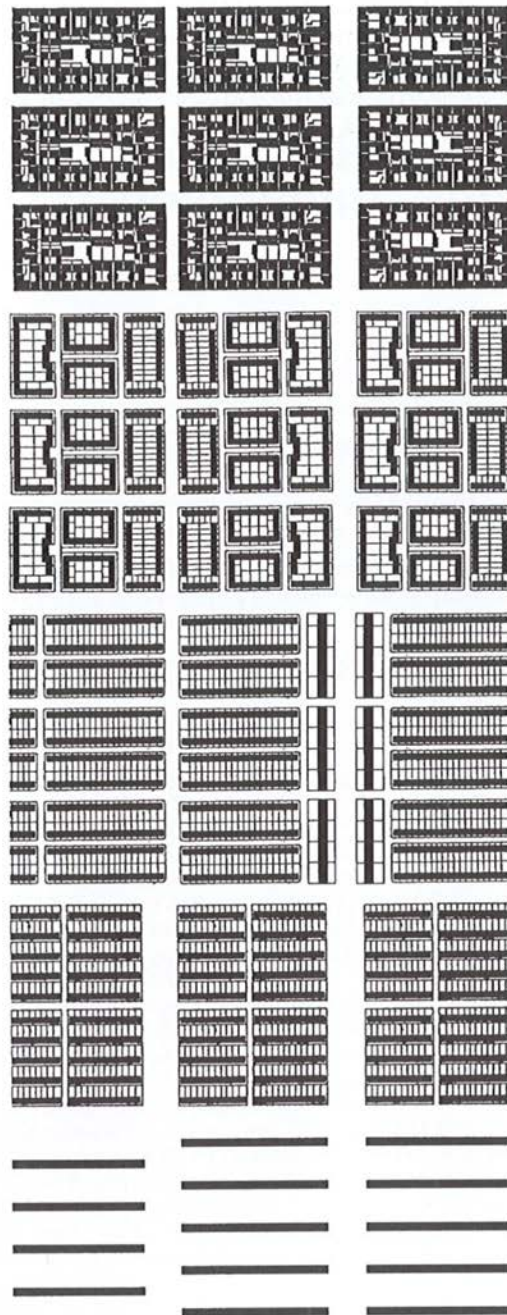


Figure 8. De l'îlot à la barre (source : Panerai, Castex et Depaule, 2001, p.185)

Aux sources de cette école française de morphologie, M. Darin identifie deux historiens : Pierre Lavedan et Marcel Poète.

Le premier va fonder une nouvelle tradition historiographique, l'histoire de l'urbanisme, basée sur la distinction entre urbanisation spontanée et urbanisation planifiée, l'histoire de l'urbanisme s'intéressant à la seconde. Il publie entre 1925 et 1982 *L'histoire de l'urbanisme* en trois volumes, qui constitue une véritable mine d'informations. Il y recense et analyse plusieurs centaines de modèles de plans de villes allant de l'Antiquité au 20^{ème} siècle, avec comme objectif de

construire une histoire des idées en matière d'urbanisme. Son approche prolonge les avancées méthodologiques de l'allemand Fritz, qui commença à considérer dès la fin du 19^{ème} siècle les plans des villes comme source de connaissance de leur histoire. Même si des continuités incontestables existent entre les auteurs – particulièrement le recours aux plans comme matière de l'analyse et l'intérêt pour la dimension matérielle de la ville – Isabelle Grudet (2007) nuance cependant l'évidence de la filiation entre Lavedan et l'école française de morphologie. Elle remarque la mise à l'écart des travaux de l'historien à partir de la fin des années 1960, notamment par B. Huet, P. Panerai ou encore P. Pinon. Au-delà des problématiques de personnes, elle explique cette distanciation par « *l'apparition de nouvelles modalités d'analyse, comme la prise en compte de la parcelle et de l'échelle du quartier, de fines typologies de voies* » (p.53), qui n'existent pas dans les travaux de l'historien et se révèlent centrales pour les morphologues.

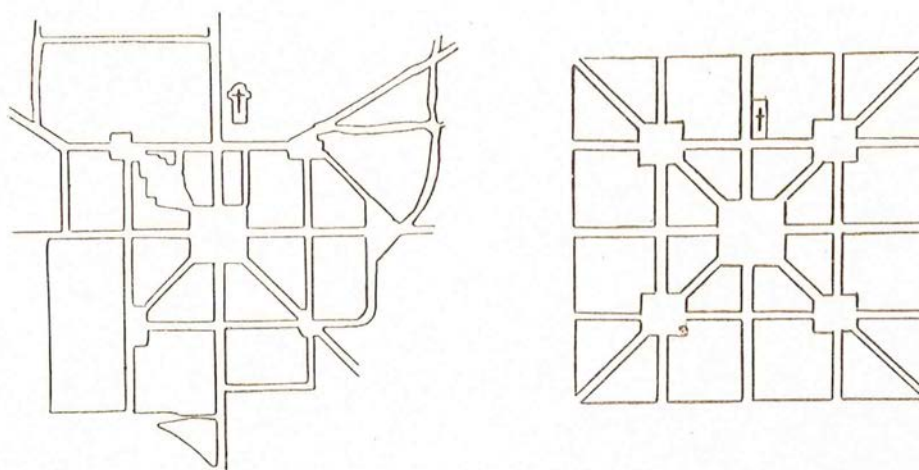


Fig. 51-52. — HENRICHÉMONT.

PLAN ACTUEL.

PLAN ORIGINAL RESTITUÉ.

Figure 9. Analyse cartographique du plan de Henrichemont²⁵ par Lavedan (source : Lavedan, 1941, p.104)

De son côté, M. Poëte, historien qui a introduit la pensée géographique dans l'histoire urbaine (Robert, 2003), est aussi considéré comme un auteur séminal du courant de morphologie urbaine, suite à son analyse de l'évolution de Paris (1924) de sa naissance aux années 1920. Son approche est plus traditionnelle que celle de Lavedan, puisqu'il développe une entrée monographique. S'il s'intéresse de façon privilégiée à l'aspect matériel de la ville, il considère que le principe générateur de formes principal est la fonction de l'espace (Gauthiez, 2004).

25 La ville d'Henrichemont, située au nord de Bourges, a été créée au 17^{ème} siècle sur l'initiative de Sully, ministre d'Henri IV. Lavedan se sert de l'analyse du plan de la ville pour discuter une question historique concernant l'intention de Sully lors de la création de la ville : voulait-il construire une forteresse ou une résidence ?

Sans remonter aussi loin, les sources italiennes de l'école française de morphologie sont ensuite beaucoup plus évidentes. Même si, comme le souligne M. Darin (1998), les travaux de Borie, Michelon et Pinon s'inscrivent sans doute plus explicitement dans la lignée des recherches sur la trame foncière menées par Gérard Hanning au sein de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile de France, que dans celles de Muratori. Dans cette perspective, ils vont en effet s'attacher à décomposer la matérialité urbaine en différents systèmes formels (topographie, trames viaire, parcellaire, bâtie) et chercher à établir les relations entre ces différents niveaux. De ce travail est d'ailleurs issue une méthode d'analyse morphologique très opérationnelle (Borie et Denieul, 1984), qui nous a particulièrement aidé dans la réalisation de cette thèse ; nous y reviendrons plus bas. Les travaux de l'École d'architecture de Versailles s'inscrivent par contre de façon directe et assumée dans le sillage de l'approche typo-morphologique italienne. Ils procèdent, notamment dans leur étude de Versailles, à une application directe de cette approche qui révèle toutes ses qualités analytiques pour la compréhension de la formation et de l'évolution des tissus urbains. Dans *Lecture d'une ville : Versailles* (1980), J. Castex, P. Celeste et P. Panerai se réfèrent ainsi explicitement à Muratori, puis à Aymonino pour expliquer leur méthode d'analyse :

« elle classe des bâtiments dans des tissus, dans le système de leur relations associatives qui les rendent solidaires de la ville. Elle pointe la direction de la forme urbaine qui est produite par cette solidarité ordonnée. De plus, elle ne néglige plus aucun des éléments qui peuvent assurer ces liaisons, comme les murs de clôture, les cours, les jardins, puis les rues qui forment ensemble le construit de la ville » (p.228)

Ils cherchent dans cette étude de Versailles à identifier des périodes dans l'histoire de la ville au cours de laquelle le rapport entre typologie architecturale et morphologie urbaine (figure 10) a évolué, et à expliquer de cette façon la transformation du tissu urbain.

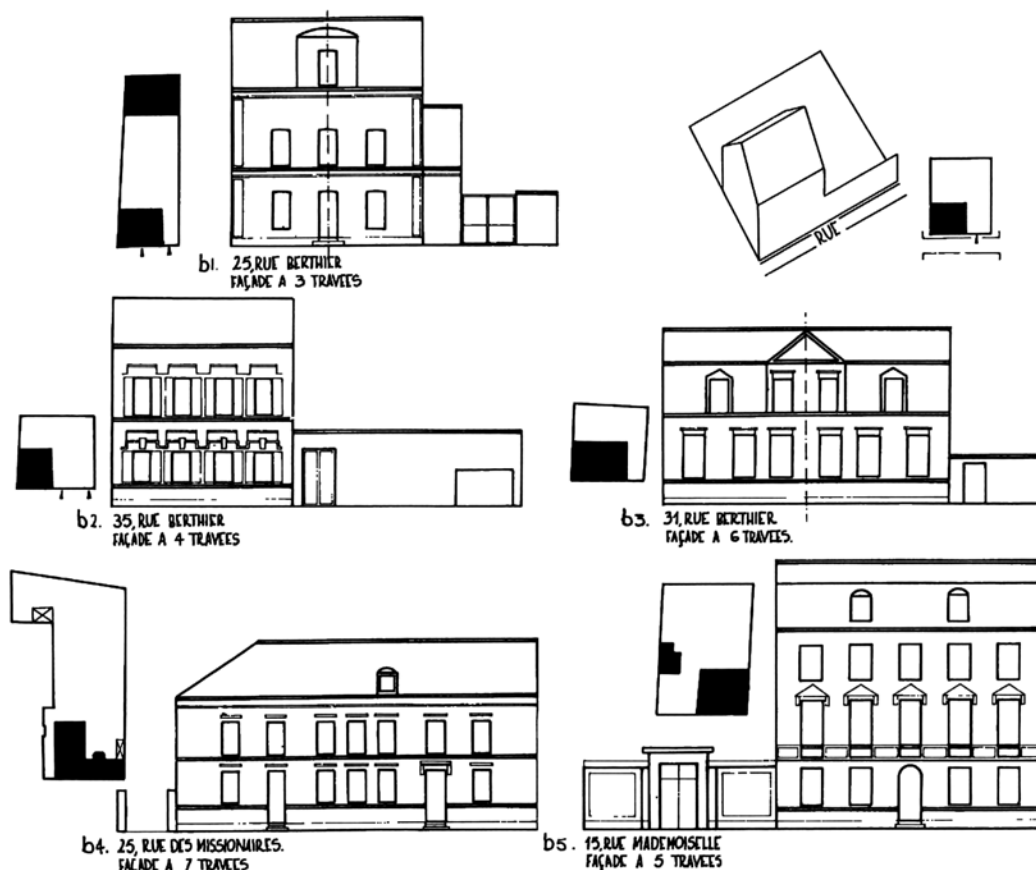


Figure 10. Variation d'un type, la maison avec simple mitoyenneté, en fonction de la forme de la parcelle (source : Castex, Celeste et Panerai, 1980, p.180)

Par ailleurs, le courant français de morphologie urbaine ne se limite pas non plus à des ambitions strictement analytiques et académiques. Le caractère fondateur de son refus de l'urbanisme moderne le laissait déjà penser : c'est bien une fois encore l'intervention sur la ville qui est aussi en question dans les réflexions amorcées dans les différentes écoles d'architecture. Une recherche témoigne particulièrement de ce lien à l'action. Il s'agit de l'étude menée par D. Mangin et P. Panerai en 1988 intitulée *Le temps de la ville. L'économie raisonnée des tracés urbains*. Directement tournés vers le projet, les auteurs présentent cette publication comme une sorte de manuel de composition, dans lequel ils explorent des techniques de production du tissu urbain, en étant notamment très attentifs au parcellaire, et au rapport entre type d'édifice et tissu urbain (figure 11).

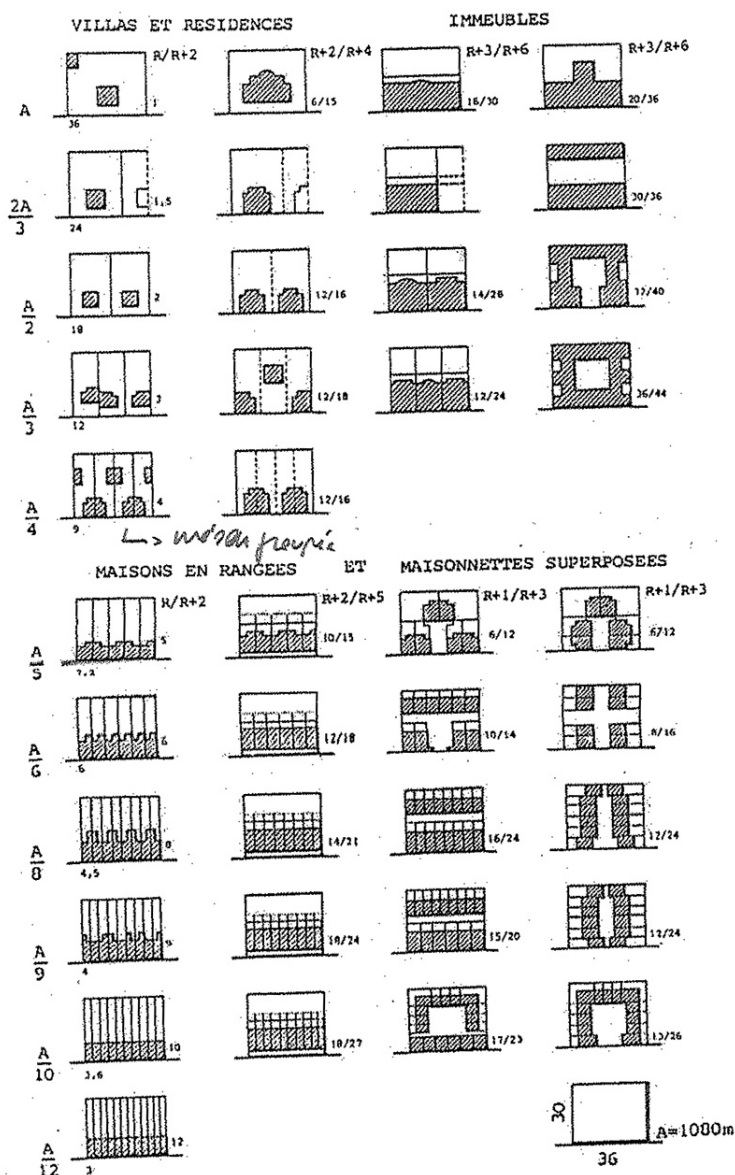


Figure 11. Exploration du rapport entre type d'édifice et parcellaire sur des cas fictifs (source : Mangin et Panerai, 1988, p.43)

* * *

Nous retenons finalement de ces trois écoles de morphologie urbaine²⁶, à la suite d'A. Lévy, qu'au-delà de leurs singularités en termes de terrain, de vocabulaire, et parfois de concepts, ces dernières convergent vers une préoccupation commune : « la question du tissu urbain, et de ses mécanismes de formation/transformation, de ses conditions d'émergence » (1992, p.18). A. Vernez Moudon (1997) souligne à son tour que des racines théoriques communes sont facilement identifiables

26 Il exclut ici le *townscape* anglo-saxon.

dans les trois courants. Tout d'abord, ils partagent tous le même préalable méthodologique, considérant que la ville peut être analysée et comprise « *via the medium of its physical form* » (p.7). D'autre part, la critique de l'urbanisme moderne et des CIAM semble partout avoir eu un rôle important, et parfois fondateur, dans l'affirmation d'un désir, celui de réintégrer l'histoire dans la réflexion sur la ville et de porter à nouveau le regard sur la ville héritée. D'un point de vue disciplinaire, la volonté de réintroduire la matérialité de l'espace dans les études urbaines d'un côté, et de rapprocher architecture et urbanisme de l'autre, est aussi un point de convergence dans l'histoire de ces différentes écoles. Enfin, et de façon plus synthétique, l'analyse morphologique est partout fondée sur les trois mêmes principes :

- . la définition de la forme urbaine comme l'articulation de trois éléments physiques fondamentaux : le bâti, le parcellaire, et les voies ;
- . une analyse multiscalair de la forme ;
- . une perspective nécessairement historique pour comprendre les processus d'évolution de la forme urbaine.

Si dans la suite de notre propos, nous ancrons plus spécifiquement notre appareillage méthodologique dans le sillon de l'école française, c'est alors essentiellement par pragmatisme et à cause du caractère plus opératoire des notions qu'elle formalise. C'est en effet dans la littérature hexagonale, que nous avons pu identifier un ensemble d'outils méthodologiques presque directement mobilisables²⁷ sur nos terrains de recherche. Pour autant, le détour historique que nous venons d'opérer nous permet de comprendre que cette pensée française ne peut pas être envisagée de manière isolée. Nous avons ainsi pu mesurer sa filiation et ses emprunts à l'approche italienne ainsi que ses points de convergence avec la géomorphologie anglo-saxonne.

Les apports convergents de ces trois écoles, que nous retenons pour la suite de notre démonstration, sont alors les suivants. Nous rejoignons l'idée d'une autonomie relative de la forme qui justifie d'étudier – au moins pour un temps – les systèmes morphologiques pour eux-mêmes. Le recours à la métaphore systémique nous semble ensuite tout à fait heuristique pour entrer dans la complexité de la forme induite par le changement d'échelle d'observation, de l'étude de l'objet architectural (typologie primitive) à l'analyse multiscalair des établissements humains (typo-morphologie). La notion de système permet ainsi de penser les articulations entre les différents éléments composant la forme (le bâti, les voies, les espaces publics, les parcelles), ce que ne parvient pas à faire une réflexion en termes d'agrégation d'objets (Malfroy, 1986). Elle donne enfin une place centrale au parcellaire, et montre que même une observation morphologique à l'échelle locale ne peut se réduire à une analyse d'un type architectural.

²⁷ Avec quelques ajouts et précautions toutefois, nous allons le voir dans la section suivante.

Pour autant, au-delà de leurs apports indispensables, ces approches morphologiques traditionnelles ont également des limites et ne peuvent pas être appliquées directement à notre propre recherche. Si nous revendiquons une filiation, nous soulignons toutefois une nécessaire adaptation de leurs cadres d'analyse.

2. UNE APPROCHE MORPHOLOGIQUE PRAGMATIQUE

Nous faisons appel dans cette thèse à la notion de tissu urbain, telle que définie par l'école française de morphologie urbaine. Avant de justifier ce choix et d'expliquer les modalités de sa mobilisation et de son usage dans notre recherche, il convient de clarifier notre positionnement par rapport à certains postulats et certains objectifs caractéristiques des études de morphologie urbaine de ce courant. Car si nous utilisons des outils d'analyse directement issus de ces travaux sur la forme urbaine, nous n'embrassons pas pour autant l'ensemble de leurs présupposés et de leurs ambitions.

Nous adoptons ici une approche pragmatique²⁸ de certains instruments d'analyse morphologique, qui conduit à poser quelques précautions préalables, concernant l'ambition descriptive et non normative de notre démarche, sa perspective synchronique et non diachronique, et aussi au regard de l'objet urbain analysé.

2.1. Une ambition descriptive

À l'instar de P. Merlin, on remarque d'abord que les travaux de morphologie urbaine ont donné lieu à une « *démarche, tantôt analytique, tantôt compositionnelle* » (1988, p.89). À travers certaines de ses déclinaisons, la morphologie urbaine semble en effet s'être en partie constituée en une science normative orientée vers l'action, une sorte d'art de bâtir les villes. Cette ambition normative de certains travaux de morphologie en France et en Italie²⁹ est également soulignée par A. Vernez Moudon : « *The study of urban form for prescriptive purposes, with the aim of developing a theory of city design. Such studies concentrate on how cities should be built. This is the primary focus of the Italian School [...]. A few French researchers have had the same intentions in their morphological analyses, seeing the purposes of their work as being to develop a 'théorie du projet basée sur les traditions d'édification de la ville'* » (p.8). Des outils descriptifs et analytiques de la morphologie urbaine sont parfois mobilisés dans le cadre d'une démarche de recherche tournée vers l'action. Nous l'avons vu, le travail de D. Mangin et P. Panerai dans *Le temps de la ville. L'économie raisonnée des tracés urbains* (1988) est par exemple pensé comme un manuel qui, « à l'image des traités d'urbanisme au début du siècle » (p.7) propose des solutions morphologiques sur la base d'analyses contextualisées. Les auteurs considèrent la construction du tissu urbain sous l'angle de sa capacité à créer une qualité urbaine, dont serait aujourd'hui dépourvu l'urbanisme contemporain, dans un contexte de « *crise théorique de la forme urbaine* » (p.14). Sans être toujours affichée de manière aussi évidente, la volonté d'utiliser le

28 Le terme « pragmatique » est employé dans cette partie au sens d' « orienté vers la pratique », en l'occurrence orienté vers la réalisation de cette recherche.

29 Qui a été vivement critiquée par F. Choay : « *les architectes qui ont forgé l'expression de morphologie urbaine, ont voulu faire de l'étude historique un instrument opérationnel, prétendu lui donner un contenu qui guidât scientifiquement leur pratique* » (1988, p.153).

moment analytique pour nourrir une intervention projectuelle sur la ville est présente dans les trois écoles présentées, ainsi que chez leurs sources. Déjà chez Lavedan, l'analyse des plans historiques vient alimenter une vision culturaliste de l'urbanisme (Choay, 1965), selon laquelle les plans anciens peuvent servir de modèles pour l'urbanisme contemporain (Robert, 2003). On trouve également à l'origine des analyses italiennes, deux orientations, les études et le projet, qui s'avèrent en réalité indissociables. Le concept d'« *histoire urbaine agissante* » chez Muratori exprime bien cette coïncidence qui existe dans la perspective de l'auteur entre le jugement historique et morphologique et le moment de l'intervention planificatrice (Valente, 1988). C'est également le cas chez Caniggia qui recherche à identifier, grâce à l'analyse typomorphologique, les lois d'agrégation des types, et l'application qui en découle, pour fonder une pratique juste et vraie de composition urbaine. Le caractère fondateur de l'articulation des études morphologiques à l'action est finalement visible dans le rôle structurant qu'a eu pour ces écoles de pensée la critique du mouvement moderne et de ses réalisations, notamment en France où l'ambition était véritablement, on l'a vu, de fonder un « nouvel urbanisme ».

Notre intention s'éloigne de cette visée normative. Nous suivons des objectifs descriptifs : décrire de façon précise, avec un vocabulaire et une méthode adaptés, les formes urbaines construites dans le cadre d'opérations de lotissement ; et analytiques : objectiver le discours des professionnels sur la forme des lotissements d'une part, puis d'évaluer sur cette base la qualité morphologique des opérations étudiées d'autre part. Or, l'analyse morphologique offre des outils méthodologiques tout à fait opérants pour la poursuite de ces intentions de recherche, outils qui peuvent très bien être utilisés sans intention projectuelle. Nous présentons un peu plus bas la grille d'analyse mobilisée dans cette perspective à la suite des travaux sur le tissu urbain.

Il nous semblait important de souligner ce « pas de côté » opéré dans cette thèse vis-à-vis de cette littérature morphologique, de façon à lever toute forme d'ambiguïté quant au statut et aux finalités de notre recherche.

2.2. Une perspective synchronique

Par ailleurs, le lien fort entre morphologie urbaine et histoire est souligné par tous les auteurs : « *La morphologie urbaine a toujours été considérée comme une branche auxiliaire de l'histoire urbaine, elle vise, d'une manière générale, la connaissance de l'histoire de la ville par sa forme* » (Lévy, 2005, p.33). L'analyse morphologique s'inscrit ainsi souvent dans une perspective diachronique : « *L'analyse de la dynamique des formes urbaines, leur formation/transformation, leur mode d'évolution, ont été l'objet principal d'étude de la morphologie urbaine* » (*ibid*, p.34). A. Vernez Moudon partage ce point de vue quand elle fait de la dimension historique une des trois caractéristiques théoriques communes aux différentes écoles de morphologie urbaine : « *Urban form can only be understood historically since the*

elements of witch it is comprised undergo continuous transformation and replacement» (1997, p.7). P. Merlin rejoint cette position en affirmant, suite à son travail d'enquête auprès d'experts internationaux en morphologie urbaine, que le rôle important de la dimension historique, accompagnée d'une condamnation de l'historicisme quant au contenu théorique de la morphologie, est un des rares points d'accords des experts consultés (1988, p.88). Dans cette perspective diachronique, les travaux de morphologie – notamment ceux de Muratori, de Caniggia en Italie, mais aussi ceux de Conzen en Angleterre, et de l'École de Versailles en France – se sont beaucoup préoccupés des mécanismes de formation et de transformation des tissus urbains, cherchant à identifier des processus de continuité, à travers la permanence des structures morphologiques dans le temps.

Or, notre travail de recherche ne s'inscrit pas dans un tel horizon. Le temps long de l'évolution de la forme urbaine ne fait pas partie de notre réflexion problématique. Notre analyse relève au contraire d'une approche synchronique du tissu, telle que définie par A. Lévy comme la « *connaissance de l'objet « forme urbaine », de sa structure, à un moment donné (T1)* », qu'il oppose à l'approche diachronique, définie comme la « *connaissance des règles de transformation de cette forme, de sa structure, et des différents états morphologiques qu'elle peut prendre (T1/T2/T3...), à travers des processus à identifier (morphogénèse, métamorphose, anamorphose...)* » (2005, p.33). Il ne s'agit pas en effet pour nous de travailler sur les différentes phases d'édification et de transformation d'un tissu urbain dans le temps, mais d'analyser et de caractériser la nature de la forme urbaine construite à un moment *t* dans le cadre d'opérations de lotissement.

2.3. Un objet d'étude morphologique singulier mais pas inédit

Nous souhaitons opérer une autre précision. Elle concerne non plus une divergence en matière d'objectifs de la recherche mais en termes d'objet analysé. Elle revient à nous poser la question de la pertinence des cadres d'analyse des écoles morphologiques classiques pour penser un objet urbain précis : le lotissement résidentiel contemporain.

Nous allons voir que si les formes contemporaines périphériques et peu denses ne sont pas les objets de prédilection de l'analyse morphologique, il ne s'agit pas pour autant d'objets totalement inédits pour ce type d'approche. Nous soulignons cependant la nécessité d'opérer certains ajustements face aux insuffisances de ces grilles, notamment concernant le silence de la morphologie classique sur la trame verte des tissus.

2.3.1. Morphologie urbaine et tissus contemporains : une « disproportion entre études et réalité » (Allain, 2004)

On évoque parfois l'inadaptation des outils de l'analyse morphologique traditionnelle pour appréhender les nouvelles réalités matérielles de la ville contemporaine. Le point de vue de M. Dumont à ce sujet est partagé par de nombreux auteurs : « *force est de constater, particulièrement en géographie, que le renouvellement des méthodes et instruments de l'analyse morphologique permettant d'appréhender les nouvelles réalités matérielles constituées par la ville contemporaine, n'a pas véritablement eu lieu* » (2004, p.1). Un reproche souvent formulé à l'encontre des morphologues est ainsi d'avoir – pour la majeure partie d'entre eux – concentré leur travail de recherche sur les tissus urbains de la ville historique (Choay, 1988 ; Mangin, 2004 ; Sieverts, 2004 ; Lévy, 2005 ; De Smet, 2012). Dans sa synthèse, Rémy Allain parle à ce propos de « *disproportion entre études et réalité* » (2004, p.6). Il souligne ainsi que la littérature en matière de morphologie urbaine est marquée par un choix déséquilibré dans ses objets d'étude, avec une analyse largement focalisée sur les centres anciens, qui ne représentent pourtant qu'une petite réalité de l'urbain contemporain. P. Panerai et J. Langé concluent à leur tour leur *Essai de bibliographie raisonnée* (2001) sur le thème « Formes urbaines, tissus urbains » sur une question ouverte qui interroge la capacité de l'analyse morphologique à saisir les formes urbaines récentes :

« [La] dissociation de la pensée et de la réalité urbaines semble se manifester dans l'ignorance réciproque entre les organisations concrètes qui s'ébauchent en périphérie des villes, et la pensée urbaine qui reste structurée par une vision historiciste, et semble éprouver des difficultés à dépasser les concepts d'identité, de limite et d'homogénéité. [...] *L'urbanisme et l'analyse morphologique ont-ils encore quelque chose à dire sur la ville qui s'élabore aujourd'hui, en dehors des limites de celle qui a fondé notre vision et notre identité politique, la ville historique et composée ?* » (p.45).

Inversement, nombreux sont les auteurs à souligner aussi une « *méconnaissance des formes physiques des urbanisations dispersées* » (Barattucci, 2006), les travaux sur les espaces périphériques contemporains étant soit ignorants d'une approche par la forme, soit privilégiant une analyse macro (comme dans le cas des études par télédétection ou par analyse fractale), ou au contraire développant une approche micro centrée sur le bâti seul (comme c'est le cas dans le cadre des nombreuses recherches/actions centrées sur l'architecture financée par le PUCA (notamment dans le cadre de l'appel à projets « Maison individuelle, architecture, urbanité », ou encore celui « Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité »). En 2006, Chiara Barattucci déplorait ainsi :

« *La majeure partie des architectes et urbanistes français au cours des années 1980 et 1990 ne tient pas compte de la dimension physique de l'urbanisation « périurbaine » ni, de manière générale, de l'éparpillement des formes d'implantation. Cette absence prédominante de regard des architectes-urbanistes, experts de la dimension physique des formes urbaines au cours des années 1980, rend quasi invisibles les formes matérielles et les matériaux même qui constituent le périurbain* » (p.145).

2.3.2. Analyses morphologiques de la ville contemporaine et de ses extensions périphériques

Nous prenons acte de ce constat d'un déséquilibre des objets de la morphologie, et d'une forme de désintérêt peut être de cette dernière à l'égard de tissus urbains plus récents, qui fait écho au désinvestissement de la question de la forme de la part des chercheurs sur le périurbain. Cependant nous ne nous arrêtons pas à cet état de faits, et rétorquons tout d'abord que de nouvelles méthodes d'analyse morphologique ont émergé, notamment pour dépasser les limites méthodologiques que posent les approches traditionnelles quant il s'agit d'étudier les espaces périurbains. D'autre part, certains travaux de morphologie urbaine se sont au contraire spécifiquement penchés sur l'urbanisation contemporaine. Réciproquement certaines recherches sur la fabrique récente de la ville adoptent une approche morphologique. Sans prétendre être exhaustive, nous proposons de nous attarder sur certains de ces travaux les plus importants, au sens de ce qui ont compté dans la consolidation d'une intuition de recherche : celle de l'intérêt d'une approche morphologique du lotissement.

Fabian De Smet³⁰ déclare que l'on peut identifier deux raisons principales – venant toutes deux de la nature du terrain analysé qui diverge des tissus urbains historiques habituellement étudiés en morphologie urbaine – expliquant les difficultés rencontrées par les approches classiques de la forme urbaine pour étudier la morphologie contemporaine :

- 1) l'étendue spatiale des zones urbaines à analyser implique la prise en compte d'un nombre beaucoup plus important de données, difficilement traitables avec les méthodes traditionnelles;
- 2) le rythme d'urbanisation beaucoup plus rapide des espaces périurbains par rapport à celui des villes traditionnelles, ainsi que l'existence d'un phénomène de complexification morphologique qui « *peut rendre difficile l'identification claire des caractéristiques morphologiques, d'autant plus que ce phénomène d'urbanisation massive est toujours en cours* » (2012, p.168).

Une nouvelle théorie spatiale, la géographie fractale, a alors émergé, participant au renouvellement des outils pour l'analyse des espaces urbains contemporains, et plus spécifiquement des espaces périurbains. Elle travaille à l'échelle de l'agglomération et cherche à définir les limites des espaces périurbains ainsi qu'à distinguer les ensembles spatiaux aux caractéristiques morphologiques spécifiques qui les composent. Elle propose de modifier l'approche géométrique de la morphologie urbaine, jusqu'alors inscrite dans le paradigme euclidien de l'homogénéité, en mobilisant la théorie des fractales afin de rendre compte de la « *répartition hiérarchique des éléments dans l'espace* » (Frankhauser, 1997, p.1037, cité par De Smet, 2012, p.172). L'auteur explique qu'« *une fractale est un objet géométrique qui présente les mêmes propriétés à différentes échelles. Cette relation scalaire induit une hiérarchisation de la structure de l'objet. [...] En analyse urbaine, les mesures fractales permettent la caractérisation géométrique de différents tissus et leur comparaison* ». Mais pour ce faire, l'analyse fractale conduit à une réduction non négligeable de la complexité morphologique des tissus urbains. Afin de ramener les données morphologiques

30 Dans sa thèse soutenue en 2012, intitulée « *Caractérisation des espaces périurbains. Morphologie actuelle et prospective* ».

à une structure binaire, elle procède à « *une partition des éléments à analyser en deux types : les surfaces bâties et les surfaces non bâties* » (ibid). Elle oublie notamment de la sorte une dimension morphologique qui nous semble incontournable : le parcellaire.

Nous évoquons cette approche par souci de cohérence avec notre intention affichée au départ : nous situer par rapport aux approches morphologiques matérialistes, fondées sur une appréhension physique des formes urbaines, ce qui est le cas de l'analyse par géométrie fractale. Cependant nous pouvons d'ores et déjà préciser que nous laissons de côté cette méthode, inadéquate au regard de notre échelle d'analyse (l'opération de lotissement) et de nos questions de recherche. Ce petit détour a toute fois été l'occasion de démontrer que la morphologie continue aujourd'hui encore de se renouveler face aux problématiques émergent des territoires nouvellement construits.

Par ailleurs, on a pu également se rendre compte que même dans des approches morphologiques plus classiques, des travaux ont su aussi s'intéresser spécifiquement aux tissus urbains contemporains.

Si l'on choisit de suivre un ordre chronologique, il faut noter tout d'abord le caractère pionnier du *townscape* dans l'élargissement du regard morphologique sur des formes urbaines plus contemporaines. Kevin Lynch va notamment prolonger son travail sur la perception de la forme de la ville, initié en 1960 par *The image of the city*, avec la publication trois années plus tard de *The View from the Road*. Il y introduit la question de la vitesse, prend en compte les paysages suburbains et applique l'analyse visuelle à l'échelle de l'agglomération. Dans cette même perspective, on peut également citer le travail de Robert Venturi, Denise Scott Brown et Steven Izenour et leur très controversée étude du *Strip* de Las Vegas, intitulée *Learning from Las Vegas* (1971). Dans cet essai volontairement décalé et provocateur, les auteurs déroulent une analyse fine de la morphologie du *Strip*, dans la lignée des approches visuelles, cherchant à déranger la pensée dominante sur ce que serait la bonne architecture et le jugement esthétique (Panerai et Langé, 2001). Sans entrer dans les détails des polémiques provoquées par cette publication³¹, nous souhaitons tout de même soulever un point qui nous paraît important pour notre propre recherche. À la différence de la plupart des analyses morphologiques, les auteurs adoptent ici une posture que l'on peut qualifier de réaliste. Il ne s'agit pas pour eux de déclarer de façon dogmatique comment la ville devrait être, mais de choisir plutôt de prendre la ville telle qu'elle est et de l'analyser dans sa réalité, sans a priori, pour ensuite seulement tenter de l'améliorer (Stierli, 2010)³². Ce principe de réalité a également présidé dans le choix de notre

31 Voir à ce sujet l'ouvrage de Valéry Didelon tiré de sa thèse, qui revient sur cette controverse.

32 Cette posture renvoie à la question plus large, et plus controversée, de la vision du rôle de l'architecte dans la société : les auteurs considèrent que l'architecte est engagé par rapport à la réalité urbaine, et qu'il faut donc prendre la ville telle qu'elle est, tandis que leurs détracteurs envisagent l'architecte comme l'acteur d'un dépassement de la situation sociale existante via l'architecture.

sujet de thèse. Nous allons voir qu'il est perceptible chez la plupart des chercheurs approchant par la morphologie les espaces contemporains, mal-aimés, construits en dehors de la ville agglomérée et de ses gros investisseurs.

En France, une partie marginale des études morphologiques s'est aussi intéressée aux territoires suburbains et urbains contemporains³³. M. Darin évoque à ce propos le travail mené à l'école d'architecture de Versailles par Marcelle Demorgon (n.d.) sur la périphérie parisienne et le caractère structurant des routes nationales dans ces secteurs. Cette perspective de recherche est prolongée au sein de la même école par Richard Sabatier (1989), et à l'école Paris-Belleville par Nicole Eleb-Harlé (1985) qui s'intéresse à l'évolution morphologique des communes de Pantin et Bondy dans la région parisienne. Ces études, en plus d'être peu nombreuses, sont également mal connues du fait de leur édition confidentielle qui en limite considérablement la diffusion. Parmi les travaux moins diffusés de la recherche morphologique française, on trouve également deux études sur le parcellaire menées par Yves Bories en 1986 et par D. Mangin et P. Panerai en 1988, qui viennent, du fait de leur objet, nourrir plus directement notre propre réflexion. Bien qu'elles s'inscrivent dans une perspective tournée vers l'action, et assumée comme telle³⁴, elles placent le lotissement au cœur de leur réflexion morphologique et revendiquent à leur tour une position réaliste que nous rejoignons : « *travailler à partir de la production courante* » plutôt que se battre contre elle (Mangin et Panerai, 1988, p.16). Ils envisagent le lotissement comme un cadre de création du tissu urbain, opposé à l'urbanisme officiel fonctionnaliste et industrialisé « *produit par les spécialistes et porté par les administrations* ». Ils réfléchissent alors aux conditions pour faire du lotissement l'outil d'un « *urbanisme incrémental qui continue de construire la ville selon des modalités qui perpétuent des mécanismes anciens : [...] occupation des terrains périphériques, qui sont distribués par des réseaux de voies (souvent hérités des tracés ruraux) le long desquelles s'implante le bâti* », avec une hiérarchisation des voies en fonction de la localisation des commerces et services, une exploitation des « *propriétés des carrefours* », et la localisation des lots en fonction de leur destination (*ibid*, p.16). D. Mangin poursuit l'exploration morphologique (entre autres) de la ville contemporaine à travers la publication d'un ouvrage beaucoup plus remarqué, la *Ville franchisée* (2004), dans lequel il consacre tout un développement à la forme de la « *ville de l'entre-soi* » incarnée par les lotissements résidentiels (figure 12).

33 D'après M. Darin (1998) ce déséquilibre est du au contexte idéologique (autour de l'urbanisme moderne et de la rénovation urbaine) dans lequel se développe la recherche architecturale qui prédispose cette dernière à mettre l'accent sur les centres historiques.

34 Le travail d'Yves Bories, *Le lotissement. Outil de création urbaine. Traité d'art urbain*, a été écrit dans une le cadre d'une réflexion opérationnelle sur la ville nouvelle de Bussy-Nouveau. De même, nous avons déjà évoqué plus haut le fait que D. Mangin et P. Panerai avaient pensé la conception de leur étude *Le temps de la ville. Pour une économie raisonnée des tracés urbains* comme un traité d'urbanisme.

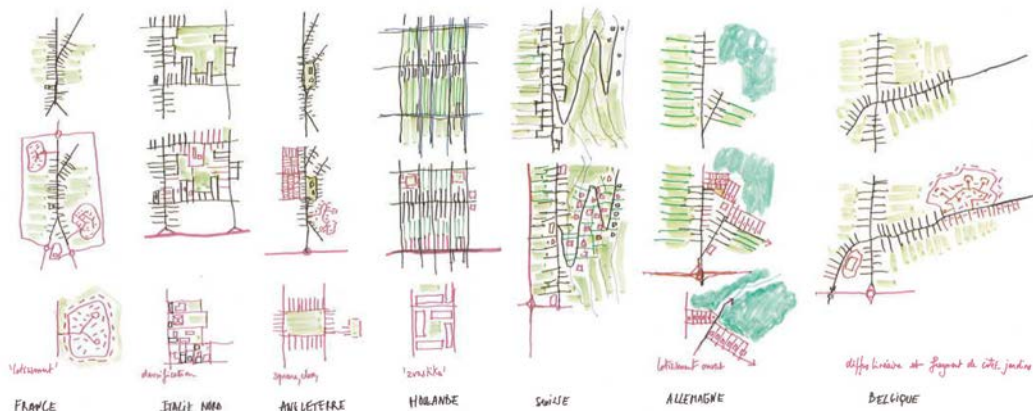


Figure 12. Approche morphologique de la ville contemporaine par D. Mangin : diversités de formes de l'étalement urbain en Europe (source : Mangin, 2004, pp.308-309)

Inversement, le travail sur les phénomènes d'urbanisation dispersée mené par Gérard Bauer, architecte-urbaniste, dans la seconde moitié des années 1970, est un des rares à adopter une approche au moins en partie morphologique sur la question. Ce dernier développe dans un premier ouvrage, écrit avec l'économiste et agronome Jean-Michel Roux, la notion de « *rurbanisation* » pour décrire une nouvelle forme d'occupation du territoire, liant l'extension spatiale de l'urbanisation au développement de la maison individuelle. Cette notion procède d'une conceptualisation d'un mode de croissance morphologique observé à l'échelle communale, caractérisé par une interpénétration entre espaces urbains et ruraux, une faible densité et une discontinuité des espaces construits disséminant la ville dans le territoire. Les auteurs esquissent une première typologie de la rurbanisation identifiant trois types d'ensembles rurbains : les pavillons diffus, les lotissements et les opérations intégrées.

Dans un second ouvrage intitulé *Un urbanisme pour les maisons* (1979), G. Bauer mobilise, sans y faire explicitement référence, une approche typo-morphologique pour réfléchir aux modèles de l'« *urbanisation basse* » en France. On retrouve dans son analyse des éléments recoupant la grille de lecture des morphologues, notamment lorsqu'il oppose ce qu'il considère comme les deux modèles d'organisation spatiale de l'urbanisation basse : le pavillonnaire et les vieux villages. Il les distingue en effet selon les rapports de voisinage induits par le bâti (mitoyenneté totale ou partielle, discontinuité), le tracé des rues, du parcellaire, et l'existence d'une centralité structurant le tissu.

P. Panerai et J. Langé (2001) nous ont par ailleurs sensibilisée, dans leur bibliographie raisonnée de morphologie urbaine, à une partie hispanophone de la recherche en la matière, ouverte en termes d'objets aux tissus urbains récents. Ils évoquent notamment le travail réalisé par Manuel de Solà-Morales³⁵ sur les formes de la croissance urbaine à partir de l'exemple de Barcelone.

35 Fondateur en 1968 du laboratoire d'urbanisme de l'Université de Barcelone.

Son ouvrage *Las formas de crecimiento urbano* (1997) répertorie les différents types de tissus urbains barcelonais et les compare à des exemples canoniques de l'histoire de l'urbanisme. La réflexion théorique qu'il engage à cette occasion le conduit à envisager les territoires urbains comme la production de l'articulation de trois processus (la division parcellaire, l'urbanisation et la construction). La particularité de son approche est surtout de considérer le rôle des agents sociaux dans la réalisation de ces processus morphologiques.

Dans cette même perspective de recherche, il nous faut également évoquer le travail de thèse de Stéphane Bosc (2005), qui est sans doute celui qui entre le plus en résonance avec notre propre réflexion, de part son approche indubitablement morphologique et son objet très proche du notre. Il étudie les formes d'urbanisations récentes (à partir de 1950) dans l'agglomération de Montpellier, et croise pour ce faire trois échelles d'observation morphologique.

Une première lecture au niveau métropolitain lui permet de qualifier la région urbaine montpelliéraine de « *métropole des villages* », caractérisée par une structure polynucléaire avec la persistance de la mono-centralité dominante de la ville-centre.

À l'échelle communale, il observe dans différentes communes de l'agglomération un processus de développement de l'urbanisation « *par paquets* », soit la juxtaposition d'opérations autonomes peu hiérarchisées et très peu articulées à l'existant (figure 13). Il mobilise une grille d'analyse morphologique classique pour établir les caractéristiques spatiales de cette ville par paquets. Le réseau viaire suit une hiérarchisation à trois niveaux : « *l'autoroute* » départementale aménagée dans une logique fonctionnelle sans relation au territoire, la voie urbaine sur laquelle se connectent les opérations, et l'impasse (ou le labyrinthe d'impasses) résidentielle. Il explique que l'essentiel des nouvelles voies créées ces 50 dernières années appartiennent au dernier niveau de la hiérarchie. Additionnées, elles représentent une extension importante du réseau. Aménagées selon une logique « *ombilicale* », elles ne créent pas de structuration nouvelle du territoire communal. Il constate la très faible présence des espaces ouverts en dehors des voies, leur logique résiduelle, et la faiblesse – voir l'absence – de leur articulation. Il analyse les logiques du découpage parcellaire produisant des lots homogènes dimensionnés pour une mono-typologie de logement, la maison individuelle.

À l'échelle de l'opération, il montre que des caractéristiques d'organisation spatiale communes peuvent être dégagées sur l'ensemble des opérations étudiées : leur autonomie (au sens de non-articulation à leur environnement) est persistante, et leur structure viaire suit une logique insulaire, qui peut prendre diverses formes (arborescente, impasse ou boucle).

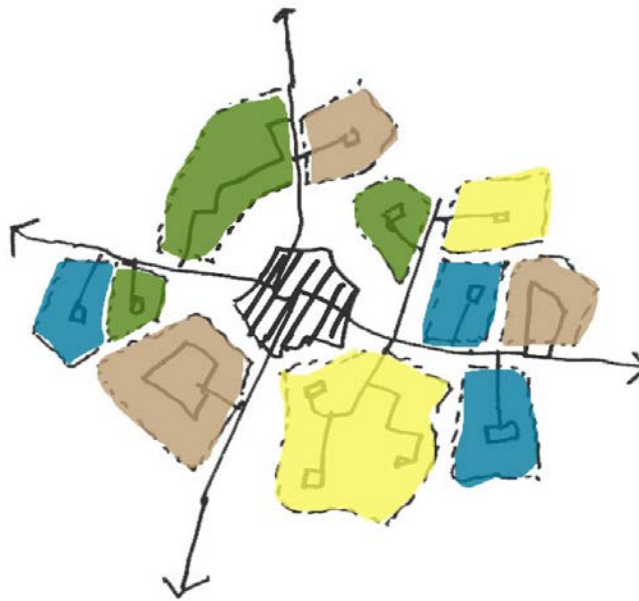


Figure 13. La ville par paquets : mode de croissance et modèle morphologique (source : Bosc, 2005, p.141)

À la suite de ses pairs espagnols, S. Bosc croise cette approche morphologique classique avec une analyse actorielle sous l'angle de la répartition des compétences, et autour de la régulation induite par le POS (Plan d'occupation du sol). Il montre que si les POS ont effectivement permis de limiter l'extension de l'urbanisation, ils ne pensent pas l'articulation entre les opérations et ont de ce fait participé à la création, à l'échelle communale, d'un espace urbain délimité, composé de la juxtaposition hétérogène de lotissements.

Sa conclusion correspond quelque part au point de départ de notre thèse. Il explique que l'urbanisation par paquets relève d'un « *mode de croissance par parties* » ancien qui a pu générer dans l'histoire une grande diversité de formes³⁶. Ce n'est donc pas le mode de croissance en lui-même qui semble problématique, mais bien la nature des opérations qui le composent et la régulation de leur articulation entre elles et avec l'existant.

Plus récemment encore, une dernière publication nous semble participer de cette sensibilité morphologique peu commune quant il s'agit d'étudier la ville contemporaine. Faisant le constat d'un manque de connaissance des modes de formation des territoires de l'urbain dispersé, Bénédicte Grosjean (2010) interroge à travers le cas belge la notion de « ville diffuse ». Elle montre que si les phénomènes d'urbanisation dispersée sont relativement nouveaux dans l'histoire de l'urbanisme, ils ne le sont pas pour autant dans l'histoire de l'urbanisation en Belgique. Ils ont en effet longtemps été tenus à l'écart de l'histoire de l'urbanisme car ils

³⁶ Il s'appuie à ce sujet sur le travail de thèse d'Enric Serra Riera (1995). Ce dernier décompose le processus de développement du quartier de Gracià à Barcelone et montre comment, en suivant un processus de croissance très proche de celui de la ville par paquets, un véritable tissu urbain cohérent a pu se composer à partir d'une série d'opérations individuelles.

ne relèvent pas de l'urbanisme en tant que science, art ou technique d'une part, ou en tant qu'action publique volontaire d'autre part. Elle fait alors de la difficulté d'appréhension de ces territoires « ni urbains, ni ruraux », le cœur de sa démarche de recherche.

Bien qu'il ne s'y limite pas, son travail s'inscrit dans une perspective morphologique. De part son objet tout d'abord : elle analyse les modes de formation d'une matérialité urbaine – en l'occurrence, l'urbain dispersé en Belgique – en intégrant un temps relativement long (entre 1885 et 1914) et s'attache notamment à décrire de façon précise ses caractéristiques physiques. Son approche est multiscalaire ensuite ; elle s'intéresse à la formation urbaine, observée à quatre échelles différentes : l'armature urbaine nationale, l'urbanisation au niveau régional (le sud du Brabant), au niveau communal (études du cas du village de Chastre), et l'implantation du bâti sur la parcelle. Elle renoue enfin avec les enjeux méthodologiques de la première heure de l'analyse morphologique autour de la question des sources. Comme dans tout travail s'intéressant à la morphologie urbaine, les plans et les cartes sont la matière indispensable de la recherche. Cependant, l'auteur explique que les territoires étudiés, exclus de l'histoire de l'urbanisme, souffrent d'une absence ou d'une faiblesse de représentation cartographique. Un des apports importants de cet ouvrage est alors de reconstituer à l'échelle communale, à partir des archives cadastrales, les sources pour rendre possible cette histoire d'une forme urbaine longtemps laissée hors-champs : l'urbanisation dispersée de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle en Belgique.

Au-delà des riches éléments de contenu analytique qu'elles nous offrent, ces différentes publications sont pour nous la preuve que l'analyse morphologique n'est pas réservée à l'étude des centres anciens, et peut tout à fait être mobilisée dans le cadre d'un travail sur l'urbanisme contemporain.

Nous pouvons, pour conclure cet état de l'art affinitaire, souligner que la question qui a motivé, à l'origine, la réalisation de cette thèse – à savoir la compréhension de la production ordinaire de la ville – fait écho aux préoccupations de certains pionniers de la morphologie. Nicolas Marzot (2002) nous apprend ainsi que Giuseppe Pagano, qu'il considère comme un des fondateurs de l'approche morphologique italienne³⁷, a mis en évidence la priorité des constructions ordinaires pour comprendre la formation de la ville et aussi l'évolution de l'architecture institutionnelle. Il montre dans son analyse du bâti rural en Italie (1936) l'importance de la « petite production urbaine », à qui il donne ses lettres de noblesse. Notre propos ne rejoint bien sûr pas l'ensemble de la démarche de Pagano, du fait de la divergence de nos ambitions

37 Il explique ainsi que ce dernier est un des premiers, avant Muratori, à avoir pensé l'évolution morphologique comme un processus chronologique dont les différentes étapes peuvent être identifiées dans le temps à travers différentes traditions géographiques. Si Muratori est souvent considéré comme le père de la morphologie urbaine en Italie, c'est qu'il va développer et systématiser une approche qui n'était encore qu'une intuition chez Pagano (Marzot, 2002).

et de nos objets de recherche³⁸. Il n'empêche qu'un rapprochement peut s'opérer. On voit à travers les travaux de Pagano que, dès ses origines, la morphologie urbaine s'est en effet intéressée à la fabrique urbaine ordinaire, en dehors de l'urbanisme officiel, renvoyant à l'époque à l'urbanisme moderne, et aujourd'hui aux grands projets urbains. Cet intérêt pour l'ordinaire semble finalement poindre chez l'ensemble des auteurs évoqués dans ce chapitre, réunis sous un même principe, le principe de réalité, qui peut-être défini de la façon suivante : commencer par prendre la ville telle quelle est sans a priori, pour ensuite seulement réfléchir à son amélioration.

Enfin certaines de ces contributions (Bauer, 1979 ; Solà-Morales, 1997 ; Bosc, 2005 ; Grosjean, 2010) se rejoignent également dans le croisement qu'elles opèrent entre une approche morphologique de la ville et une appréhension processuelle et actorielle des mécanismes de sa production. Nous retrouvons ici les deux pieds théoriques que nous articulons à notre tour dans cette thèse pour approcher une réalité opérationnelle et spatiale : le lotissement résidentiel.

2.4. Le silence végétal, un impensé de l'approche morphologique

Les approches morphologiques classiques présentées nous semblent enfin mériter une adaptation supplémentaire au regard de leur silence vis-à-vis d'un aspect des formes urbaines contemporaines pourtant essentiel : la présence du végétal dans la ville. On observe en effet que cette dimension de la forme n'est pas conceptualisée, ou en tous cas peu explicitée en tant que telle, par l'approche morphologique traditionnelle. Ceci peut sans doute s'expliquer par le fait que ses objets d'étude habituels sont très minéraux, ou encore parce que les auteurs fondateurs de ce champ sont bien souvent issus de l'architecture.

Nous allons voir cependant qu'approchant le lotissement dans sa matérialité physique, nous ne pouvons faire l'impasse sur la trame végétale du fait de son omniprésence. Nous proposons alors, sur les pas de Caroline Mollie (2009), de penser le végétal non pas comme un élément ornemental ou d'agrément, mais bien comme un composant du système morphologique, créateur au même titre que les voies, les parcelles, le bâti ou les espaces publics, d'effet de structuration et de composition du tissu urbain.

2.4.1. L'omniprésence du végétal

La question de la trame végétale est sans aucun doute transversale à l'ensemble des tissus urbains. Nous souhaitons montrer sa pertinence tout particulièrement dans le cas des lotissements résidentiels contemporains, qui se fonde notamment sur son omniprésence dans ce type de tissu en particulier et dans les formes urbaines contemporaines en général.

³⁸ G. Pagano cherche à découvrir des lois universelles de croissance urbaine, quand notre analyse se limite à une perspective synchronique ; il étudie des objets architecturaux relativement anciens, liés à des traditions locales de construction, ce qui n'est pas notre cas.



Figure 14. La prégnance du végétal dans les tissus urbains contemporains. L'exemple de Montanay, lotissement des Balcons de la Vosne (Vautrin, 2015, p.166)

Il suffit pour s'en convaincre de relire les publications sur la ville contemporaine construite en dehors du tissu aggloméré, qui insistent toutes, mais à différentes échelles, sur l'importance caractéristique de la trame végétale.

Si l'on se réfère par exemple à l'inventaire réalisé par Chiara Barattucci (2006) sur les différentes images interprétatives des phénomènes nouveaux d'urbanisation dispersée qui circulent en France des années 1950 aux années 1990, on s'aperçoit que de la notion d'essaimage urbain (Gravier, 1964) à celle périurbanisation en passant par celle d'urbanisation diffuse (Brun, 1980), de « ville étalée », de « ville territoire », de « ville archipel », de « ville émergente », de « rurbanisation » (Bauer et Roux, 1976) ou plus récemment de « ville-nature » (Chalas, 2011), toutes ces images expriment l'idée d'un changement de paysage. La nouveauté de cette réalité morphologique réside dans les modalités inédites d'interpénétration bâti/non bâti, dans le brouillage de l'opposition urbain/rural qui s'exprime notamment par une présence végétale très marquée dans les nouveaux espaces construits.

Si l'on s'attarde un petit peu sur cette prégnance de la trame végétale dans l'observation de la ville contemporaine, on peut commencer par citer Thomas Sieverst (2004). Il prend acte que la ville s'éloigne dans ses formes contemporaines du modèle de la ville historique compacte. Il nomme alors « *Zwischenstadt* »³⁹, cette « *ville des temps modernes* » et ses « *paysages urbanisés [...] qui [disposent] des propriétés de la ville et de la campagne sans être ni l'une ni l'autre* » (p.17). Il explique qu'elle est notamment caractérisée par une forte interpénétration des espaces bâtis et non bâtis, dans lesquelles les zones naturelles doivent être considérées comme des éléments de structuration intérieure.

Avant lui, G. Bauer (1979), déjà évoqué, trouve dans les cités-jardins un modèle urbanistique possible pour nourrir l'élaboration d'un « *urbanisme pour les maisons* ». Selon lui, le modèle des cités-jardins repose sur trois principes clés : le respect du site, la conception savante des espaces

³⁹ Traduit en français par « entre-ville » dans le titre de son édition française.

publics et, et c'est ce qui nous intéresse ici, la proposition d'une nouvelle forme de paysage entre l'urbain et le rural, marquée par l'interpénétration entre végétal et bâti, dans lequel l'arbre est une substance structurante.

Plus récemment, lorsque Marc Dumont et Emmanuelle Hellier (2010) cherchent à définir le périurbain, ils expliquent que le degré d'urbanité de ces espaces est questionné notamment du fait de leur morphologie particulière, distincte de l'image type de la ville historique, avec des paysages dominés par les espaces ouverts et notamment les espaces végétaux.

Le concept de « *tiers espace* » proposé par Martin Vanier, pour désigner « *cet espace mi-urbain mi-rural, c'est-à-dire en somme ni vraiment urbain ni vraiment rural, qui s'est considérablement développé durant les trente ou quarante dernières années* » (2000, IV.1 p.3), résonne dans cette volonté de conceptualiser le caractère hybride et intermédiaire des nouveaux espaces urbains, notamment porté par des formes inédites de la présence du végétal. Il travaillera d'ailleurs dans ce sens en 2013 avec Stéphane Cordobes et Romain Lajarge. Élaborant des futurs prospectifs pour le périurbain, ils imaginent un scénario de la « *revanche des périphéries* » où l'intermédiarité qui caractérise les espaces périurbains devient leur force et les espaces de nature la valeur organisatrice de la pensée urbaine.

Pour finir de nous convaincre de cette nécessaire prise en compte de la trame végétale comme système des tissus urbains contemporains, nous pouvons évoquer le travail de l'éthnoécologue Pauline Frileux. Cette dernière utilise l'expression de « *bocage pavillonnaire* » (2013) pour signifier la présence dans les quartiers pavillonnaires de masses arborées et d'un paysage proche de celui du bocage rural (dans sa définition géographique), mettant en évidence une nouvelle fois, mais selon une autre perspective, l'importance du végétal dans ces tissus à l'échelle de l'opération mais aussi de la parcelle⁴⁰ (figure 15).

40 Interrogeant le processus de fabrication de la trame arborée dans les zones pavillonnaires, elle choisit de travailler plus spécifiquement sur le jardin et la haie.

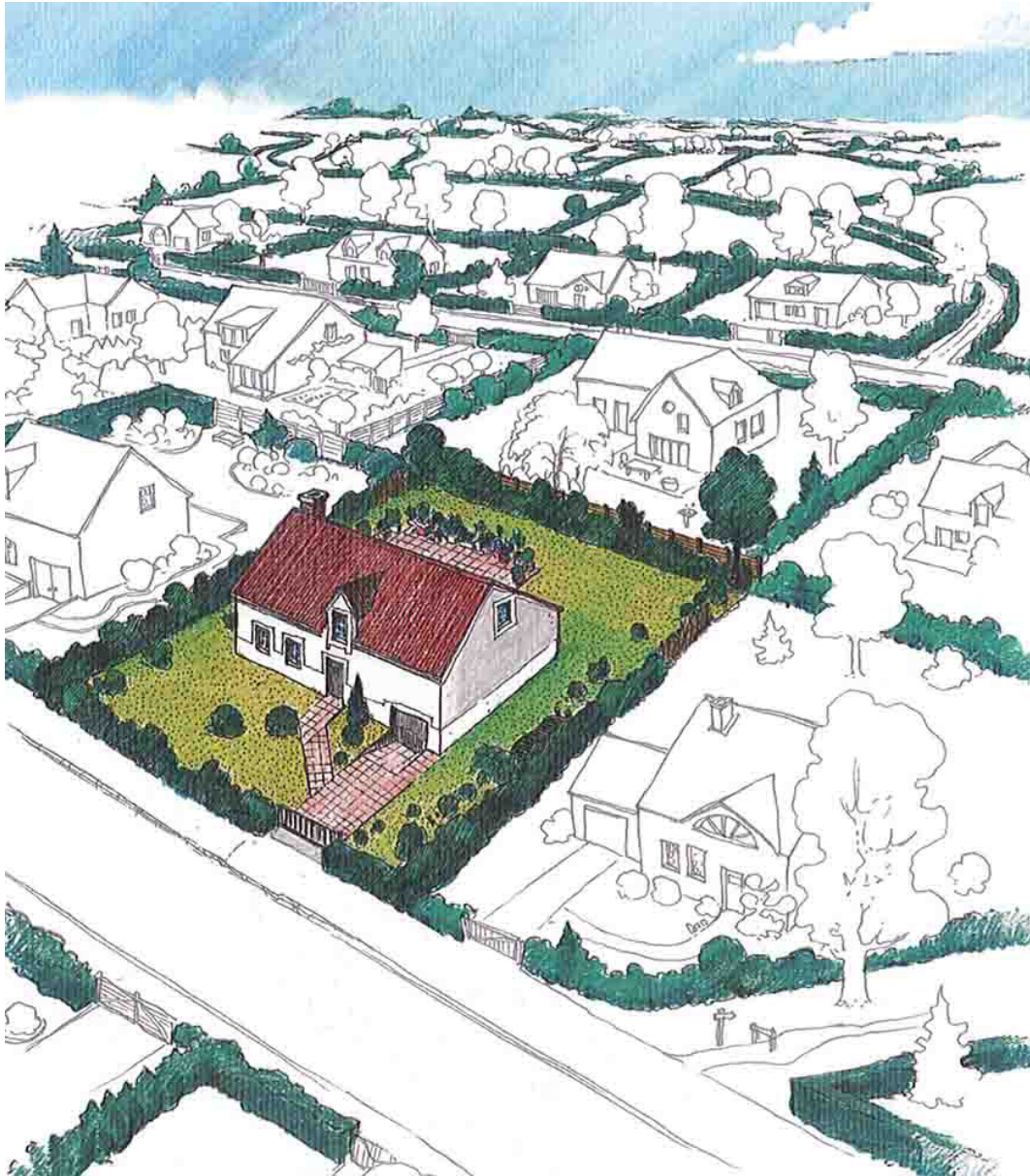


Figure 15. Le bocage pavillonnaire (dessin : Alain Freydet pour la couverture de Frileux, 2013)

2.4.2. Le végétal comme forme

S'intéresser à la structuration morphologique des espaces urbains nouvellement créés, et plus spécifiquement des lotissements résidentiels, appelle donc à intégrer la trame végétale comme composante du système morphologique, articulée aux autres dimensions de la forme que sont la trame viaire, la trame parcellaire, la trame bâtie et la trame des espaces ouverts (figures 14, 15 et 16).



Figure 16. La trame végétale du Clos des Eparviers et de son contexte environnant : masses arborées, haies et surfaces végétalisées non agricoles⁴¹ (cartographie : L.Herrmann, 2016 ; données : photographies aériennes, Géoportail)

Etudiant l'histoire de la présence du végétal dans la ville, les modalités de sa conception et de sa gestion ainsi que les enjeux de son existence, Caroline Mollie (2009) expose les effets de composition et de structuration du végétal dans le tissu urbain. Elle montre de la sorte que la trame végétale agit bien comme une forme, au même titre que le parcellaire par exemple, et ne saurait être réduite à une fonction ornementale.

Articulée aux autres composants du tissu urbain, la trame végétale produit ainsi des dispositions spatiales qui peuvent être anticipées et composées dans le projet. Sans prétention à l'exhaustivité, nous proposons de revenir, à la suite de l'auteure, sur certains de ces effets. Elle explique par exemple que selon que l'on dispose les sujets de façon régulière ou non, les ensembles végétaux créent des effets d'ordonnement – les plus familiers étant sans doute les alignements soulignant les tracés rectilignes – ou au contraire de hasard. Par ailleurs, les végétaux doivent être considérés comme des volumes qui peuvent entrer en correspondance avec les volumes bâtis. La trame végétale, et plus particulière les arbres, est également productrice d'effets de voûte, issus des frondaisons, définissant, sous la canopée urbaine, de véritables espaces intérieurs (figure 17). Ces effets de voûte se déclinent dans une grande diversité de compositions selon la distance des plantations, les propriétés de leur feuillage, leur hauteur, la saison, etc. C. Mollie observe aussi l'existence d'effet de lisières permettant soit de créer une limite ou au contraire d'introduire une continuité dans la trame urbaine (figure

⁴¹ D'un point de vue méthodologique, dans la suite des cartes, l'identification de la trame végétale s'est appuyée sur la lecture des photographies aériennes des territoires étudiés, croisée avec les informations disponibles concernant l'usage des parcelles (agricoles ou non) dans les documents de planification.

18). La haie constitue une figure emblématique de ce type d'effet. Particulièrement présente dans les lotissements, nous y reviendrons un peu plus loin. L'auteure évoque d'autre part les effets de mise en scène produits par le végétal. Amplifiés, ils peuvent devenir des effets d'apparat. Certaines dispositions végétales sont ainsi en capacité de mettre en valeur les vues, mais aussi les bâtiments, jusqu'à magnifier certaines architectures ou certains tracés, comme dans le cas des allées monumentales plantées. La trame végétale peut également jouer d'effets de repères, lorsque les formes végétales sont différenciables dans le paysage urbain, d'effets d'accompagnement, lorsque notamment elles sont associées à l'architecture, ou encore d'effets de recouvrement quand la végétation grimpante ou suspendue modifie l'aspect du bâti.



Figure 17. Effet de voûte : Allée Paul-Riquet, Béziers (Mollie, 2009, p.101)



Figure 18. Effet de limite : la promenade du lac d'Aix-les-Bains (Mollie, 2009, p.104)

Le caractère structurant de la trame végétale se vérifie également à travers l'existence des pratiques de préverdissage qui consistent à faire du végétal un outil de préfiguration de la ville pour accueillir le processus d'urbanisation (Donadieu, 2000). Réactualisées par des

paysagistes tels que Michel Desvigne et Christine Dalnoky⁴², ces pratiques sont en réalité très anciennes. André Le Nôtre les adopte déjà au 17^{ème} siècle lorsque, chargé du projet d'aménagement de l'Ouest parisien, il conçoit un plan fixant les réserves végétales du quartier et dessine notamment ce qui est encore aujourd'hui une des plus fameuses allées plantées de la capitale : les Champs-Élysées. On peut lire ces pratiques de préverdissement comme un autre effet de composition de la trame végétale : un effet de tracé, jouant à la fois à l'échelle du tissu et à celle du grand paysage.

La présentation de ces différents effets de dispositions végétales, nous permet de comprendre comment la trame végétale prend place dans le système morphologique par son articulation avec les autres éléments de la forme urbaine. Tout comme le bâti ou les voies, le végétal, lorsqu'il est pensé comme une forme, se compose dans l'exercice du projet. Dans une perspective analytique il doit donc être intégré dans la lecture morphologique des lotissements.

* * *

Pour pouvoir utiliser de façon opérante l'approche morphologique dans l'étude de la forme physique des lotissements, nous avons donc du procéder à quelques ajustements et précisions par rapport aux méthodes traditionnelles de ce champ. C'est en ce sens que nous parlons d'approche morphologique pragmatique : nous assumons nos emprunts tout en revendiquant une certaine distanciation.

Nous avons vu que la familiarité des études morphologiques vis-à-vis de la ville contemporaine ne signifiait pas pour autant une ignorance et une inadéquation de ces méthodes pour appréhender de nouveaux terrains. Nous avons en effet trouvé dans la littérature à la fois des morphologues qui se sont intéressés au lotissement et inversement des spécialistes des périphéries contemporaines qui ont adopté des démarches au moins partiellement morphologiques.

Finalement notre pragmatisme nous conduit à plusieurs adaptations qui concernent tout d'abord l'abandon de la dimension projectuelle et diachronique, auxquelles nous préférons une ambition descriptive et synchronique. En termes de contenu ensuite, nous pallions au silence de la morphologie sur le végétal en l'intégrant comme composante à part entière des systèmes morphologiques, au même titre que les voies, le bâti, les parcelles ou les espaces publics, en tant que forme capable de générer des effets de composition morphologique.

42 Pierre Donadieu (2000) évoque à leur sujet leur projet sur la péninsule de Greenwich à côté de Londres, dans lequel ils ont choisi de préfigurer un futur quartier à travers la conception d'un réseau de parcs, promenades et jardins.

3. UNE APPROCHE SYSTEMIQUE DES TISSUS URBAINS DES LOTISSEMENTS

Au terme de cette mise au point théorique et conceptuelle, nous sommes alors en mesure de présenter notre grille d'analyse méthodologique construite pour appréhender nos lotissements-études de cas dans leur matérialité physique.

Cette grille a été composée à partir des acquis mais aussi des insuffisances ou inadaptations des approches morphologiques classiques, abordés dans les sections précédentes. Elle emprunte beaucoup à l'École française qui a su, autour de la notion de tissu urbain et d'une entrée systématisée par trames morphologiques, élaborer un outil analytique particulièrement opératoire. Ceci ne doit cependant pas nous faire oublier que cet outil est issu d'une tradition de pensée plus largement européenne, qui doit beaucoup aux italiens et aux anglo-saxons. Nous avons finalement trouvé dans les travaux hexagonaux une forme d'aboutissement méthodologique d'un travail théorique et conceptuel, qui, lui, a de multiples racines. Cet outil est, on le verra, particulièrement pertinent pour notre propre recherche.

Nous proposons donc maintenant de présenter plus en détails notre appareil analytique, puis de préciser les modalités de son application à notre objet-lotissement, pour enfin exposer les premiers résultats d'une analyse morphologique de nos quatre terrains.

3.1. Le tissu urbain : une grille d'analyse opérante

À la suite de nombreux auteurs spécialistes de morphologie urbaine, nous avons alors choisi d'appréhender les formes urbaines, construites dans le cadre des opérations de lotissement, comme des tissus urbains. Nous retenons la définition proposée par Borie et Denieul de la notion de tissu : le tissu urbain est « *constitué par l'ensemble des relations entre tous les composants urbains qui ont un caractère constant et répétitif* » (1984, p.2). L'approche de la forme urbaine comme tissu est celle d'« *une vision locale, qui « oublie » momentanément l'organisation de l'ensemble [...] pour s'intéresser au remplissage, à la substance* » (Panerai, Demorgon et Depaule, 2012, p.75)⁴³. Les auteurs procèdent pour les besoins de l'analyse à un exercice de simplification de la réalité morphologique, et proposent de décomposer le tissu urbain en quatre systèmes morphologiques, « *un système étant défini par la manière dont sont organisées les relations entre les composants de même nature morphologique* » (Borie et Denieul, *op. cit.*) : le système viaire, le système parcellaire, le système bâti et le système des espaces libres, auxquels nous ajoutons le système végétal (figure 19). Dans cette approche,

43 Le tissu urbain constitue ainsi, selon Borie et Denieul (1984), un des quatre « niveaux » d'analyse morphologique des villes, qui peuvent être entendues comme différentes échelles de lecture de la forme, après les « *types architecturaux* », et avant la « *forme urbaine* » et le « *site urbanisé* » (p.2).

dite systémique du tissu urbain, opposée à une approche par éléments, la morphologie urbaine a pour objectif d'« expliciter les relations entre les différents niveaux d'organisation du tissu urbain » (*ibid*, p.1).

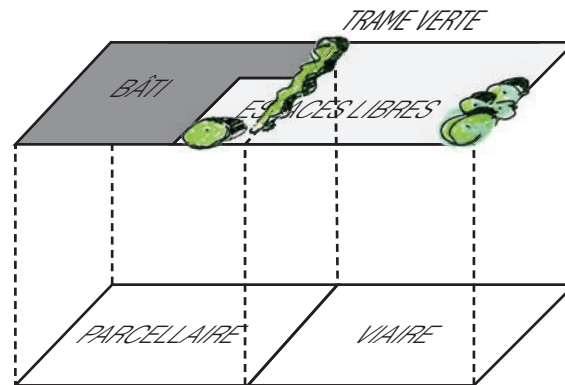


Figure 19. Le tissu urbain, un système articulant cinq trames morphologiques (L. Herrmann, 2016, d'après Bories et Denieul, 1984)

Cette approche nous semble particulièrement adaptée à l'objet de notre recherche et ce pour trois raisons principales : sa valeur opératoire et descriptive, son échelle de lecture de la forme, et son appréhension systémique des phénomènes morphologiques.

Nous l'avons dit, notre première ambition en mobilisant les outils de l'analyse morphologique est d'arriver à comprendre les discours des professionnels sur la forme des lotissements, et d'essayer d'objectiver ce discours afin de voir s'il se construit en une série de critères convergents entre les différentes sources. Quand les acteurs critiquent la forme physique des lotissements, de quoi parlent-ils exactement ? des maisons ? des rues ? des espaces publics ? de la taille des parcelles ? de la position des maisons par rapport à la voie ? Pour répondre à ces questions, l'approche par trames proposée par Bories et Denieul se révèle particulièrement pertinente. Elle constitue en effet une grille de lecture directement opératoire pour procéder à cette analyse systématisée de la littérature professionnelle sur les lotissements. Par la suite, l'approche en termes de tissu, telle que définie plus haut, nous offre également une grille d'analyse directement mobilisable pour décrire dans leur dimension spatiale les opérations étudiées, les comparer entre elles, et les confronter aux critères de qualité/médiocrité morphologique identifiés dans le discours des professionnels. Cette approche par trames est donc tout à fait pertinente, parce qu'elle nous permet de mener à la fois une analyse des discours et une analyse spatiale comparative rigoureuse.

Par ailleurs, s'intéresser au tissu conduit à choisir une échelle de réflexion intermédiaire – à mi chemin entre l'échelle micro du bâti, et l'échelle macro de la ville – qui concorde avec notre unité d'analyse initiale, à savoir l'opération. Cela nous permet notamment d'entrer sérieusement

dans la matière physique de la forme des lotissements, tout en éloignant notre regard du bâti seul. De cette façon, nous espérons nous préserver d'un écueil difficile, et souvent croisé dans les discours sur ce type de tissu, qui consiste à cristalliser la critique sur un type constructif plus que sur une forme urbaine : le petit pavillon considéré comme condensé de mauvais goût⁴⁴.

Enfin, cette approche semble appropriée car elle prend acte d'une complexité de la forme urbaine, et propose des outils pour l'appréhender. Elle repose en effet sur une pensée systémique de la forme qui questionne les interactions entre les différents éléments la constituant. Elle amène à s'intéresser à l'articulation de ces éléments morphologiques dans un tout, géré morphologiquement parlant par des principes de régulation : « *la rue n'existe pas sans le bâti qui la borde, les bâtiments s'implantent dans des parcelles qui forment le cadre de leur évolution* » (Panerai, *et. al.*, 2001, pp.177-178). De cette façon, on comprend que les systèmes morphologiques composant le tissu ne sont pas des données géométriques abstraites, mais des réalités spatiales et physiques tangibles reliées les unes aux autres.

Ainsi par exemple, la dimension d'une parcelle n'est-elle pas celle d'une forme mathématique, mais correspond à une ouverture sur voie, et à une profondeur (Panerai, *et. al.*, 2012). La trame parcellaire induit alors des régulations plus ou moins fortes qui vont influencer la relation du bâti à l'espace public. La relation qui lie les différents éléments morphologiques entre eux n'est pas de type causal simpliste, mais doit se penser dans une interdépendance systémique. En mobilisant la notion de tissu, nous adhérons donc à cette approche systémique de la forme et intégrons dans la réflexion l'importance des relations dialectiques qui lient entre eux le système viaire, le système parcellaire, le système bâti, le système des espaces libres et le système végétal.

La notion de tissu conduit à s'intéresser à la forme urbaine à une échelle intermédiaire, qui correspond à celle de l'opération. Si nous privilégions effectivement, pour des raisons déjà été explicitées plus haut, cette échelle d'observation, nous ne nous y limitons pas pour autant. En effet, les approches morphologiques de la ville et particulièrement les travaux de son fondateur, Saverio Muratori, insistent toutes sur la nécessité de croiser les échelles dans l'analyse des formes urbaines. On rappellera à ce titre que l'approche muratorienne appelle à considérer le tissu urbain au sein de la structure urbaine plus large⁴⁵.

Dans cette perspective, les opérations de lotissement ne peuvent pas être étudiées comme des objets urbains autonomes, et leur intégration dans leur environnement morphologique proche et moins proche doit nécessairement aussi être interrogée. À cet égard, et pour rendre compte

44 L'enjeu de ce déplacement du regard a été initialement formulé par D. Mangin et P. Panerai au sujet de l'analyse des grands ensembles.

45 On laissera par contre de côté ici l'approche macro morphologique, qui envisage la forme de la ville à l'échelle territoriale.

de cette dimension, nous complétons notre grille d'observation par une appréciation de la forme des opérations à l'échelle de la ville en fonction de leur localisation et de leur articulation dans le tissu urbain communal (figure 20).



Figure 20. À l'échelle communale : la localisation des opérations en question. La trame bâtie du Clos des Eparviers dans la trame bâtie de Solaize (L.Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)

3.2. Tissu urbain et lotissements : au seuil de l'espace public, la clôture

Appliquée au lotissement résidentiel contemporain, la notion de tissu mérite toutefois encore d'être précisée au regard des spécificités de notre objet, et développée quant aux caractéristiques particulières qu'elle permet de rendre visibles. Nous avons déjà souligné l'importance d'augmenter la grille d'analyse initiale par la prise en compte de la trame végétale. Un autre élément nous semble également mériter notre attention : la singularité du rapport espace public/espace privé dans les lotissements.

La perspective théorique induite par la notion de tissu conduit à accorder une importance structurante aux espaces publics et notamment à la rue. Suivant cette approche, l'espace public est considéré comme le « *système local qui organise le tissu* » (Panerai, et al., 2012, p.81).

En effet, dans les tissus urbains traditionnels, les auteurs observent que l'espace public est la valeur la plus stable du système morphologique : il évolue sur lui même, reste relativement constant dans ses tracés et permet de la sorte une pérennité de la ville par delà les phénomènes de substitution/transformation qui affectent les autres composantes morphologiques (Bories, 1986). Yves Bories affirme dans ce sens, sur la base de l'étude des tissus historiques, que l'espace urbain est traditionnellement orienté par rapport à l'espace public. Il explique qu'un rapport de sens est lisible entre l'orientation des voies urbaines et l'organisation fonctionnelle et architecturale du bâti et des parcelles. La valeur structurante de la trame viaire se vérifie ainsi à petite échelle, puisque les voies permettent le parcours et relient entre eux des éléments éloignés de la ville créant des phénomènes d'articulation à distance. Elle se vérifie aussi à grande échelle, dans la mesure où les voies organisent localement le tissu et sont le support de l'édification car elles rendent possible la desserte et donc l'accès aux différentes parcelles (Panerai, et al., 2012).

Inversement, la conception de l'espace public dans les tissus historiques, et particulièrement de la rue, intègre une réflexion simultanée sur les découpages parcellaires de ses rives. Il s'agit alors d'articuler et de rendre compatible le profil de la voie avec les terrains et les bâtiments qui la bordent. Dans cette perspective, Y. Bories établit des tableaux de données sur le rapport entre type parcellaire, densité bâtie et surface d'espace public (figure 21)⁴⁶.

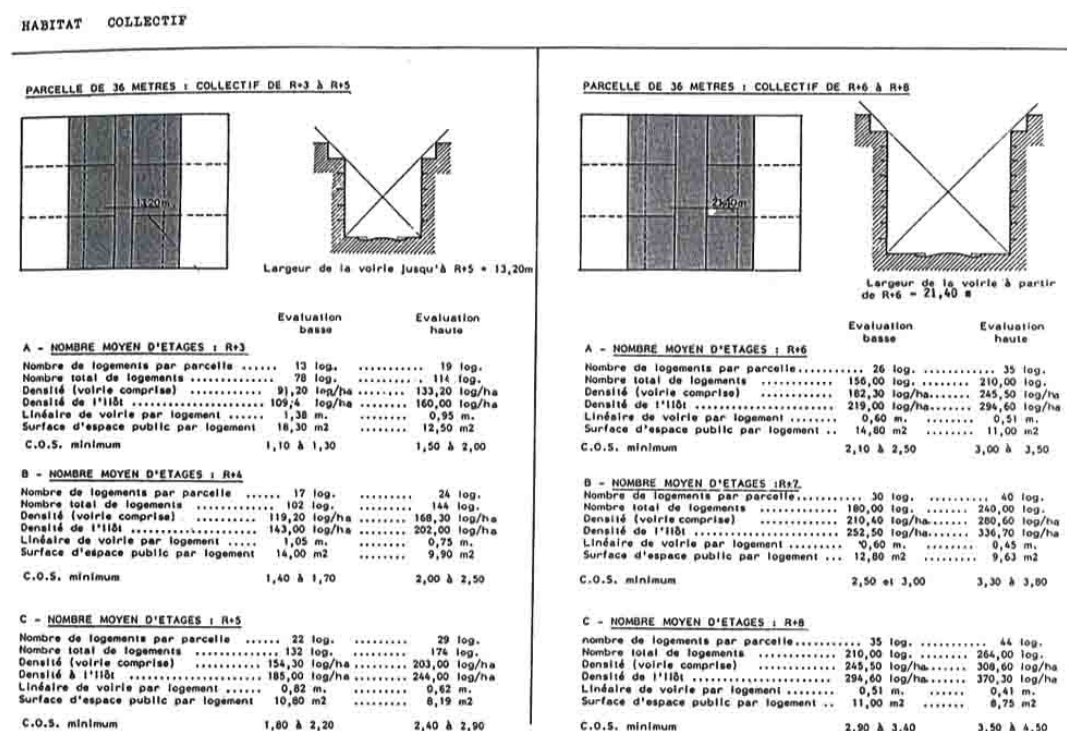


Figure 21. Données de rapport entre parcelle, densité bâtie et surface d'espace public (Bories, 1986, p.131)

46 Il explique bien que ces rapports ne sont pas à considérer comme des règles absolues, mais comme un outil pour développer une approche objective de la forme urbaine.

Les auteurs nous expliquent alors que dans les tissus historiques la relation rue/parcelles fonde l'existence du tissu urbain et structure le bâti. Selon eux, la soumission du bâti à l'espace public permet la solidarité des bâtiments entre eux malgré leur diversité, équilibrant la dialectique unité/diversité au sein du tissu. Ils montrent également que cette ordonnance de l'espace public sur la trame bâtie permet au tissu d'évoluer (par substitution) tout en « *maintenant les dispositions qui concernent le statut de la façade sur la rue* » et « *entraîne des caractères différenciés communs aux différentes parcelles bâties* » (Panerai, et al., 2012, p.85).

Les moyens de réguler les relations de l'espace public aux parcelles bâties sont multiples. On retrouve de façon traditionnelle les principes d'alignement, de distance, de mitoyenneté, de dessin de façade et de matériaux, ou encore la réglementation de la hauteur de corniche ou du gabarit des bâtiments (Mangin et Panerai, 1988).

Cependant, un simple regard sur les formes urbaines des lotissements résidentiels contemporains suffit pour observer un décalage dans ce rapport, conceptualisé par les auteurs, entre l'espace public et les trames bâtie et parcellaire. S. Bosc (2005) l'a bien montré : dans les lotissements, l'image traditionnelle que l'on peut se faire de l'espace public est brouillée. Cette remise en question vient de leur faible densité bâtie d'une part et de l'existence importante d'espaces ouverts privés d'autre part. Ces deux éléments impliquent que la régulation espace public/parcelles bâties ne peut plus être régie de façon univoque sur le mode du front construit, déterminé par un alignement des édifices sur la voie et une continuité bâtie. Explorant à leur tour les relations entre découpage parcellaire, typologie bâtie et espace public, D. Mangin et P. Panerai (1988) expliquent ainsi que dans le cas des villas et maisons jumelées⁴⁷ implantées sur des grandes (plus de 550 m²) et des moyennes parcelles (entre 300 et 500m²), la relation du bâti à l'espace public est faiblement déterminée. Pour exister, elle doit venir de prescriptions surajoutées, qui vont écrire de façon différente la présence de ce seuil.

En prenant acte de cette spécificité de l'espace public dans le lotissement résidentiel contemporain, nous sommes alors amenée à considérer un autre élément de la forme sur lequel insistent peu les études traditionnelles mais qui a une importance déterminante dans les tissus qui nous intéressent : la matérialisation du seuil espace public/espace privé par une clôture. La clôture participe dans ces espaces, au même titre que les maisons, à la « *solidarité ordonnée* » (Castex, Celestre et Panerai, 1980, p.22) de la forme urbaine.

Remarquons au passage que l'importance de cet élément morphologique a déjà été soulignée plus haut suite à la prise en compte de la trame végétale⁴⁸. En cherchant à adapter notre cadre d'analyse morphologique (construit autour de la notion de tissu) à notre objet d'étude spécifique (les lotissements résidentiels contemporains), nous avons donc procédé à une double précision

47 La première correspondant à ce qu'on appelle aujourd'hui une « maison quatre façades », c'est-à-dire non mitoyenne, et la seconde une maison mitoyenne sur un de ses murs seulement.

48 Il est également présent chez J. Castex, P. Celestre et P. Panerai dans leur analyse de Versailles.

(prise en compte de la trame végétale et des modalités alternatives de matérialisation du seuil espace public/espace privé). Ces deux nouvelles considérations convergent : elles mettent en lumière la nécessaire attention à porter à la clôture à la fois en tant que haie (élément de la trame végétale), mais aussi en tant que seuil.

3.3. Le tissu urbain de quatre lotissements au cœur de notre recherche

C'est donc équipée de cette grille d'analyse, que nous avons approché et interrogé les formes urbaines de nos quatre études de cas. Le premier résultat de cette approche est d'ordre descriptif. Il se présente sous la forme d'une série de cartes, qui décomposent de façon systématique les cinq trames des tissus urbains de nos opérations, étudiées dans leur contexte d'implantation (figures 22 à 41). Ce travail de représentation cartographique constitue un préalable nécessaire pour la réalisation du deuxième temps, analytique et évaluatif, de la réflexion morphologique⁴⁹. Il repose sur l'exploitation de différents types de données : les données du cadastre, des photographies aériennes (qui ont servi pour la représentation de la trame végétale), des cartographies de zonage des documents de planification, des diagnostics territoriaux, ainsi que l'observation in situ des formes urbaines.

Suivant le principe d'emboîtement des échelles formalisé par Muratori, nous avons souhaité appréhender le tissu urbain de nos opérations dans un contexte spatial plus large, de façon à percevoir les enjeux d'intégration des lotissements dans leur contexte d'implantation. Pour ce faire nous avons alors opté pour un cadrage circulaire d'1km de diamètre centré à chaque fois sur le lotissement. Pour ne pas surcharger les cartes nous avons distingué graphiquement les opérations vis-à-vis du reste du tissu seulement sur les cartes des trames bâties et des trames parcellaires.

⁴⁹ Qui porte sur l'évaluation de la forme, et fait l'objet du chapitre suivant.

3.3.1. Le Clos des Eparviers à Solaize

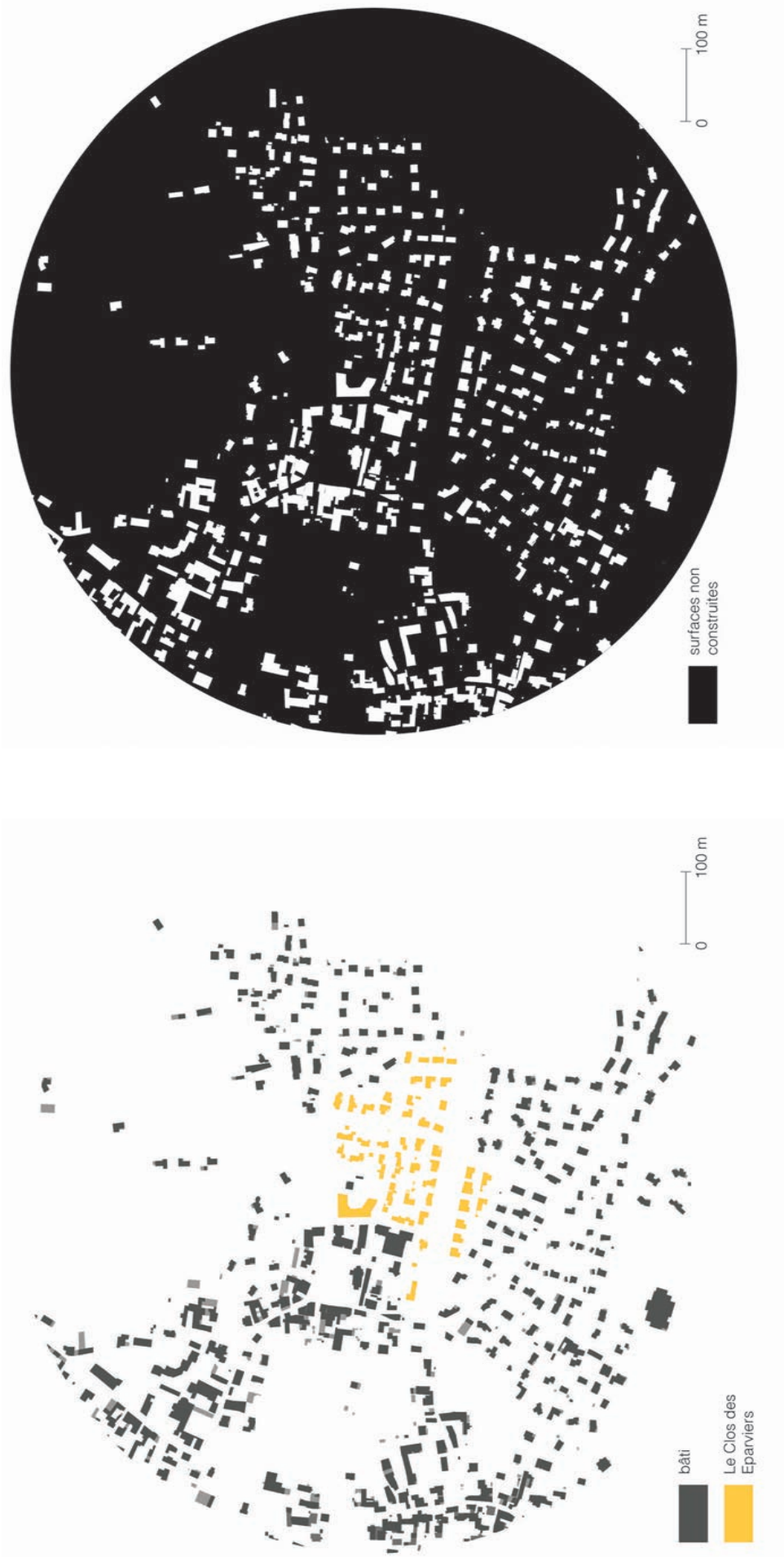


Figure 22. Solaize, trame bâtie

Figure 23. Solaize, trame des espaces ouverts

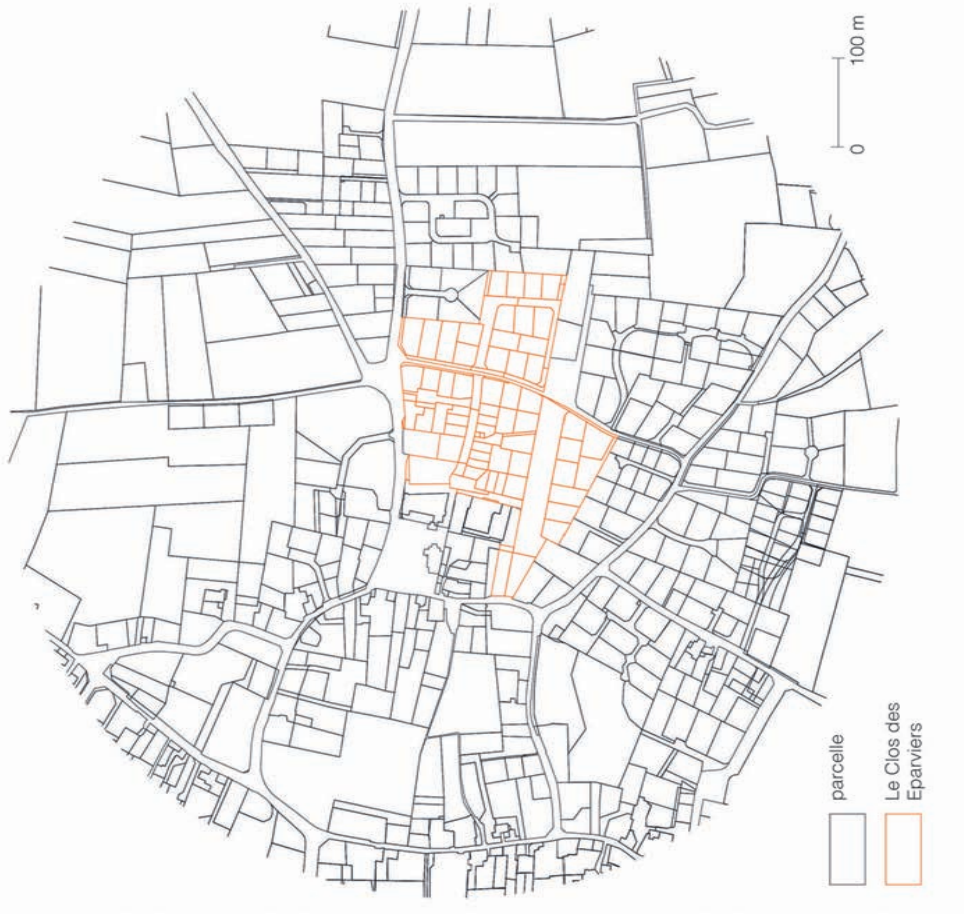


Figure 24. Solaize, trame parcellaire



Figure 25. Solaize, trame viaire



Figure 26. Solaize, trame végétale

3.3.2. Le Clos du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure

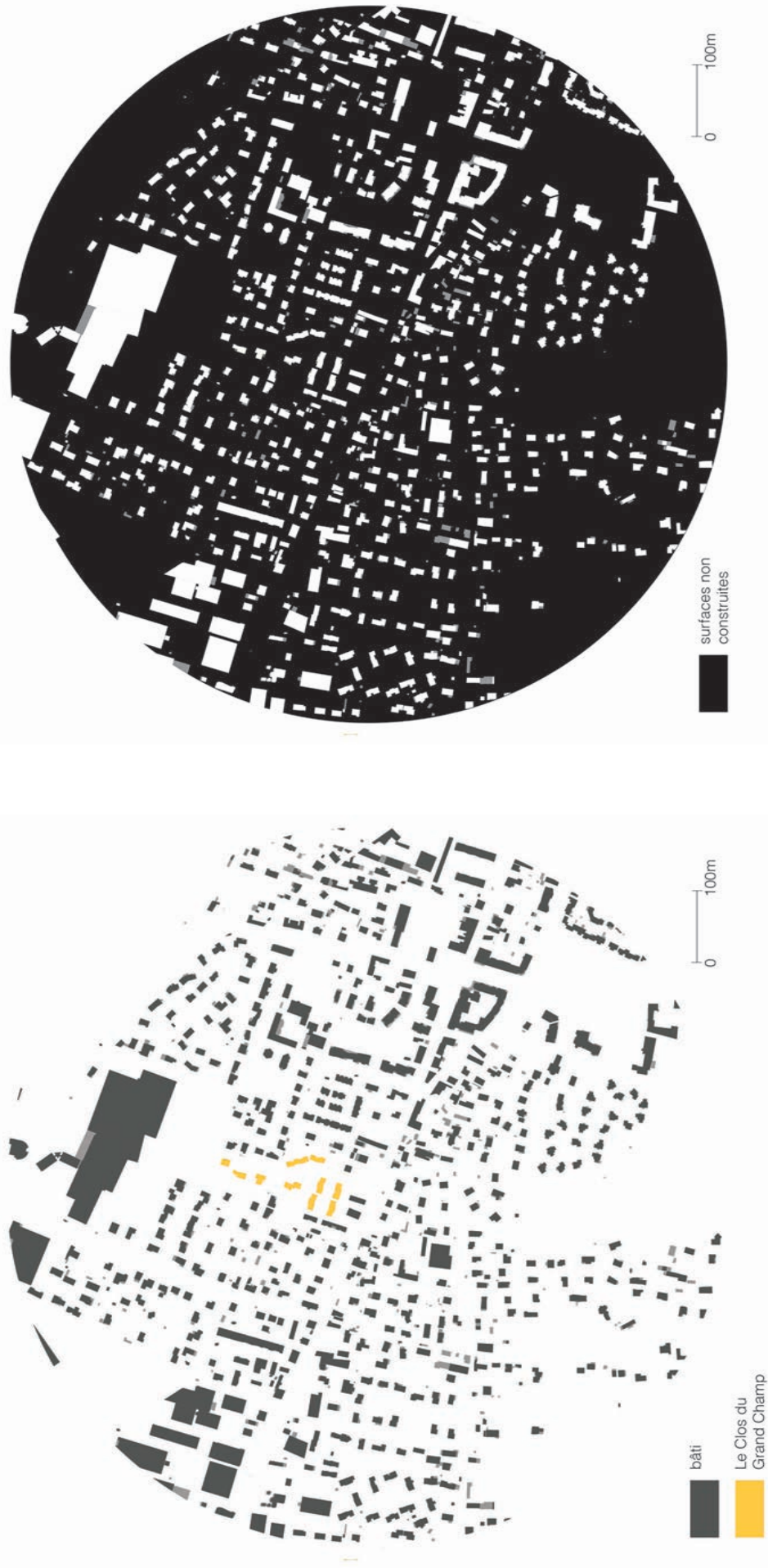


Figure 27. St-Bonnet, trame bâtie

Figure 28. St-Bonnet, trame des espaces ouverts

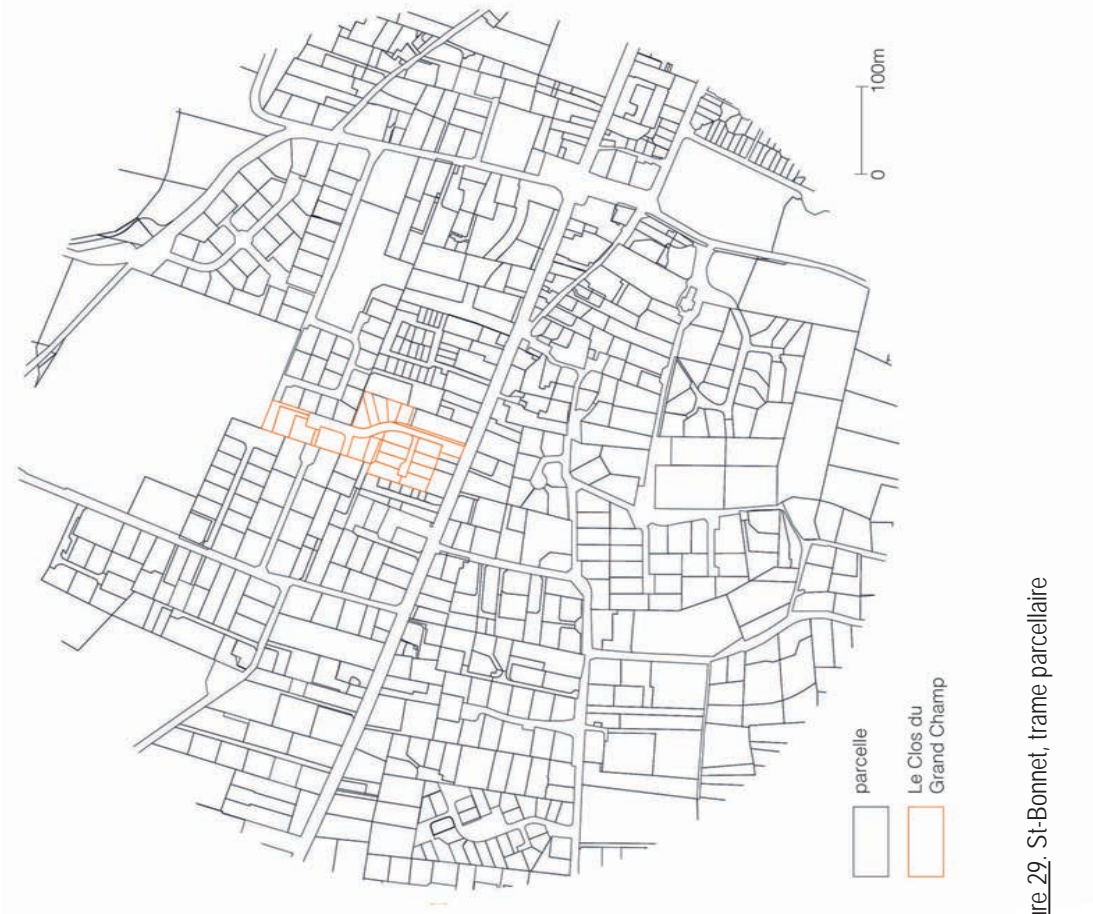


Figure 29. St-Bonnet, trame parcellaire



Figure 30. St-Bonnet, trame viaire



Figure 31. St-Bonnet, trame végétale

3.3.3. Les Jardins de Rampeaux à Aveize

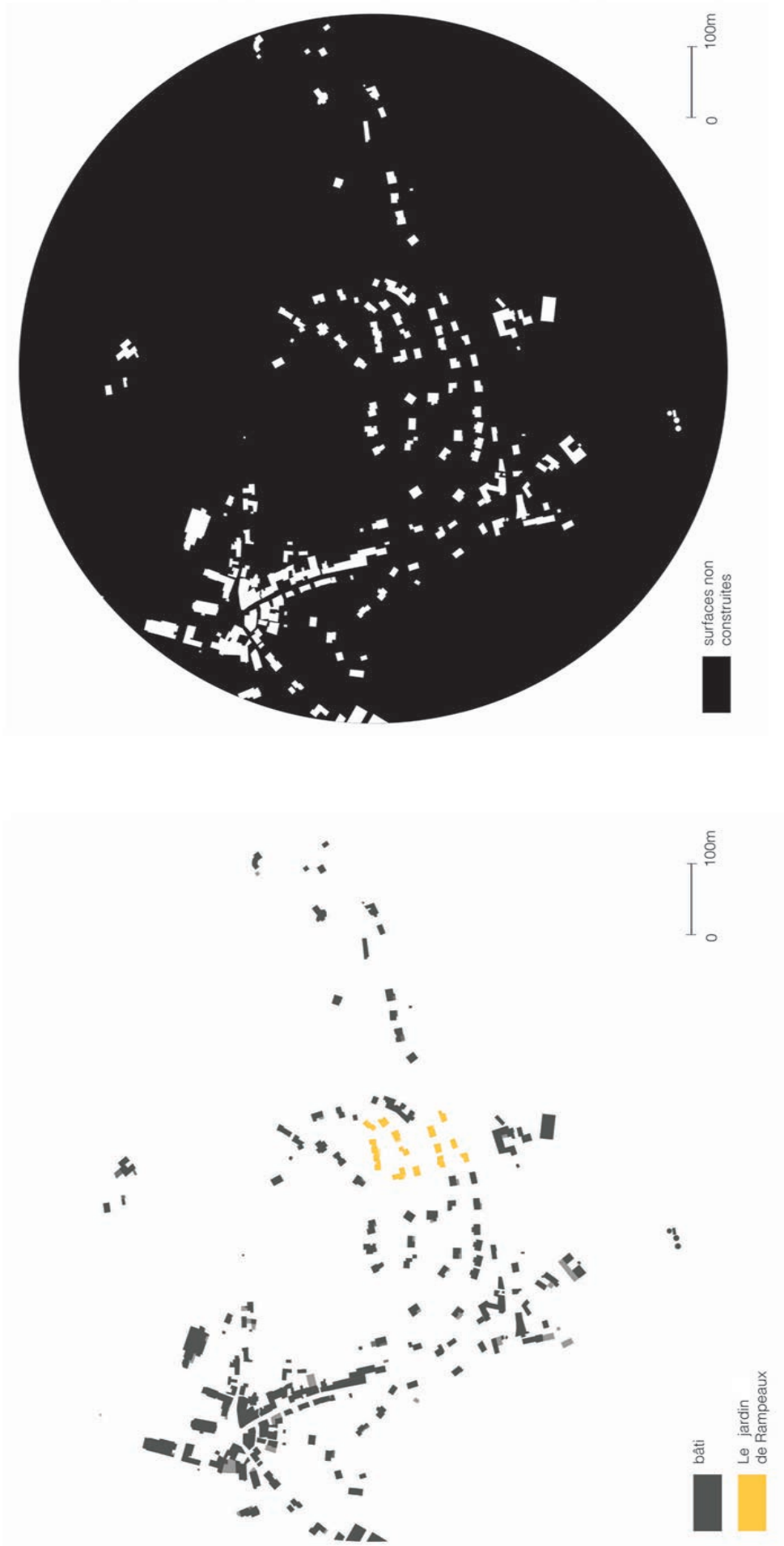


Figure 32. Aveize, trame bâtie

Figure 33. Aveize, trame des espaces ouverts



Figure 34. Avezize, trame parcellaire



Figure 35. Avezize, trame viaire

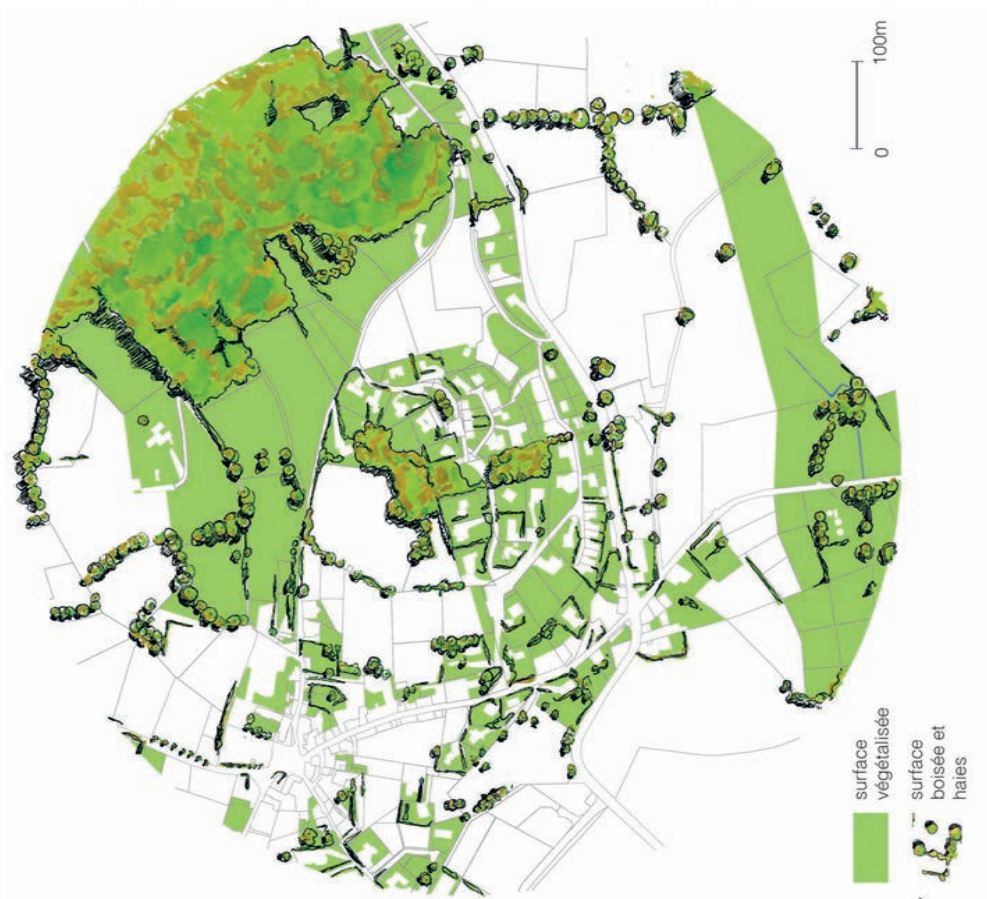


Figure 36. Aveize, trame végétale

3.3.4. Les Balcons de la Vosne à Montanay

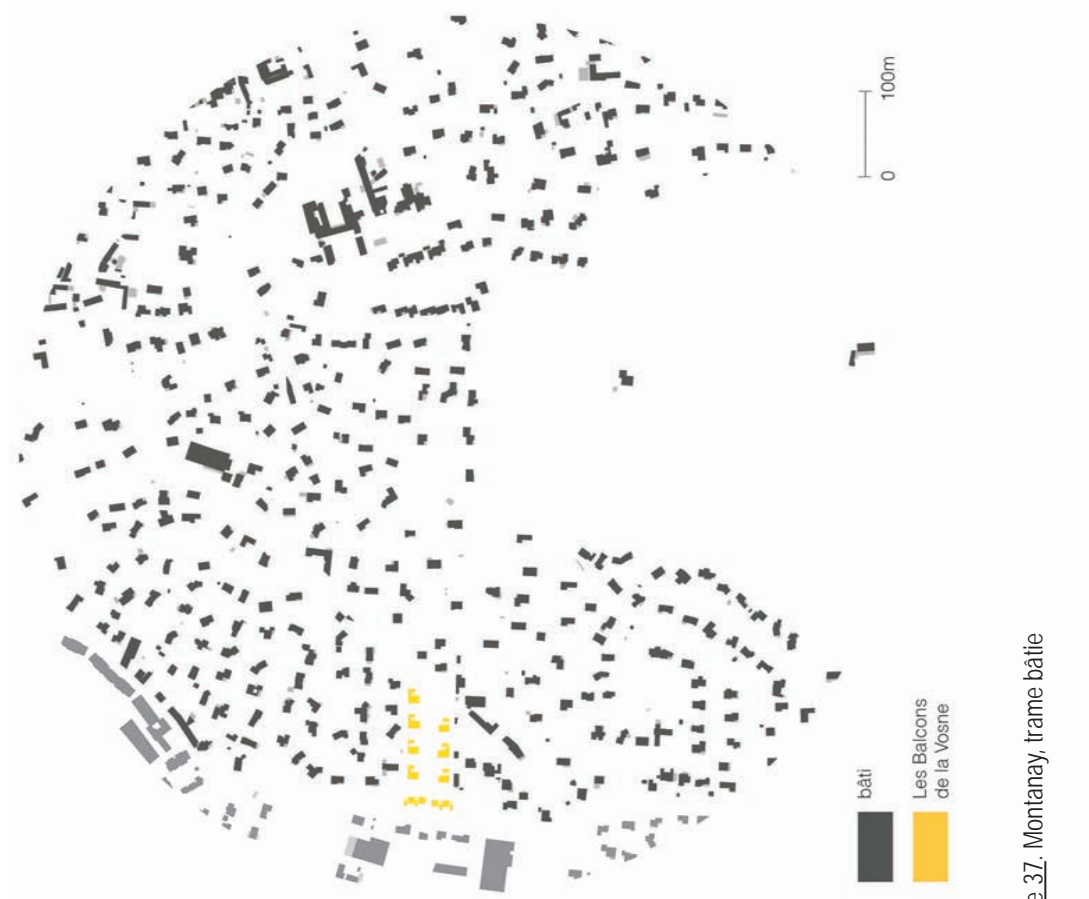


Figure 37. Montanay, trame bâtie

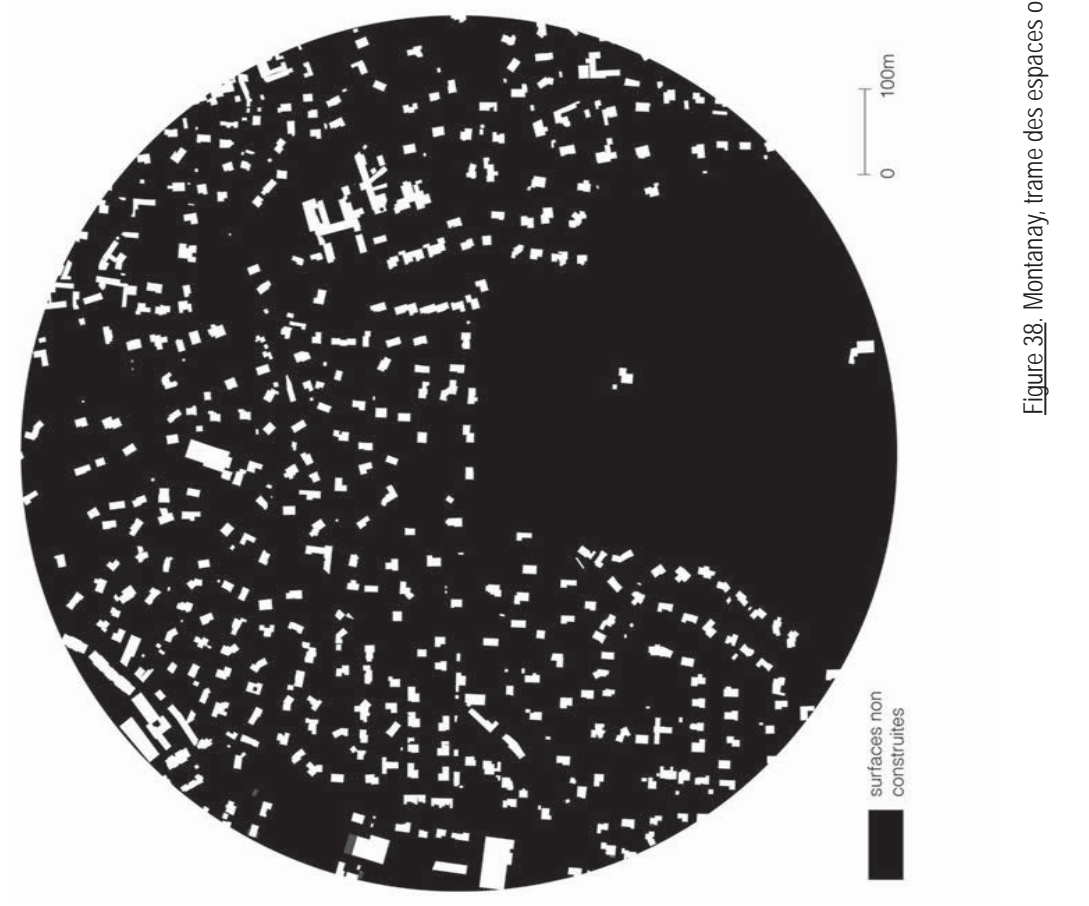


Figure 38. Montanay, trame des espaces ouverts



Figure 39. Montanay, trame parcellaire

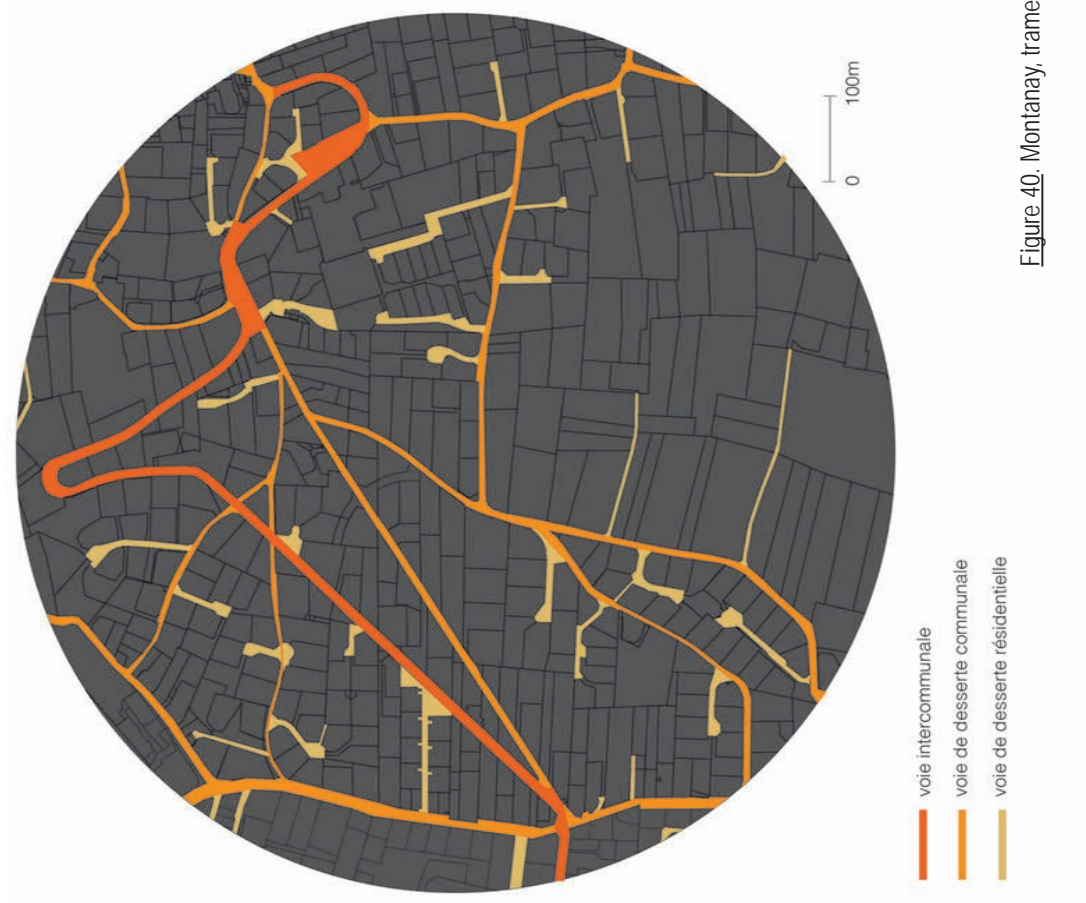


Figure 40. Montanay, trame viaire



Figure 41. Montanay, trame végétale

Sur la base de cette première exploration cartographique, nous pouvons d'ores et déjà décrire certains éléments concernant le tissu de nos quatre opérations.

Au sujet de leur parcellaire tout d'abord, on observe que les quatre lotissements sont marqués par une certaine diversité, mixant des lots de forme carrée (Balcons de la Vosne) ou de forme rectangulaire mais peu profonde avec des lots en lanière, plus longs que larges. Cette dernière forme est minoritaire au Clos des Eparviers (elle concerne 13 parcelles sur 38), ainsi qu'au Jardin de Rampeau (3 sur 18) et aux Balcons de la Vosne (4 sur 11), tandis qu'elle est majoritaire au Clos du Grand Champ (14 sur 18). Les parcelles en lanière reçoivent toujours une trame bâtie mitoyenne ou semi mitoyenne, la plupart du temps conçue dans le cadre d'opérations groupées, sauf au Jardin de Rampeaux ; tandis que, sur les parcelles plus larges, sont systématiquement bâties des maisons isolées. On remarque la présence d'une troisième forme de parcelle, très marginale, sur trois de nos quatre terrains (Clos des Eparviers, Clos du Grand Champ et Jardin de Rampeau) : la parcelle dite « en drapeau » résultant, sur un tènement suffisamment profond, du dessin d'une parcelle à l'arrière d'un premier lot, rattachée à la voie par une fine bretelle. À Solaize, le lotissement propose également un quatrième type de parcelle à travers le dessin de deux lots plus vastes permettant la construction d'immeubles collectifs. La logique de découpage des lots suit partout un principe semblable : le lot est dessiné de façon à ce que les limites latérales de la parcelle soient perpendiculaires à la voie. Cette logique, doublée d'une trame viaire sinueuse, explique en partie la grande irrégularité des parcelles à Aveize et à Saint-Bonnet-de-Mure.

On observe par ailleurs au Clos des Eparviers et aux Balcons de la Vosne un principe de retournement du découpage parcellaire aux extrémités. Ce principe permet dans le premier cas de souligner les contours d'une petite place au croisement de la rue St Sylvestre et de la rue du Bleu ainsi que de marquer l'entrée du « close » situé au nord de l'opération. À Montanay, le retournement des quatre parcelles en direction de la rue de la Vosne crée un rapport marqué du bâti à la voie en même temps qu'il dessine aussi l'entrée du lotissement.

Il est intéressant de noter qu'à l'exception du Clos des Eparviers, la logique de l'îlot¹, chère aux morphologues, est absente des tissus de nos lotissements. Cela semble tenir à la faiblesse du maillage de leurs trames viaires. Au Clos du Grand Champ, au Jardin de Rampeaux comme aux Balcons de la Vosne, les voies suivent en effet une logique d'impasse ou ne maillent pas de façon suffisamment serrée le tissu, entravant de la sorte la logique de l'îlot. On remarque d'ailleurs dans les cas de Montanay, de Saint-Bonnet-de-Mure et dans la partie est de Solaize qu'une grande partie du réseau viaire résidentiel s'est développée selon cette logique de l'impasse, desservant les opérations instituées de la sorte comme des « bouts de course ». Le Clos des Eparviers fait figure d'exception dans ce paysage viaire.

1 L'îlot est un ensemble de parcelles entourées de voies. Il constitue dans le tissu urbain haussmannien par exemple l'unité combinatoire principale de la forme urbaine, mettant en relation la trame viaire, la trame parcellaire et la trame bâtie (Panerai, Castex & Depaule, 2001).

On constate cependant, que même dans les autres cas le tissu n'est pas complètement imperméable du fait de la présence d'un réseau piéton assurant la liaison, la desserte et la traversée de ces « culs-de-sac ».

La trame bâtie est caractérisée, toute comme la trame parcellaire, par une certaine diversité interne aux opérations, à l'exception des Balcons de la Vosne, marqués au contraire par une grande homogénéité.

Si l'on se concentre sur le bâti individuel, nous avons identifié trois types d'occupation du sol. Sur les lots en drapeau, les maisons ont tendance à s'implanter au milieu de la parcelle, sur les lots en lanière, elles occupent de façon privilégiée le front de rue, tandis que dans les parcelles rectangulaires peu profondes elles sont généralement implantées à l'alignement suivant un léger recul par rapport à la limite sur l'espace public. L'espace ouvert devant la maison accueille alors soit l'accès au garage (Jardin de Rampeau), soit un espace planté (Clos des Eparviers) ou une cour intérieure (Balcons de Vosne et Saint-Bonnet-de-Mure). L'implantation en front de rue est synonyme de mitoyenneté, tandis que cette dernière est systématiquement exclue sur les autres types de parcelles. Les maisons isolées semblent généralement éviter l'implantation sur les limites privatives, sauf aux Balcons de la Vosne où l'ensemble des constructions non mitoyennes est localisé sur la limite est de la parcelle, dégageant de la sorte un large espace ouvert à l'ouest en direction du grand paysage.

La diversité de la trame bâtie concerne également la forme du plan des maisons. Les volumes rectangulaires simples sont certes majoritaires, mais on note tout de même la présence de modèles en L (ou leur variante en T) à Aveize et à Solaize, délimitant à l'intérieur de la parcelle un espace ouvert semi clos. L'orientation de ce type de plan varie : il peut être tourné vers la voie ou au contraire vers le fond de la parcelle. On remarque également au Clos des Eparviers que certaines maisons ont fait l'objet de plans beaucoup plus complexes multipliant les volumes et les décrochés.

La trame des espaces ouverts est marquée, à l'échelle de la commune, à Montanay, Saint-Bonnet-de-Mure et dans la partie est de Solaize par un manque de lisibilité, qui contraste par exemple avec le plan du centre bourg d'Aveize et de Solaize. Les opérations du Jardin de Rampeaux et du Clos du Grand Champ prolongent cette logique, en dessinant des espaces publics ouverts résiduels. À l'inverse, le Clos des Eparviers et les Balcons de la Vosne proposent des espaces publics plus lisibles, grâce notamment à leur caractère structurant l'implantation de la trame bâtie.

Les espaces publics du Clos des Eparviers proposent une certaine variété de formes, mettant notamment en réseau de petites places et aménageant un large mail planté. Les lotissements du Clos du Grand Champ et du Jardin de Rampeau dessinent de leur côté des espaces publics relativement typiques des tissus pavillonnaires à travers la construction d'aires de retournement. On remarque pour finir une très forte présence du végétal sur nos quatre opérations. Cette dernière tient pour l'essentiel aux espaces végétalisés des jardins privés et aux haies installées sur les limites privatives, soulignant l'effet de seuil, particulièrement au Clos des Eparviers.

C'est aussi dans ce lotissement que la trame végétale est la plus développée sur l'espace public à travers la réalisation du mail déjà évoqué, créant un effet de mise en scène de cet espace public tourné vers le grand paysage. Le Jardin de Rampeau bénéficie de son côté de la proximité sur sa frange ouest d'un espace boisé préexistant.

CONCLUSION CHAPITRE 03

Cherchant à fonder conceptuellement et méthodologiquement notre approche matérialiste des lotissements, nous nous sommes tournée vers la littérature existante en termes de morphologie urbaine.

Cette dernière nous a offert les outils théoriques pour construire une appréhension rigoureuse de la complexité de la forme de nos études de cas, à travers la notion de système morphologique, le déplacement du regard du bâti vers l'ensemble du tissu et la prise en compte du parcellaire. Nous avons ensuite porté un regard plus critique sur cette littérature de façon à évaluer sa pertinence vis-à-vis de notre propre démarche et de notre propre objet de recherche. Ceci nous a conduit à préciser notre posture en procédant à une sélection affinitaire des propositions de l'approche morphologique : nous avons ainsi préféré la perspective analytique à la perspective projectuelle et abandonné les prétentions diachroniques au profit d'une ambition synchronique. De même nous avons pallié au silence de cette littérature sur la trame végétale en intégrant cette dernière comme composante à part entière des systèmes morphologiques urbains.

Fort de ces précisions conceptuelles, nous avons alors élaboré, sur les pas de l'école française de morphologie urbaine, un appareil analytique opérant pour mener l'analyse de la forme de nos quatre opérations-études de cas. La grille de lecture ainsi construite procède d'une déconstruction des tissus en trames : viaire, parcellaire, bâtie, végétale et des espaces ouverts. Ce premier temps de l'analyse morphologique est alors encore d'ordre descriptif et se présente sous l'aspect d'une série de cartes représentant les divers systèmes morphologiques, facilitant de la sorte la comparaison des opérations.

Cependant notre objectif n'est pas seulement de décrire la forme des lotissements, mais bien d'évaluer leur qualité relative. Nous abordons cette question dans le chapitre suivant.

CHAP. 04

La qualité morphologique des lotissements

La forme des lotissements résidentiels contemporains fait l'objet d'une critique massive. Les lotissements seraient médiocres sur le plan de leur morphologie telle que nous l'avons définie précédemment. C'est justement cette médiocrité que nous souhaitons interroger maintenant. Observant que le lotissement est un mode de production de la ville ancien, qui a su construire une grande diversité de tissus urbains, nous avons au contraire formulé l'hypothèse d'une possible qualification morphologique des lotissements. Pour rappel nous supposons que cette dernière repose sur la mise en place de stratégies ré-intégratives dans la composition des différentes trames de leur tissu, permettant de dépasser la discontinuité inhérente à ce mode opératoire, et l'absence de maîtrise de la forme urbaine finale qu'elle implique (figure 1).

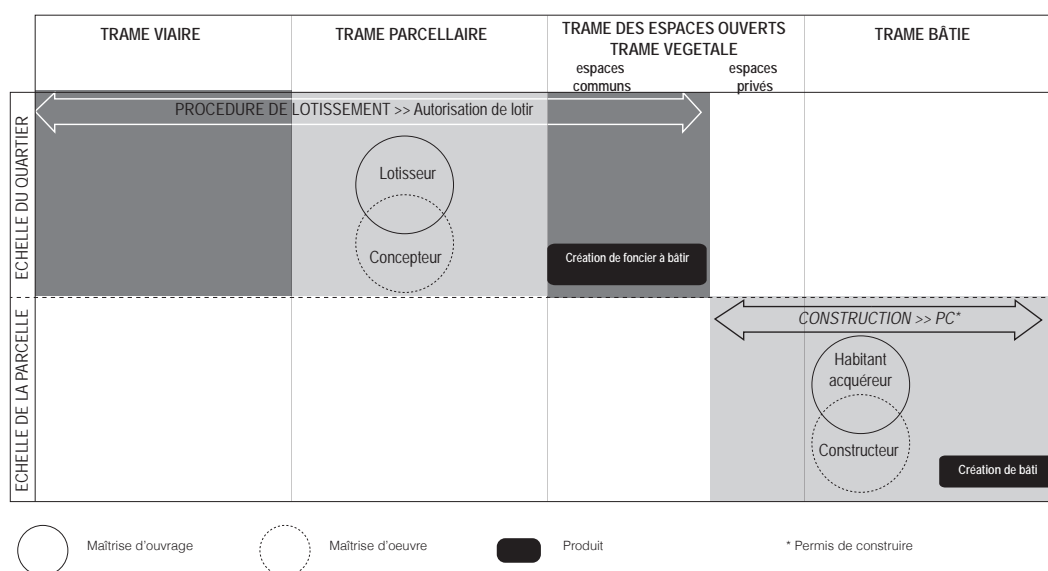


Figure 1. Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace (L. Herrmann, 2016)

Qu'est-ce qu'alors la médiocrité morphologique ? En quoi les lotissements résidentiels relèvent-ils d'une mauvaise forme urbaine ? Ces deux questions en amènent une autre : peut-on définir et donc évaluer la qualité morphologique d'un espace urbain ?

Ces interrogations ont aussi des répercussions épistémologiques. Certains considèrent en effet, parfois de façon explicite d'autre fois de manière plus sous-jacente, qu'il existe une vérité de la forme, dans le sens où il y aurait une bonne et inversement une mauvaise forme urbaine, une qualité et une médiocrité morphologique. Cette posture implique une certaine approche de l'urbanisme estimant que ce dernier peut être institué comme une théorie de l'aménagement de l'espace capable de fonder scientifiquement les choix morphologiques dans l'édification des établissements humains. Nous pensons au contraire que de même qu'il n'y a pas de vérité urbanistique, qui serait valable en tous lieux et de tous temps, il n'est pas non plus possible de définir de manière universelle ce que serait une bonne forme urbaine, ou autrement dit, ce

qu'est la qualité morphologique. Pour autant, il nous semble tout de même envisageable et intéressant d'essayer de caractériser de façon contextuelle et située la manière dont est définie aujourd'hui la qualité de la forme urbaine des lotissements dans le milieu de l'urbanisme, de façon à comprendre sur quoi repose son procès, et à montrer qu'il n'y a sans doute pas de fatalité morphologique. Cette réflexion renvoie directement à notre première hypothèse.

L'objet de ce chapitre est alors de construire une grille d'analyse relative et située de la qualité morphologique des lotissements, de façon à évaluer la pertinence de notre hypothèse, tout en prenant la mesure des défis théoriques, épistémologiques et méthodologiques d'une telle ambition. Pour ce faire, nous procédons en trois temps.

Nous abordons d'abord les problèmes théoriques et épistémologiques soulevés par la mobilisation de cette notion de qualité appliquée à la forme urbaine.

Ces considérations théoriques nous permettent de nous positionner conceptuellement et de clarifier ensuite le statut que nous accordons à cette notion dans notre travail de thèse et ses conséquences méthodologiques. Nous proposons en effet d'aborder la qualité comme une convention sociale située. Nous présentons alors les critères de définition de la qualité morphologique des lotissements, résultant d'une analyse systématisée du discours des acteurs professionnels sur la morphologie de ces opérations.

À l'issue de ce travail, nous sommes en mesure de produire une évaluation comparée de la qualité morphologique de nos quatre opérations de lotissement, considérées comme exemplaires. De cette façon nous pouvons identifier sur quels paramètres peut reposer la qualification morphologique d'un mode opératoire largement réprouvé : le lotissement.

1. QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : ENJEUX THEORIQUES

Les défis théoriques soulevés par la mobilisation de la notion de qualité sont de deux ordres :

- en terme de contenu d'une part en raison de son étendue vertigineuse et de sa complexité inépuisable tentée par l'universalisme, visibles dans la grande diversité des réalités qu'elle recouvre ;
- de façon structurelle d'autre part, à cause de son caractère relatif et de la dimension axiologique qui la fonde.

Nous présentons ici les caractéristiques de ces deux grands enjeux, leur répercussion sur notre propre recherche, et comment nous proposons de relever ces défis théoriques.

Nous montrons dans un premier temps, à travers l'exploration de la littérature qui s'est attachée à définir les concepts de qualité de vie et de qualité urbaine, que la notion de qualité morphologique recouvre une dimension partielle, mais non moins pertinente de ces concepts plus larges.

Nous prenons dans un second temps la mesure de la relativité de cette notion et de ses fondements axiologiques. Nous verrons que ces derniers renvoient à l'épineuse question du statut des théories de l'urbanisme soulevée par F. Choay (1965 ; 1980) qui leur refuse le statut de sciences du fait justement des systèmes de valeurs qui les fondent.

Nous explorons alors dans un troisième et dernier temps les conséquences épistémologiques de la mobilisation de cette notion de qualité, nécessairement relative, qui nous amène à réfléchir au statut des résultats que nous pensons pouvoir construire à ce sujet. Nous ambitionnons en effet, non pas de produire une connaissance vraie et universelle sur les fondements de la qualité de la forme urbaine, mais plutôt des éléments de connaissance contextualisés et situés.

1.1. La qualité morphologique : une dimension de la qualité urbaine

L'idée de qualité appliquée à la ville de façon générale, et parfois à la forme urbaine de manière plus spécifique, est usuelle dans le langage courant, de même qu'elle fait l'objet d'une certaine appropriation médiatique, qui se traduit notamment par la multiplication des classements des meilleures villes du monde et autres palmarès. Les notions de qualité de vie et de qualité urbaine sont également présentes dans des travaux scientifiques. Mais si elles apparaissent souvent de manière sous-jacente, elles s'avèrent en général présentées comme des évidences rarement définies, et soulèvent la question des critères qui les caractérisent.

Nous avons en effet trouvé peu de travaux qui s'attachent frontalement à conceptualiser ces notions de façon à en faire des concepts opératoires pour l'analyse, et à construire des grilles méthodologiques mobilisables sur le terrain, pour l'évaluation de la qualité d'un espace urbain par exemple.

Nous avons cependant identifié trois recherches francophones en urbanisme, portant spécifiquement sur ces notions, qui ambitionnent de se confronter à la question de leur définition : la thèse de Natalia Barbarino (2005) consacrée à la qualité de vie urbaine à Lyon, une recherche réalisée en 1992 par Albert Lévy, intitulée *La qualité de la forme urbaine. Problématique et enjeux* et plus récemment, faisant suite à des travaux exploratoires menés au sein de l'Institut de Géographie et Durabilité de Lausanne, un papier rédigé par Antonio Da Cunha et Sandra Guinand (2014) intitulé « Qualité urbaine, durabilité et action collective ». Nous avons choisi de revenir sur les apports de ces papiers vis-à-vis de la question de la qualité urbaine, car il s'agit de travaux de synthèse qui nous permettent d'embrasser une large littérature et donc de nous situer théoriquement. Le croisement de ces trois sources rend par ailleurs très bien compte de la part de la réalité sociale recouverte par la notion de qualité morphologique. Cette dernière s'inscrit ainsi dans une sorte d'emboîtement conceptuel : la qualité morphologique constitue une dimension parmi d'autres du concept de la qualité urbaine, qui porte lui-même sur la dimension matérielle du concept plus large de qualité de vie (figure 2). Quand la qualité de vie porte à la fois sur des éléments spatialisés et non spatialisés, la qualité urbaine se concentre sur la matérialité et les aspects environnementaux de la ville. Quand la qualité urbaine appréhende à la fois la part objective et subjective de la matérialité de la ville, la qualité morphologique s'attache exclusivement à l'étude des données objectivables du tissu urbain.

Cet effort de conceptualisation va nous permettre de circonscrire plus précisément le champ recouvert par la notion de qualité morphologique, et par là même nous amener à exposer clairement les ambitions de notre recherche. Nous allons voir que si la qualité morphologique n'épuise pas l'ensemble des enjeux soulevés par les notions de qualité urbaine et plus encore de qualité de vie, elle n'en mérite pas moins d'être explorée quand on s'intéresse aux lotissements. Cette approche circonscrite de la notion de qualité a en effet le mérite de pouvoir s'opérationnaliser dans un protocole de recherche limité dans le temps, quand des approches plus globales souffrent au contraire d'une impossible opérationnalisation d'ambitions problématiques trop larges.

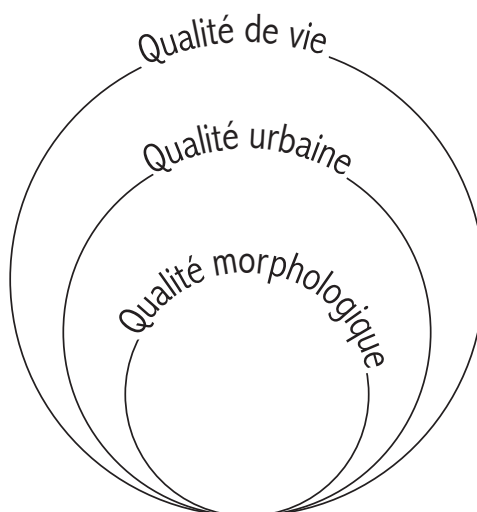


Figure 2. Emboîtement des concepts : de la qualité de vie à la qualité morphologique en passant par la qualité urbaine (L. Herrmann, 2016)

1.1.1. La qualité de vie : une vaste notion polysémique

Natalia Barbarino a consacré en 2005 sa thèse de doctorat à la notion de qualité de vie urbaine¹. Son travail génétique, historique et de conceptualisation autour de cette notion représente pour nous une source importante d'informations. Il nous permet de saisir plus précisément son caractère polysémique et l'étendue des champs qu'elle recouvre d'une part, et de comprendre d'autre part, au sein de ce concept, la part de la réalité sociale appréhendable à travers la notion, plus circonscrite, de qualité urbaine.

1.1.1.1. Qualité de vie : usages sociaux et politiques d'une notion

S'intéressant d'abord aux usages sociaux et politiques de l'expression « qualité de vie », elle considère que cette notion s'inscrit dans la perspective des revendications hygiénistes ayant émergées au 19^{ème} siècle, et se prolonge à partir de la fin du 20^{ème} siècle dans les préoccupations exprimées en termes de développement durable. Une continuité est effectivement perceptible entre ces trois notions – hygiénisme, qualité de vie et développement durable – autour de l'enjeu du rapport des sociétés humaines à leur environnement, bien que chacune procède de réflexions spécifiques et situées (dans une histoire des idées) : « *De l'hygiénisme au développement durable, en passant par la qualité de vie, l'enjeu reste identique : pointer du doigt les effets néfastes de la société dans la mesure où ils opèrent une rupture qualitative avec les enjeux environnementaux et sociaux* » (Barbarino, 2005, p.47).

1 L'auteure parle de qualité de vie et de qualité de vie urbaine de manière indifférenciée car son travail de thèse porte sur trois quartiers urbains lyonnais. Les deux expressions se recouvrent.

Dans un contexte d'industrialisation et de développement de l'urbanisation, la pensée hygiéniste s'appuie sur des arguments sanitaires et moraux pour repenser le rapport de l'homme à son environnement – urbain notamment – et améliorer les conditions d'hygiène du plus grand nombre. Avec le développement durable la problématique environnementale se pose à une échelle spatio-temporelle inédite : celle de la planète et de notre responsabilité vis-à-vis des générations futures.

Les expressions « qualité de vie » et « qualité de vie urbaine » ont de leur côté émergé assez tardivement dans les décennies 1960/1970. Elles connaissent depuis quelques années un regain d'intérêt après avoir été effacées, au tournant des années 1990 et 2000, par le succès du développement durable (Desjardins, 2008). Elles ont dans un premier temps exprimé une demande sociale nouvelle liée à la fois à une revendication populaire d'amélioration du cadre de vie mais aussi à des préoccupations en matière de préservation de l'environnement. Elles ont fait l'objet dans un second temps d'une institutionnalisation.

N. Barbarino rend visible ce processus en étudiant l'entrée et l'évolution en politique de la notion de « qualité de vie » dans le nom de plusieurs Ministères et Délégations ministérielles à partir des années 1970. Elle en esquisse le contenu en analysant leurs prérogatives officielles. Elle montre finalement que, de la création du Ministère de la Qualité de Vie en 1974 à celle du Ministère de l'Environnement sous le gouvernement Chirac, en passant par celle du Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie (1978) sous Giscard et de la délégation à la Qualité de Vie du Ministère de l'Urbanisme et du Logement (1982) sous Mitterrand, la notion de qualité de vie a fait l'objet en 20 ans d'un processus d'appropriation politique qui dépasse les clivages politiques gauche/droite. Dans ce premier moment de l'histoire politique de la notion, les différents gouvernements semblent converger dans leur intention d'agir « *pour un quotidien plus agréable où pollutions, nuisances et contraintes sont identifiées, maîtrisées et limitées* » (ibid., p.53).

Elle note par contre, qu'à partir de la fin des années 1990, les notions de qualité de vie et de cadre de vie sont moins présentes dans les préoccupations affichées par les Ministères. Elles sont progressivement remplacées par d'autres, formulées en termes de développement durable, exprimant des enjeux plus globaux en matière d'environnement et intégrant peu à peu les questions liées à l'énergie (notamment pour la période la plus proche de nous)².

On peut retenir trois choses de ce très rapide aperçu de l'appropriation politique de la notion de qualité de vie. Tout d'abord, cette dernière est reliée à deux thématiques ministérielles, qu'elle tente de concilier³ : l'environnement – la qualité de vie s'inscrit dans une sensibilité environnementale nouvelle et dans la recherche d'une préservation de la nature et des équilibres

2 En 1997 est créé le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement chargé notamment de veiller à la prise en compte des objectifs de développement durable dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques. Il devient en 2002 Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, puis en 2010 Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement et en 2012 le Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

3 Ce que fera d'ailleurs plus tard à son tour le développement durable.

écologiques –, et l'urbanisme – la qualité de vie, dans son acception gouvernementale, c'est surtout la qualité des milieux urbains. Ensuite, elle se précise en termes de contenu à travers la mobilisation d'une seconde notion, qui vient lui donner un peu de matière : celle de cadre de vie, qui renvoie à la fois à la réduction des nuisances urbaines (pollution, bruit, qualité de l'air, qualité de l'eau, etc.) et à l'amélioration des espaces de vie. Enfin, nous prenons la mesure de l'étendue de cette notion de qualité de vie, qui vise à la fois des données matérielles et immatérielles du monde social.

1.1.1.2. *Approches disciplinaires de la qualité de vie : en sciences sociales, une notion à deux facettes*

Mais l'histoire politico-sociale n'épuise pas la grande hétérogénéité des éléments articulés par la notion de qualité de vie. Il convient d'y réfléchir aussi dans une perspective plus théorique. N. Barbarino montre notamment que la polysémie de cette notion, et la difficulté d'appréhension qui en résulte, tient en partie à la multiplicité des disciplines qui s'y intéressent. De la sociologie à l'économie, en passant par la géographie, la philosophie, les études de la santé ou encore la psychologie, la qualité de vie fait l'objet d'interprétations diverses, dont n'émerge aucune définition stabilisée.

Cette diversité perdure d'ailleurs au sein d'une même discipline. Elle en fait la démonstration pour la géographie. L'auteure identifie ainsi deux grands types d'approches géographiques de la qualité de vie : l'analyse quantitative qui s'intéresse à la spatialisation des caractéristiques objectives du territoire d'un côté, et l'analyse qualitative dans la perspective de la géographie sociale de l'autre⁴.

Dans la première, les auteurs ambitionnent d'évaluer de façon objective les conditions de vie, définies comme les potentialités économiques, spatiales, environnementales et sociodémographiques offertes par le territoire aux citoyens et qui caractérisent la qualité de vie. Elles recouvrent schématiquement trois sous-ensembles :

- le *cadre de vie*, comprenant les éléments concrets de l'environnement (l'habitat, les espaces publics, les équipements, les transports, l'offre touristique, mais aussi l'air, l'eau, le bruit, etc.) ;
- le *niveau de vie*, permettant d'appréhender une « *capacité de ressources* » (Tobelem-Zanin, 1995, cité par Barbarino, 2005, p.26) à l'échelle individuelle et à l'échelle collective (notamment à travers la mesure des richesses municipales) ;
- les *modes de vie*, abordant les profils sociaux et démographiques du territoire, étudiés à partir de critères statistiques (structure démographique, CSP, formation, etc.), et considérés comme déterminant les appropriations, les exigences et les pratiques spatiales.

Ces approches quantitatives considèrent donc que la qualité de vie peut être mesurée à partir de critères objectivables (et souvent statistiques) permettant d'évaluer les disparités territoriales des conditions de vie des habitants.

4 Il est par ailleurs aussi intéressant de noter que cette tension quantitatif/qualitatif se retrouve au sein d'autres approches disciplinaires de la qualité de vie, et notamment en sociologie et dans le domaine de la santé.

D'autres chercheurs abordent la qualité de vie en suivant une entrée subjective et qualitative. Ils considèrent que la notion de qualité renvoie nécessairement à la question de la perception des conditions de vie et que « *ce ne sont pas les conditions matérielles de la vie qui importent mais les jugements portés sur ces conditions* » (Barbarino, 2005, p.27). Ce courant, notamment développé par Jean-Bernard Racine (1986) et Antoine Bailly (1981), définit la qualité de vie en fonction du sentiment de bien-être, relevant de la satisfaction et des phénomènes de cognition, de perception et de représentation. Ce type d'approche repose alors sur des méthodes de recherche très différentes du premier mouvement, recourant de façon prioritaire aux entretiens pour identifier les indicateurs subjectifs d'évaluation de la qualité de vie. Le monde, ou le territoire, n'est plus envisagé comme une donnée extérieure et indépendante du sujet qui l'apprécie : il ne prend sens que dans le rapport subjectif qui le lie à l'individu et aux groupes sociaux. C'est cette interprétation subjective qui est au cœur des interrogations géographiques sur le bien-être.

Suite à cet état de l'art, et à l'instar d'autres géographes comme R. L. Rogerson (1998), N. Barbarino considère que la qualité de vie, dans une perspective géographique qui suppose de comprendre les caractéristiques spatiales qui la conditionnent, ne peut se réduire à l'une de ces deux approches, et relève au contraire de leur intégration complémentaire. Une telle approche intégrée de la qualité de la vie repose sur une structure bicéphale, articulant cette double réalité objective et subjective du concept (figure 3).

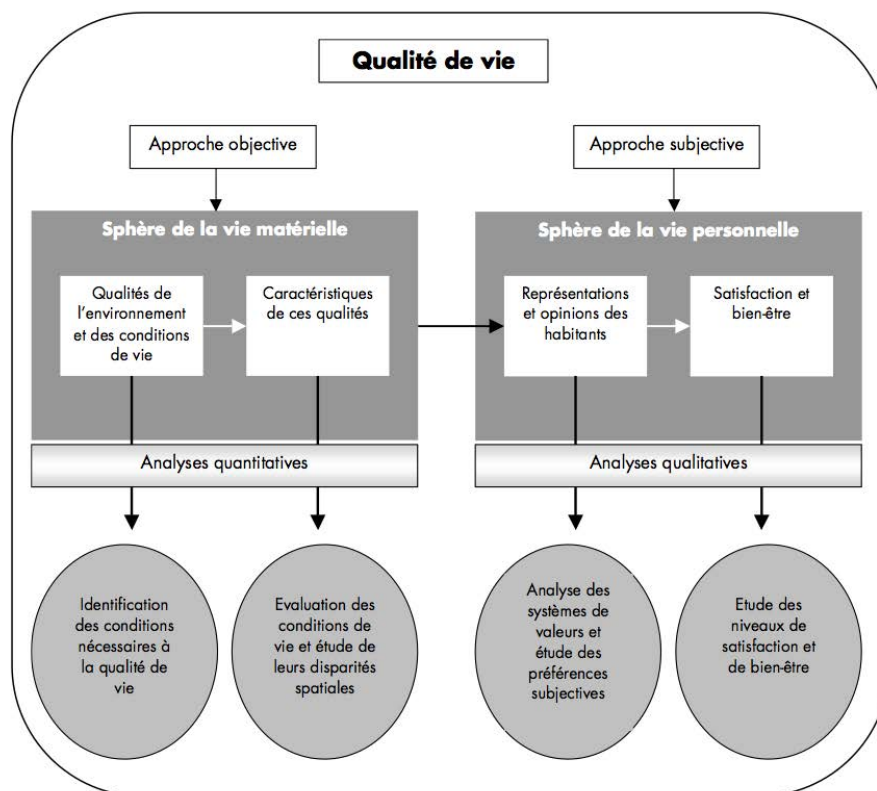


Figure 3. La qualité de vie : un concept bicéphale (Barbarino, 2005, p.31)

De notre côté, nous rejoignons tout à fait l'auteure dans ses conclusions. Il nous semble que pris dans sa globalité, le concept de qualité de vie repose sur cette double polarité. Nous pensons en effet que le réel existe et que ses caractéristiques, multiples et complexes, créent un « déjà-là » concret, qui conditionne la construction d'une qualité de vie. Dans cette perspective, l'espace, pris dans sa matérialité physique, est une structure active (Da Cunha, 2015). À ce titre, l'agencement de l'espace urbain, et donc aussi les formes urbaines, participent à la qualité de vie. Par ailleurs, il nous semble également que les attributs objectifs des lieux ne prennent sens qu'au travers des usages et des significations qu'ils déclenchent (ibid.), et que donc la qualité de vie se définit aussi de façon complémentaire dans la sensation médiatisée par les représentations individuelles et collectives résultant de la capacité des individus et des groupes sociaux à satisfaire leurs besoins et leurs désirs (Barbarino, 2005).

1.1.2. De la qualité urbaine à la qualité morphologique

De la qualité de vie à la qualité urbaine s'opère une précision conceptuelle. Tandis que la première appréhende des aspects sociaux non spatialisés, tels que la santé ou le pouvoir d'achat, la seconde s'intéresse exclusivement à la matérialité de la ville. À son tour, la notion de qualité morphologique recouvre seulement une dimension partielle de la qualité urbaine.

Nous proposons alors d'exposer la présentation des résultats de deux travaux de synthèse (Lévy, 1992 ; Da Cunha & Guinand, 2014) sur ces questions conceptuelles, de façon à bien circonscrire la part de la réalité sociale appréhendable par la notion de qualité morphologique. Ces travaux montrent que l'évaluation de la qualité urbaine est un exercice complexe et nécessairement multidimensionnel, pris à son tour dans une double considération sur le réel et sur sa perception, et que, dans cette perspective, la qualité morphologique ne constitue qu'une dimension parmi d'autres.

Lorsqu'elle est appliquée à la ville, la notion de qualité ne perd pas de sa complexité. Elle demeure marquée par une grande diversité de contenus. Albert Lévy (1992) identifie deux points extrêmes entre lesquels oscille, selon les travaux, la notion de qualité urbaine : une acception très large renvoyant aux conditions de vie en ville (développée dans les années 1970), et une acception plus étroite limitée aux conditions d'habitation qui porte en fait sur la qualité résidentielle (et émerge dans les années 1990⁵). Il explique que ces approches se sont enrichies d'une dimension environnementale à partir des années 1980 : la question de la qualité de l'environnement urbain, au sens écologique du terme, évaluée en fonction de ses effets sur le vivant et les choses, vient ainsi peu à peu augmenter les registres d'expression et d'évaluation de la qualité urbaine. De façon générale, l'auteur reproche à ces différentes approches leurs caractères sectoriel et parcellisé. Elles affichent selon lui une volonté pluridisciplinaire comme solution face à l'ampleur de la problématique, mais procèdent en réalité à la dispersion de la qualité dans de multiples aspects, autour de la notion de « besoins » qu'elles tentent de traduire sous formes de multiples indicateurs, sans jamais dégager de méthodologie unifiée et transversale. Il note également que, dans l'essentiel de la littérature existante, la forme urbaine, peu ou mal définie, appelée « cadre de vie », a une place mineure : elle constitue un facteur parmi les multiples (et infinis) autres facteurs de la qualité urbaine.

Insatisfait par cet état de l'art, A. Lévy propose alors sa propre grille d'évaluation de la qualité urbaine, envisagée comme qualité de la forme de l'espace urbain. Avant de la présenter dans ses grandes lignes, il convient de souligner que l'auteur s'inscrit dans une approche beaucoup plus large que la nôtre du concept de forme urbaine⁶. Il considère la forme urbaine dans une perspective complexe. Elle relève schématiquement selon lui de l'articulation de cinq systèmes morphologiques, répartis en deux plans (figure 4)⁷ :

5 Il évoque par exemple le colloque des *Entretiens de l'habitat* organisé à Lille en octobre 1990 au cours duquel la qualité résidentielle est affichée comme un enjeu majeur de la décennie.

6 Que nous limitons pour rappel à la morphologie du tissu urbain.

7 Il classe par ailleurs ces différents systèmes morphologiques selon une hiérarchie à deux niveaux (surface et profondeur). Il pense cette hiérarchisation dans une optique générative : les niveaux correspondent à des étapes dans le processus de construction progressive de la forme de l'espace urbain (figure 2).

- Sur le plan de l'expression urbaine, on trouve la morphologie de l'espace plastique, qui regroupe le *système plastique de l'espace*, composé des différentes catégories plastiques (matériaux, textures, couleurs, etc.), et le « *système stylistique urbanistique* », qui désigne le style des différents types d'espaces libres et bâtis.
- Sur le plan du contenu urbain, la substance socio-spatiale peut être divisée en trois systèmes : la *distribution urbaine*, correspondant à la répartition spatiale des données sociales, la *composition urbaine*, soit la morphologie des tracés urbains ; et l'*aménagement urbain*, « qui correspond à l'élaboration topologique et métrique de l'espace bioclimatique et proxémique » (p.85), dans lequel il inclut la nature du tissu urbain et des réseaux techniques⁸.

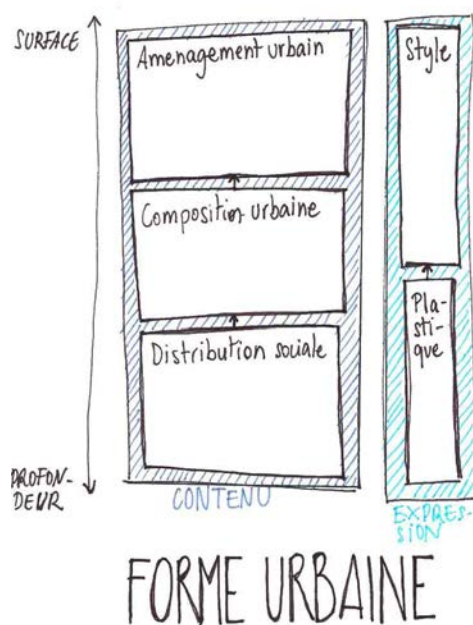


Figure 4. Définition complexe et multidimensionnelle de la forme urbaine par Albert Lévy (1992) (L. Herrmann, 2016)

Sur la base de cette définition de la forme urbaine, il propose une grille d'évaluation de la qualité urbaine, pensée comme un « *inventaire des éléments d'une combinatoire possible en vue de produire des espaces urbains de qualité* » (p.93). Il fait l'hypothèse que la qualité urbaine repose sur trois conditions nécessaires :

⁸ Sans entrer dans les détails – car ce n'est pas l'objet ici – cette définition conceptuelle de la forme urbaine élaborée par A. Lévy, manque selon nous de lisibilité. Les composantes de chaque système se recoupent parfois en partie (le tissu urbain par exemple est aussi, d'après nous, un élément de composition urbaine). Il propose dans sa recherche une autre approche unitaire de la qualité urbaine, qui nous semble plus opérante : l'approche systémique articulant les différents registres de la forme urbaine : morphologie sensible, morphologie du tissu, morphologie des tracés, morphologie sociale, morphologie bioclimatique (voir Lévy, 1992, pp.82-84).

- Une première condition générale, appelée « *polysémie et polymorphie de l'espace urbain* », assoit la reconnaissance de la complexité de l'objet urbain. Elle repose sur la coprésence de tous les niveaux de la forme urbaine définis précédemment (expression urbaine, distribution urbaine, composition urbaine et aménagement urbain).
- La deuxième condition concerne les qualités spécifiques de chaque niveau morphologique : « *chaque niveau de la forme urbaine relevé posséderait ses propres conditions qualitatives* » (ibid., p.89) : qualité sociale de l'espace pour la distribution urbaine, qualité esthétique pour la composition, la qualité du tissu pour l'aménagement et la qualité plastique pour l'expression urbaine.
- La troisième condition, dite condition d'historicité, suppose l'existence à chaque niveau morphologique d'une permanence historique de la forme : assurer une continuité socioéconomique (distribution), sauvegarder la morphologie des tracés géographiques et historiques anciens (composition), assurer la stabilité morphologique d'un lieu (aménagement), maintenir/conservé les propriétés visuelles d'un paysage urbain (expression).

Nous retenons trois choses de ce travail de conceptualisation effectué par A. Lévy. Nous relevons tout d'abord l'inconfort latent dans lequel se trouve l'auteur tout au long de sa recherche, et l'ambiguïté qui en découle concernant le statut de ses hypothèses et de ses résultats. Bien qu'il ambitionne de construire une grille d'évaluation de la qualité urbaine pour aborder la question « *de ses conditions de production et de sa présence* » (p.2), il multiplie par ailleurs les précautions, jusqu'à contredire son intention de départ. Il précise ainsi, avant de présenter sa grille d'évaluation de la qualité urbaine, qu'il ne s'agit pas d'un modèle normatif, tout en affirmant plus loin qu'il cherche à identifier les critères nécessaires à l'intérieur desquels peut s'exprimer la qualité, tout en plaçant en même temps son propos dans une perspective générative, donc de construction de la qualité.

Cette ambiguïté pourrait expliquer selon nous le caractère tautologique de sa définition de qualité de la forme urbaine. Les conditions de la qualité qu'il présente sont en réalité des catégories vides. Seule la troisième condition (condition d'historicité) repose sur un critère concret, celui de la continuité historique de la forme urbaine. Sinon, il nous explique en substance que la qualité urbaine repose sur des caractères qualitatifs propres à chaque niveau de forme (condition 2), sans jamais entrer dans le contenu de ces caractéristiques. Par exemple la qualité urbaine suppose, entre autres, la présence d'une qualité du tissu ; mais sur quoi repose cette dernière ? L'auteur ne prend pas position : « *Le tissu peut être fermé/ouvert, homogène/hétérogène, serré/desserré, continu/discontinu... L'espace public (espace libre) peut être présent/absent, bien circonscrit/mal circonscrit, hiérarchisé/non hiérarchisé* » (p.90).

Finalement, – et c'est sans doute ce qu'il y a de plus important à retenir pour notre propre travail, de façon à ce que le lecteur ne se méprenne pas sur la portée de nos résultats futurs – la conceptualisation opérée par A. Lévy nous amène à considérer que la qualité du tissu urbain

ne saurait en aucun cas épuiser la grande complexité des éléments participant au processus de qualification de l'objet urbain. La qualité morphologique n'est qu'un niveau parmi d'autres de la qualité urbaine.

On retrouve cette idée importante dans le papier d'Antonio Da Cunha et de Sandra Guinand (2014). Selon les auteurs, la qualité urbaine peut en effet s'analyser en fonction de six grandes dimensions (figure 5)⁹ :

- La *qualité formelle*, qui appréhende l'espace dans sa matérialité physique, renvoie aux instruments de la morphologie et de la composition urbaine.
- La *qualité fonctionnelle* interroge les occupations et les activités comme champ d'opportunités d'usage.
- La *qualité d'intégration* est une dimension transversale aux registres formel et fonctionnel de la qualité ; elle repose sur la nécessaire prise en compte du contexte géographique et historique pour construire une qualité urbaine¹⁰.
- La *qualité environnementale* intègre la préoccupation de maîtrise du métabolisme urbain, autour notamment des questions d'utilisation du sol, de consommation énergétique et de production de déchets.
- La *qualité des usages* évalue la capacité d'un espace à répondre aux demandes des habitants.
- La *qualité des ambiances* renvoie à la dimension sensible (expérience sensorielle des lieux) et immatérielle de l'espace (représentations et rapport de signification aux données spatiales).

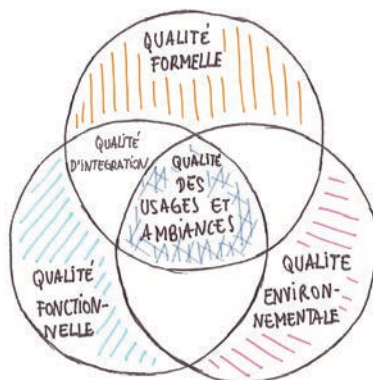


Figure 5. La qualité urbaine, un concept multidimensionnel (L. Herrmann, 2016, d'après Da Cunha et Guinand, 2014)

9 Ils reprennent et complètent l'identification des registres de qualification de la forme urbaine réalisé par Lionel Prigent (2005) : registre typo-morphologique (équivalent à la qualité formelle chez Da Cunha et Guinand), le registre socio-fonctionnel (soit la qualité fonctionnelle) et le registre environnemental.

10 On retrouve ici le critère d'historicité d'Albert Lévy.

Là encore, on s'aperçoit que la qualité formelle – équivalent de ce que nous appelons qualité morphologique – ne constitue qu'une dimension, parmi d'autres, du concept de qualité urbaine.

Ce rapide état de l'art nous a permis de mesurer l'étendue des champs articulés par cette notion. À la suite de ces auteurs, nous reconnaissons alors à la fois la complexité et le caractère multidimensionnel du concept de qualité urbaine, mais aussi sa nature duale. Une constante est en effet perceptible dans l'ensemble des grilles d'évaluation/d'analyse de la qualité urbaine présentées ci-dessus : elle porte à la fois sur des éléments concrets et objectivables, en même temps que sur la perception de ces éléments, renvoyant à leur interprétation subjective et à leur signification. Ce second aspect est notamment présent chez A. Da Cunha et S. Guinand dans la dimension portant sur la qualité des ambiances.

Face à ce constat, nous faisons le choix de circonscrire notre recherche à l'étude de la qualité morphologique.

La reconnaissance de la dualité du concept de qualité urbaine nous force ainsi à considérer l'ampleur du protocole méthodologique que supposerait une étude intégrée de ce dernier, si elle est portée un tant soit peu par une ambition de rigueur. Elle nécessiterait en effet de croiser des données quantitatives complexes et des éléments qualitatifs non moins nombreux, soit des données très diverses à la fois dans leur méthode de récolte et dans leur nature.

Il apparaît d'autre part qu'au sein de cette complexité la qualité morphologique ne constitue qu'une dimension partielle des données objectivables de la qualité urbaine. Parler de qualité morphologique ne saurait donc épuiser la réflexion, bien plus vaste, engagée par la question de la qualité urbaine.

Cependant, aux vues de la complexité inépuisable de cette notion, et des difficultés méthodologiques importantes de son évaluation globale, nous pensons que se focaliser sur la qualité morphologique, en ce qui concerne les lotissements, est pertinent, et ce pour trois raisons principales.

De façon générique d'abord, se limiter pour un temps à l'exploration d'une dimension de la qualité est un moyen efficace d'entrer dans la complexité. Ceci se justifie d'autant plus que les résultats produits dans le cadre de notre recherche n'ont pas vocation à se suffire à eux mêmes. Nous avons au contraire le souci de les inscrire dans un débat plus global, et de les faire dialoguer avec d'autres travaux, explorant d'autres dimensions.

De façon plus spécifique à notre objet ensuite, la dimension morphologique nous semble doublement importante quand on analyse les lotissements résidentiels. Elle occupe tout d'abord, nous l'avons vu, une place centrale dans le procès qu'il leur est fait dans le milieu académique et professionnel. Il s'agit donc de prendre au sérieux cette critique en essayant de la déconstruire de façon rigoureuse et systématisée. Par ailleurs, il nous faut également rappeler que, dans les réflexions sur la périurbanisation, il a été prouvé que les analyses sur les modalités

d'organisation spatiale du développement urbain, et donc sur sa structuration morphologique, trouvent aujourd'hui toute leur nécessité, après que le débat ait longtemps été dominé par des approches quantitatives (Charmes, 2013).

Dans une optique disciplinaire ensuite, centrer notre réflexion sur la dimension morphologique inscrit notre travail dans une perspective de recherche appliquée, intéressante pour l'urbanisme, dans la mesure où la morphologie urbaine est un aspect directement maîtrisable dans le cadre opérationnel de l'aménagement urbain et de la composition.

De la même façon que nous proposons dans cette thèse une définition limitée de la forme urbaine, envisagée comme tissu urbain, nous développons donc aussi une approche partielle, mais opérante et pertinente vis-à-vis de notre problématique et de notre objet de recherche, de la question de la qualité de cette forme, qui porte simplement sur la qualité morphologique des tissus urbains des lotissements résidentiels.

1.2. Evaluer la qualité : un processus d'attribution de valeur

Au-delà de sa diversité en matière de contenu, la notion de qualité soulève un second enjeu théorique, d'ordre plus structurel : sa relativité axiologique.

Nous allons ainsi voir que la notion de qualité morphologique se pose en termes problématiques dans l'exercice de la recherche scientifique, car la qualité relève d'un processus d'attribution de valeurs. Nous verrons alors que cette relativité est de double nature, pratique et contextuelle.

Nous montrons ensuite pourquoi, à l'instar de Françoise Choay, cette relativité axiologique interroge quant à la possibilité de produire une forme de connaissance scientifique sur la qualité morphologique. Nous verrons à ce propos que cette question du fondement axiologique du savoir scientifique concerne finalement de manière beaucoup plus générale le statut controversé de l'ensemble des théories d'urbanisme. F. Choay a en effet prouvé que les théories d'urbanisme, parmi lesquelles on peut aujourd'hui classer le *New Urbanism*, sont fondées par des systèmes de valeurs.

1.2.1. Qualité : relativité pratique et relativité contextuelle

Parler de qualité ou de médiocrité au sujet d'un objet, d'un espace, ou d'un tissu urbain, revient à leur attribuer des caractéristiques positives et négatives. Parler de qualité et de médiocrité, c'est donc évaluer. En ce sens, nous rejoignons les propos d'A. Lévy qui affirme que la qualité est une connotation sociale de l'espace, un « *effet de sens valorisant* » un espace urbain (Lévy, 1992, p.87). Or, cette connotation sociale est doublement relative : elle se constitue d'une part à partir des différentes pratiques de l'espace, et elle est fonction d'autre part d'un système de valeurs situé dans une histoire culturelle.

À l'instar d'A. Lévy, mais aussi de d'A. Da Cunha et de S. Guinand (2014) lorsqu'ils évoquent la qualité d'usage, il nous semble en effet nécessaire de considérer la relativité pratique du processus de qualification d'un espace. Selon cette idée, l'appréhension, par les habitants, de la qualité urbaine s'inscrit dans une nécessaire médiation par l'usage. Le sens donné à un espace s'articule ainsi à la pratique qui en est faite. Autrement dit, le jugement de sens, ou valorisation, sur lequel repose l'attribution de la qualité, se construit en partie à travers l'usage. On comprend par exemple dans cette perspective qu'un espace public au revêtement lisse sera d'autant plus apprécié par des usagers qui pratiquent des sports de glisse urbains, tandis que l'on peut penser que les flâneurs pourraient préférer des surfaces végétalisées et ombragées.

Par ailleurs, la relativité du processus évaluatif, fondateur de l'attribution de la qualité, dépend aussi de la perception et de l'interprétation de la valeur des attributs de l'élément observé (comme, pour le tissu morphologique, la largeur des voies, la densité bâtie, la taille des parcelles, etc.). Il s'agit ici de ce qu'on appelle la relativité contextuelle de la qualité, qui est fonction du système de références à partir duquel est construite la valeur. Par exemple, dans une perspective strictement économique, la configuration parcellaire et viaire de l'impasse, caractéristique des lotissements résidentiels traditionnels, peut-être considérée comme de qualité : elle permet de maximiser la rente foncière en limitant la surface dévolue aux voies et d'économiser les coûts de raccordement VRD (figure 6).

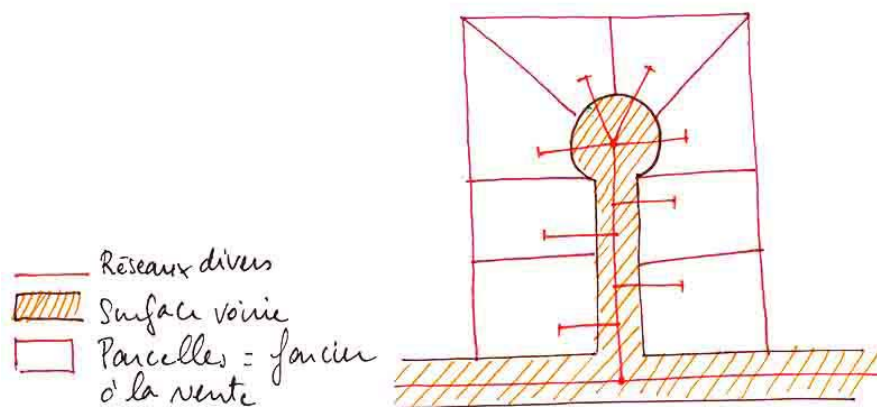


Figure 6. L'impasse : configuration viaire et parcellaire qualifiée dans une perspective économique (L. Herrmann, 2016)

Si l'on s'éloigne pour un temps de notre objet de recherche à proprement dit (la qualité morphologique) pour considérer un moment la notion de qualité en elle-même, on s'aperçoit que la relativité de l'interprétation de la valeur en jeu dans le processus d'attribution de la qualité joue à la fois à un niveau individuel – à ce titre on parle de la subjectivité de la qualité – et à un niveau collectif. L'évaluation de la qualité dépend ainsi pour partie de représentations individuelles, liées entre autres à l'expérience et la sensibilité du sujet qui attribue la valeur.

L'appréciation de cette dimension subjective de la qualité peut être saisie par des approches sociologiques, mais aussi psychologiques, tant la question de la qualité renvoie à celles du désir, de la satisfaction et du bonheur.

Pour autant les représentations individuelles ne sont pas complètement autonomes. La production d'un jugement particulier ne s'opère pas à partir de rien, mais s'inscrit dans un contexte et dans une histoire porteurs de valeurs référentes, qui viennent influencer ce jugement individuel. Les représentations particulières sont ainsi étroitement liées aux représentations culturelles collectives dans lesquelles elles s'inscrivent : la subjectivité singulière de l'individu – celle du chercheur par exemple – se construit dans un/des contexte(s) normatif(s) collectif(s) qui la dépasse(nt) – l'appartenance à une discipline, à une institution, à un groupe de recherche, etc.–, sans la conditionner entièrement pour autant. L'attribution de la qualité résulte donc d'un jugement de valeur relatif. Cette relativité tient au fait que le système de références (individuel et collectif) sur lequel s'appuie le jugement n'est pas universel. Il dépend du contexte social, historique et culturel dans lequel il se réalise. La variation de l'attribution de la qualité en fonction des époques, des cultures et des groupes sociaux a été soulignée par A. Lévy :

« un quartier reconnu banal à une certaine époque peut, tout à coup, se trouver valoriser à une autre, de même un édifice, un objet, considéré comme ordinaire (ou religieux) dans une culture peut paraître exceptionnel, et estimé comme une œuvre d'art par exemple, dans une autre, et donc rangé dans une catégorie différente, classé à partir d'un autre système de valeurs » (Lévy, 1992, p.87)

Xavier Desjardin (2008) a exploré cette relativité historique de la connotation sociale dont relève la qualité urbaine. Il montre par exemple comment au 19^{ème} siècle, alors que disparaît la fonction militaire des villes avec la destruction des fortifications, s'estompe aussi un attribut qui a longtemps présidé comme élément important de la qualité urbaine : la qualité défensive. Poursuivant le récit de cette évolution des contenus de la qualité urbaine à travers l'histoire, il explique que l'enjeu urbain principal des grandes villes du début de la Révolution industrielle résidait dans l'amélioration de l'hygiène et de la salubrité, tandis que l'urbanisme moderne au 20^{ème} siècle a fait de la qualité fonctionnelle le critère premier de la qualité urbaine.

1.2.2. La dimension axiologique de l'attribution de la valeur

Ces considérations nous permettent de réfléchir plus précisément au statut des résultats mais aussi du raisonnement et de la connaissance que nous souhaitons produire dans le cadre de cette thèse. Prendre en compte le caractère relatif de la qualité morphologique nous conduit en effet à envisager les répercussions épistémologiques de ses fondements axiologiques. Ceci pose alors une question importante : la dimension axiologique d'une démonstration invalide-t-elle ses prétentions scientifiques ?

Pour tenter de répondre à cette question, nous proposons dans un premier temps de présenter le raisonnement de F. Choay, qui conteste les prétentions scientifiques de l'urbanisme sur la base de ce constat.

Ceci nous donnera l'occasion dans un second temps d'explorer la nature axiologique d'une théorie contemporaine incontournable lorsqu'on s'intéresse à la qualité morphologique de la ville contemporaine : le *New Urbanism*.

1.2.2.1. Les théories d'urbanisme : une imposture scientifique ? Retour sur l'analyse de Françoise Choay (1965 ; 1980)

Constatant les fondements axiologiques des théories d'urbanisme, Françoise Choay déconstruit en 1965 le « mythe » de la scientificité de l'urbanisme :

« Un contresens a été commis et continue de l'être sur la nature et la véritable dimension de l'urbanisme. Malgré les prétentions des théoriciens, l'aménagement des villes n'est pas l'objet d'une science rigoureuse. Bien plus : l'idée d'un urbanisme scientifique est un des mythes de la société industrielle. À la racine de toute proposition d'aménagement, derrière les rationalisations ou le savoir qui prétendent la fonder en vérité, se cachent des tendances et des systèmes de valeurs » (Choay, 1980, p.74).

Elle montre dans ses deux ouvrages *L'urbanisme, utopies et réalités* (1965) et *La règle et le modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme* (1980) que les textes produits par l'urbanisme¹¹, en dépit de leurs prétentions scientifiques et de leur ambition à ancrer dans un discours du vrai et de la raison l'édification des villes, sont en réalité des propositions sous-tendues par des idéologies. Elle explique que Cerdà le premier, avec sa *Teoria general de la Urbanizaci3n* (1867), va chercher à fonder l'urbanisme comme une discipline scientifique autonome. Il la définit comme « *un ensemble de connaissances, de principes immuables et de règles fixes* » permettant d'organiser scientifiquement les constructions des hommes » (Cerdà cité par Choay, 1980, p.286). Son ouvrage instaure, selon F. Choay, une nouvelle catégorie littéraire, la théorie d'urbanisme¹² – dont relèvent également les écrits de Camillo Sitte, Le Corbusier et Christopher Alexander¹³ entre autres. La théorie d'urbanisme ambitionne de fonder, sur la base de l'analyse de l'urbanisation, un ensemble de propositions scientifiques capables de se constituer en une théorie universelle d'édification des villes. Il y a derrière cette ambition un postulat fort : celui de croire en une rationalité à découvrir par delà la grande diversité des formations urbaines¹⁴. Mais si ces textes produisent

11 Elle parle à ce sujet des « *écrits de l'urbanisme qui prétendent offrir une théorie de l'aménagement de l'espace* » (1980, p.284), en soulignant bien qu'ils ne doivent pas être confondus avec les manuels pratiques et techniques.

12 Qu'elle distingue du traité d'architecture et de l'utopie. Elle les différencie notamment en fonction de « *choix concernant la valeur de l'espace édifié et son mode d'engendrement* » (1980, p.331) : le traité cherche à établir des règles pour être capable d'édifier des espaces accueillant pour le plaisir ; l'utopie impose des modèles dans sa recherche d'ordre et de guérison de la société ; la théorie d'urbanisme allie ces deux types d'engendrement de l'espace (règle et modèle) tout en cherchant à fonder la conception en fonction de lois scientifiques universelles.

13 Elle s'appuie respectivement sur *L'Art de bâtir des villes*, *La Ville radiense*, et *Une expérience d'urbanisme démocratique* (1975).

14 Il est intéressant de noter que c'est aussi un postulat fondateur d'un certain nombre de travaux de morphologie urbaine (et notamment chez les italiens). C'est d'ailleurs sur la base de ce postulat que se construit l'ambition opérationnelle de la morphologie urbaine. Bien que ça ne soit pas précisément notre sujet ici, on peut alors émettre l'hypothèse que les travaux de morphologie relèvent de la catégorie des théories d'urbanisme telle que définie par F. Choay. Par ailleurs, cette remarque nous permet aussi de mieux comprendre la position virulente de cette dernière vis-à-vis de la morphologie urbaine (voir chapitre 3/Section 1.1). Elle s'inscrit finalement en continuité et résulte aussi de cette déconstruction des contenus (1965) et du statut (1980) des textes produits par l'urbanisme.

effectivement les indices linguistiques d'un discours scientifique et mobilisent aussi parfois des outils scientifiques pour appuyer leur raisonnement, ils ne satisfont pas selon l'auteure aux exigences d'une théorie scientifique, à savoir : la capacité explicative, la capacité prévisionnelle, et la réfutabilité¹⁵. Elle parle même d'imposture au sujet de leur ambition scientifique. Leur caractère arbitraire¹⁶ et normatif¹⁷, ainsi que leur prétention à présenter des vérités spatiales immuables et absolues les privent des valeurs compréhensive, prévisionnelle, et de réfutabilité de la science.

Pour elle, les théories de l'urbanisme ignorent ou feignent d'ignorer leur véritable intention, qui n'est pas d'ordre scientifique, mais politique : le « *recours licite et justifié [de l'urbanisme] aux sciences de la nature et de « l'homme » est subordonné à des choix éthiques et politiques, à des finalités qui n'appartiennent pas seulement à l'ordre du savoir* » (1980, p.10). S'intéressant au contenu discursif de textes produits par l'urbanisme (1965), elle identifie ainsi trois systèmes de valeurs antagonistes, perceptibles derrière les modèles urbanistiques : le *progressisme* (dans lequel elle classe Tony Garnier et Le Corbusier), le *culturalisme* (dans lequel elle classe Sitte, Howard et Unwin) et le *naturalisme* (incarné par F.L. Wright). Elle les définit respectivement de la façon suivante : « *foi dans le progrès et la toute puissance des techniques ; aversion pour la société mécanisée et nostalgie des anciennes communautés culturelles ; aversion pour un monde « dénaturisé » et nostalgie d'une relation formatrice avec la nature* » (1965, p.74).

Après avoir mis à jour les fondements axiologiques des textes prétendument scientifiques produits par l'urbanisme, l'auteure en explore les ressorts structurels. Sans entrer dans les détails qui la conduisent à différencier la catégorie textuelle « théorie d'urbanisme » des deux autres types de textes produits par l'urbanisme (le traité et l'utopie), on peut retenir un autre élément important de son analyse : la structure en miroir des théories d'urbanisme. Elle montre en effet que ces dernières reposent sur le mythe du désordre social et spatial en réaction duquel elles proposent un nouveau modèle d'ordre. Chez Cerdà, comme chez Le Corbusier ou chez Unwin, la critique de l'espace urbain existant constitue la première pierre du raisonnement : c'est ce diagnostic urbain qui les fait réagir et agir. Ils opposent tous alors au contre-modèle de la ville existante, une autre idéalité urbaine : une Ville Radieuse, une Cité-Jardin, etc. Ces théories, qui prétendent pouvoir fonder de raison l'aménagement de l'espace, opposent donc mauvaise et bonne ville, médiocrité et qualité urbaine.

15 Françoise Choay mobilise ici la grille d'analyse de K. R. Popper (1978).

16 Pour F. Choay, « *la construction de Cerdà se situe à niveau de généralité qui lui fait manquer la complexité des phénomènes de culture* » (1980, p.297).

17 Les théories cherchent à prouver ce qui devra être et non ce qui sera.

1.2.2.2. *New Urbanism* : une théorie d'urbanisme pour la suburbia

On retrouve cette structure binaire dans une théorie relativement récente, le *New Urbanism*, qui, contrairement à la plupart des autres théories urbaines de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, ne s'intéresse pas seulement à la ville centre, mais aussi aux développements urbains plus périphériques, constituant en cela la théorie pour la *suburbia* la plus aboutie à ce jour¹⁸.

Cynthia Ghorra-Gobin (2006) nous explique que le *New Urbanism* est un courant d'architecture et d'urbanisme américain, officiellement fondé en 1993 avec la création de l'association *Congress for New Urbanism* (CNU) toujours active aujourd'hui¹⁹. Les membres du CNU revisitent le modèle de la faible densité suburbaine construite autour de la voiture et centrée sur l'habitat individuel, en proposant d'en redéfinir le cadre spatial²⁰. Ce mouvement repose sur une doctrine explicite, la Charte du *New Urbanism*, rédigée en 2001 par le CNU. Elle présente une série de principes d'aménagement pour fonder une alternative urbanistique à l'étalement urbain et au fonctionnalisme. La Charte développe deux concepts centraux, qui incarnent les deux grandes tendances du mouvement : une approche architecturale néo-traditionnelle, appelée *Traditional Neighborhood Development* (TDN), qui milite pour le renouvellement de la conception architecturale et urbanistique des lotissements résidentiels, et à l'échelle de l'agglomération, le TOD (*Transit-Oriented Design*) qui propose un modèle de développement urbain multipolaire basé sur le principe d'un réseau connecté de transports en commun²¹ (Ghorra-Gobin, 2011).

Pour certains auteurs, le *New Urbanism* constitue sans aucun doute un modèle, au sens de Françoise Choay, dans la mesure où il est « *issu d'un discours critique sur la société et postule en conséquence un type de projection spatiale ayant une valeur exemplaire tant au niveau des constructions proposées et que de leur caractère reproductible* » (Dupuis, 2009, p.2). En effet, le *New Urbanism* s'est construit sur l'analyse critique de l'*urban sprawl*²² américain. Cette dernière est notamment présente dans les neufs premiers chapitres de l'ouvrage *Suburban Nation* du couple DPZ (Duany, Plater-Zyberk, et Speck, 2000), acteurs fondateurs du mouvement. Ils y listent les coûts sociaux, environnementaux, paysagers et économiques de cette forme de développement urbain. Les

18 Peter Calthorpe, un des acteurs clés de ce mouvement, insiste sur ce point : « *Urbanism is now well understood in the city, but rarely applied to the suburb ... What is new is the application of these principles in suburbia and beyond ... the New Urbanism demonstrates how such ideas [aesthetic, spatial and programmatic principles] can be realized in the contemporary suburban condition and formalized at any density* » (Calthorpe, 1994, cité par Callen, 2011, p.121).

19 Le CNU se réunit notamment tous les ans à l'occasion d'un grand colloque, pour plus d'information : <https://www.cnu.org/>

20 Nous nous intéressons ici spécifiquement aux propos du *New Urbanism* sur la suburbia, mais le mouvement défend aussi la restauration des villes centres.

21 Chacune de ces deux tendances est incarnée aux débuts du *New Urbanism* par des acteurs distincts : le couple Andres Duany et Elisabeth Plater-Zyberk (fondateurs de l'agence DPZ, on parle alors du « couple DPZ ») pour le TDN, et Peter Calthorpe pour le TOD.

22 L'*urban sprawl*, souvent traduit par « étalement urbain » en français, désigne en réalité une double dynamique territoriale, à savoir à la fois le phénomène d'extension spatiale peu dense de l'urbain (étalement), mais aussi le processus de décentralisation économique, suite à un changement d'échelle du marché du travail, concernant l'ensemble de la métropole (Ghorra-Gobin, 2006).

tenants du *New Urbanism* s'insurgent contre cette urbanisation ségrégative et coûteuse, pensée pour la voiture, qui annihile l'espace public, rend captifs les usagers les plus fragiles (enfants, personnes âgées, femmes) et où la création architecturale est médiocre et limitée en une reproduction superlative d'un objet phare, la maison individuelle. Selon eux, cet *urban sprawl* participe à la déqualification des centres et à la destruction des espaces naturels, augmente la pollution et détruit les paysages (Ghorra-Gobin, 2006).

Si la structure binaire en miroir du *New Urbanism* est indéniable (un désordre contemporain auquel les auteurs opposent un ordre spatial alternatif préférable), on peut cependant légitimement se demander s'il procède pour autant vraiment du modèle, plus que du traité (Choay, 1980)²³. C'est du moins, le point de vue Cynthia Ghorra-Gobin qui affirme que le *New Urbanism* « se limite à proposer une vision (somme toute) classique de l'architecture et de l'urbanisme afin de renouer avec le principe de l'intégration au site » (2014, p.3). On peine en effet à trouver dans la Charte le dessin précis d'un ordre spatial idéal et universel. Cette dernière établit des principes généraux, des règles (principe de densité morphologique, de diversité architecturale, d'intégration contextuelle, d'accessibilité piétonne et de respect de l'environnement) plutôt qu'un modèle spatial fini et reproductible. Le fait aussi que le *New Urbanism* intègre dans ses principes celui de la participation des habitants à la production de la ville laisse également penser que ce courant envisage la ville non pas seulement comme un artefact, à la manière des utopies, mais aussi comme un processus :

« We are committed to re-establishing the relationship between the art of building and the making of community, through citizen-based participatory planning and design. » (Charte du New Urbanism, 2001)

Pour autant, certains acteurs fondateurs du *New Urbanism*, ont pu développer, dans le cadre d'autres publications, des propositions urbanistiques plus normatives. On pense notamment ici à la tendance du *Traditional Neighborhood Development* qui peut se révéler parfois très précise dans ses prescriptions. Blaise Dupuis explique ainsi que les tenants du TND cherchent à « rétablir une forme urbaine abandonnée, l'architecture des petites villes du sud des États-Unis avant 1940 » (2009, p.2) pour créer un idéal de communauté. Ce courant urbain néo-traditionnel, spatialement déterministe²⁴, milite pour le retour à une architecture traditionnelle vernaculaire et à un urbanisme compact. Il s'appuie sur un modèle de ville idéale, l'image d'une ville polycentrique, dense et diversifiée (en termes social et fonctionnel) dans lequel un « code urbain et architectural très spécifique » (ibid.) est instauré. Il est caractérisé par l'importance et le soin accordé à l'aménagement des espaces publics, l'accessibilité piétonne aux services quotidiens (selon l'auteur une distance centre-périphérie ne dépassant pas 400 m est prescrite), et un « code

²³ Pour rappel, Françoise Choay oppose, dans les textes produits par l'urbanisme, deux procédures distinctes d'engendrement de l'espace, correspondant à « deux attitudes fondamentalement différentes en face du projet bâtisseur et du monde édifié » (1980, p.16) : l'utopie, qui consiste en la reproduction de modèles finis et universels, et le traité, qui consiste en l'application de principes et de règles.

²⁴ Il postule l'existence d'une relation organique entre formes urbaines et relations sociales.

esthétique réglementant la matérialité du bâti et des espaces publics » (ibid., p.4). Plus que de simples principes généraux, un véritable modèle semble ainsi se dessiner, dans cette postérité de la Charte. C'est particulièrement vrai si on s'attarde sur certaines publications de l'agence DPZ, et notamment leur *TDN Design Rating Standards* (Aurbach, 2005), sorte de grille d'évaluation de la qualité (notée de 1 à 5) des quartiers néo-traditionnels. Selon cette grille, les quartiers doivent satisfaire à deux prérequis (une surface minimale de six hectares et un effectif d'au moins 40 logements). Ils sont évalués en fonction de neuf critères : leur variété de type et de taille de logements ; leur mixité fonctionnelle ; leur connectivité ; leur intégration contextuelle ; la proximité des services ; leur inscription régionale ; leur paysage²⁵ urbain ; la qualité esthétique et fonctionnelle de leurs espaces publics et leur esthétique architecturale.

Règle ou modèle, la question de la nature du procédé d'engendrement de l'espace inhérent au *New Urbanism* est encore ouverte²⁶. L'ambiguïté tient sans doute au fait qu'il s'agit à la fois d'une doctrine et d'une pratique professionnelle (Ghorra-Gobin, 2006) qui résulte dans les deux cas d'une dynamique collective et plurielle (on a vu les deux tendances qui le composent). Il n'a pas en ce sens l'unité que peuvent présenter d'autres écrits de l'urbanisme, œuvres individuelles. Sans se prononcer définitivement, nous pouvons cependant déjà risquer d'énoncer ici une intuition : le *New Urbanism*, à la manière des autres théories d'urbanisme décrites par F. Choay, relève sans doute un peu de ces deux organisations structurales, à la fois règle et modèle.

Quoi qu'il en soit, le *New Urbanism* construit une alternative (plus ou moins définie précisément selon les auteurs) à la *suburbia* américaine ; et cette alternative se fonde à son tour sur un présupposé axiologique, pour le coup plutôt facile à identifier²⁷. On repère en effet de façon évidente le système de valeurs culturaliste dans les écrits des tenants du TND. La continuité est frappante entre les propositions de ces derniers et l'approche culturaliste des paysages de Camillo Sitte doublée d'une idéalisation d'un charme prétendument typique des vieux bourgs. Comment ne pas percevoir non plus, derrière la revendication d'une échelle piétonne, la recherche d'une construction soignée de l'aménagement des rues, le souci de la nature, et la référence constante aux « *traditions locales de construction* »²⁸ (Charte), une résurgence des Cités-Jardins de Ebenezer Howard, puis de Raymond Unwin ? La finalité première du TDN,

25 Il s'agit ici du critère du « *streetscapes* », difficilement traduisible, qui désigne le paysage envisagé de façon subjective, selon le regard du piéton dans la rue (Dupui, 2009).

26 Cette question, pour être éclaircie tout en évitant des raccourcis simplistes, mériterait sans doute une exploration plus détaillée et surtout plus exhaustive du corpus littéraire mais aussi du réseau intellectuel qui donne sa matière au *New Urbanism*.

27 On se désolidarise ici de la position de C. Ghorra-Gobin qui affirme que le *New Urbanism* serait un simple outil technique, « *une théorie en quête d'une vision politique* » (2006, p.49), en l'occurrence selon elle, le développement durable.

28 Extrait de la Charte du *New Urbanism*, version traduite par J.-M. Moulène, citée par Ghorra-Gobin, 2006, p. 18.

créer des communautés solides²⁹ (Dupuis, 2009 ; Callen, 2011), est également à rapprocher de l'idée organique de communauté et d'âme collective (Choay, 1965) qui préside dans le modèle culturaliste. Enfin, le rapport au temps semble similaire, il est construit selon la logique de la nostalgie à travers la volonté de recréer une configuration urbaine passée : les petites villes du sud des États-Unis avant 1940.

1.3. Introspection et transparence : fondements axiologiques et recevabilité scientifique

De Cerdà au *New Urbanism*, en passant par Unwin ou Le Corbusier, se dessine alors, de façon plus ou moins évidente, derrière les théories d'urbanisme, une définition de la bonne forme, de la qualité urbaine³⁰. Or, d'après F. Choay, la validité scientifique de ces propositions n'est pas recevable du fait de leur fondement axiologique. Nous reconnaissons l'immense apport de la démonstration de l'auteure, mais, à l'instar de Daniel Pinson (2003) nous ne la rejoignons pas dans le schème épistémologique qu'elle mobilise pour produire cette conclusion : « *en dénonçant le caractère idéologique et l'ambition illusoirement scientifique de l'urbanisme, F. Choay ne sortait pas d'une conception de la science qui l'alignait sur la vision positiviste héritée du 19^{ème} siècle* ».

Nous pensons au contraire qu'il existe toujours des principes axiologiques au fondement des schémas d'intelligibilité scientifiques, et que l'existence de ces valeurs n'implique pas pour autant l'irrationalité de leurs propositions. À la suite d'Antonio Da Cunha (1993), on peut se référer à la théorie wébérienne³¹ de la science pour comprendre les médiations par lesquelles les choix de valeurs interviennent dans le processus cognitif. Ces dernières déterminent la recherche à plusieurs niveaux : « *elles orientent le choix de l'objet de la connaissance ; elles fournissent la problématique de la recherche, les questions que l'on pose (ou que l'on ne pose pas) à la réalité ; elles déterminent la formation de l'appareil conceptuel mobilisé ; elles conditionnent la direction de l'investigation empirique ; enfin elles déterminent ce qui, dans une recherche, apparaît comme signifiant ou insignifiant, important ou accessoire* » (p.37).

Nous pensons en effet que le chercheur aborde et identifie toujours les faits qu'il observe et cherche à comprendre à travers des présupposés, des idées préconçues, issues d'un contexte culturel, historique et scientifique, qui fonde ses schémas d'interprétation du monde.

29 Cf. : « *We stand for the restoration of existing urban centers and towns within coherent metropolitan regions, the reconfiguration of sprawling suburbs into communities of real neighborhoods and diverse districts* » (extrait de la Charte du New Urbanism) ; principe n°13 : « *Within neighborhoods, a broad range of housing types and price levels can bring people of diverse ages, races, and incomes into daily interaction, strengthening the personal and civic bonds essential to an authentic community* » (ibid.).

30 F. Choay regrette d'ailleurs dans ce sens l'impact de l'urbanisme fonctionnaliste sur la production contemporaine de la ville qui a subi « *à travers le modèle, le traumatisme de la bonne forme* » (1965, p.78).

31 Il se réfère à l'ouvrage de Weber intitulé *Essais sur la Théorie de la Science* (1965).

Dans cette perspective, la validité scientifique ne repose pas alors sur la suppression de ces systèmes de valeurs, mais plutôt sur leur présentation explicite. Cela suppose, de la part du chercheur, de se soumettre à un exercice d'introspection pour connaître et faire connaître les présupposés, souvent inconscients, qui ont guidés ses choix et son analyse dans les trois temps de la recherche : énoncés de base, construction de l'objet, et compréhension des faits observés. De cette façon il devient possible, malgré la reconnaissance d'une relativité axiologique des résultats scientifiques, de construire leur objectivité. Le passage d'un énoncé individuel édifié sur des jugements de valeurs subjectifs à une proposition scientifique repose justement sur ce processus d'objectivation qui va rendre possible la validité intersubjective, condition de la science. En effet, à l'instar d'A. Da Cunha, nous considérons que la science est « *une pratique sociale fondée sur l'activité communicationnelle et sur l'utilisation de procédures d'objectivation contrôlables par la communauté des chercheurs* » (1993, p.41). Ce contrôle intersubjectif est rendu possible par la mise en place de méthodes d'objectivation transparentes, qui dépendent à la fois, on l'a vu, de la formulation explicite du système de valeurs et des présupposés de la recherche, mais aussi sur la présentation du cheminement méthodologique adopté. Ces deux corollaires délimitent le domaine et les conditions (axiologiques et méthodologiques) de validité des résultats, et permettent de satisfaire à la dimension communicationnelle de la science en vue d'obtenir un accord intersubjectif.

Nous souhaitons alors nous soumettre à cette exigence de transparence et d'explicitation de nos présupposés. Sans prétendre réussir à prendre conscience de l'ensemble des valeurs qui orientent notre recherche, nous pouvons cependant faire l'effort d'une tentative d'introspection à leur propos. Concernant la qualité morphologique, il nous semble que deux présupposés importants doivent être formulés de façon explicite : nous postulons qu'un accord collectif peut être identifié au sujet de la qualité morphologique des lotissements résidentiels contemporains, mais que cet accord est situé et dynamique.

En choisissant de travailler sur la notion de qualité morphologique, nous supposons en effet que les critères de définition de la qualité ne valent pas seulement à un niveau individuel, mais qu'il existe des régularités à l'échelle collective, constituant une « estimation antérieure » au jugement de valeur. Autrement dit, nous pensons que le jugement de valeurs exprimé à l'échelle individuelle s'appuie en partie sur des conditions préalables, d'ordre collectif, que nous pouvons identifier, susceptibles de produire un premier niveau d'évaluation de la qualité urbaine. Ce postulat est d'ailleurs présent, de manière plus ou moins explicite et assumée, dans toutes les recherches que nous avons consultées qui abordent frontalement la notion de qualité. Elles supposent toutes qu'au-delà de l'irréductible diversité des attentes et appréciations subjectives, subsiste une sorte de substrat commun, sans doute pas exhaustif mais non moins présent, dans le cadre duquel peut se construire la qualité urbaine (Dind, 2009).

Si nous partageons ce postulat, c'est que nous sommes motivée par un autre présupposé, valable nous semble-t-il, pour l'ensemble de la pensée urbanistique. Il s'agit de la nécessité politique d'action qui suppose de dépasser le relativisme. En tant qu'urbaniste, nous sommes ainsi mise en face de cet enjeu : celui de faire coexister la diversité dans des espaces communs, celui d'arriver à construire des espaces qui puissent être le support du vivre ensemble, celui de faire en sorte que la ville soit à la fois le lieu du projet individuel mais aussi celui du projet collectif. C'est finalement parce que nous croyons à l'existence de ce collectif, que nous souhaitons explorer son expression dans une grille d'appréciation des formes urbaines. Derrière cette nécessité d'action, on retrouve à la fois l'axiome spatialiste (Genestier, 2016), qui considère que l'espace n'est pas seulement un produit du social mais aussi une structure active (Da Cunha, 2015), et qu'agir sur l'espace permet d'agir sur le social³², mais aussi l'axiome futuriste qui légitime l'action dans les promesses d'un futur meilleur.

Pour autant, nous rejetons l'axiome universaliste. Ces critères collectifs de qualité résultent selon nous d'une construction sociale située, relative à un contexte et à une pratique spatiale. Nous renonçons ainsi à définir de manière absolue, vraie et intemporelle ce que serait la bonne forme urbaine, la qualité morphologique du tissu. Le contexte de définition des critères de la qualité, pour que ces derniers soient recevables, doit être précisément délimité et justifié. Pour ce faire, nous procédons à une double caractérisation. D'objet tout d'abord : nous traitons de la qualité morphologique des lotissements résidentiels, et non de l'ensemble des espaces urbains. De sources d'énonciations, définies en fonction du statut des émetteurs³³, ensuite. Nous explorons dans cette thèse les critères de qualification d'un groupe social précis et limité: les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme intervenant dans la fabrique des lotissements. On retrouve ici l'enjeu d'explicitation méthodologique et de transparence abordé plus haut. Il nous faut exprimer de façon claire la manière et les critères à partir desquels nous avons construit cet objet de recherche (la définition de la qualité morphologique des lotissements). De même, nous pensons que les critères identifiés sont relatifs d'un point de vue historique et que la définition de qualité est dynamique, comme les travaux déjà évoqués de Xavier Desjardin (2008) ont su le démontrer.

Ce présupposé situationniste et historiciste réduit considérablement la portée de nos résultats potentiels, tout en les solidifiant, car il nous permet de satisfaire à l'exigence de contrôle intersubjectif. Les résultats que nous allons avancer seront valables seulement pour les situations sociales, historiques et géographiques étudiées (nb. les quatre opérations analysées), selon une méthodologie explicite.

32 Sans pour autant penser que la forme détermine complètement les pratiques sociales.

33 On pourrait dire aussi, en reprenant la terminologie d'Albert Lévy, en fonction de pratiques spatiales.

* * *

Cherchant à établir les caractéristiques de la médiocrité et inversement de la qualité morphologique des lotissements, nous sommes confrontée à deux défis théoriques posés par la mobilisation de cette notion.

En termes de contenu d'abord, nous reconnaissons que la dimension morphologique ne constitue qu'une dimension partielle, mais non moins intéressante, de la qualité urbaine.

En termes structurels ensuite, nous renonçons à construire des résultats « vrais » et universels. Nous cherchons à produire des « effets de vérité » (Serres, 1989, cité par Da Cunha, 1993, p.6) relatifs, situés et provisoires. Nous estimons ainsi que le domaine de validité de la connaissance est triplement limité ; il dépend des présupposés qui la fondent, du contexte et de l'objet précis sur lequel elle porte, et du moment dans lequel elle s'est construite. Appliqué à la notion de qualité morphologique, cela nous conduit à considérer qu'un savoir peut effectivement être constitué à son propos, malgré sa nature axiologique, mais que sa définition, si elle peut être collective, sera toujours relative, située et dynamique.

Ces conclusions nous amènent alors maintenant à présenter de façon explicite le statut que nous accordons à la notion de qualité morphologique, et la méthodologie sur laquelle repose la définition de ses caractéristiques et de son évaluation. De cette façon, nous souhaitons nous soumettre à l'exigence de transparence méthodologique évoquée plus haut. C'est l'objet de la partie suivante.

2. UNE APPROCHE CONVENTIONNELLE DE LA QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : VERS UNE GRILLE D'ÉVALUATION

À la suite de ces considérations théoriques, nous envisageons donc que la qualité morphologique peut se définir comme une construction sociale et non comme une vérité universelle, au sens où les critères de valorisation sur lesquels elle s'appuie ne sont pas des normes absolues, partagées par tous de tous temps, mais des produits sociaux situés et provisoires. C'est dans cette perspective que nous parlons alors d'approche conventionnelle de la qualité. Nous mobilisons ainsi la notion de convention pour saisir la nature de cette construction sociale et clarifier le statut particulier qui lui est accordé dans cette thèse.

Les conventions peuvent être définies comme des « *systèmes d'attentes réciproques* » (Amblard et al. 1996, p.73), soit « *un ensemble de repères auxquels des individus confrontés à des situations incertaines, se réfèrent pour décider des comportements qu'ils vont adopter* » (Nizet, n.d., p.3). La convention agit comme une structure de coordination des comportements, en même temps qu'elle résulte de l'interaction entre les acteurs engagés dans sa construction : « *les repères qui constituent la convention influencent les décisions individuelles, [...] les décisions individuelles influencent en retour les repères de la convention* » (ibid.). On parle à ce propos de la « circularité » des conventions.

Pour être plus précise, nous nous situons dans une approche en termes de convention légitimée, telle que définie par André Orléan. Elle désigne « *cette forme de convention reposant sur des évaluations non réduites à la seule utilité, mais impliquant également la légitimité des conduites prescrites* » (2004, p.6). Cette conception de la convention intègre la question de la valeur. Elle considère que le jugement sur lequel repose le choix de se conformer à une convention ne résulte pas seulement d'un calcul d'utilité³⁴, mais prend aussi en compte la légitimité de cette convention vis-à-vis d'un principe supérieur. Cette approche se fonde sur un postulat fort, celui de l'« *existence de principes légitimés définissant un cadre commun de jugement* » (ibid., p.12). Ce même postulat est aussi un préalable fondateur pour notre propre démonstration. Pour rappel, nous considérons qu'il existe, au-delà des attentes individuelles, un substrat commun dans le cadre duquel se réalise l'attribution de la qualité.

34 Selon cette première approche, dite « évolutionniste », des conventions « *chacun fait R parce que tous les autres font R, mais il aurait pu arriver que chacun fasse R' parce que tous autres avaient fait R'* » (Sudgen, 1986, cité par Orléan, 2004, p.4), tandis que dans une acception en termes de convention légitimée – si l'on reprend la formulation précédente –, chacun fait R parce que tous reconnaissent la légitimité des conduites prescrites pas R.

Dans cette perspective, la qualité morphologique peut donc s'interpréter comme un construit engageant et engagé par des acteurs sociaux. Il devient alors possible d'identifier les critères de définition de la qualité à l'échelle d'un groupe social particulier. Cette approche conventionnelle de la qualité nous conduit donc à délimiter le périmètre de ce groupe social³⁵, et à identifier les espaces d'énonciation de la convention de qualité morphologique.

Nous nous sommes intéressée aux critères de qualité morphologique identifiables dans le discours des acteurs professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme, et ce pour deux raisons. Tout d'abord parce que la critique adressée aux lotissements est en grande partie de leur fait, et d'autre part parce que leur discours peut être, au moins en partie³⁶, facilement identifiable et circonscrit, et représente de la sorte un corpus exploitable.

Si les travaux sur les conventions en économie et en sociologie des organisations se sont souvent penchés sur les mécanismes de constitution des conventions, la façon dont nous mobilisons ici l'approche conventionnelle diverge, du fait de nos intentions de recherche différentes. C'est bien à la suite d'auteurs tels que Lucien Karpik (1989) et Pierre-Yves Gomez (1994) que nous avons formalisé cette idée de la qualité comme convention. Nous n'avons cependant pas les mêmes objectifs. Il ne s'agit pas pour nous de comprendre les processus de génération des critères de la qualité morphologique³⁷, mais plus modestement de rendre compte, dans une approche plus statique, du contenu conventionnel, aussi appelé « énoncé » (Nizet, n.d.). Autrement dit, nous nous posons la question du « quoi » – quels critères d'évaluation de la qualité apparaissent dans le discours des professionnels sur les lotissements ? – et non celle du « comment » – comment s'élaborent ces critères de qualité ?

Pour répondre à cette question nous avons dans un premier temps construit un corpus littéraire, sans doute pas exhaustif mais que nous avons souhaité le plus large possible, de façon à rendre compte de manière juste du discours public (au sens de publié) des acteurs professionnels sur

35 L'économie des conventions a essentiellement porté sur la question de la formation de l'accord dans des organisations bien délimitées, notamment les entreprises, ce qui fait que la délimitation du groupe social engagé dans le processus conventionnel ne pose pas a priori de problème méthodologique. Ce n'est pas le cas ici dans la mesure où nous n'étudions pas une organisation aux limites univoques. Cette question nécessite au contraire pour nous un effort de justification du périmètre de l'analyse et une clarification méthodologique à son propos.

36 Pour des raisons d'accès et de constitution des données, nous nous concentrons sur la partie écrite et publiée de ce discours.

37 Dans son ouvrage, P.-Y Gomez (1994) analyse les mécanismes de génération des critères de la qualité des biens produits dans le monde économique. Il montre que ces derniers procèdent de deux types de convention : la *convention de qualification* qui porte sur le consensus de ce que le client et son fournisseur peuvent attendre d'une relation marchande, et la *convention d'effort* qui porte sur le consensus entre les salariés et l'employeur sur l'intensité d'effort attendu pour assurer la production.

les lotissements. Ce corpus est le même que celui constitué à l'occasion de la sélection de nos études de cas³⁸. Il constitue le matériau de base sur lequel a porté l'analyse du discours des acteurs professionnels sur la dimension morphologique de ces opérations.

Cette partie est alors l'occasion pour nous de présenter dans un premier temps le protocole méthodologique d'analyse du corpus, qui nous a permis de construire une grille d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements contemporains. L'exposé de cette grille d'évaluation est abordé dans un second temps.

2.1. Présentation du protocole méthodologique : identification des critères de la qualité morphologique

Nous nous sommes donc intéressée à l'énoncé conventionnel de la qualité morphologique construit par les acteurs professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme qui produisent un discours sur les lotissements. Ce discours s'exprime, entre autres, au travers de sa formalisation dans des publications de diverses natures : ouvrages, revues, articles, fiches de bonnes pratiques, flyers, expositions, documents internet, etc. La définition de la qualité morphologique proposée dans cette thèse repose sur une analyse systématisée de cette littérature professionnelle sur les lotissements au travers de la grille de lecture par trames présentée plus haut.

Il convient de souligner les biais induits par ce choix méthodologique. D'abord, en nous limitant aux textes publiés, il se peut que nous soyons passée à côté des certaines sources de discours, dans la mesure où les acteurs professionnels intervenants dans la production des lotissements ne sont pas tous producteurs de littérature à leurs propos³⁹. Par ailleurs, la littérature analysée est une littérature institutionnelle. Les auteurs s'expriment rarement en leur nom propre mais plutôt au nom de leur institution d'appartenance. On peut alors supposer que ce discours institutionnel est a priori moins polémique et plus consensuel que pourraient l'être par exemple des prises de position individuelles. Il se peut enfin que certaines publications soient passées entre les mailles de notre recensement pour des questions de diffusion. Pour des raisons de temps et de faisabilité⁴⁰, notre protocole de recension des sources s'appuie sur l'outil informatique et suppose que les publications soient visibles par ce biais⁴¹. Nous ne prétendons donc pas à l'exhaustivité : nous avons analysé une partie d'une forme particulière d'expression

38 Partie I/Chapitre 2/Section 1.

39 On notera notamment l'absence des géomètres dans notre inventaire littéraire. Ces acteurs importants de la production des lotissements n'ont pas, à notre connaissance, produit de textes au sujet de leur pratique.

40 Nous ne pouvions pas nous rendre dans chacune des institutions-sources pour consulter leurs publications.

41 Nous n'avons pas consulté seulement des sources informatisées. Cependant, pour que nous ayons connaissance de son existence, il fallait au minimum que le titre de la publication apparaisse dans les moteurs de recherche consultés, et qu'elle soit par la suite consultable (version informatique disponible ou version papier accessible).

du discours de certains acteurs professionnels sur les lotissements. Cependant la taille de notre corpus (108 publications recensées) nous assure tout de même une matière conséquente pour l'analyse.

2.1.1. Méthode d'identification des critères de qualité morphologique

Au terme d'un inventaire des publications professionnelles françaises portant sur la qualité morphologique des lotissements⁴², nous avons obtenu un corpus littéraire composé de 108 publications. Ce corpus constitue la matière première à partir de laquelle nous avons cherché à identifier et à caractériser la convention « qualité morphologique des lotissements », telle qu'elle apparaissait dans ces publications.

L'identification des critères de cette convention procède d'un travail de relecture systématique de l'ensemble de ces sources à l'aune de la grille de lecture morphologique en termes de tissu urbain⁴³ (figure 7), présentée au chapitre précédent.

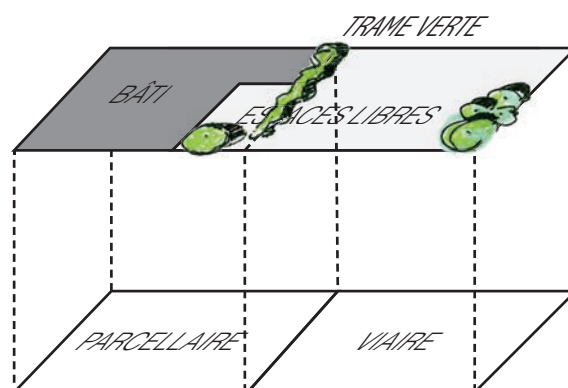


Figure 7. L'approche par trames, une grille de lecture pour guider l'analyse des discours professionnels sur la forme des lotissements (L. Herrmann, 2016, d'après Bories & Denieul, 1984)

Certaines des publications du corpus sont ouvertement normatives, voire prescriptives : elles énoncent ce que devraient être les lotissements et formulent parfois des recommandations pour atteindre cet état souhaitable. C'est le cas par exemple de l'ouvrage *Lotir autrement* publié en 2008 par le CAUE du Pas-de-Calais (Morice-Perlein, 2008), qui présente explicitement (dès son titre d'ailleurs) et dans une portée générale les prescriptions à suivre dans l'aménagement des lotissements pour parvenir à cet « autrement », promesse de lotissements qualifiés.

42 Pour rappel le protocole de constitution du corpus est présenté en Partie I/Chapitre 2/Section 1.1.

43 Voir Partie II/Chapitre 3/Section 3.

Dans d'autres publications par contre, la dimension normative est plus tacite, mais non moins présente⁴⁴. C'est le cas par exemple des textes décrivant des opérations existantes, considérées comme de « bonnes pratiques » ou des exemples à suivre. Sous couvert d'un propos descriptif – il s'agit par exemple de présenter le lotissement écologique des Courtils de la commune d'Hédé-Bazouges (CERTU, 2010-a) (figure 8) – on peut cependant discerner, dans le jeu de ce qui est mis en avant et ce qui ne l'est pas, le registre normatif de ces discours. Les « bonnes pratiques » présentées ne font pas que décrire de jolies opérations, elles montrent aussi, de façon plus ou moins explicite et assumée, ce qu'il convient faire, ce qui fait justement que ces opérations sont « jolies » ou plutôt exemplaires. « *Les « bonnes pratiques » travaillent alors comme des systèmes de normalisation, voire de standardisation. [...] [Elles] existent en tant qu'opérateurs de prescriptions* » (Devisme, Dumont et Roy, 2007, p.18).



Figure 8. La présentation de « bonnes pratiques » support d'un discours normatif sur la forme des lotissements. Ici : valorisation de l'alignement du bâti sur la voie, de l'unité architecturale en front d'espace public et de la prise en compte des paysages locaux (bocages) dans l'aménagement du lotissement des Courtils (CERTU, 2010-a, p.5)

Les sources composant le corpus sont donc hétérogènes de part leur nature, leur taille (de une à plusieurs centaines de pages), leur support, mais aussi de part le statut plus ou moins appuyé des registres discursifs mobilisés (descriptifs, analytiques, prescriptifs, normatifs), et de part les mécanismes différenciés de leur argumentation (propos généralisant, recours à l'exemple, arguments d'autorité, etc.). En appliquant de manière systématique notre grille de lecture

⁴⁴ Nous avons par contre exclu de l'analyse (lors de la première phase de lecture), les textes strictement analytiques ou descriptifs. C'est le cas par exemple du document « Pour des quartiers d'habitat individuel de qualité » publié par le CAUE de l'Oise en 2015, qui, contrairement à ce que laissait supposer son titre, décrit simplement les trois modes de production de l'habitat individuel (diffus/lotissement/groupé), sans porter de jugement précis sur les formes urbaines produites.

morphologique à ce corpus composite, nous souhaitons dépasser cette diversité de structure, pour nous intéresser seulement au contenu de ces discours, et plus précisément aux points de convergence de ces contenus en matière de morphologie. De cette façon nous analysons le discours des acteurs uniquement dans sa fonction propositionnelle, au sens de ce que disent les mots (Barry, 2002)⁴⁵. Nous cherchons ainsi volontairement à effacer les particularités individuelles de chaque texte, pour ne retenir que ce qu'ils ont en commun : l'énonciation d'un propos normatif sur la forme des lotissements. La grille de lecture morphologique par trames constitue alors un outil d'analyse de ces contenus tout à fait opérante : elle permet de classer les critères de qualification et de disqualification de la forme des lotissements. De ce fait, nous pouvons procéder grâce à elle à une analyse thématique transversale, qui rend possible, malgré la taille du corpus, une synthèse de ces éléments de contenu, de cet énoncé conventionnel.

Concrètement, nous avons réalisé cette revue de littérature à l'aide du logiciel *Excel* (figure 9). Pour chaque publication (ligne), nous avons renseigné les critères de médiocrité (en orange) et de qualité (en vert), répartis en fonction des différentes composantes du tissu (inscrites en colonnes : localisation, viaire, parcellaire, bâti, espaces ouverts (comprenant la trame végétale)). Nous avons ajouté une colonne supplémentaire, intitulée « autre », de façon à pouvoir éventuellement intégrer dans l'analyse des éléments de jugement morphologique présents dans les textes, qui ne seraient pas couverts par la grille de lecture en termes de tissu urbain. Pour chaque critère renseigné, nous avons indiqué l'objet de la qualification, à savoir si le critère porte sur un exemple (ou contre exemple) précis, ou s'il s'agit de considérations d'ordre plus général sur les lotissements⁴⁶.

INTITULE	DATE	AUTEUR	CONTRE EX	MEDIOCRITE						EX	QUALITE					
				LOCALISATION	VIAIRE	PARCELLAIRE	BATI	ESPACES OUVERTS	AUTRE		LOCALISATION	VIAIRE	PARCELLAIRE	BATI	ESPACES OUVERTS	AUTRE
Reconsidérer le lotissement comme ensemble urbain à mesure humaine	2009	Association A4U Urban/CERTU	GÉNÉRALISÉES «effluvs du lotissement banal»	Pas de liaison au centre VMS, aux TC			Maisons sur catalogue	Pas d'EP	Pas de concertation	Les Portes de la Forêt (Belle Gaillonne) MDA Foncier conseil/EAC	Insertion dans le site	Réduction des surfaces imperméables pour voies et stationnement	Diversité taille des lots assure mixité sociale	Tous les constructions sont conçues par un architecte	Matériaux des EP durables et contemporains	Collecte des ordures ménagères par conteneurs enterrés (pas de collecte individuelle); limitation nuisances du ramassage et incitation au tri
							Pas de mixité sociale	Pas d'espace de promenade et de détente	Pas de traitement des déchets	Pas de préservation des ressources naturelles	« Val de la Pellissière » (Biarritz, 63) / MHO SACSU OMOU/230 Logements, 55 lots libres, 67 maisons groupées et petits collectifs - débutés en 2007	Orientation des lots favorise ensoleillement des constructions	Diversité typologie des constructions	Composition privilégiée des perspectives sur le Moulin du Chaffault en liaison avec le caryatide clocher de l'église	Construction du Q autour d'une "trame publique" en liaison avec le caryatide ville	Prise en compte des possibilités d'extension du lotissement vers l'ouest (réserves de voies)
										« Les Marinères » (Limoux, 44) / Mco Groupe Béremond / 38 lots (2005)	Traitement des voies (largeur 5m) - réduction vitesse automobile	Réduction des surfaces imperméables sur utilisation de dalles pour les sentiers et création d'un trottoir ondulé sur les voies liaison piétonnes aux équipements de la	Préservation du patrimoine végétal existant	Création d'un bassin d'usage paysager		

Figure 9. Analyse transversale du corpus : application de la grille de lecture par trames. Exemple pour la source « Reconsidérer le lotissement comme un ensemble urbain à mesure humaine » (CERTU, 2009)

45 Il s'agit d'une acception très restreinte de l'analyse du discours, qui en tant que domaine de recherche, couvre un champ large et complexe caractérisé par une grande variété d'approches et de présupposés théoriques. Alpha Ousmane Barry (2002) identifie par exemple dix approches distinctes de l'analyse du discours (l'approche énonciative, l'approche communicationnelle, l'approche conversationnelle, l'approche interactionnelle, le dialogisme, la polyphonie, l'approche sociolinguistique, l'école française d'analyse du discours, l'approche pragmatique et l'approche sémiotique).

46 Cette précision s'explique aussi du fait que nous nous sommes appuyée sur cette même revue de littérature pour sélectionner nos opérations-études de cas (voir Partie I/Chapitre 2).

La grille de lecture par trame des tissus urbains était descriptive ; une fois renseignée par le discours des acteurs professionnels, elle devient analytique et normative. Il ne s'agit plus seulement de décrire la forme de la trame viaire, parcellaire, bâtie, etc., mais bien d'attribuer une valeur à ces formes.

En appliquant cette grille de lecture morphologique à notre corpus littéraire, nous avons ainsi pu identifier des critères de définition de médiocrité et de qualité morphologique des lotissements, qui s'organisent en un véritable système d'évaluation (tableau 1 et figure 37).

2.1.2. Gestion du stationnement et qualité esthétique du bâti : l'absence d'un accord interne au corpus

Le premier résultat frappant de cette relecture est le caractère globalement convergent des critères identifiés. Pourtant, certains de ces critères semblent un peu plus clivants. On observe en effet un consensus généralisé sur la plupart des éléments qualifiants ou disqualifiants la forme urbaine des lotissements, mais deux critères se révèlent plus problématiques. La grille de critères qui va suivre procède d'un exercice de synthèse qui résulte d'une inévitable atténuation des disparités internes au corpus. Il convient alors, avant de la présenter, d'exposer quelques observations critiques sur le corpus.

La diversité interne observée tient tout d'abord aux objectifs différents des publications consultées. Certaines, comme les « Fiches pratiques. Le lotissement, comment le réussir » du CAUE de Dordogne (2013), ont explicitement une ambition transversale et globale vis-à-vis de notre objet, et développent de ce fait un propos conséquent, duquel ressort un nombre important de critères de qualification. Tandis que d'autres, comme « Sainte-Croix-aux-Mines, une alternative au lotissement standardisé » (CERTU, 2010-b), aspirent à rendre compte d'expériences particulières, sans forcément formuler de discours plus généralisant sur les lotissements. De leur propos, moins conséquent, se dégage donc également un nombre moins important de critères. Dans d'autres publications encore, comme le *Livre blanc du foncier. Pour une gestion équilibrée de la croissance urbaine* (SNAL, s.d.), si la dimension morphologique ou même le lotissement sont bien présents dans le discours, ils n'ont qu'une place annexe dans le contenu, ce qui fait de ces textes des sources un peu moins abondantes pour notre analyse⁴⁷.

D'autre part, on remarque parfois aussi des divergences dans les modalités de formulation d'un même critère, qui peut apparaître dans une forme très précise ou être formulé au contraire de manière beaucoup plus indéterminée. Par exemple, le critère « hiérarchisation de la trame

47 Par exemple, l'ouvrage cité a servi à renseigner seulement la colonne « Médiocrité » de notre grille de lecture, à travers un propos très général sur ce qui est présenté comme le « modèle repoussoir » du lotissement.

viaire » est le plus souvent exprimé dans des termes très généraux⁴⁸, alors que dans « Vers un lotissement durable. Une méthodologie de projet en 14 thématiques » (Cap l'Orient Agglomération, 2009), il est énoncé au travers de prescriptions chiffrées : les voies de niveau 1 doivent mesurer entre 10 et 12 mètres de large avec au maximum la moitié de leur profil consacré à la circulation, celles de niveau 2 doivent mesurer entre 2 et 4,5 mètres avec une largeur carrossable comprise entre 3,5 et 5 mètres, etc.

On note enfin que certains critères de qualification⁴⁹ ne font pas totalement l'unanimité, sans pour autant que l'on puisse parler de polémique, dans la mesure où seule une lecture très attentive du corpus nous a permis de nous apercevoir de ces légères divergences.

Le premier élément sujet à désaccord concerne la gestion du stationnement (compris dans l'analyse de la trame viaire). Du côté de la lecture critique des lotissements existant, les auteurs semblent d'accord : l'aménagement des espaces de stationnement pose un problème en matière de nuisance paysagère (les voitures « envahissent le paysage » (DGDU, 2006, p.14)) et d'encombrement de la chaussée, notamment problématique pour la mobilité piétonne. Par contre, on note une dualité dans la version qualitative de ce critère. Les acteurs semblent partagés entre ceux (majoritaires) qui préconisent un regroupement des places de stationnement pour « débarrasser les rues des voitures » (DGDU, 2006) et « favoriser les modes doux » (Vautrin, 2015), et d'autres qui conseillent de « traiter le stationnement sur voie comme un espace tampon entre espace privé et espace public » (Cap l'Orient agglomération, 2009), ou encore le CAUE du Calvados (s.d.) qui prône son « fractionnement » au sein des opérations de façon à s'en servir pour diversifier le statut des voies. Comme cette question du stationnement est tout de même récurrente dans le corpus, il nous semblait important de la faire apparaître, même en l'absence d'un consensus sur la forme qu'il doit prendre. Nous avons alors choisi de l'insérer d'une manière plus indéterminée que les autres critères dans la grille d'évaluation de la qualité, car d'un côté comme de l'autre l'idée reste de réussir à intégrer sa gestion dans la phase de composition urbaine.

Un second critère semble diviser notre corpus. Il s'agit de la qualité architecturale du bâti. Là encore, le constat critique est largement consensuel, nous y reviendrons plus bas. Mais si partout, on regrette la « fadeur et la banalité architecturale » des pavillons qui remplissent les lotissements (Morice-Perlein, 2008), on identifie à l'inverse un désaccord quant à l'appréciation des éléments esthétiques conditionnant la réalisation de cette qualité architecturale résidentielle⁵⁰. Cette

48 Comment dans « Extensions urbaines, nouveaux quartiers et développement durable » (CAUE du Loiret, 2010) : « Hiérarchiser les voies principales et secondaires (largeurs, trottoirs ou simples bas-côtés, position des caniveaux, emploi ou non de bordure, caractère plus urbain ou plus rural) ».

49 Les critères de disqualification font par contre l'objet d'un consensus sans exception visible.

50 Cette remarque ne concerne pas l'ensemble des critères de qualification de la trame bâtie ; nous verrons plus bas qu'en dehors de cette dimension esthétique, un accord semble au contraire partagé dans notre corpus sur les autres dimensions de qualification de trame bâtie (densité, diversité typologique, compacité, intégration au site, orientation, implantation, performance énergétique).

question de l'esthétique de la maison donne lieu à une sorte de malaise dans le discours des acteurs professionnels. Tout d'abord, alors que le thème de la laideur des lotissements est sous-jacent dans le procès qui leur est adressé⁵¹, celui des conditions de leur beauté est beaucoup plus discret. De façon générale, les critères de qualité de la trame bâtie ne sont pas d'ordre esthétique. Comment l'expliquer ? On peut faire l'hypothèse que ce silence relatif s'appuie sur l'idée d'un manque de légitimité de telles considérations, avec derrière un raisonnement considérant que la question du beau renvoie à celle du goût, et comme tous les goûts sont dans la nature, il n'y aurait pas de vérité en la matière. Pourtant, certaines publications se risquent sur le terrain d'une évaluation de l'esthétique architecturale des maisons. L'expression – minoritaire dans notre corpus – de critères esthétiques de qualification de la trame bâtie des lotissements suscite une tension entre une injonction à la cohérence architecturale qui serait fonction du respect stylistique de l'architecture vernaculaire d'un côté, et un appel à promouvoir la diversité architecturale pour éviter l'uniformisation des paysages de l'autre. Par exemple, dans « Maison individuelle et Qualité urbaine. Vers des opérations d'aménagement contextualisées », le CEREMA (Vautrin, 2015) valorise le fait que dans le lotissement Les Terres du sud à Sainte-Radegonde, la conception architecturale des maisons se soit inspirée du « *style local* » (sic) en matière de typologie, de matériaux et de couleurs. Le CAUE de l'Orne (2009) va plus loin encore dans les préconisations esthétiques en prônant certaines nuances de couleurs (schiste gris bleu, granit gris, torchis ocre) et en conseillant aux habitants de préférer l'enduit lissé ou coupé à l'enduit gratté pour leurs murs (figure 10).



Figure 10. Valorisation de caractéristiques esthétiques considérées comme vernaculaires au fondement des préconisations sur le bâti. Image de référence du CAUE de l'Orne (2009, p.7)

À l'inverse, le CAUE de la Manche (2006) semble considérer que la qualité architecturale tient, entre autres, à la diversité des réalisations. Cette injonction esthétique contradictoire (cohérence *versus* diversité) peut d'ailleurs être réunie dans le discours d'un même acteur : alors qu'il valorise au lotissement des Courtils l'innovation et la variété morphologique des maisons

51 Nous pensons notamment ici à l'article qui a fait beaucoup de bruit, paru dans *Télérama* en 2010 « Comment la France est devenue moche ».

(CERTU, 2010-a) (figure 11), le CERTU (2010-b) souligne par ailleurs de façon positive l'uniformité du traitement architectural et des couleurs au lotissement Les Coccinelles (Sainte-Croix-aux-Mines).



Figure 11. Une esthétique architecturale de la diversité et de l'innovation valorisée par le CERTU au lotissement des Courtils à Hédé-Bazouges (2010a, p.6)

Dans ce débat, les tenants du respect de l'architecture « traditionnelle » ou « locale » opposent dans un discours condescendant un goût populaire médiocre supposé ignorant de la qualité architecturale, et un goût savant respectueux des traditions et du paysage. Ils défendent alors le recours à une pédagogie, de façon à éduquer les « *gens ordinaires* » (sic) enfermés dans le modèle de la maison rectangulaire avec son toit à deux pentes (Nussaume, 2006, p.12). S'il nous fallait prendre part à ce débat, nous nous rangerions volontiers du côté de l'analyse de G. Bauer (1979) qui interroge la validité du raisonnement régionaliste promoteur des styles architecturaux prétendument vernaculaires. Derrière cette idée d'architecture traditionnelle à laquelle il faudrait prêter allégeance dans l'exercice de la composition du bâti, il y a aussi la croyance en l'existence d'une vérité architecturale atemporelle, comme s'il n'existait qu'une seule relation possible et éternelle entre un certain paysage et une certaine architecture. Le bien-fondé de cette croyance peut être réexaminé si l'on considère à l'instar de Monique Eleb et Lionel Engrand (2002)⁵² que la notion de « style régional » au sujet de la maison individuelle renvoie à une réalité historico-esthétique aléatoire et fragile, et même de façon plus générale que l'histoire de l'architecture est au contraire faite de frontières régionales poreuses, d'emprunts et de mélange des genres (Bauer, 1979).

⁵² Les deux chercheurs ont consacré un programme de recherche à cette question de l'esthétique de la maison individuelle.

Notre objectif étant de construire une grille d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements opérante pour analyser et comparer des opérations existantes, nous avons alors volontairement atténué ces différences pour ne retenir que ce qui faisait consensus dans notre corpus. Pour autant, cette simplification n'est pas arbitraire. Nous nous sommes appuyée sur un principe de récurrence et de partage (entre les différents types d'acteurs) pour sélectionner les critères : n'ont été conservés que les critères consensuels et partagés de façon suffisamment transversale.

2.2. Les critères d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements selon les acteurs professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement

À l'exception de ces deux critères (forme du stationnement et esthétique des maisons), la lecture systématisée de la littérature professionnelle à l'aune d'une entrée morphologique par trames, nous a permis de dégager des critères partagés d'appréciation de la médiocrité et de la qualité de la forme des lotissements (tableau 1)⁵³.

Nous proposons d'y revenir maintenant dans le détail, en présentant pour chaque trame d'abord les critères de médiocrité, puis les critères de qualité, et en développant chaque fois que cela nous a semblé utile une analyse critique des présupposés de ces critères, sur la base d'éléments de réflexion propres ou d'une mise en perspective au regard de la littérature scientifique sur le sujet.

53 Pour des raisons de lisibilité, au vu du nombre de sources composant le corpus, nous ne référons pas directement dans le texte aux publications. Par contre, pour rendre tout de même compte de cette matière première, nous illustrons notre propos avec des figures tirées exclusivement de notre corpus.

2.2.1. Localisation des opérations : une « attitude de greffe »

À l'échelle communale, les acteurs reprochent aux lotissements traditionnels de participer à l'« émiettement » (Charmes, 2011) de la ville contemporaine, de par leur localisation en discontinuité des tissus urbains existants (figure 12). L'éloignement des centres bourgs, caractéristique des opérations de lotissement périurbain, est considéré comme problématique pour quatre raisons principales.



Des opérations sans lien entre elles, éloignées du centre bourg.

Figure 12. L'éloignement des lotissements : un critère de médiocrité de leur localisation (CAUE du Doubs, 2005, p.10)

Il conduit d'abord, selon cette littérature professionnelle, à un gaspillage des ressources foncières, dû à cet éparpillement résidentiel. Pourtant on a déjà vu que les analyses quantitatives existantes ont montré au contraire que le lotissement avait finalement joué un rôle minoritaire dans l'artificialisation des sols, relativement au poids de la production des maisons en diffus¹.

1 Dans la région Rhône-Alpes notamment, les études conduites spécifiquement sur cette question par l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement Rhône Alpes (ORHL, 2002) montrent que sur la période 1990-1999, les lotissements ont une place minoritaire dans la construction des maisons individuelles de la région, « ne représentant que 20,4% de l'individuel pur* et 14,3% des logements totaux produits » dans les communes périurbaines en croissance** (p.12).

[*Au sens de la base de données SITADEL : « construction qui ne comprend qu'un seul logement et qui a fait l'objet d'une permis de construire relatif à un seul logement. ** Communes, identifiées par l'ORHL comme étant les espaces de la périurbanisation résidentielle, au regard des trois critères suivants : « communes participant à la croissance du parc de logements : le rapport entre le nombre de logements commencés sur 10 ans (1990-1999) et le parc de résidences principales et secondaires

Par ailleurs, les acteurs regrettent, de par leur éloignement, l'impact visuel conséquent des opérations de lotissement sur les paysages, à travers un processus de mitage participant d'un « *sentiment d'omniprésence de la poussée pavillonnaire* » (Charmes, 2013, p.26) et d'uniformisation. On comprend mieux ici pourquoi, malgré des chiffres contradictoires, le lotissement est inclus dans les objets de la lutte contre l'artificialisation des sols² : les maisons construites dans ce cadre opératoire sont sans doute moins nombreuses que dans le diffus, mais elles sont très – trop d'après notre corpus – visibles dans le paysage, notamment du fait de leur éloignement des bourgs. Au-delà des paysages, c'est aussi à la biodiversité que les lotissements portent atteinte de par cette localisation en discontinuité.

On reproche enfin à cet éloignement de construire des espaces peu accessibles, rarement connectés au réseau de transports en commun et donc dépendants de l'automobile et des énergies fossiles. À l'échelle de l'agglomération et de la ville, les lotissements sont alors considérés, de par leur localisation, comme des opérations et des quartiers non-durables. Les conséquences sont aussi d'ordre économique, puisque cette extension discontinue de l'urbanisation entraîne des surcoûts du fait du déploiement VRD qu'elle induit.

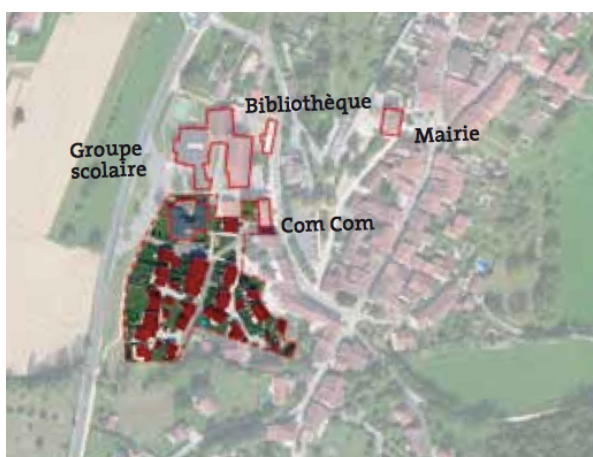


Figure 13. Le lotissement du Verger du Moulin (Treffort-Cuisiat) valorisé en tant que « greffe » (CAUE de l'Ain, 2014, p.46)

À l'inverse, la littérature professionnelle valorise ce qu'elle désigne massivement comme une attitude de « greffe » vis-à-vis du tissu urbain existant, caractérisant les opérations situées en extension directe des centres-bourgs (figure 13). La logique de proximité, qui prévaut dans le choix des sites d'implantation de ces lotissements, traduit leur intégration dans une réflexion

est supérieur à la moyenne régionale, soit 13,5% ; communes dont la croissance en valeur absolue est non négligeable, supérieure au seuil de 40 logements commencés depuis 10 ans ; commune ayant une proportion minimale de 40% de logements individuels purs dans la production totale de logements sur la période 1990-1999 » (p.4)

² En plus du fait que, dans notre corpus, le discours des professionnels n'envisage pas toujours le lotissement dans une définition restrictive. Il parle parfois de manière plus générale des opérations d'extension urbaine sans distinction du mode opératoire, ou encore de la construction neuve en général.

plus large sur le développement urbain à l'échelle de la commune voire de l'agglomération. Ce critère de localisation vient jouer aux quatre niveaux problématiques identifiés plus haut : en termes fonciers, la continuité directe avec les espaces déjà urbanisés permet d'éviter un éparpillement résidentiel ; au niveau du paysage, l'impact visuel des nouvelles opérations est contenu ; en matière d'accessibilité et de mobilité, la proximité participe d'un travail de connexion fonctionnelle et morphologique des lotissements à leur environnement, contrastant avec les logiques d'éloignement traditionnellement caractéristiques de ces opérations, construisant ainsi des espaces plus accessibles et donc moins dépendants de la voiture ; en termes économique, l'extension des réseaux est moindre.

2.2.2. Trame viaire : construire la « ville passante » (Mangin, 2004)

Au niveau de leur trame viaire, les critiques sont globalement de deux ordres.

Elles concernent d'abord le fonctionnement insulaire et le manque de connexion des voies créées avec le réseau de rues existant. La littérature dénonce ce que David Mangin appelle l'« *urbanisme de la rentabilité* » (2004) qui conduit à l'agencement d'une trame viaire garantissant une économie maximisée en matière de réseaux, de voies et d'espaces publics. Cette « *logique de tuyaux* » (Masboungi, 2008) est à l'origine de la conception de voies en boucle, en raquette ou en impasse, caractéristiques des lotissements périurbains (figure 14). Mais si ces configurations permettent effectivement de desservir en un minimum de voies un maximum de parcelles et réduisent les coûts de viabilisation, elles sont peu performantes au regard de critères d'intégration à l'existant et de perméabilité des tissus. Elles créent des quartiers résidentiels mal connectés à leur environnement proche. Cette carence d'intégration prend d'ailleurs parfois une tout autre dimension, à travers la recherche active d'un enclavement et d'une mise à distance du collectif dans certains « lotissements fermés », où les configurations viaires précédemment décrites « [permettent] aussi d'en réserver l'accès aux seuls copropriétaires, en installant des barrières ou des plots télécommandés » (Mangin, 2004, p.184).



Figure 14. Logique insulaire dans l'aménagement des voies : un critère de médiocrité de la trame viaire des lotissements. La figure repousseur de l'impasse (DRAC Basse Normandie, 2013, p.5)

Le deuxième critère de médiocrité de la trame viaire des lotissements concerne le caractère routier de leur aménagement (figure 15). Il se traduit par un manque de hiérarchisation du réseau qui entraîne souvent un surdimensionnement des voies de desserte résidentielle et donc une inadaptation à leur statut et à leur usage. Il réduit aussi la lisibilité de l'espace. Ce traitement uniforme des voies passe également par un phénomène inutile d'imperméabilisation généralisée des sols, qui pose de sérieux problèmes en matière de gestion des eaux de pluie. Conçue de façon fonctionnelle et sans attention portée aux mobilités douces et piétonnes, la trame viaire est alors réservée à la voiture. Dans ces « *lotissements parkings* », pour reprendre les termes de Daniel Le Couedic (2010, p.39), la fonction des voies se limite ainsi à la circulation, à défaut d'être de véritables espaces publics, et c'est souvent le piéton qui en fait les frais.



Figure 15. Aménagement routier de la trame viaire des lotissements (CAUE de l'Hérault, 2008b, p.11)

Au contraire, les acteurs professionnels considèrent que la qualité de la trame viaire résulte de la volonté de construire des lotissements connectés aux espaces qui les entourent : les impasses sont évitées, les voies créées s'accrochent au réseau de rues existant de façon à construire une « *ville passante* » (Mangin, 2004) et non plus une « *ville individualisée* » établie sur le modèle de l'isolement. Les opérations valorisées dans la littérature réhabilitent ainsi les objectifs urbanistiques de connexion et d'intégration à leur environnement proche.

Cet enjeu morphologique de la connexion passe aussi par l'intégration d'une multimodalité dans le traitement des voies, à travers notamment une attention plus marquée portée aux déplacements piétons dans le périmètre de l'opération et pour la relier aux quartiers environnants. Les acteurs valorisent également la mise en place d'une hiérarchisation de la trame viaire (figure 16). Les voies de niveau communal doivent se distinguer dans leur profil et dans leur traitement de celles de niveau intra-quartier. Il s'agit de s'émanciper de l'application normée de ratios de gabarit viaires inadaptés mais aussi de diversifier les types de revêtement de façon à favoriser, là où c'est possible, l'infiltration des eaux de pluie (figure 17).

PROPOSITION DE TRAME DE CIRCULATION.



Figure 16. Connexion au réseau existant, hiérarchisation de la trame viaire et prise en compte des mobilités piétonnes : construire la « ville passante » (CAUE de Vendée, 2009, p.51)

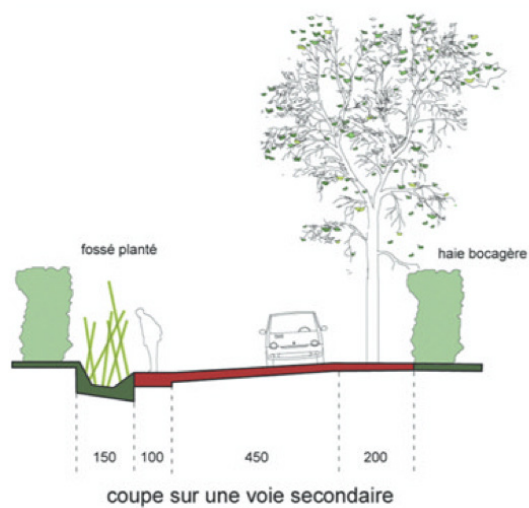


Figure 17. Varier le traitement du profil des voies et favoriser l'infiltration des eaux de pluie (CAUE de la Nièvre, 2006, p.2)

2.2.3. Trame parcellaire : intégration, diversité et économie foncière

Pour ce qui est de la trame parcellaire, les acteurs professionnels semblent regretter que les pratiques de découpage foncier identifiées dans les lotissements périurbains suivent eux aussi majoritairement un objectif unique de rentabilité à travers la recherche de maximisation de la rente foncière. Conduits par une rationalité géométrique et économique (Castel, 2006), les lotissements sont ainsi souvent divisés en lots les plus égaux possibles – le standard étant la parcelle carrée de 800m² (Sistel, 2005), au risque de sacrifier la prise en compte d'éléments du site (pente, accès direct sur voie publique, orientation de la parcelle par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants, etc.), qui devraient pourtant prévaloir dans le dessin des parcelles. L'uniformisation des lots est d'autant plus problématique, qu'elle implique aussi souvent une unicité dans le programme de l'opération, ou du moins dans les typologies d'habitat ensuite construites dans le périmètre du lotissement. Au-delà des répercussions en matière de monotonie des paysages résidentiels, la standardisation des tailles et des formes des parcelles est critiquée du fait qu'elle induit par la suite une unicité des programmes et entrave la possibilité de créer à l'échelle de l'opération une mixité résidentielle (figure 18).

Par ailleurs, les acteurs incriminent également la surface excessive des parcelles en lotissement, considérée comme responsable de l'étalement urbain des villes. Le CERTU (2012) souligne par exemple que la surface moyenne des parcelles en lotissement est de 754m² contre 150m² pour les parcelles supports d'une maison dans la ville historique³. Le lien entre la taille des parcelles en lotissement et la consommation foncière de ce mode de développement urbain est également souligné dans la littérature scientifique. Joseph Comby (2008) considère ainsi que la question centrale de l'étalement urbain n'est pas tant celle de la maison individuelle, que celle de la « *grandeur inutile* » des lots. Les auteurs parlent d'un minimum accepté de 800m² pour les classes moyennes et supérieures (Sistel, 2005), et considèrent que « *450m² est une limite basse au-dessous de laquelle il est impensable d'envisager la moindre construction* » en lotissement et en diffus (ibid, p.185).

³ Chiffres pour l'année 2010, selon une étude réalisée par Adéquation en 2012 pour l'Agence d'urbanisme de Lyon.

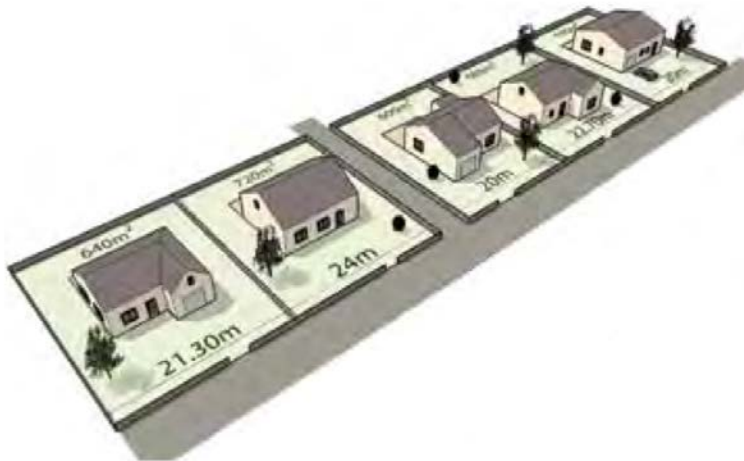


Figure 18. Uniformité, largeur et grandeur inutile des lots dans les lotissements traditionnels (CAUE de Seine Maritime, 2009, p.17)

Une trame parcellaire de qualité repose au contraire, selon la littérature, sur un parcellaire diversifié dans ses formes et dans ses tailles, conçu dans une sensibilité au site et au contexte (topographie, ensoleillement, vents). En plus de rompre avec la monotonie des paysages résidentiels traditionnels des lotissements, cette diversification est importante car elle permet de prendre en compte la réalité du contexte dans la morphologie des parcelles (figure 19). Elle facilite d'autre part l'existence d'une forme de mixité, en rendant possible la construction d'un programme hétérogène en matière de produits et de typologie des logements.



Pour lutter contre l'étalement urbain, les acteurs préconisent bien sûr de réduire la taille des parcelles, mais aussi de sortir du modèle dominant de la forme carrée pour aller vers des parcelles plus longues que larges. La parcelle étroite est en effet largement plébiscitée dans notre corpus car elle contraint de fait plus fortement l'implantation des maisons, encourageant les acquéreurs-constructeurs à positionner leur maison en limite séparative, et permettant de la sorte d'affirmer l'espace public grâce à l'alignement du bâti sur la voie tout en préservant la taille et l'intimité du jardin à l'arrière de la parcelle (figure 20). Un parcellaire étroit a également l'avantage d'être plus économe en termes de VRD que des parcelles larges.



Figure 20. Le parcellaire en lanière plébiscité (CAUE Lot-et-Garonne, 2005, p.9)

On voit ici combien les différentes trames morphologiques sont articulées entre elles, et comment l'action sur l'une d'entre elles peut conditionner en partie la forme des autres. Cela est d'autant plus vrai pour la trame parcellaire, dont la morphologie influence très fortement, on l'a déjà vu, la réalisation de la trame bâtie, mais aussi la qualité de l'espace public et des espaces privés ouverts. Son orientation par exemple détermine fortement la possibilité de bien exposer par la suite le bâti. De même, des parcelles en bande favorisent une maximisation de la surface du jardin

2.2.4. Densité, diversité, compacité et intégration du bâti

Dans une même perspective de dénonciation de l'utilisation expansive du sol par les lotissements, les critiques portent, au niveau de la trame bâtie, sur les faibles densités humaines et bâties qu'elle autorise. Cependant, alors même que la question de la densité bâtie est aujourd'hui sur toutes les lèvres, ce critère de disqualification des lotissements est moins massif que ce à quoi on aurait pu s'attendre. Lorsqu'il est souligné, le gaspillage foncier dû à la trame bâtie concerne d'ailleurs moins l'occupation du sol proprement dite que l'implantation de la maison dans la parcelle (et aussi donc, on l'a déjà vu, la taille et la forme du parcellaire). Même si l'on sait que d'un point de vue théorique densité et forme urbaine ne sont pas corrélées de façon systématique et univoque (IAURIF, 2005⁴), l'observation empirique montre que dans les faits le lotissement est souvent très consommateur d'espace par rapport aux tissus urbains des centres-villes. Dominique Déléaz (2011)⁵ révèle ainsi que dans la région Rhône-Alpes entre 1995 et 2004, les projets de lotissements conduisent à la construction d'une densité

4 Les travaux de Vincent Fouchier (1998) ont montré que l'on peut obtenir une même densité bâtie (Coefficient d'occupation du sol) avec des morphologies urbaines très différentes, allant de la tour au tissu de maisons individuelles.

5 Méthode basée sur l'exploitation de la base de données SITADEL alimentée à partir des demandes de permis de construire pour les opérations de construction.

de 10 logements à l'hectare, contre 70 logements à l'hectare pour l'habitat collectif dans la construction neuve. Ces chiffres prennent d'autant plus de sens si on les compare avec la moyenne de 200 logements à l'hectare prélevée dans le centre historique de la ville de Lyon (INSEE, 2001).

Tout comme pour la trame parcellaire, les acteurs regrettent également l'unicité des programmes bâtis qui entrave la construction d'une mixité sociale.

La critique concerne par ailleurs la médiocrité des formes architecturales en elles-mêmes. Sans entrer dans le débat sur l'esthétique architecturale déjà abordé plus haut, on remarque que la médiocrité de la trame bâtie dénoncée dans la littérature porte finalement sur un critère principal et partagé : celui de l'inadaptation des maisons à leur environnement.

Cette inadaptation repose notamment sur la mauvaise intégration des maisons dans leur contexte d'implantation : les modèles – souvent préconçus – supplantent les données topographiques, hydrographiques, géographiques et urbaines (au sens de l'accès à la rue et du rapport aux autres maisons) du lieu et banalisent les paysages (figure 22). Bien souvent, la maison impose ainsi un remodelage du terrain (déblais/remblais) au lieu de s'adapter à ses contraintes (figure 21).

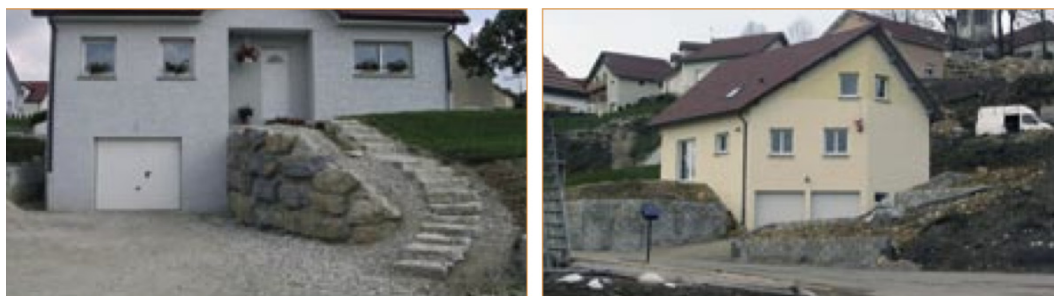


Figure 21. Bâti inadapté à la pente : le terrain doit s'adapter à des modèles de maison inappropriés (CAUE du Doubs, 2005, p.10)

Une partie des sources analysées corrèle cette inadaptation à la généralisation du recours, chez les ménages acquéreurs des lots, aux maisons sur catalogue⁶, proposées par les constructeurs de maisons individuelles⁷. Ce lien est fait de manière plus marquée par la littérature scientifique.

6 En réalité le recours à la maison sur catalogue à proprement parler est moins étendu que ce que laisse entendre la littérature. Il ne représenterait que la moitié de la production de maisons individuelles (d'après Christian Louis-Victor, président de l'UNCMI, interviewé par Yann Nussauve en 2006). Par contre la standardisation des formes bâties dépasse le recours au catalogue. On a en effet globalement très peu de variations dans la morphologie des maisons réalisées, relevant d'une « *typologie architecturale figée* » sur une image type : cinq ou six pièces, une toiture à deux pentes, une entrée en façade, un séjour traversant, et une surface comprise entre 90 et 120 m² (Caron, A., 2006, p.45). Marie-Christine Jaillet (1982) a également montré que malgré la présence d'acteurs différenciés sur le marché de la production de la maison individuelle (de gros producteurs nationaux et de multiples micro constructeurs locaux), cette dernière était caractérisée par une grande homogénéité à la fois des process mais aussi des produits.

7 La marginalisation du recours à l'architecte pour la maîtrise d'œuvre des maisons individuelles est une spécificité très française, du fait notamment qu'en France le recours à un architecte pour la construction d'un logement n'est obligatoire qu'à partir de 170m² de SHON (seuil abaissé à 150m² de surface de plancher par la loi LCAP en 2016).

Dans ce « système de production » (Vilmin, 2005), la maison individuelle devient un produit indifférencié (Mangin, 2004), se conçoit, s'achète et se vend comme un lave-vaisselle⁸. Selon David Mangin (2004), la disparition de la figure de l'architecte dans la conception de la trame bâtie de ces opérations participe de la formation d'une « ville individualisée », faisant de la majorité des lotissements des opérations de remplissage où règnent les seules règles du profit et de la rentabilité, et où disparaît la sensibilité au lieu et au paysage. Les constructeurs proposent ainsi dans leurs catalogues des « maisons-objets » (Coulaud et Joffroy, 1996, p.50), conçues pour répondre à un large marché, et souvent peu modulables au regard de critères territoriaux ou des contraintes du site d'implantation⁹. L'offre est ainsi dominée par des « modèles d'adhésion » (Caron, 2006, p.49) relativement standard pour minimiser les risques lors de leur commercialisation. Dans le département du Rhône par exemple, Philippe Dufieux (2007) explique que le recours aux maisons sur catalogue a notamment conduit à la diffusion du pavillon « néo-provençal », et de sa déclinaison, le modèle du « mas dauphinois »¹⁰, vendu en tant que modèle architectural traditionnel, mais en réalité complètement étranger à une quelconque tradition architecturale régionale.



Figure 22. Standardisation des modèles de maison et banalisation des paysages (CAUE de l'Eure, 2011, p.21)

Inversement, la littérature valorise les expériences opérationnelles plus audacieuses en matière de densité bâtie, ainsi que celles qui proposent une diversité typologique d'habitat, garante d'une plus grande mixité à l'échelle de l'opération.

Les acteurs préconisent également la compacité et la simplicité des volumes construits. L'injonction à la mitoyenneté est notamment une valeur largement partagée au sein du corpus. Cette dernière constitue, selon les acteurs, un critère de qualité de la trame bâtie pour plusieurs raisons. Elle est d'abord plus économe en foncier, car elle réduit la fragmentation des espaces

8 Expression employée par l'architecte-conseil de Solaize, lors d'un entretien (9 septembre 2013), au sujet des lotissements traditionnels.

9 Et parfois même au projet résidentiel des ménages : dans leur travail de recherche sur l'évolution des pratiques des constructeurs de maison individuelle par rapport aux nouvelles exigences énergétiques, Aliko-Myrto Perysinaki et Johanna Sery (2012) montrent que, même si leur processus de production est moins figé que dans les années 1970-80, la marge de manœuvre des ménages-maitres d'ouvrage est encore très réduite, et que leur capacité d'appropriation des modèles relève plus de l'adaptation à la marge, que de la conception réelle d'un projet singulier.

10 Avec pour seule particularité typologique : bardage en bois sur une ou plusieurs façades.

ouverts et permet de la sorte de maximiser l'usage du jardin¹¹. Elle participe d'autre part à l'amélioration de la performance énergétique du bâti, en diminuant les surfaces des parois d'échange extérieures (figure 23).

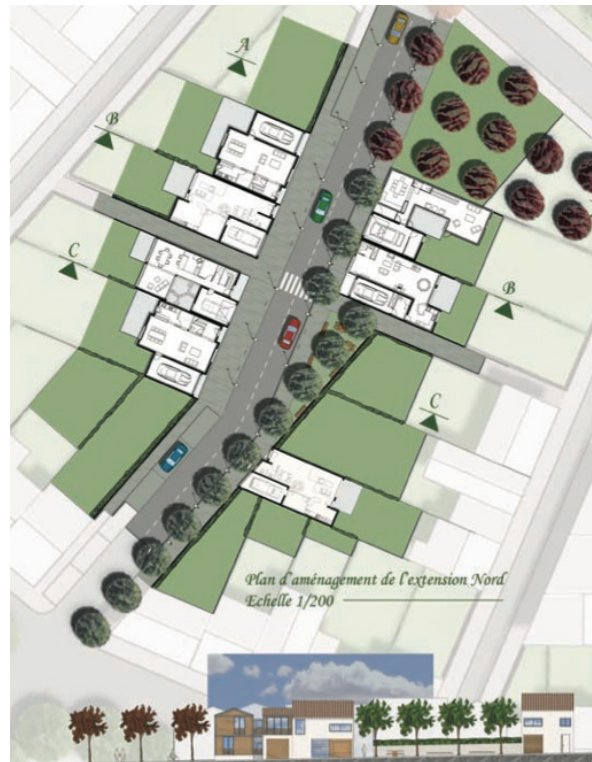


Figure 23. Valorisation de la mitoyenneté (CAUE du Lot-et-Garonne, 2005, p.7)

La performance énergétique constitue un autre critère de qualité du bâti, au croisement de plusieurs indicateurs : la compacité donc, mais aussi l'isolation, l'équipement et la bonne orientation des maison en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants. Ce dernier élément suppose à la fois une sensibilité au contexte d'implantation de la maison, mais aussi, on l'a vu, une trame parcellaire déjà elle même conçue en fonction de ces critères environnementaux (figure 24).

¹¹ Nous reviendrons plus en détail sur cet aspect plus loin.

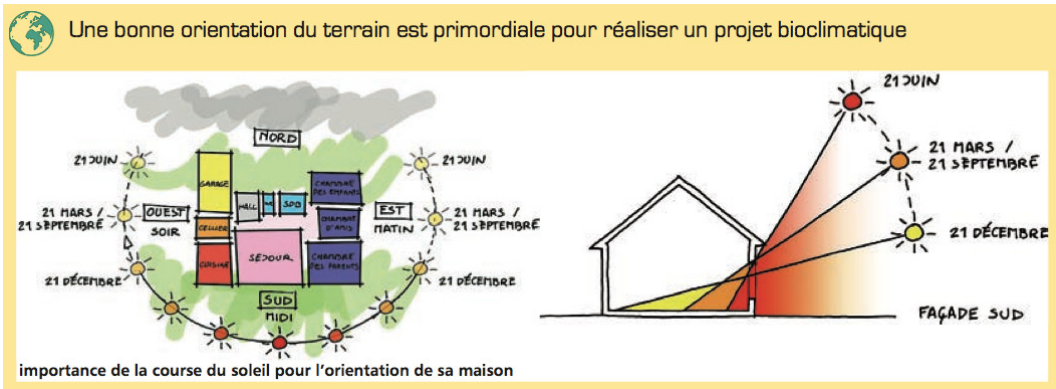
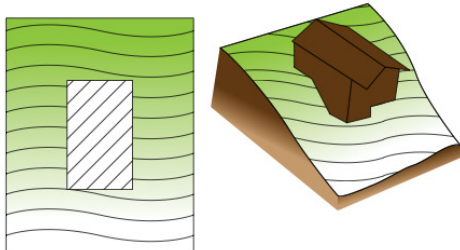


Figure 24. Critère d'orientation de la parcelle et du bâti en fonction du soleil (CAUE de l'Eure, 2011, p.21)

La qualité de la trame bâtie repose enfin sur son intégration topographique, autour d'un enjeu central : celui de l'insertion des maisons dans la pente. La maison doit s'adapter à son terrain d'implantation, et épouser le relief au plus près de ses aspérités de façon à éviter au maximum les déplacements de terre (figure 25).

Ce critère d'intégration topographique porte aussi sur l'enjeu paysager de l'atténuation de la visibilité des constructions.

/ Implantation perpendiculaire à la pente



/ Implantation parallèle à la pente

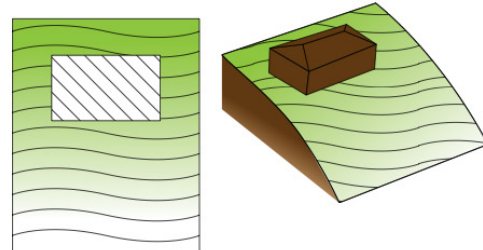


Figure 25. Intégrer le bâti à la pente (CAUE de Lot-et-Garonne, 2015, p.2)

Nous n'abordons pas dans cette partie l'ensemble des critères de qualification/disqualification de la trame bâtie, car un certain nombre d'entre eux sont étroitement liés à la qualité des espaces ouverts. De façon à bien rendre compte de cette articulation, nous avons préféré les intégrer dans la partie suivante¹².

12 On voit, une fois encore, combien les trames morphologiques sont articulées entre elles, en l'occurrence ici combien espaces bâtis et espaces ouverts fonctionnent ensemble comme éléments d'un même système.

2.2.5. Des espaces ouverts structurants, paysagers et piétons

La lecture de notre corpus fait apparaître trois critères principaux responsables de la médiocrité de la trame des espaces ouverts : leur caractère résiduel, la faiblesse des interfaces public/privé et le traitement routier de leur conception.

Le premier concerne leur aspect résiduel et morcelé. Ce critère renvoie à l'articulation entre trame bâtie et trame des espaces ouverts. Ainsi, au-delà de la méconnaissance du site et de l'imposition de modèles standard souvent inappropriés, la problématique de l'inadaptation des maisons à leur contexte porte aussi sur la logique de mise à distance du bâti vis-à-vis des limites privatives qui prévaut dans leur implantation. La volonté d'éloignement et d'évitement de la mitoyenneté conduit à l'espacement maximisé du bâti, et du même coup à la formation de vides résiduels (figure 26). On l'a déjà évoqué, ces pratiques posent problème en termes d'usage, de consommation foncière et de mutabilité des tissus. En effet, l'implantation généralisée de la maison en milieu de parcelle empêche bien souvent un plein usage du jardin et réduit la qualité résidentielle en multipliant les vis-à-vis (figure 27). Les espaces laissés libres sont alors inutilisables et constituent, dans un contexte d'angoisse lié à l'artificialisation des sols, une forme de gaspillage foncier peu défendable. Les acteurs expliquent que le caractère résiduel des espaces non bâtis dans les lotissements périurbains réduit également le potentiel d'évolution de ces tissus, notamment dans une optique de densification du bâti (figure 28).



Figure 26. La mise à distance des limites privatives créatrices d'espaces ouverts résiduels (CAUE de l'Hérault, 2008b, p.13)

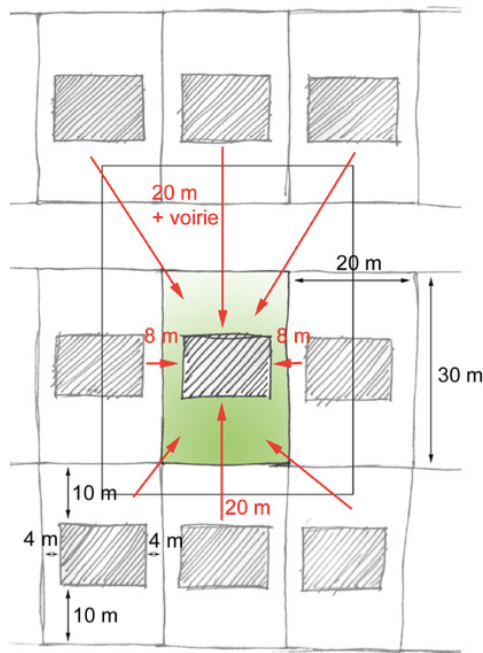


Figure 27. Positionnement du bâti en milieu de parcelle : multiplication des vis-à-vis et limitation de l'usage des espaces ouverts privatifs (DRAC/STAP Basse Normandie, 2013)

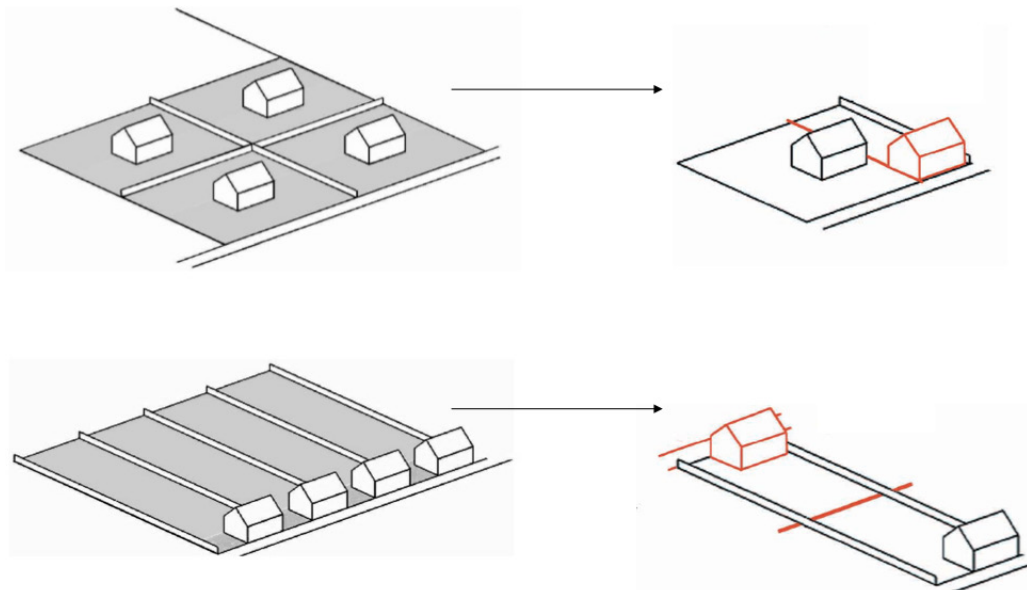


Figure 28. Implantation du bâti en milieu de parcelle : une entrave à la mutabilité des tissus (CAUE du Rhône, 2009, p.9)

De façon plus générale encore, les acteurs regrettent que la trame des espaces ouverts, et plus précisément la trame des espaces publics ou collectifs non bâtis (voies ou places), soit ignorée dans la logique d'implantation des maisons. Bien souvent dans les lotissements, l'espace public est ce qui reste entre le bâti et non ce qui le structure. Cette déconnection entre les pleins et les vides contribue alors à disqualifier l'espace public en réduisant sa lisibilité (figure 29).

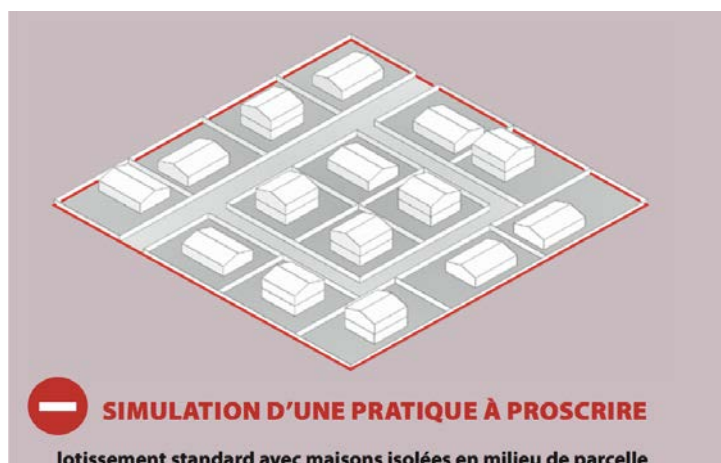


Figure 29. Bâti ignorant dans son implantation de la trame des espaces publics (CAUE Hérault, 2008a, p.18)

Par ailleurs, on a déjà vu que dans le contexte de faible densité bâtie qui caractérise bien souvent les lotissements, la question de la lisibilité de l'espace public ne se cantonne pas à celle du rapport entre vides et pleins, le bâti ne pouvant pas toujours – comme c'est le cas dans les tissus urbains denses – matérialiser en un front urbain continu la transition entre espace public et espace privé. L'enjeu de cette transition passe alors par le soin porté au traitement des clôtures, qui constituent les « façades sur espace public » de ces quartiers, et participent ainsi grandement à leur qualification. Or, la littérature souligne que bien souvent la conception de ces clôtures répond avant tout à des objectifs d'isolement et de protection du regard depuis l'espace public, et non à une recherche de qualité paysagère ou architecturale. Les acteurs regrettent alors la multiplication, le long des voies, de murs peu engageants ou de remparts de « béton vert » – expression employée par les professionnels pour désigner les haies de thuyas fréquemment utilisées –, contribuant à renforcer le caractère circulatoire de la trame viaire. La critique des clôtures porte également sur leur caractère disparate.



Figure 30. Interface public/privé : des clôtures disqualifiant les espaces communs (CAUE Hérault, 2013, p.12)



Figure 31. Aménagement routier des espaces ouverts communs (CAUE Lot-et-Garonne, 2005, p.8)

Enfin, la médiocrité morphologique des lotissements périurbains tient aussi au traitement routier des espaces non bâtis. Cet aspect a déjà été souligné au sujet de la trame viaire, mais il convient de le rappeler ici car cette dernière ne se superpose que partiellement à la trame des espaces ouverts. Les espaces communs non-bâtis sont ainsi bien souvent réalisés en fonction de critères strictement fonctionnels, et dédiés essentiellement à l'usage routier ou au stationnement (figure 31). Dans ces espaces circulatoires, la qualité d'usage est alors fortement altérée par l'absence d'attention portée aux matériaux utilisés, à la prise en compte du piéton, à la végétalisation, à l'intégration du paysage, ou encore à l'aménagement d'espaces de séjour¹³ agréables et confortables.

¹³ Les auteurs distinguent généralement dans les espaces publics ouverts les fonctions de transit et les fonctions de séjour « [...] *pourvoyeuses de liens, de rencontres, de sociabilités* » (Lavadinho, 2013, p.95).

Au contraire, la qualité morphologique des espaces ouverts repose, selon notre corpus, sur leur caractère structurant et continu, sur leur polyvalence, et sur la qualité de leur traitement paysager et végétal.

Dans un lotissement qualifié, les maisons s'implantent ainsi en fonction de l'espace public. Les acteurs prônent alors très majoritairement l'alignement du bâti le long des voies pour donner une matérialité physique à la rue.

De cette façon également, la continuité des espaces ouverts, et notamment des espaces végétalisés, est préservée. On a vu aussi, qu'en dégagant des espaces ouverts suffisamment vastes à l'intérieur des parcelles – souvent peu denses –, on augmente à la fois la qualité d'usage des jardins et les possibilités de mutation future de ces espaces.

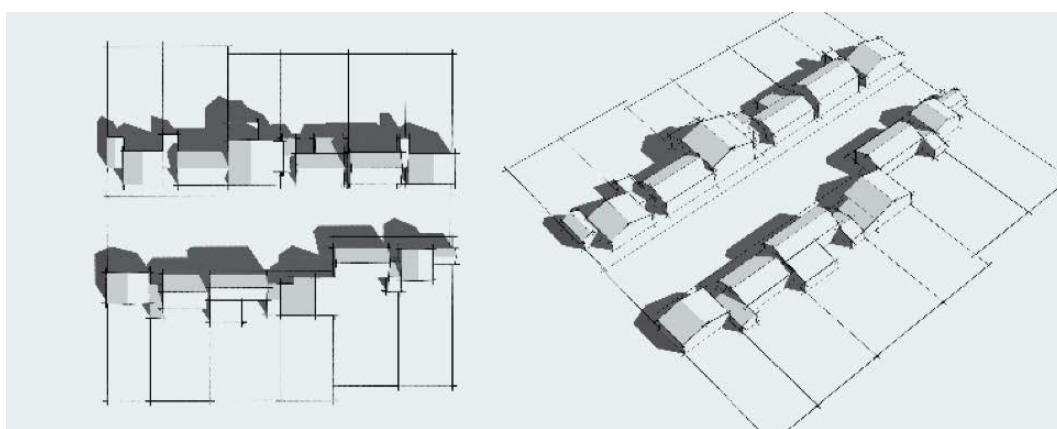


Figure 32. Alignement du bâti sur la voie : structuration de l'espace public (CAUE de Vendée, 2009, p.49)

De même, le soin apporté aux clôtures, et notamment aux haies, constitue un critère de qualification des espaces ouverts : c'est la façade sur l'espace public qui est en jeu. La littérature se révèle particulièrement loquasse sur cette question. Elle prône notamment la mise en place de haies variées au lieu des haies mono-spécifiques habituelles, et l'usage d'espèces végétales locales pour préserver les milieux.



Figure 33. Injonction à la plantation de haies variées (CAUE du Loiret, 2010, p.2)

Par ailleurs, le statut routier des espaces ouverts collectifs doit être dépassé : c'est la polyvalence qui est à l'honneur. Circulation et séjour doivent pouvoir coexister. Ce critère suppose une réduction de la place de la voiture pensée comme concomitante d'une intégration plus grande donnée aux mobilités piétonnes.

Dans ce sens, un critère de prise en compte du paysage est aussi avancé. Il se décline à la fois dans une acception classique du paysage comme décor, par l'impératif d'une prise en compte des vues et des perspectives dans l'aménagement des espaces ouverts, mais aussi dans une appréciation plus expérientielle, qui se rapproche de l'idée de *townscape*¹⁴, à travers l'injonction à intégrer les données sensorielles dans la composition. Cette sensibilité nouvelle valorisée repose essentiellement, dans notre corpus, sur la réhabilitation de la figure du piéton, sujet de l'expérience sensible de l'espace. Son vecteur principal, tel qu'il apparaît dans cette littérature, est la végétalisation des espaces communs.



Figure 34. Des espaces communs ouverts polyvalents et paysagers (CAUE du Rhône, 2009, p.24)

Enfin, le critère d'intégration topographique et hydrographique de la forme, déjà identifié au sujet des trames viaire, parcellaire et bâtie, concerne également les espaces ouverts. Les acteurs préconisent ainsi les revêtements de sol favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et valorisent l'apparition d'une vocation écologique nouvelle pour ces espaces, en encourageant

14 Voir Partie II/Chapitre 3/Section 1.2.2.

l'aménagement de noues et de bassins paysagers dans les lotissements. Ces ouvrages sont considérés autant comme des espaces écologiques de récupération des eaux pluviales, que comme une opportunité spatiale de conception de larges espaces publics végétalisés.

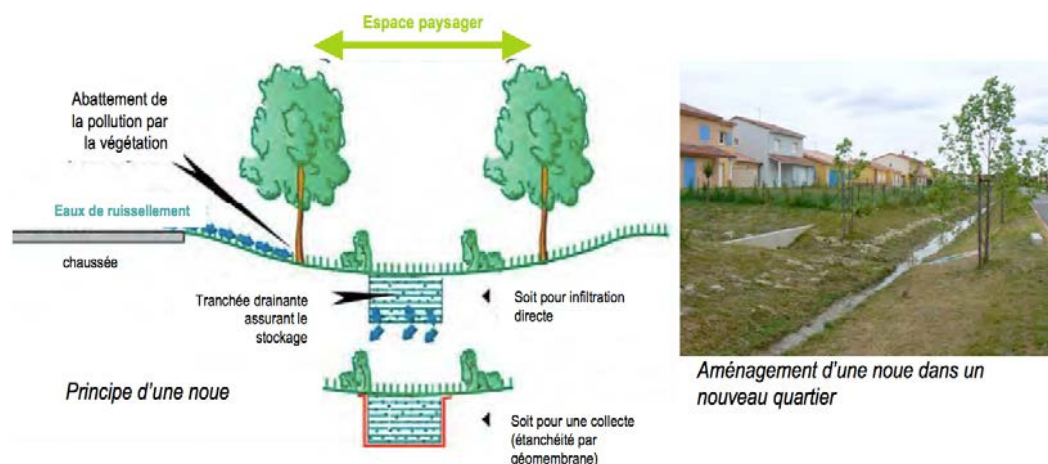


Figure 35. Gestion environnementale des eaux pluviales : intégrer l'hydrographie dans l'aménagement des espaces ouverts (CAUE d'Ariège, 2010, p.35)

2.2.6. Des critères « frontières » : espaces de la gestion l'eau, espaces de la gestion des déchets et mobilier urbain

À côté des dimensions morphologiques issues de notre approche en termes de tissu urbain, nous avons souhaité ne pas nous fermer entièrement vis-à-vis de potentiels éléments empiriques qui n'entreraient pas dans cette grille d'analyse. C'est le sens des colonnes « AUTRES » : arriver à capter les éventuels critères de qualification/disqualification de la forme qui ne renverraient ni à la localisation, ni aux trames viaire, parcellaire, bâtie, végétale ou des espaces ouverts. Au terme de cette lecture, trois critères « frontières¹⁵ » peuvent alors être mentionnés. Ils concernent les espaces de la gestion de l'eau, les espaces de la gestion des déchets, et le mobilier urbain.

Les deux premiers critères - espaces de la gestion de l'eau et espaces de la gestion des déchets – apparaissent dans cette catégorie car il ne s'agit pas de critères exclusivement morphologiques. Les deux renvoient en effet aussi à une dimension de fonctionnement et de services urbains, qui n'entrent pas dans les limites de l'objet que nous nous sommes fixées. Pour autant, ils comportent aussi une dimension morphologique importante, qui, elle, nous intéresse : c'est pourquoi nous parlons ici des « espaces de la gestion ».

15 Nous les appelons ainsi car ces critères se situent à la limite de notre objet (la forme urbaine des lotissements) : ils relèvent bien de la morphologie de ces opérations, au sens où ils renvoient à des éléments de leur réalité physique et spatiale, mais ils ne relèvent pas du tissu urbain à proprement parlé. C'est la récurrence de leur mention qui nous pousse à les évoquer tout de même.

Déjà abordé au sujet de la trame viaire autour de la question des revêtements de sol, de la trame parcellaire pour un aménagement « au fil de l'eau » et de la trame des espaces ouverts à propos des bassins de rétention et des noues, l'enjeu de la gestion environnementale des eaux pluviales apparaît de façon prégnante et transversale au sein de notre corpus mais parfois sans être directement et explicitement attaché à une de nos trames morphologiques. Il soulève également un élément de la morphologie urbaine que la notion de tissu ne permet pas d'approcher : les réseaux techniques. La littérature reproche ainsi aux lotissements traditionnels de forcer la marche de l'eau en surdimensionnant les réseaux eau, provoquant régulièrement de graves problèmes d'inondation. Inversement, les acteurs préconisent un aménagement au plus près de la course naturelle des eaux pluviales. Ceci implique l'aménagement d'espaces de récupération, de stockage, de circulation et d'infiltration de l'eau de pluie.

Les acteurs soulignent d'autre part la faiblesse des lotissements en matière de gestion durable des déchets. Bien que ce critère de disqualification dépasse largement la dimension morphologique, cette dernière reste une composante sur laquelle la littérature propose d'agir. Elle valorise notamment le regroupement des espaces de collecte, de façon à réduire les nuisances de ce service en permettant une gestion collective et de façon à mettre en place un système de tri à l'échelle de l'opération.

Le troisième et dernier critère « frontière » concerne le mobilier urbain et les éléments techniques (logette électrique, mais aussi boîte aux lettres). Ces objets, non intégrés dans notre approche par trames, relèvent pourtant manifestement de la matérialité physique de la ville, et sont au cœur d'une critique virulente de la part de notre corpus. Les acteurs regrettent ainsi la façon dont ils surdéterminent le paysage du fait de leur mauvaise intégration. Si leur mention est récurrente, le critère de qualification qui leur est lié reste relativement indéterminé, sinon que les acteurs préconisent un « *soin* » dans leur conception (cela notamment pour le mobilier urbain) et leur intégration « *judicieuse* ». L'observation des images illustrant cette injonction laisse penser que cette dernière pourrait reposer sur leur insertion – voir leur dissimulation – dans les éléments bâtis.



Figure 36. Intégrer/dissimuler les éléments techniques dans le bâti (CAUE de l'Hérault, 2008-b, p.45)

* * *

Approcher la qualité morphologique comme une convention sociale, nous a permis de construire, à partir d'une analyse systématisée de la littérature professionnelle sur les lotissements, une grille d'évaluation située et provisoire de la qualité et de la médiocrité morphologique de ces opérations (figure 37).

Cette grille constitue un outil opérant pour analyser et comparer la forme urbaine de nos études de cas. Elle va nous permettre d'apprécier de façon rigoureuse dans quelles mesures ces opérations peuvent être considérées comme des lotissements exemplaires sur la base desquels nous sommes susceptibles de produire des enseignements vis-à-vis de la question qui nous mobilise ici, à savoir : comment produire des lotissements de qualité ?

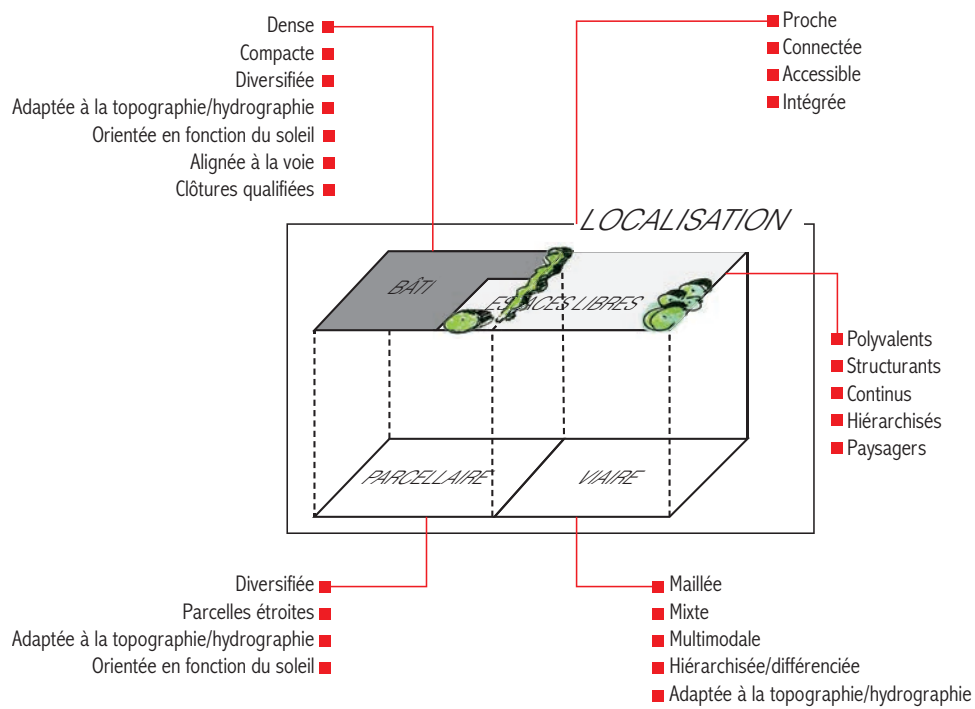


Figure 37. Grille d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements

3. LE CLOS DES EPARVIERS, LE CLOS DU GRAND CHAMP, LE JARDIN DE RAMPEAUX, ET LES BALCONS DE LA VOSNE : QUELLE QUALITÉ MORPHOLOGIQUE ?

La mobilisation de notre grille d'analyse de la qualité morphologique nous permet de construire un propos sur la forme de nos études de cas (Le Clos des Eparviers, le Jardin de Rampeaux, les Balcons de la Vosne, et le Clos du Grand Champ) non plus seulement descriptif¹⁶, mais désormais aussi critique, de façon à comprendre pourquoi ces lotissements sont considérés comme exemplaires par la littérature, et de façon également à mesurer les limites de cette exemplarité.

L'objectif de cette partie est donc d'évaluer la qualité morphologique de nos opérations, dans une perspective comparative, en conservant l'entrée par trames suivie jusqu'ici. Nous allons ainsi montrer, en référence à notre première hypothèse, qu'il n'y a pas de fatalité morphologique et que la qualification du tissu urbain en lotissement est possible. Nous verrons alors qu'elle repose sur la mise en place de « stratégies ré-intégratives » dans le processus de fabrication de l'espace. Ces stratégies sont de trois ordres : l'intégration des opérations dans des échelles plus vastes, une structuration du plan masse par la trame des espaces ouverts et le soin porté à l'aménagement des interfaces espace public/espace privé.

Cette analyse s'appuie à la fois sur une production cartographique à différentes échelles, permettant de rendre compte des données morphologiques, mais aussi sur des photographies et des croquis issus d'une exploration sur le terrain et de la consultation de documents d'archives pour informer la troisième dimension. Nous allons voir que de même qu'ils n'investissent pas de façon équivalente l'ensemble des critères de qualification de la forme urbaine, nos quatre lotissements ne se valent pas en matière de qualité morphologique, et que les deux opérations les plus exemplaires (Le Clos des Eparviers et les Balcons de la Vosne) se distinguent essentiellement par le caractère structurant des espaces ouverts dans leur composition.

3.1. Localisation : des opérations intégrées dans le tissu urbain communal

D'un point de vue méthodologique, il nous est paru intéressant d'aborder la question de la localisation des opérations dans une perspective dynamique, de façon à comprendre et à évaluer leur situation dans le tissu communal relativement à l'histoire du développement urbain de leur territoire d'implantation. Nous proposons alors d'observer dans les pages suivantes l'évolution depuis les années 1950 jusqu'aux années 2010 des tissus urbains des communes de Solaize,

16 Comme en Partie II/Chapitre 3/Section 3.3.

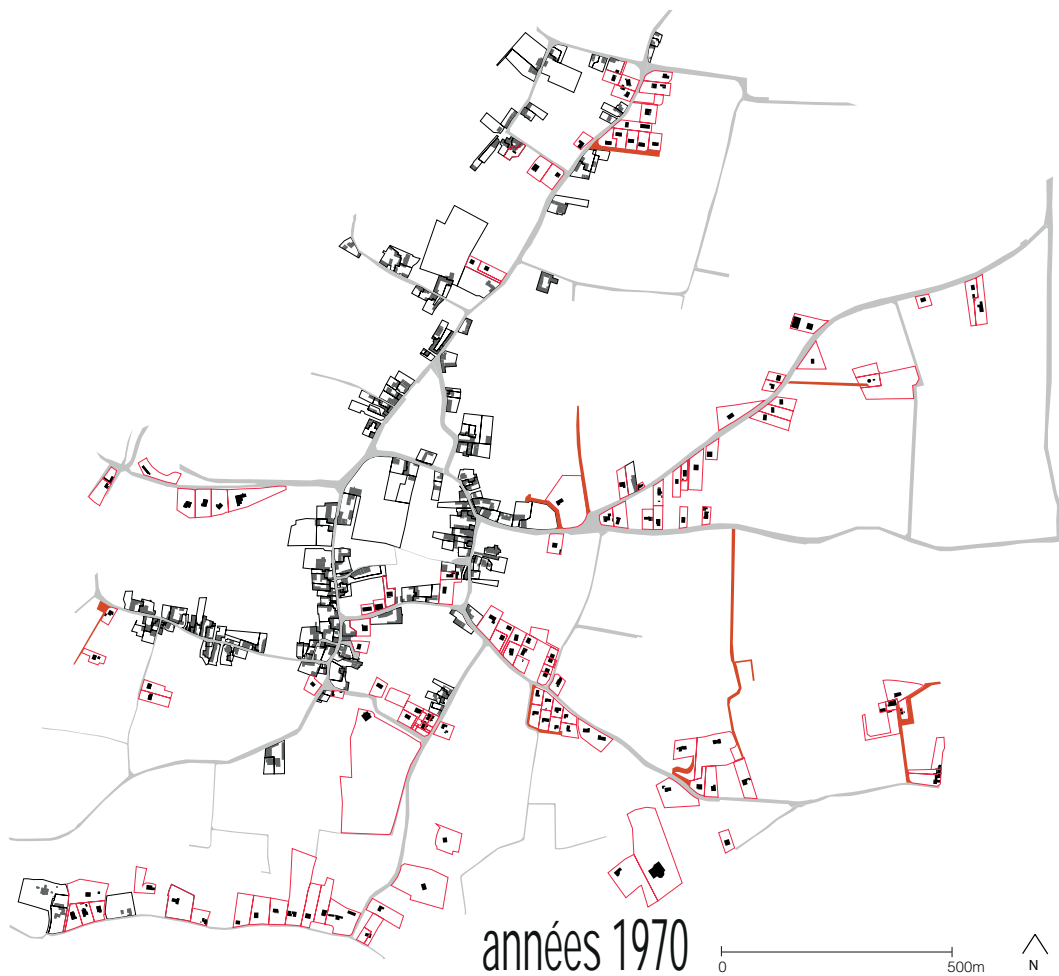
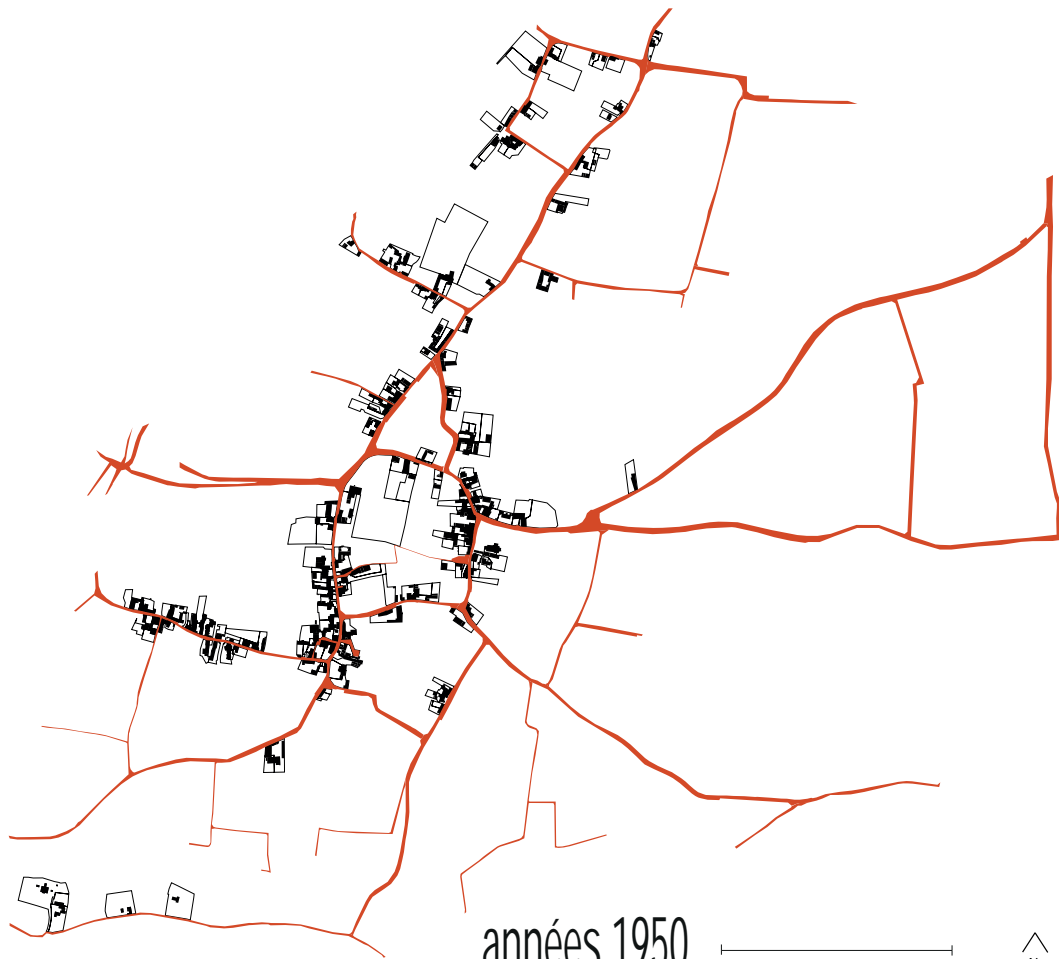
Aveize, Montanay, et Saint-Bonnet-de-Mure où ont été construits nos quatre lotissements¹⁷. Ce bornage temporel débute juste avant la phase de développement de l'habitat individuel de masse afin de rendre visible ce que l'on appelle le « site primitif » de ces communes. Il rend compte ensuite de leur développement tous les 20 ans, à l'exception de la commune d'Aveize, pour laquelle nous avons souhaité distinguer les décennies 2000 et 2010. En effet, cette commune, la plus éloignée de Lyon parmi nos études de cas¹⁸, la moins peuplée aussi, s'est, contrairement aux trois autres, peu développée entre 1950 et 1990. L'essentiel de sa croissance urbaine ayant eu lieu entre les années 2000 et aujourd'hui, il semblait alors pertinent de différencier les deux dernières décennies pour percevoir la place du Jardin de Rampeaux dans ce processus de développement.

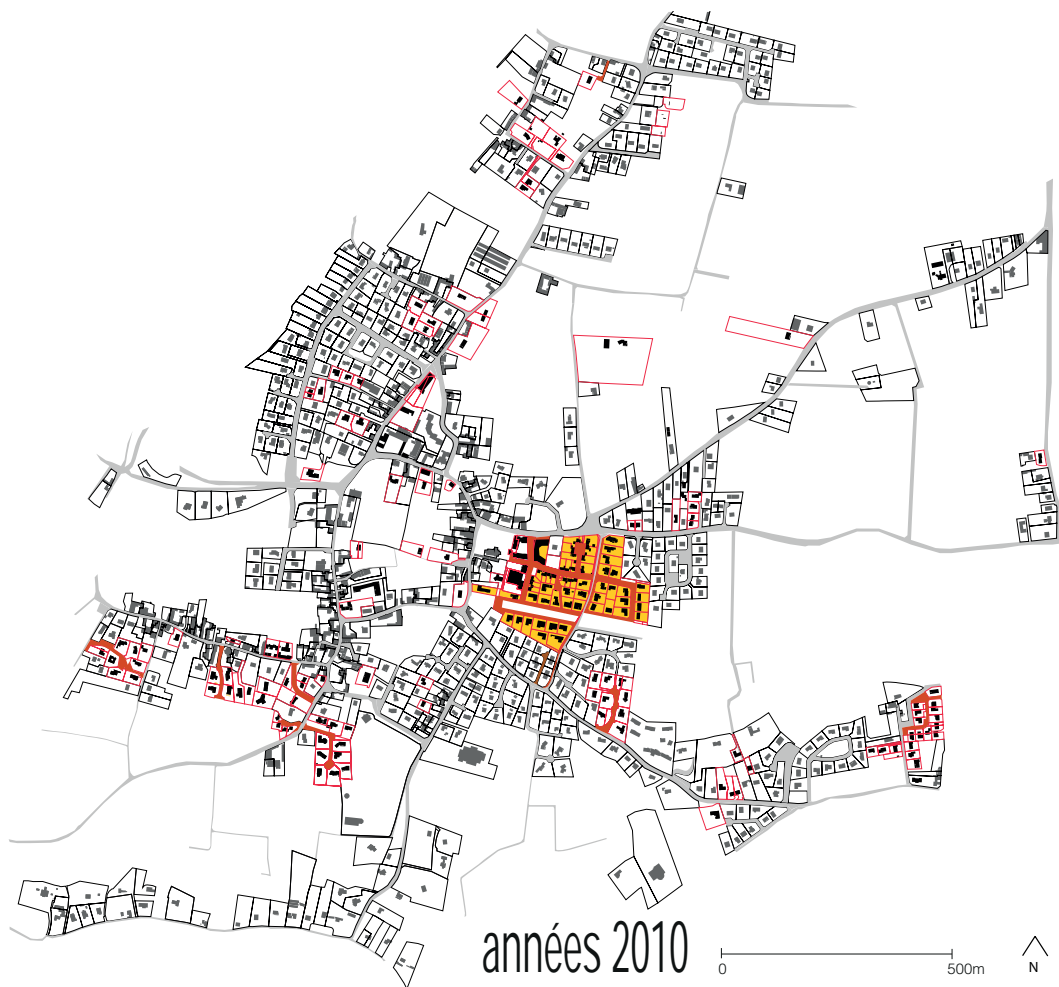
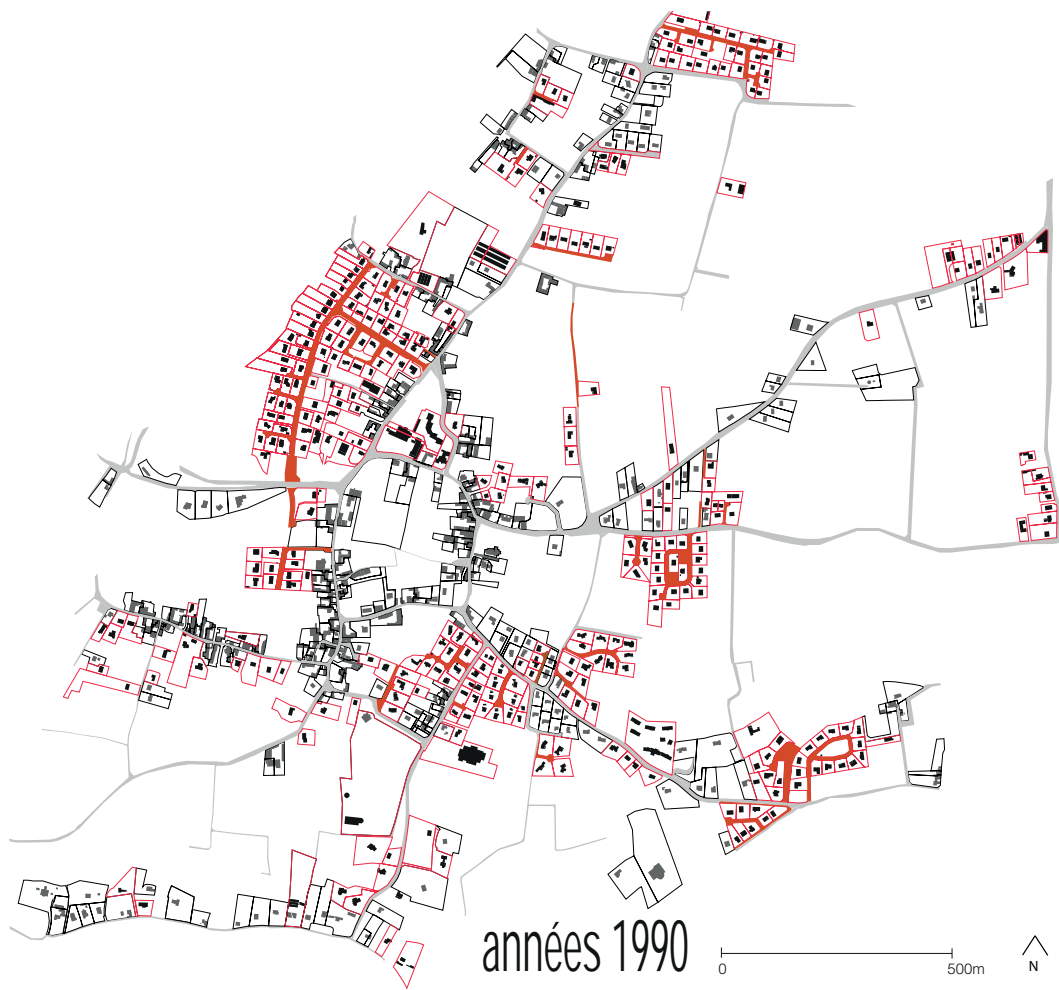
Ces cartes rendent visibles les trames bâtie, parcellaire, viaire, et par effet de négatif la trame des espaces ouverts (mais pas la trame des espaces verts – faute de données équivalentes pour chaque période, les photographies aériennes avant 2000 étant essentiellement en noir et blanc). Nous avons choisi une échelle et un cadrage permettant de rendre compte de l'essentiel des dynamiques du développement construit de ces communes, tout en gardant lisible le tissu urbain des opérations elles mêmes. Seule la carte réalisée pour les Balcons de la Vosne propose un cadrage à cheval sur deux communes (Montanay à l'est et Neuville à l'ouest), le lotissement étant située en limite communale.

17 Les cartes qui suivent ont été réalisées grâce à d'anciennes photographies aériennes, disponibles sur Géoportail, reportées sur un fond de carte construit avec les données du cadastre actuel. Nous avons ainsi pu reconstituer, photo après photo, l'évolution de l'urbanisation sur nos quatre communes.

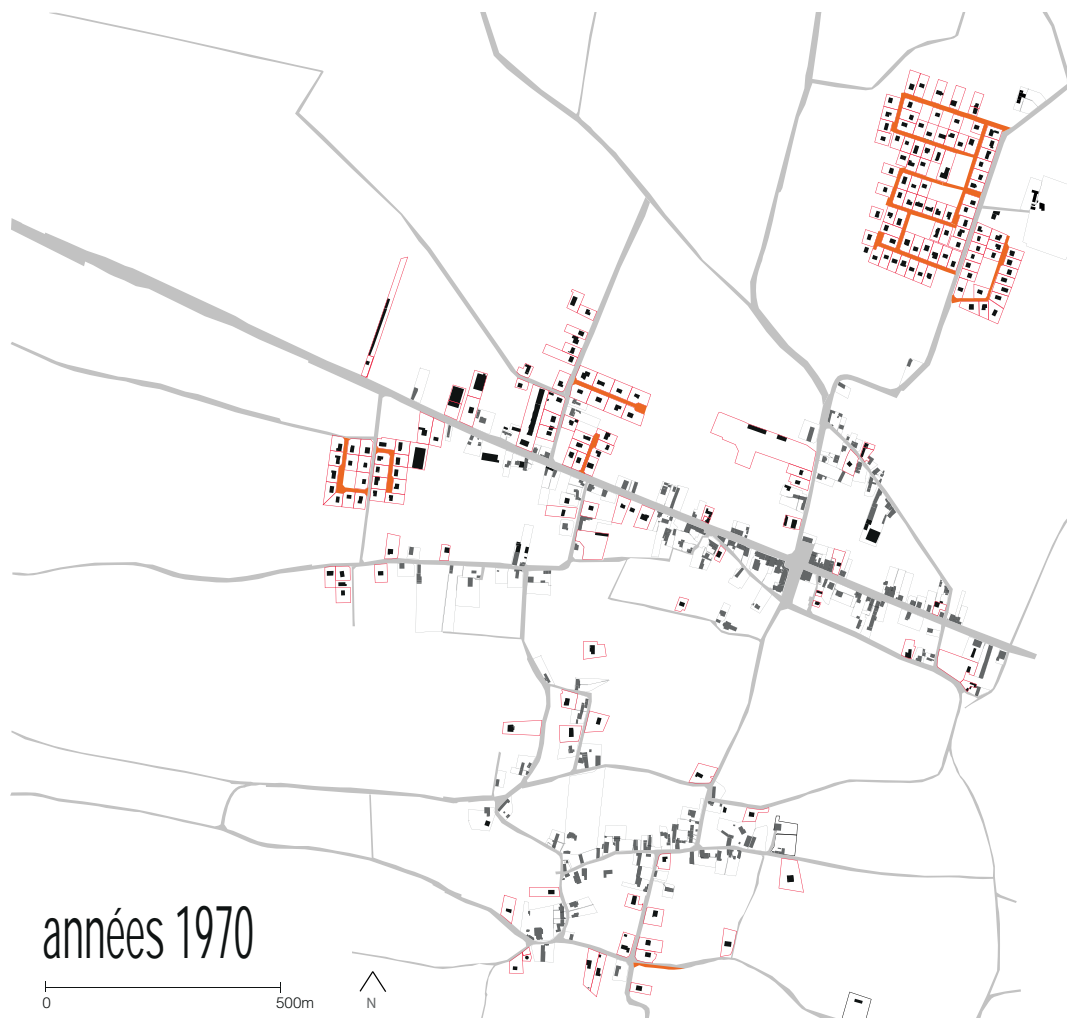
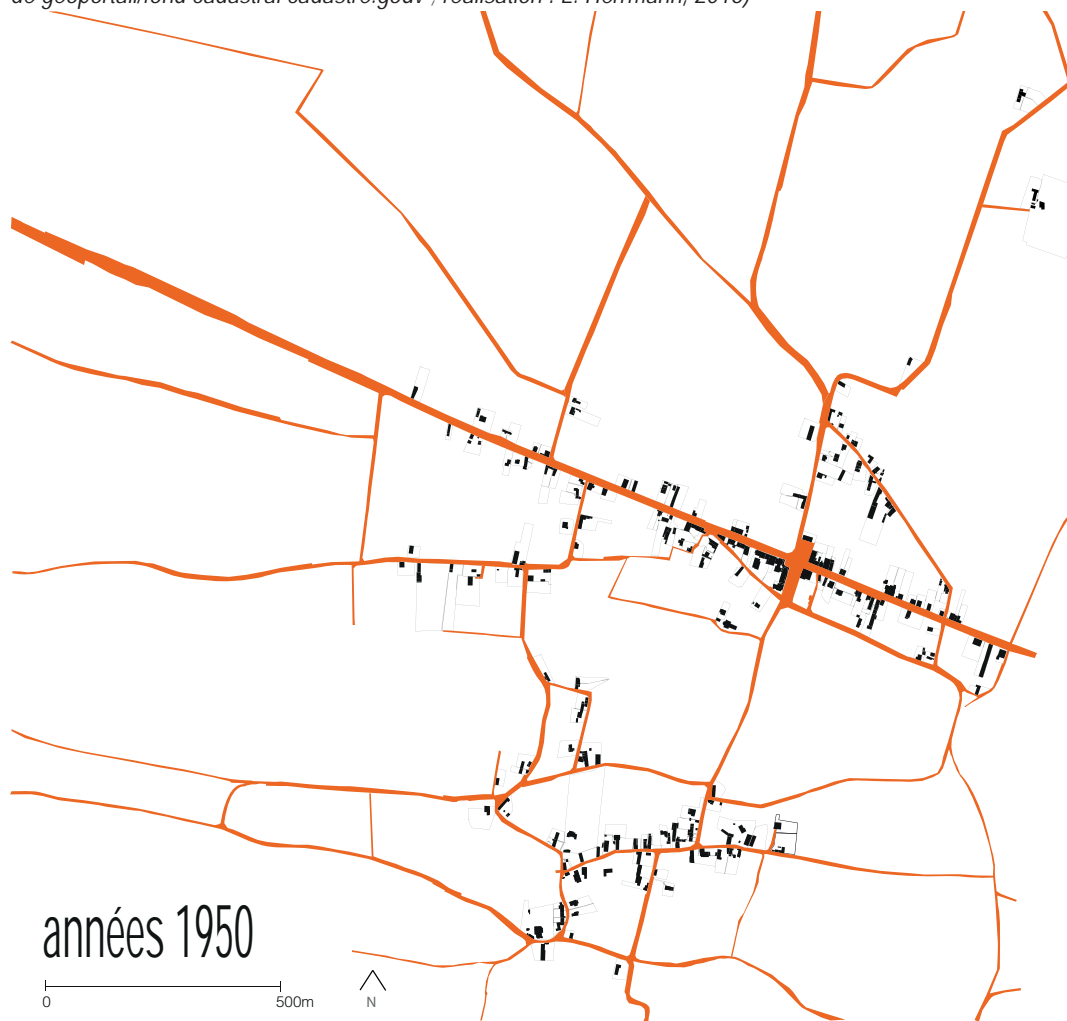
18 Elle est située à environ 50km et une heure de route de Lyon.

Figures 38 à 41. Evolution du tissu urbain de Solaize (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/ fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)





Figures 42 à 45. Evolution du tissu urbain de Saint-Bonnet-de-Mure (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)



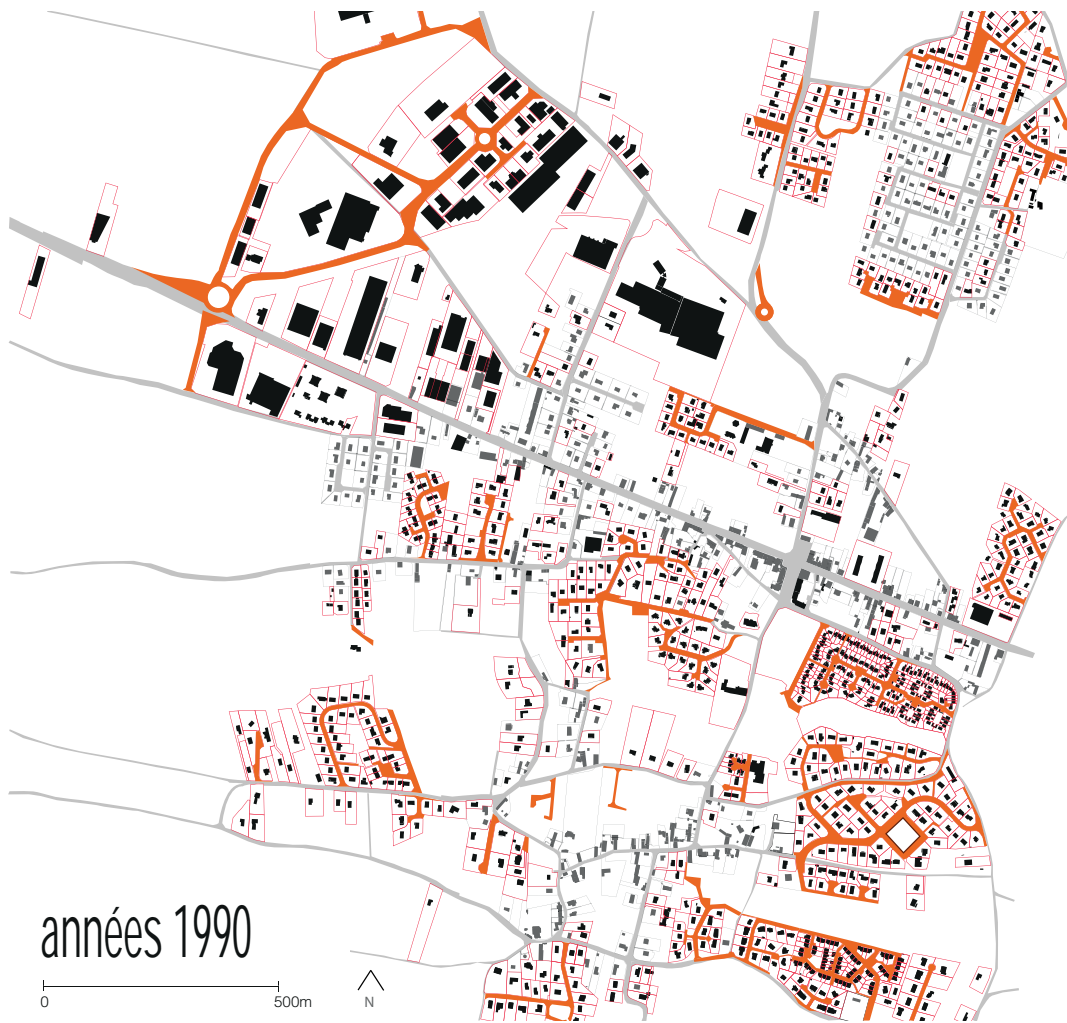
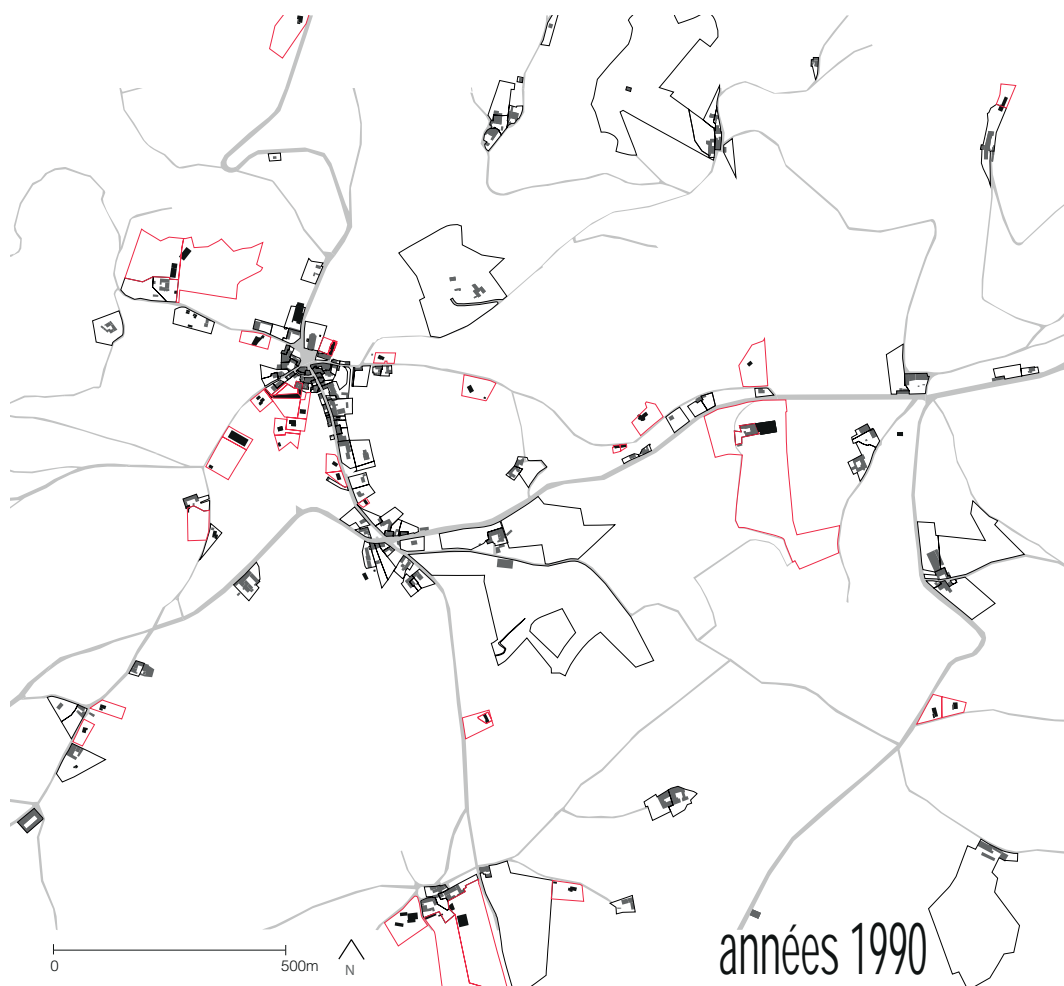
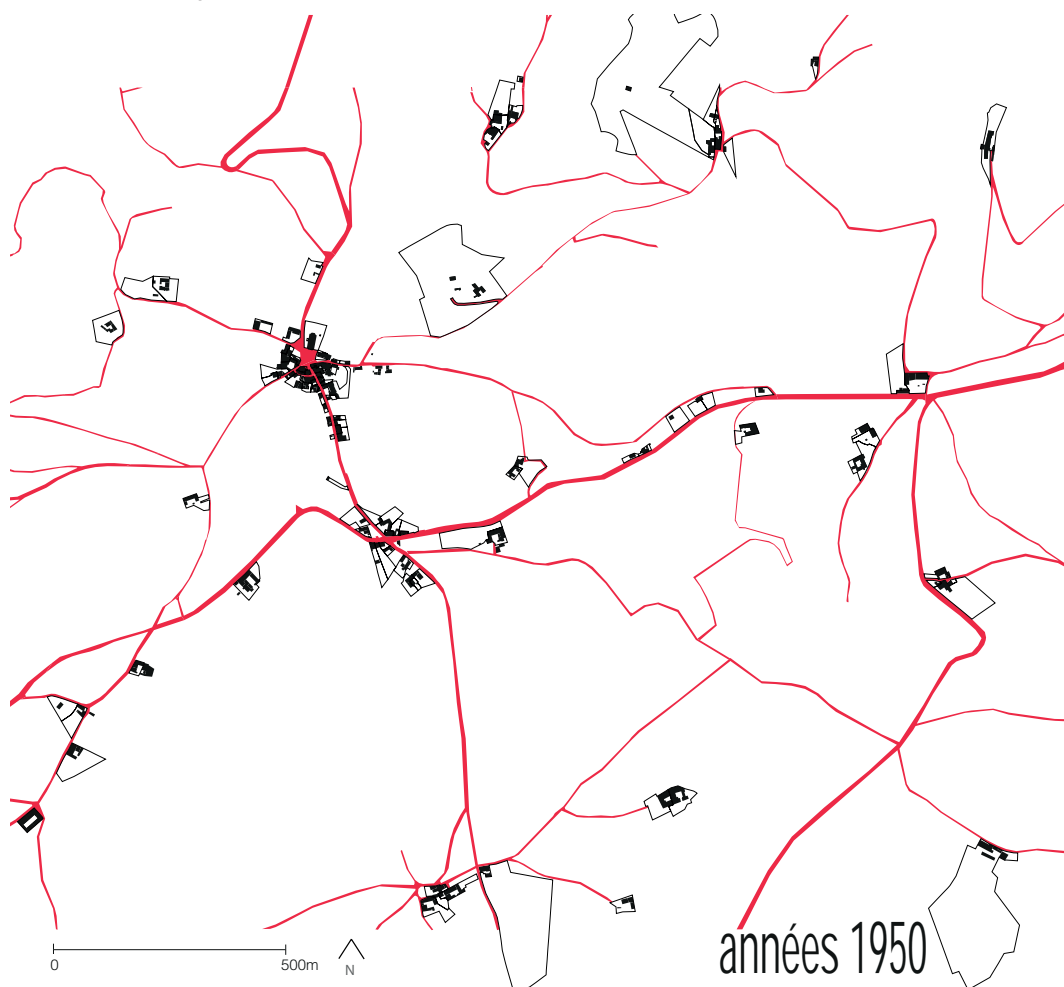
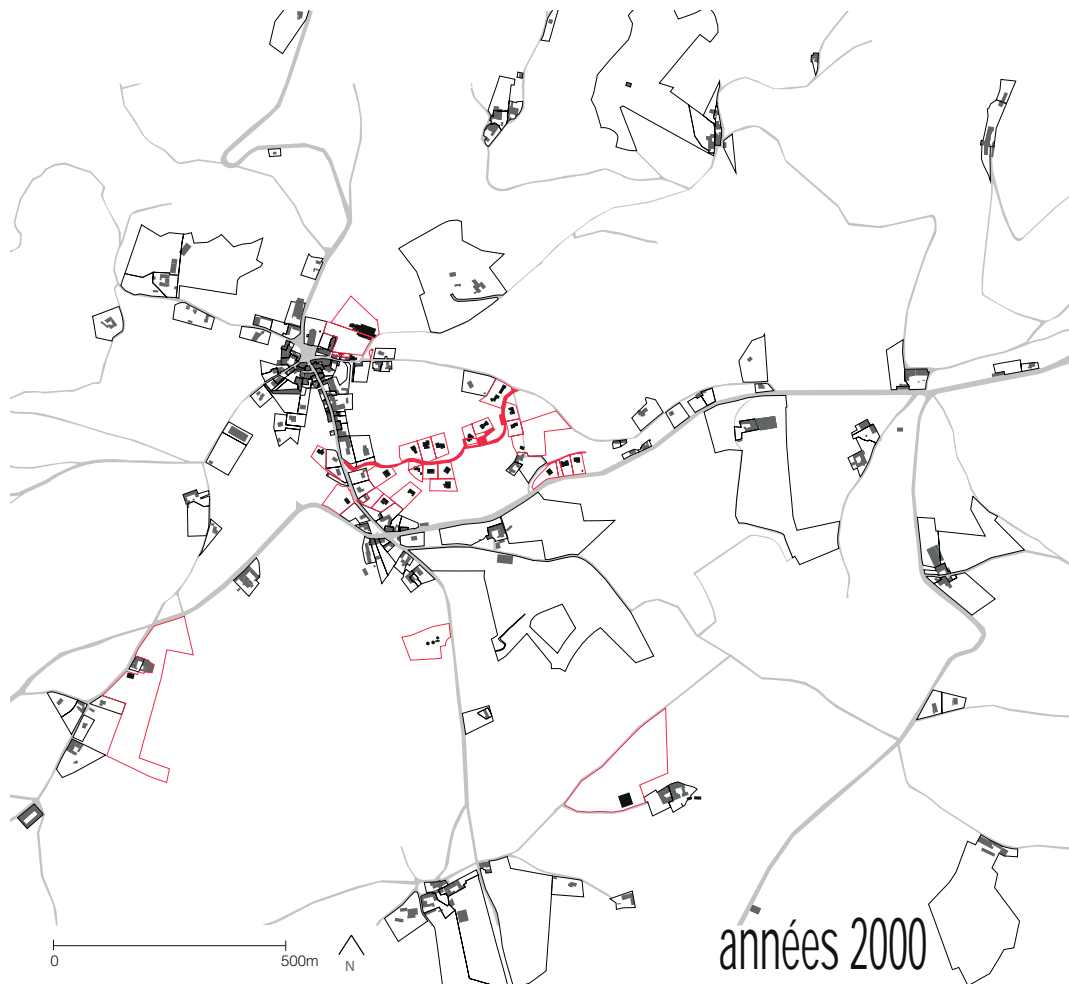
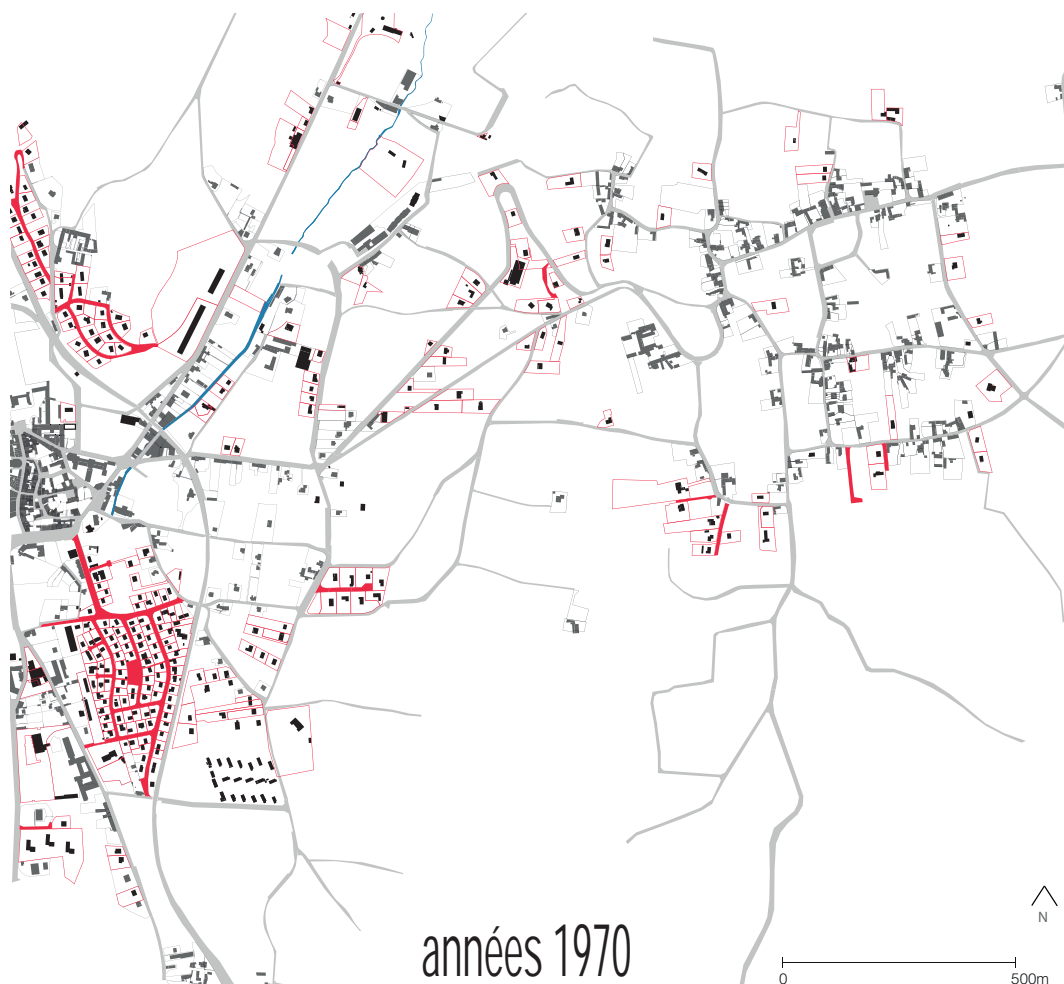
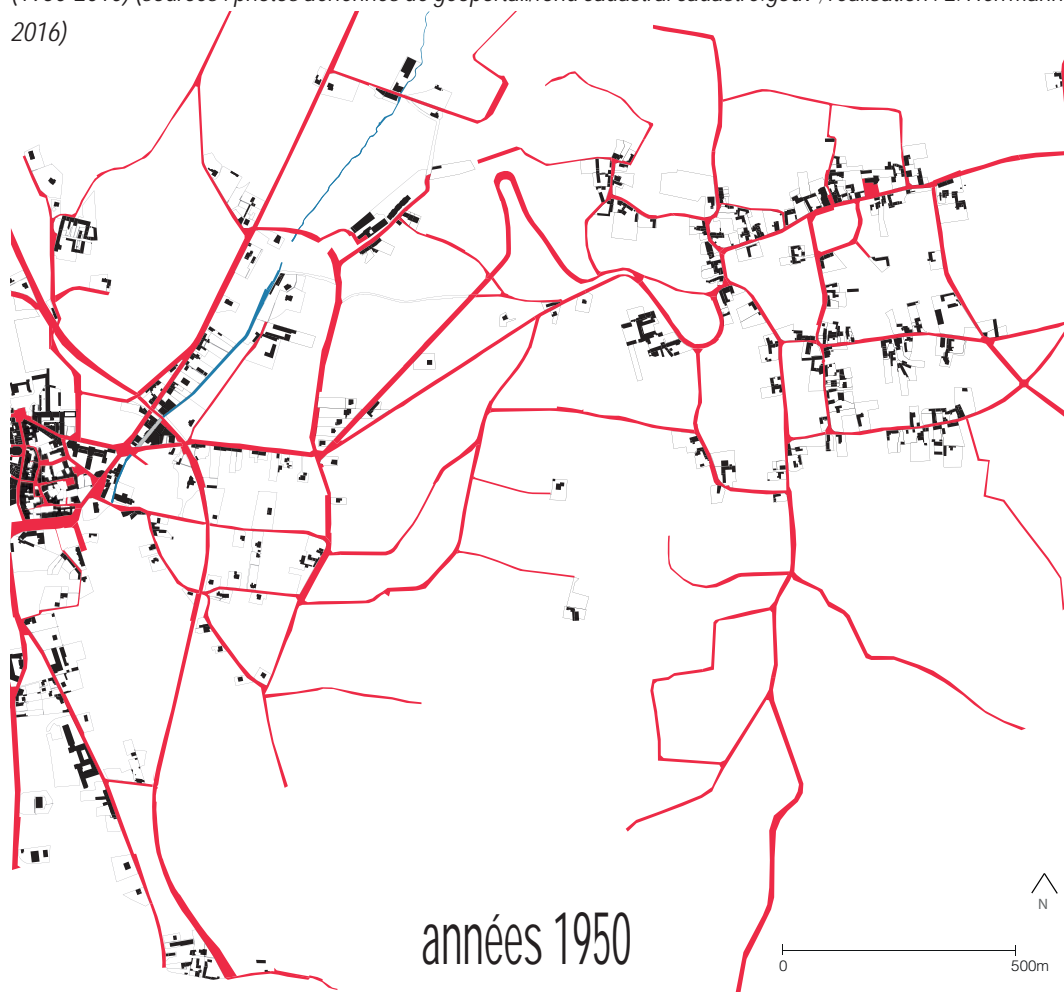


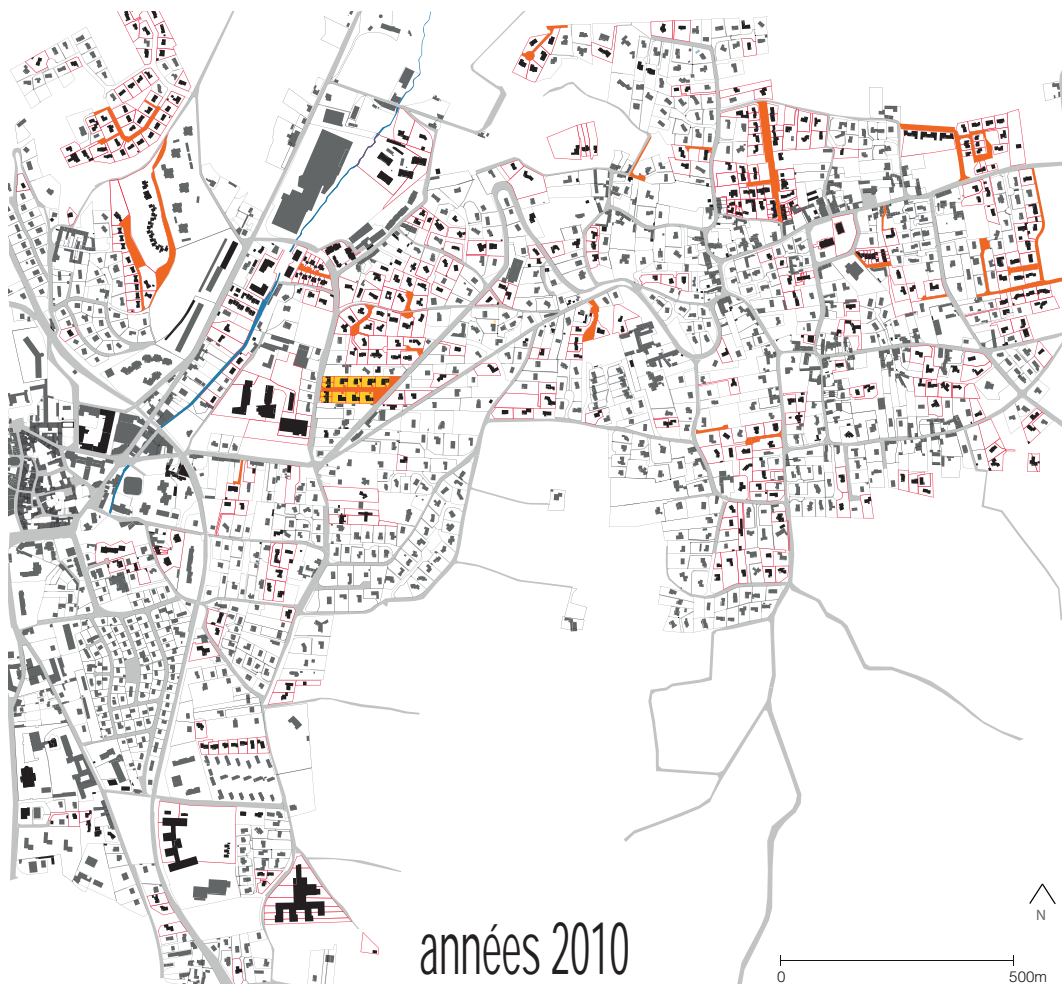
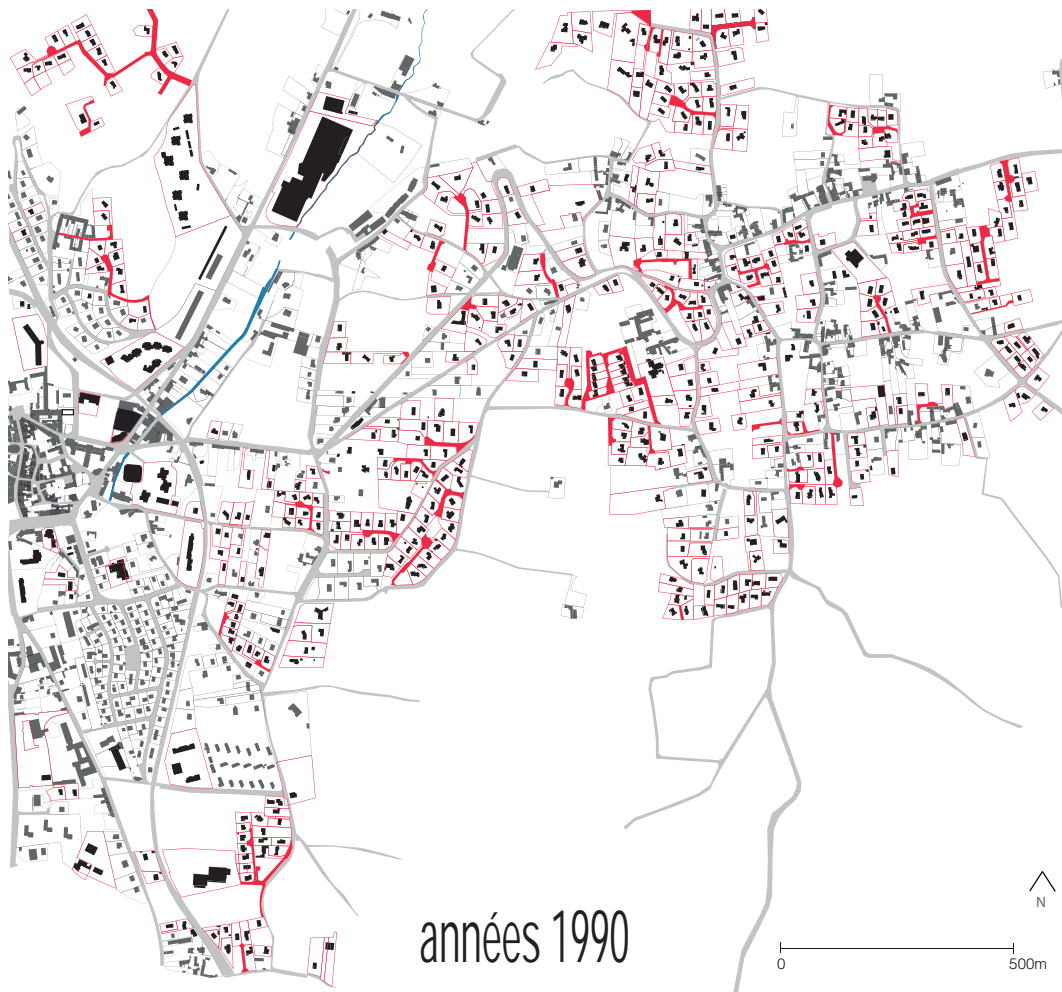
Figure 46 à 49. Evolution du tissu urbain d'Aveize (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)





Figures 50 à 53. Evolution du tissu urbain de Montanay (à l'est) et de la partie ouest de Neuville (à l'ouest) (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)





À l'échelle communale, on observe tout d'abord, et ce pour nos quatre opérations, que la localisation des lotissements étudiés suit une logique d'insertion dans le tissu urbain existant, dans le sens où ces derniers ne participent pas à l'extension des limites du périmètre urbanisé de leur commune d'implantation. Nos études de cas semblent donc satisfaire à un premier niveau au critère d'intégration en matière de localisation. Cette logique d'intégration, qui on l'a vu permet de limiter l'étalement urbain, est particulièrement visible, par effet de contraste avec les opérations apparues dès les années 1970, à Saint-Bonnet ou à Neuville, à partir des années 1990 à Solaize et de la décennie 2000 à Aveize.

Des subtilités entre les études de cas méritent cependant d'être soulignées à l'égard de cette question de la localisation. Le lotissement du Clos des Éparviers se démarque des autres opérations à ce sujet (figure 54).

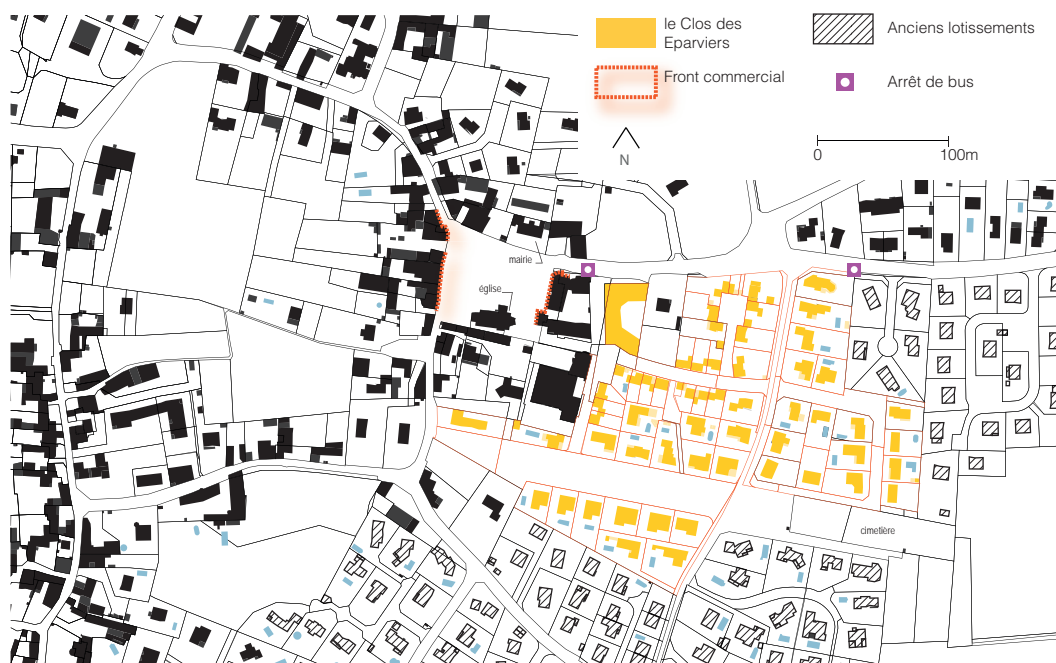


Figure 54. Localisation du Clos des Éparviers : une attitude du greffe (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gov)

Situé à proximité immédiate du centre de Solaize, il obéit au critère de « greffe » urbaine plébiscité par la littérature. Sa proximité permet de le rattacher à la centralité communale (services municipaux et commerces¹) dans une métrique piétonne fonctionnelle, ce qui n'est le cas ni pour le Jardin de Rampeaux, ni pour les Balcons de la Vosne. Le Clos du Grand Champ

1 On trouve, autour de la place de la mairie, une boulangerie, la mairie, une petite surface, une épicerie locale, une pizzeria, un hôtel restaurant, l'église, et un peu plus loin à l'est au croisement de la rue du Bleu et de la rue de la Croix Rouge, un fleuriste, un bureau de tabac et une banque.

à Saint-Bonnet-de-Mure bénéficie de son côté d'une proximité au centre bourg, sans doute moins marquée, mais tout de même suffisante pour envisager également une accessibilité piétonne depuis le nouveau quartier.

Plus encore, par sa contiguïté directe avec le centre du village, le Clos des Eparviers permet de créer du lien entre ce dernier à l'ouest et les lotissements anciens plus éloignés à l'est et au sud. Enfin, la localisation de cette opération est également qualifiée par sa bonne accessibilité, grâce à sa connexion au réseau de transport en commun de l'agglomération, à travers l'aménagement de deux arrêts de bus desservant le lotissement. Par comparaison, les Balcons de la Vosne, pourtant également situés au sein du périmètre de ce même réseau grand lyonnais de transport en commun², ne bénéficient pas d'une accessibilité comparable : l'arrêt de bus le plus proche desservi par une ligne régulière et directement connectée à Lyon est situé dans le centre de Neuville à une quinzaine de minutes à pied.

Si aucune de nos études de cas ne souffre d'une localisation médiocre – toutes sont intégrées au sein d'un tissu déjà urbanisé, et donc déjà irrigué par les réseaux techniques –, seul le Clos des Eparviers satisfait entièrement aux trois critères de qualification identifiés dans la littérature (intégration, proximité et accessibilité).

3.2. Trame viaire : maillage et multimodalité

Les trames viaires des opérations résistent toutes, à l'exception de celle des Balcons de la Vosne – nous y reviendrons –, à la logique de l'impasse tant décriée par la littérature. Là encore le Clos des Eparviers propose sans doute le schéma viaire le plus exemplaire (figure 55). Le maillage des voies nouvelles construites dans le cadre de l'opération connecte le lotissement à son environnement. Cet enjeu de la connexion a d'ailleurs été pensé de façon multimodale : des liaisons piétonnes articulent le quartier au réseau d'espaces publics, aux équipements voisins et aux arrêts de bus situés au nord de l'opération (figures 56). Cette prise en compte des mobilités piétonnes est particulièrement judicieuse, puisqu'elle lie dans une logique de proximité le nouveau quartier avec la centralité de la commune. Elle tranche singulièrement avec le fonctionnement presque exclusivement routier, qui caractérise, on l'a vu, souvent les lotissements. La logique d'« *agrafe urbaine* » (Pech, 2009), antagoniste avec la logique de coupure générée par les trames viaires insulaires et exclusivement routières des lotissements classiques, passe également par la considération des perspectives, habituellement négligées, dans l'aménagement de la trame. Le profil de la rue St-Sylvestre par exemple a été conçu de façon à préserver la vue sur l'église depuis l'espace public (figure 57). L'attention portée aux perspectives urbaines n'a pas une valeur anecdotique. Elle traduit la prise en compte de l'usager

² Il s'agit du réseau des TCL (Transports en commun lyonnais), géré par le Sytral, autorité organisatrice de transport.

de l'espace dans sa qualité de piéton, en préservant les continuités visuelles. La mise en scène du paysage ainsi proposée a finalement une forte portée symbolique puisqu'elle articule les habitants du Clos de Eparviers à la fois à l'ensemble de la commune, à travers les vues vers la centralité, mais aussi à leur environnement géographique plus large par l'intégration du grand paysage (figure 57).

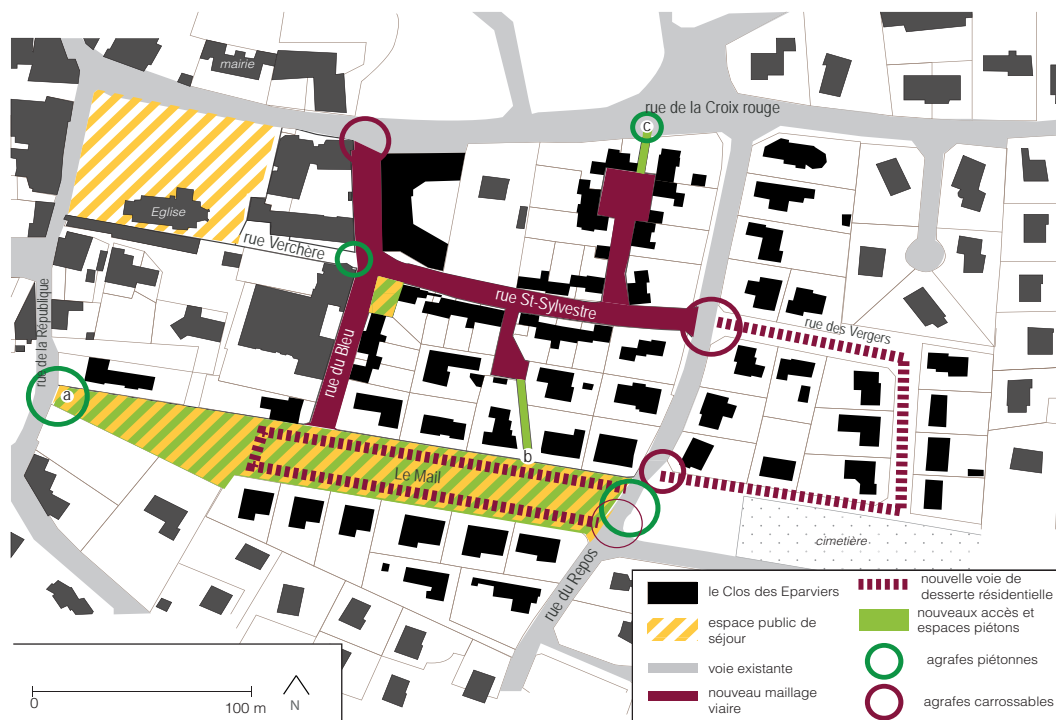


Figure 55. La trame viaire du Clos des Eparviers : un maillage multimodal (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gov)



a) Entrée piétonne sur le mail depuis la rue de la République b) Venelle piétonne entre le mail et la rue St Sylvestre c) Accès piéton au Clos des Eparviers depuis la rue de la Croix Rouge.

Figure 56. Aménagement d'agrafes urbaines piétonnes au Clos des Eparviers (L. Herrmann, 2013)



a)



b)

a) Perspective sur l'église depuis la rue Saint-Sylvestre

b) Ouverture du mail sur le grand paysage

Figure 57. La prise en compte du paysage dans l'aménagement des perspectives viaires au Clos des Eparviers (L. Hermann, 2013)

À Saint-Bonnet-de-Mure, la trame viaire du Clos du Grand Champ relève également l'enjeu des mobilités piétonnes dans une perspective d'intégration à son environnement proche. Bien que la voie carrossable soit une impasse, l'aménagement de deux agrafes piétonnes au nord et à l'ouest permet à la fois d'articuler l'opération à son quartier, mais aussi de désenclaver les espaces pavillonnaires voisins en créant de nouvelles liaisons piétonnes vers la centralité communale à l'est et surtout vers l'école (figures 58 et 59). Le CAUE du Rhône (2009) souligne d'ailleurs que l'opération a permis de réduire les temps de trajets des écoliers : ces derniers ne sont désormais plus contraints de passer par la route nationale 6, inadaptée à cet usage au vu de la circulation, pour rejoindre à pied le groupe scolaire (figure 60).



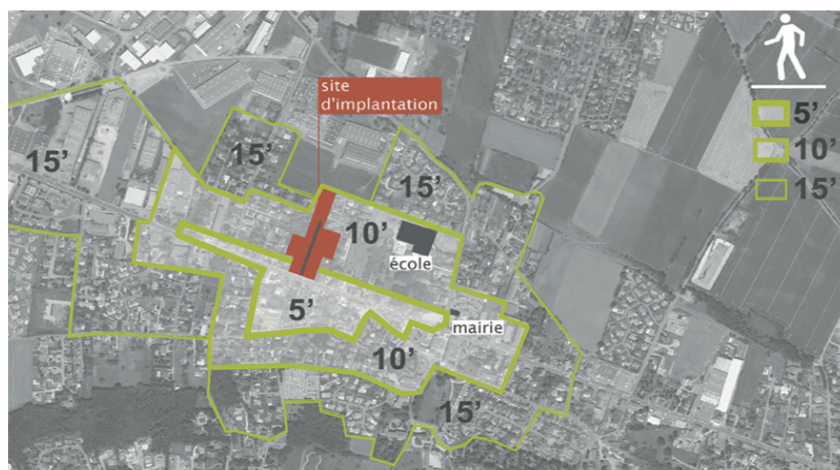
Figure 58. Le Clos du Grand Champ : articuler le lotissement par les mobilités piétonnes (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)



a) Liaison piétonne à l'ouest vers l'allée du Grand Champ

b) Liaison piétonne au nord

Figure 59. Les agrafes piétonnes du Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2015)



Grand Champ - Isochrone des temps de parcours piétons avant réalisation du lotissement

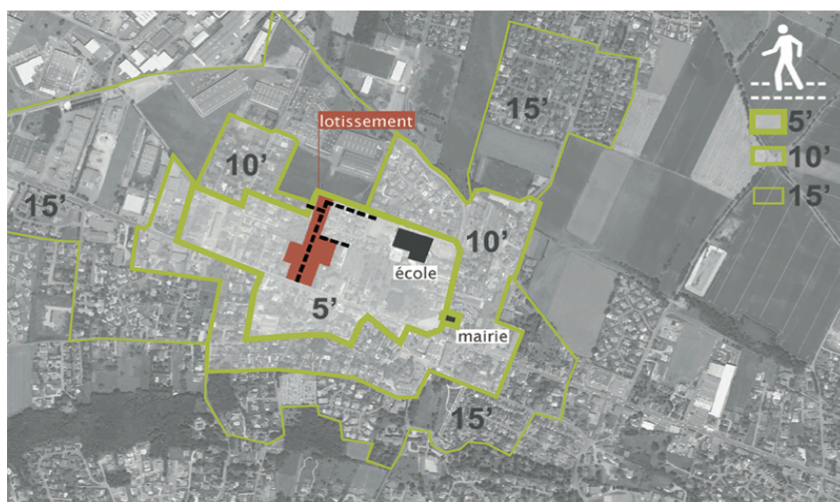


Figure 60. Réduction des temps de parcours piétons via l'aménagement de cheminements piétons au Clos du Grand Champ (CAUE du Rhône, 2009, p.17)

On retrouve aussi cette intention de prise en compte des mobilités piétonnes au Jardin de Rampeaux à Aveize, où un chemin piéton existant a été prolongé et permet, dans un site très en pente, de relier la partie haute, en impasse, et la partie basse de l'opération. Au centre du lotissement, le cheminement est inscrit dans la topographie du lieu ; son revêtement poreux, les arbres conservés et les nouvelles plantations de cet espace central participent à l'infiltration des eaux pluviales du quartier (figure 61).



Figure 61. Maillage et cheminement piéton au centre du Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gov)

Le lotissement des Balcons de la Vosne est de son côté structuré autour d'une voie unique (figure 62). En raison de la topographie accidentée du site, situé sur la pente menant du val de Saône au plateau de la Dombes, et de la grande différence de niveau qui en découle entre la rue de Neuville et le terrain d'implantation de l'opération, le choix a été fait de ne pas la faire déboucher à l'est³. Pour autant, un accès piéton a été conçu de façon à connecter le lotissement à la trame viaire existante et à faciliter aussi l'accès à l'arrêt de bus menant au centre du village. Pas tout à fait traversante, mais pas tout à fait isolée non plus, la trame viaire des Balcons de la Vosne complète donc en partie le maillage urbain existant.

Par ailleurs, l'opération semble satisfaire au critère d'intégration identifié dans la littérature professionnelle. La contrainte topographique a été cultivée et intégrée comme principe générateur de la forme urbaine. Ici, ce n'est pas la fonction – desservir les parcelles – qui s'est imposée contre la réalité du site, mais bien les éléments du site (le relief et l'étroitesse du périmètre de l'opération) qui ont guidé la conception de la voie et donc la manière de répondre, entre autres, à cet enjeu fonctionnel. Son tracé aborde frontalement la pente. Elle

3 Pour des raisons de sécurité (pente de 10 à 15%), le PLU impose un accès unique à l'opération depuis la rue de la Vosne.

gère le dénivelé par paliers successifs, au plus près des courbes de niveau de façon à limiter les mouvements de terre. L'alternance régulière de rampes et de replats rythme l'aménagement et permet de réguler la vitesse de circulation.



Figure 62. Une voie structurante intégrée par la pente (L. Herrmann, 2016 ; source : UrbaConcept ; photo : CAUE 69)

Si la fonction de distribution des parcelles est manifeste, la voie n'est cependant pas traitée de manière exclusivement routière mais comme un espace intermédiaire de transition progressive entre l'espace public et l'espace privé (figure 63). À ce titre, chaque palier aménage l'accès au lot à travers la construction d'une petite placette privée mais ouverte, permettant de la sorte aussi d'anticiper le « stationnement de midi » et d'éviter l'encombrement de la voie (figure 64).

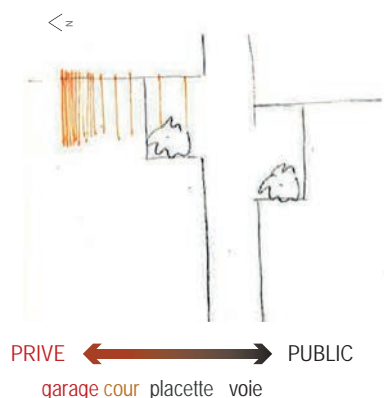


Figure 63. Traitement de la voie des Balcons de la Vosne comme un espace de transition public/privé (L. Herrmann, 2016)



Figure 64. Aménagement de placette de stationnement aux Balcons de la Vosne (L. Herrmann, 2015)

Une attention particulière au profil et au traitement de la trame viaire est également perceptible au Clos des Eparviers. La comparaison est d'ailleurs difficile à tenir à ce propos entre ce lotissement et les autres opérations étudiées, du fait de leur différence de taille et de leurs disparités en termes de nombre de voies créées. Quoi qu'il en soit, on observe dans le lotissement solaizard un effort de hiérarchisation, qui a conduit à différencier le profil des voies en fonction de leur usage projeté (figure 65). On est loin de l'application systématique de

gabarits normés déplorée dans les lotissements classiques. Au contraire, on note ici une grande diversité dans la conception des rues, depuis le Mail, dont l'emprise approche les 40 mètres, jusqu'à la rue des Vergers, aménagée en une étroite voie de desserte mixte, en passant par la rue du Bleu et la rue St-Sylvestre, aux profils plus urbains, supports de circulation à l'échelle communale, accueillant stationnement et trottoirs.

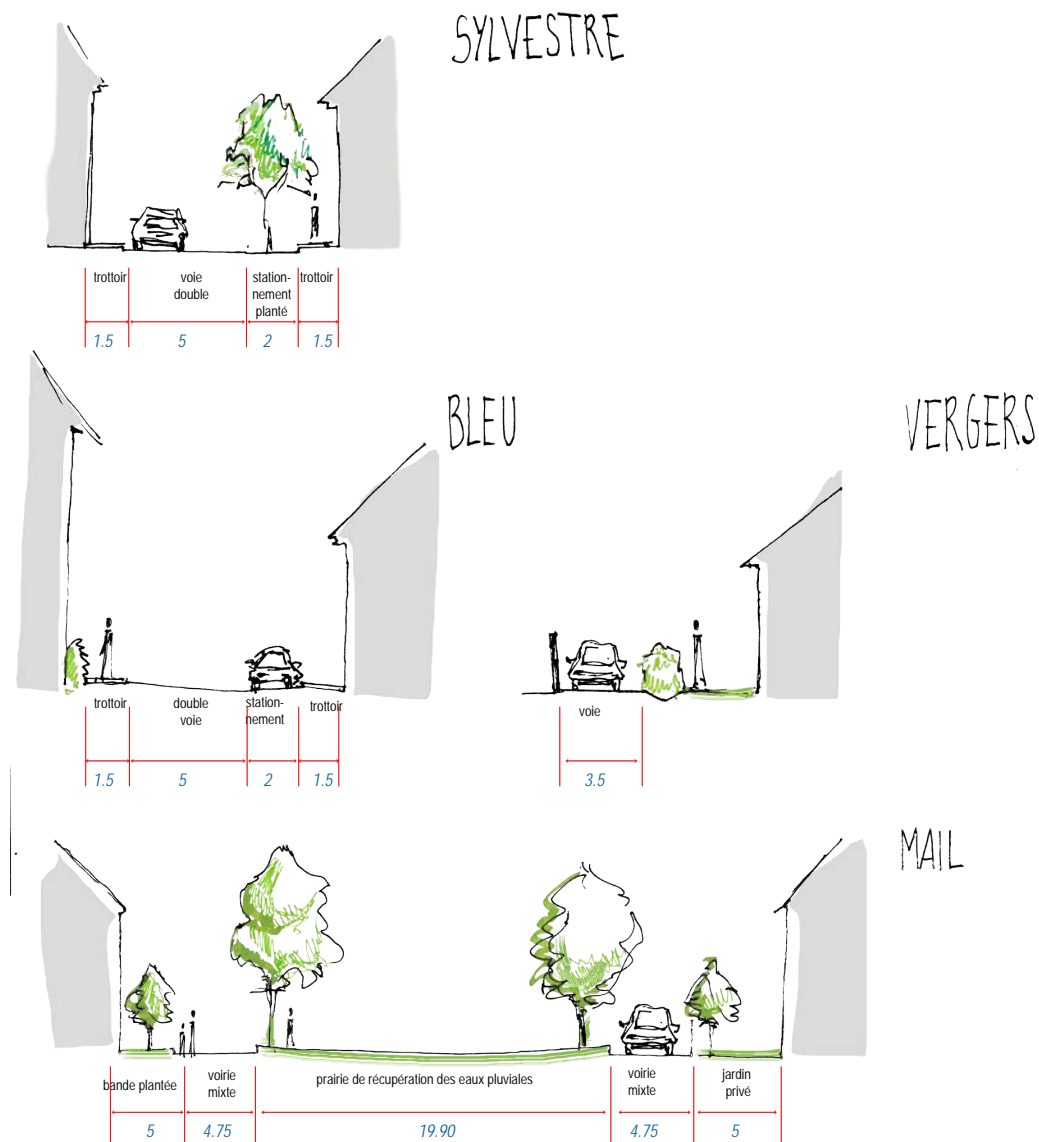


Figure 65. Hiérarchisation de la trame viaire et différenciation du traitement des voies au Clos des Eparviers (source : InSitu, dossier de demande de permis de lotir, 2001 ; réalisation : L. Herrmann, 2016)

3.3. Trame parcellaire et trame bâtie : diversification, intégration et qualité environnementale

En matière de parcellaire, nos quatre lotissements reproduisent en partie les morphologies critiquées par notre corpus (figures 66, 68, 70 et 72). La parcelle stéréotypée, de forme carrée et de plus 700m², destinée à recevoir des maisons préconçues se retrouve dans toutes nos opérations. Elle correspond toujours – à l’exception du Jardin de Rampeaux, nous le verrons – à une programmation en lots libres destinée aux acquéreurs particuliers et à un habitat individuel « quatre façades », soit sans mitoyenneté. On retrouve également au Clos des Eparviers, au Clos du Grand Champ et au Jardin de Rampeau des parcelles dites « en drapeau » à l’accès sur la voie limité au minimum et donc sans possibilité d’un rapport qualifié à l’espace public, dessinées de la sorte de façon à éviter les coûts d’aménagement d’une rue supplémentaire, tout en maximisant la rente foncière.

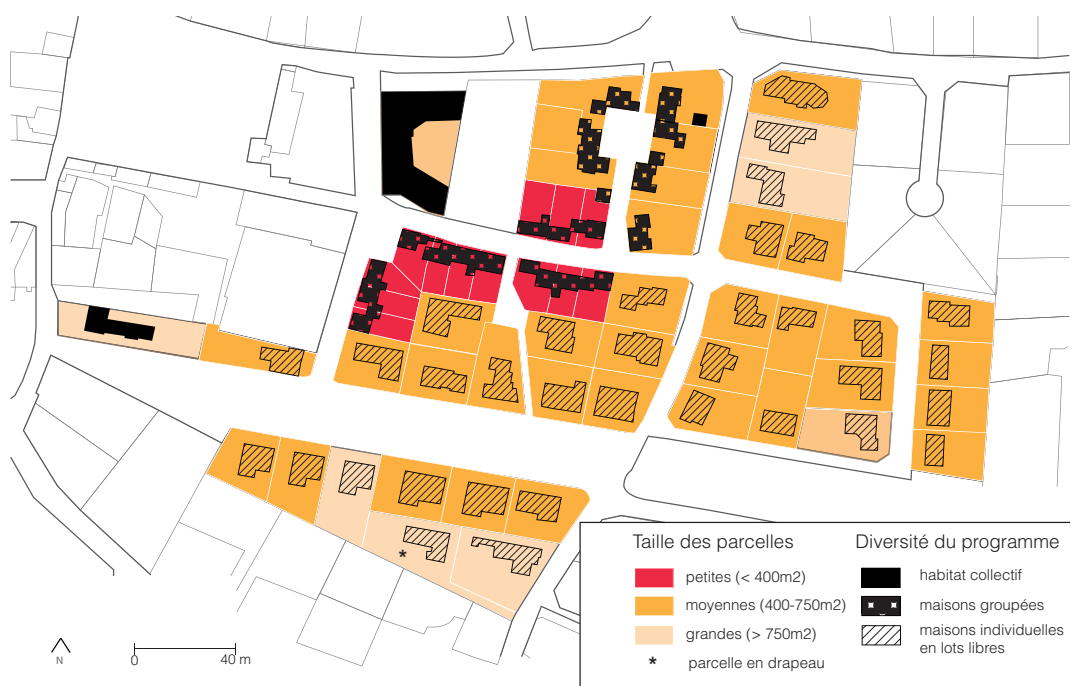


Figure 66. Le Clos de Eparviers, un parcellaire diversifié support d'une mixité dans le programme (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)



Figure 67. Habitat groupé le long de la rue St-Sylvestre au Clos des Eparviers (L. Herrmann, 2013)

Pour autant, nos quatre opérations ne se limitent pas à ces formes et proposent toutes également une diversification de leur parcellaire, support d'une mixité programmatique. À Solaize, les parcelles étroites et petites le long de la rue St-Sylvestre et de la rue du Bleu accueillent des programmes d'habitat individuel groupé, tandis que l'aménagement de deux très grandes parcelles au nord et à l'ouest de l'opération a rendu possible la construction d'habitat collectif (figures 66 et 67). De même, sur les quatre parcelles situées à l'entrée des Balcons de la Vosne, deux fois petites que les sept autres lots de l'opération, ont pu se développer quatre maisons locatives en mitoyenneté partielle (figures 68 et 69). Au Clos du Grand Champ, le permis d'aménager prévoyait deux macro lots (de 5544m² à l'ouest de la rue F.-J. Bietrix et 2099 m² à l'est) également réceptacles d'habitat groupé (figures 70 et 71).



Figure 68. Trame parcellaire des Balcons de la Vosne : diversification support d'une mixité des statuts d'occupation (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.govv)



Figure 69. Les maisons locatives à l'entrée des Balcons de la Vosne (L. Herrmann, 2015)



Figure 70. Trame parcellaire du Clos du Grand Champ : deux macro lots accueillant des programmes d'habitat groupé (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gov)



Figure 71. Les maisons groupées de la rue F.-J. Bietrix au Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2015)

La diversification, bien que limitée, de la forme et de la taille du parcellaire participe donc dans ces trois études de cas à une plus grande mixité des programmes permettant une variation des statuts d'occupation et des formes d'habitat. Elle est également porteuse d'une moindre consommation foncière, bien que les densités bâties restent relativement faibles. Les densités de logement sur les parcelles évoquées⁴ sont de 26 logt/ha à Solaize, 19 logt/ha à Saint-Bonnet et 33 logt/ha à Montanay.

Cependant on remarque que cette diversification est réservée aux opérations de construction en promotion immobilière. Les lots destinés aux particuliers, qui relèvent de la fabrique ordinaire de la ville, semblent cantonnés au modèle de la grande parcelle réceptrice d'une maison individuelle isolée. Seul le Jardin de Rampeaux fait exception et propose, au nord de son périmètre quatre parcelles étroites de moins de 420m² en accession libre. Cette typologie parcellaire, associée à des périmètres d'implantation du bâti et à un terrain en pente, a contraint les acquéreurs à construire des maisons plus petites, en limite de voie et en mitoyenneté (figures 72 et 73).



Figure 72. Trame parcellaire du Jardin de Rampeaux : des petites parcelles étroites en lots libres, une diversification pour la fabrique ordinaire de la ville (source : dossier de demande de permis de lotir ; cartographie : L. Herrmann, 2016)

⁴ Et non sur l'ensemble des opérations.



Figure 73. Maisons mitoyennes sur petites parcelles au nord du Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2014)

Par ailleurs, le critère d'intégration topographique des trames parcellaires et bâties est un enjeu important sur deux de nos opérations, du fait de la forte pente de leur terrain.

Aux Balcons de la Vosne, la qualité de l'intégration de la trame parcellaire dans la pente participe également, on va le voir, de la bonne insertion du bâti dans le site. Le dessin des parcelles épouse en effet les contraintes de la pente en fonction des courbes de niveau, les accès ayant été aménagés sur les replats forcés de la pente au niveau des placettes déjà évoquées. Les zones d'implantation du bâti étant strictement déterminées par ces accès, chaque maison s'implante alors en fonction de ce repère, en haut de la parcelle, selon un principe de symétrie de part et d'autre de la voie, et surtout selon une logique d'étagement qui garantit à chaque acquéreur une vue dégagée sur le grand paysage (figures 74 et 75).



Figures 74 et 75. Balcons de la Vosne, intégration des parcelles et du bâti dans la pente, préservation des vues sur le paysage (source : dossier de demande de permis d'aménager , cadastre.gouv; photo : Urbaconcept ; photographie : L. Herrmann, 2015 ; cartographie : L. Herrmann, 2016)

Cette organisation réglée du bâti dans la pente, associée à une interdiction de percer des ouvertures sur les façades situées en limites séparatives, permet de réduire les vis-à-vis en même temps qu'elle maximise la surface de jardin à l'abris des regards.

Cette qualité d'intégration topographique du parcellaire et du bâti contraste au contraire avec la mauvaise insertion de certaines maisons au Jardin de Rampeaux, seconde étude de cas située sur un terrain en pente. Bien que le lotisseur ait imposé des sens de faitage parallèles aux courbes de niveaux, ainsi qu'une contrainte d'alignement et un retrait maximum de 5m le long de la voie sud (figure 76), certaines maisons se révèlent inadaptées à la topographie du lieu générant des mouvements de terre importants et coûteux et compliquant l'accès au bâti. C'est particulièrement le cas pour le lot 13. Le modèle de maison semi enterré, choisi à cet endroit, semble pourtant a priori plutôt adapté à un terrain en pente. Cependant, l'entrée principale, située à 4 m au dessus du niveau de la rue, engendre la construction d'un mur de soutènement devant la maison et d'une succession de deux escaliers sur une largeur de 5 mètres seulement. Péniblement accessible, la maison est déconnectée de la rue qui la borde (figure 77).

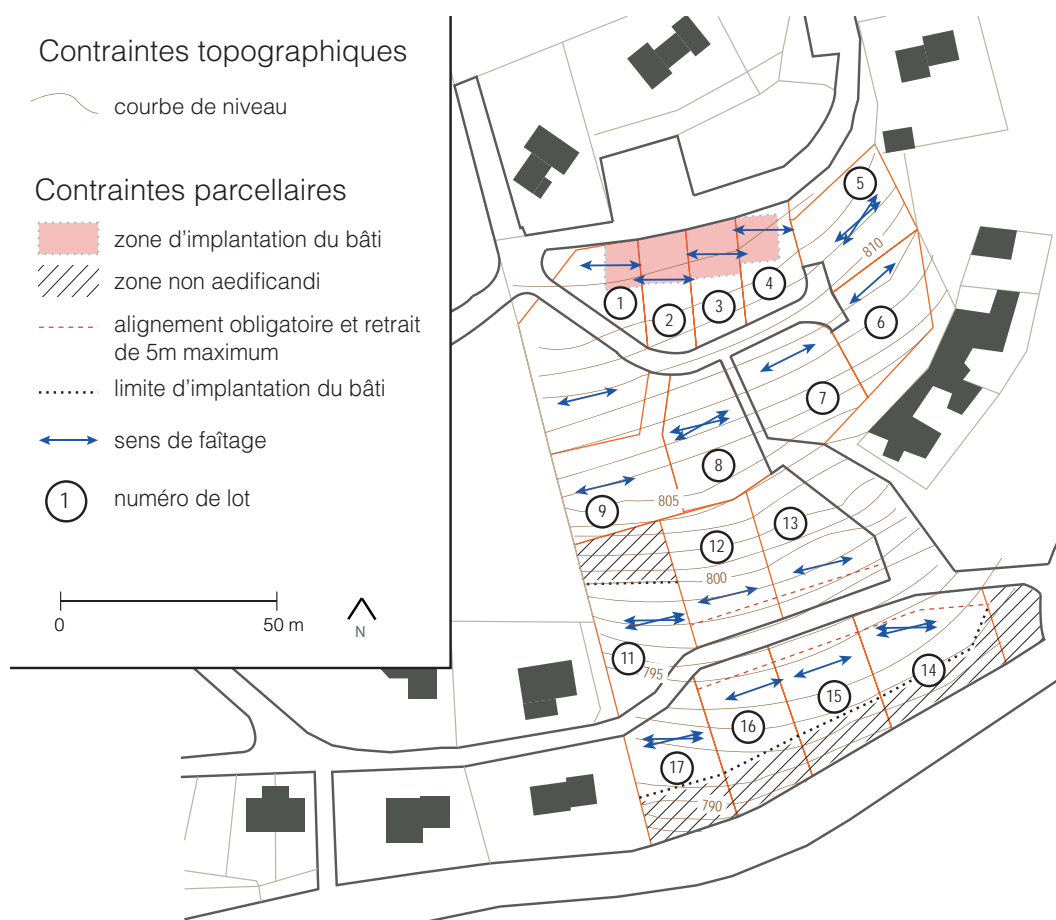


Figure 76. Jardin de Rampeaux : des contraintes parcellaires pour une meilleure intégration du bâti dans un site en pente (source : dossier de demande de permis de lotir, cadastre.gouv; cartographie : L. Herrmann, 2016)

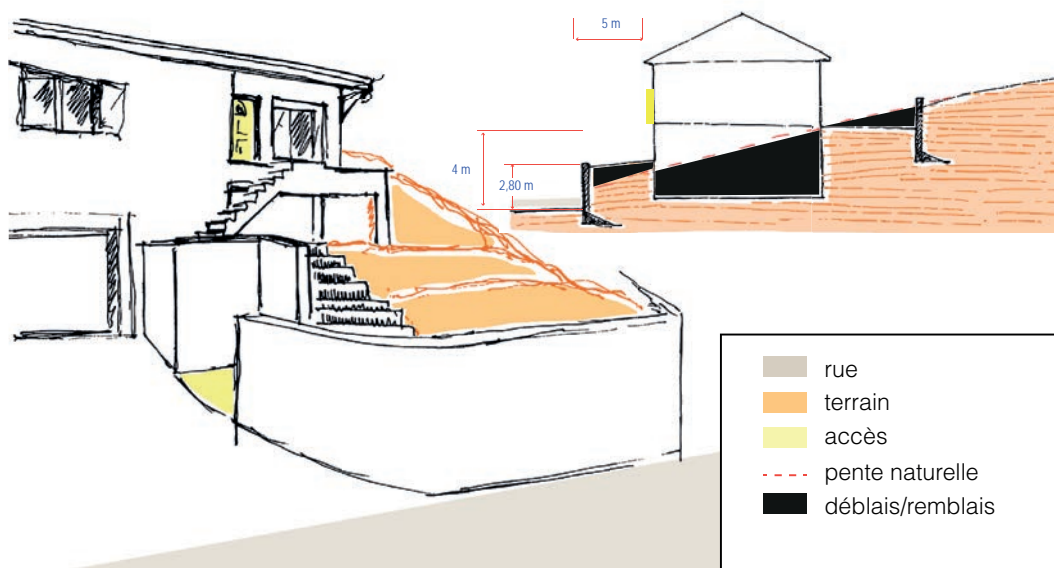


Figure 77. Lot 13 du Jardin de Rampeaux : un modèle de maison inadapté à son terrain d'implantation (source : dossier de demande permis de construire ; croquis : L. Herrmann, 2016)

Relativement au critère de la qualité environnementale, seule une opération se distingue à travers l'instauration de dispositions prises au niveau de la trame bâtie. Aux Balcons de la Vosne, les maisons répondent toutes ainsi au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) ou à la norme THPE (Très Haute Performance Energétique)⁵. Elles sont équipées d'une chaudière à condensation ou d'une pompe à chaleur pour le chauffage, et certaines disposent aussi de panneaux solaires pour la production d'eau chaude.

On remarque aussi la présence d'une maison vertueuse au regard de ces questions énergétiques au Jardin de Rampeaux. Se dresse en effet dans le coin sud est de l'opération, sur le lot 14, une grande maison à ossature bois, plutôt bien intégrée sur son terrain⁶, au volume compact, que son propriétaire a souhaité économe en énergie : bien isolée, aux surfaces vitrées maximisées côté sud et réduites côté nord, équipée d'une cuve de récupération des eaux pluviales pour alimenter les sanitaires, le lave-linge et arroser le jardin, elle ne consomme que 40watt/m²/an⁷ (figure 78).

5 Selon le label BBC, les constructions doivent avoir une consommation d'énergie maximale de 50 kWhép/m²/an ; selon le label THPE les consommations conventionnelles d'énergies primaires doivent être inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation réglementaire prévue par la RT2005 (cf. <http://www.airco-energies.fr>).

6 Les déblais/remblais sont très limités.

7 Selon les dires de son propriétaire (entretien habitant du 11 juin 2015).

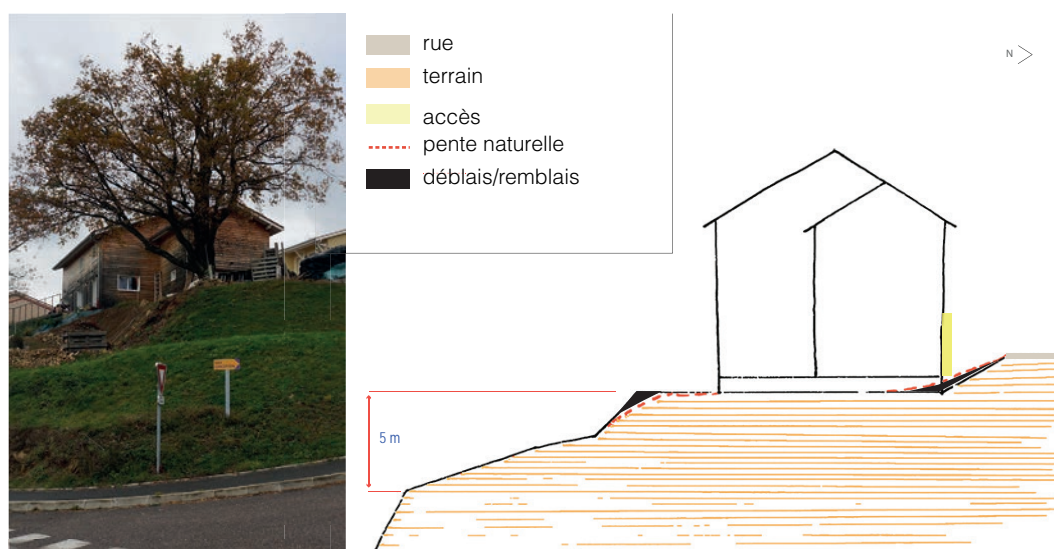


Figure 78. Lot 14 du Jardin de Rampeaux : une maison ossature bois bien implantée et adaptée à son terrain (source : dossier de demande permis de construire ; photo et croquis : L. Herrmann, 2016)

3.4. Trame des espaces ouverts, trame végétale et trame bâtie : composer l'espace par le vide, qualifier les seuils

Comme on l'a vu, selon notre corpus, la qualité de la trame bâtie à l'échelle du tissu dépend en grande partie de son rapport à l'espace non bâti et principalement du caractère structurant de ce dernier.

On note alors que ce critère est inégalement satisfait selon nos études de cas. Alors qu'au Clos des Eparviers et aux Balcons de la Vosne, les espaces ouverts structurent véritablement la composition du lotissement, ils conservent encore en partie un caractère résiduel au Clos du Grand Champ et au Jardin de Rampeaux. À Solaize, le mail central végétalisé constitue la colonne vertébrale du tissu créé. Il organise le reste du schéma viaire qui vient s'accrocher à cette artère principale (figure 55). C'est ainsi la trame végétale qui structure la composition. De même on identifie le long de la rue St-Sylvestre, de la rue du Bleu et dans une moindre mesure de la rue des Vergers, une logique d'implantation du bâti « par le vide » : les maisons sont toujours alignées sur la voie, soit directement en front de parcelle, soit en léger retrait. L'inversion des codes cartographiques⁸ rend visible cet ordonnancement des pleins par les vides (figure 79).

À Montanay, la voie centrale commande l'ensemble du plan de composition : depuis le dessin des parcelles, les plateformes de desserte des lots, le niveau de référence d'implantation et d'alignement des maisons (figure 72). De même, le rapport à la rue de la Vosne à l'ouest donne lieu à un traitement programmatique et morphologique différencié au niveau de l'entrée

⁸ Espaces bâtis en blanc, espaces non bâtis en noir.

basse de l'opération à travers le dessin de quatre parcelles retournées, faisant face à l'espace public, plus étroites et donc aussi plus denses, où viennent s'aligner les maisons de façon perpendiculaire à la voie (figures 68 et 69).



Figure 79. Le Clos des Eparviers : une structuration de la trame bâtie par l'espace public (L. Herrmann, 2015; données : cadastre.gouv)

Au contraire, les maisons du Jardin de Rampeaux ignorent complètement l'espace piéton central du lotissement. De même au Clos du Grand Champ, les trois maisons en lots libres situées au nord de l'opération, implantées en milieu de parcelle, semblent libérées de tout rapport à la rue. Au sujet de ces deux lotissements il convient tout de même de remarquer que cette insuffisance n'est pas une réalité sur la totalité de leur périmètre. On l'a déjà évoqué (figure 76), des règles d'implantation contraignent le bâti à Aveize : les maisons des lots 12 à 17 sont alignées en fonction de la voie, et les quatre maisons mitoyennes en haut du lotissement constituent un front qui tient la rue Rampeaux. C'est finalement seulement le cheminement piéton, à la surface pourtant conséquente, qui peine à s'imposer dans la composition, d'autant plus si on le compare au mail du Clos des Eparviers, également piétonnier, mais qui lui, ordonnance véritablement l'espace. À Saint-Bonnet-de-Mure, la rue F.-J. Biatrix est, elle aussi, en partie renforcée par l'implantation des maisons construites en promotion, alignées sur son côté est (figure 71).

La qualité de la trame des espaces ouverts du Clos des Eparviers tient également au soin particulier du traitement paysager. Que ce soit le mail (figure 80) ou bien la petite place au croisement de la rue du Bleu et de la rue St-Sylvestre (figure 81), l'espace public, aménagé comme un espace de séjour, est hospitalier pour le piéton et potentiellement support d'usages

multiplés. On ne retrouve pas de qualité similaire ni au Jardin de Rampeaux, ni au Clos du Grand Champ, où la rue, aménagée uniquement pour remplir une fonction circulaire, demeure avant tout un espace dévolu au passage et au stationnement (figure 82).

Du côté de Montanay, la qualification de l'espace non bâti par sa végétalisation et son traitement paysager se retrouve dans l'intention du concepteur, qui a pris le soin de planter sur chaque placette des arbres de haute tige à feuillage persistant, aujourd'hui encore jeunes, mais destinés à grandir et à occuper à terme le paysage de la rue (figure 83). La trame végétale, ainsi associée au bâti et au seuil, joue à la fois un effet de repère et d'accompagnement.



Figure 80. Aménagement paysager du mail au Clos des Eparviers (photos détails : CAUE 69 ; photo à gauche : L. Herrmann, 2013)



Figure 81. Placette, espace de séjour ombragé au croisement de la rue du Bleu et de la rue St-Sylvestre à Solaize (L. Herrmann, 2013)



Figure 82. Des espaces ouverts aménagés exclusivement pour la circulation et le stationnement au Jardin de Rampeaux (A) et au Clos du Grand Champ (B) (L. Herrmann, 2015)



Figure 83. Des arbres de haute tige ponctuent le paysage de la voie centrale aux Balcons de la Vosne : effet de repère, effet d'accompagnement (L. Herrmann, 2015)

C'est également à Solaize et à Montanay que le traitement des interfaces public/privé est le plus soigné, contribuant à qualifier les espaces ouverts communs dans un contexte peu dense. Au Clos des Eparviers comme aux Balcons de la Vosne, la conception des clôtures ne se limite pas à un objectif d'isolement et de protection des surfaces privatives. Cet enjeu de l'intimité des parcelles est bien sûr respecté, mais leur rôle de « façade sur l'espace public » est également considéré. Ce dernier passe par un traitement uniformisé à l'échelle de l'espace public. À Solaize comme à Montanay, l'aménageur s'est en effet chargé de la conception et de la réalisation des clôtures et des haies, de façon à créer une harmonie commune tout le long de la voie (figure 84). Au Clos des Eparviers, la trame verte concoure à cette transition espace public/espace privé : les pommiers à fleurs plantés à l'intérieur des parcelles privatives au nord du mail ont été pensés comme une rangée arborée de second rang, parallèle aux arbres de haute tige du mail (figure 85). Il est d'ailleurs intéressant de noter que la rue du Repos – exclue du périmètre opérationnel⁹ – n'ayant pas fait l'objet d'un traitement similaire, souffre difficilement la comparaison avec les autres rues du quartier (figure 84) : les murs aveugles qui la longent renforcent son caractère routier.

⁹ D'un point de vue administratif, l'opération du Clos des Eparviers a été divisée en deux permis de lotir, à cause de la rue du Repos qui découpe le terrain du lotissement en deux tènements fonciers distincts.



Figure 84. Traitement uniformisé des interfaces public/privé : A) Grille anthracite doublée d'une haie de lauriers du Portugal et d'un pommier à fleurs planté à l'intérieur de la parcelle à Solaize ; B) Muret bas en escalier soutenant le pied du talus, surmonté d'un grillage rigide et d'une haie variée à Montanay (L. Herrmann, 2013)



Figure 85. Plantation d'un second rang : des pommiers à fleurs dans les jardins de devant des parcelles privées au nord du mail (Clos des Eparviers) (source : Foncier Conseil)



Figure 86. La rue du Repos, clôtures aveugles et voie à l'ambiance routière (Clos des Eparviers) (L. Herrmann, 2013)

À Aveize, la disparité des clôtures, leur fonction occultante exclusive et leur inachèvement pour certaines, contrarient également la qualification de l'espace public (figure 87). De même à Saint-Bonnet-de-Mure, si on laisse de côté les parties construites en promotion¹⁰, on observe aussi une médiocrité en la matière. Malgré l'existence d'une unité à l'échelle de l'opération (l'aménageur a mis en place un même bardage métallique vert), les dispositifs masquants supplémentaires, installés par les habitants, réintroduisent de l'hétérogénéité et de l'austérité dans le paysage depuis l'espace public (figure 88).



Figures 87 et 88. Disparité, inachèvement et dispositifs occultants le long du cheminement piéton au Jardin de Rampeaux et au Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2014, 2015)

10. Qui, elles, proposent un rapport qualifié de l'interface public/privé à travers la mise en place d'une haie variée, mais ne constituent pas le cœur de notre sujet.

* * *

La mobilisation d'une grille d'analyse morphologique par trames nous a permis d'identifier et de caractériser – par comparaison avec les expériences traditionnelles – la singularité de quatre opérations de lotissements exemplaires relevées dans la littérature. Bien que la qualité de leur forme ne soit pas équivalente en tous points, ces lotissements bénéficient tous d'une localisation intégrée dans le tissu communal. Ils mettent également tous en œuvre, à des niveaux plus ou moins aboutis, un maillage avec la trame viaire existante. De même ils ont tous intégré la modalité piétonne des déplacements, et proposent un parcellaire diversifié dans ses formes et dans ses tailles, support d'une certaine mixité programmatique.

Cependant, deux opérations se distinguent tout particulièrement. Il s'agit du Clos des Eparviers et des Balcons de la Vosne. Les deux lotissements s'illustrent par la composition par le vide qu'ils mettent en place, par la qualification de leurs espaces ouverts via leur végétalisation et la prise en compte du paysage proche et lointain, et dans le cas du Clos des Eparviers par l'intégration du piéton comme usager prioritaire de l'aménagement. Ces deux opérations satisfont également deux des critères frontières abordés plus haut. D'une part, le soin porté au traitement de leurs espaces communs passe également par une attention en matière de mobilier urbain et d'intégration des éléments techniques dans la composition ; ce qui est moins vrai à Aveize et à Saint-Bonnet-de-Mure où ces éléments marquent plus fortement le paysage. D'autre part, à Solaize, la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une réflexion particulièrement poussée promouvant un aménagement « au fil de l'eau », dont l'élément le plus remarquable est le mail central, à la fois dispositif écologique de récupération des eaux de pluie et opportunité spatiale paysagère dédiée aux piétons.

CONCLUSION CHAPITRE 04

Réfléchissant aux contenus recouverts par la notion de qualité morphologique, nous nous sommes tournée vers la littérature existante autour des concepts de qualité de vie et de qualité urbaine. Cette dernière nous a permis de prendre la mesure de l'étendue des champs articulés par ces concepts, et de circonscrire la part de la réalité sociale appréhendable au travers de la notion de qualité morphologique. Notre propos porte ainsi seulement sur une dimension de la qualité urbaine, laissant notamment en dehors de notre champ d'analyse la question de la perception de la qualité par les habitants. Cette approche, bien que limitée, a l'avantage d'être opérationnalisable dans un protocole de recherche rigoureux en même temps qu'elle se justifie au regard du procès morphologique dont font l'objet les lotissements.

Prenant acte de la nature relative de cette notion de qualité, nous avons par ailleurs également précisé le statut des résultats que nous pensions pouvoir construire à son propos. Notre ambition est d'intégrer cette relativité au fondement de la production du savoir et de la rendre visible. Nous proposons alors d'envisager nos résultats comme des effets de vérité situés et contextuels.

Ces considérations théoriques et épistémologiques nous ont conduit à appréhender la qualité morphologique comme une convention sociale. Nous nous sommes alors intéressée à la manière dont elle était définie dans les discours des professionnels intervenant dans la fabrique des lotissements. L'analyse systématisée de la littérature professionnelle nous a permis dans cette perspective de construire une grille de critères de la qualité de la forme de ces opérations. C'est grâce à la mobilisation de cette grille que nous avons pu évaluer de façon comparée la qualité morphologique de quatre lotissement, identifiés dans la littérature comme de bonnes pratiques.

Au terme de cette analyse, nous comprenons alors que la discontinuité dans la conception urbaine, inhérente à la production de la ville par lotissement (figure 1) et l'absence de maîtrise de la forme bâtie qu'elle implique, n'induisent pas nécessairement un tissu médiocre¹¹. L'observation empirique détaillée réalisée nous permet de voir que la qualité morphologique des opérations étudiées repose sur la mise en place de « stratégies ré-intégratives » dans le processus de fabrique de l'espace, qui participent à une qualification de l'espace construit. D'un point de vue morphologique, ces stratégies sont de trois ordres.

Il s'agit d'abord de façon générale d'intégrer la conception des opérations dans des échelles plus vastes, à travers l'inscription de leur dessin dans une réalité spatiale multiscalair et à travers la prise en compte de l'existant. Cet enjeu est soulevé par les questions de localisation

11 Nous reprenons ici notre hypothèse morphologique formulée en Partie I/Chapitre 1/Section 2.1.

des lotissements dans la commune mais aussi à des échelles plus vastes autour notamment des aspects d'accès aux aménités urbaines et au réseau de transports en commun. Il renvoie également au critère d'intégration des différentes trames dans leur site d'implantation.

L'affirmation dans l'aménagement du rôle structurant des espaces ouverts, qui viennent imposer leur logique aux trames bâties et parcellaires, permet ensuite de dépasser la difficulté induite par la discontinuité morphologique intrinsèque au lotissement. L'exemple du Clos des Eparviers est particulièrement parlant à ce propos. Finalement cette opération ne diverge pas fondamentalement des lotissements classiques si on considère seulement sa trame bâtie. Pourtant, le caractère structurant de ses espaces publics permet de qualifier l'ensemble de son tissu.

Enfin l'attention portée à l'aménagement des seuils et des interfaces espace public/espace privé se révèle également particulièrement stratégique dans le contexte de faible densité bâtie qui caractérise bien souvent les lotissements. Il convient alors aussi de souligner l'aspect central de la trame végétale dans ces deux dernières stratégies ré-intégratives. Les cas des Balcons de la Vosne et du Clos des Eparviers ont en effet montré combien la végétalisation pouvait contribuer à qualifier et à renforcer l'espace public et améliorer la qualité des limites des parcelles privées.

Ces conclusions nous conduisent alors à penser que l'architecture des maisons en elle-même n'est pas suffisante ni même déterminante dans la construction d'une qualité du cadre bâti à l'échelle d'un quartier ou d'une opération de cette nature. Nous regrettons ainsi, à l'instar d'Anne Sistel (2005), que les urbanistes et la réglementation se focalisent sur le bâti et sa densité, alors même qu'il semble, à la lumière de cette analyse, que l'enjeu se situe avant tout dans l'agencement des formes urbaines, leur intégration et dans la qualification du rapport pleins/vides.

Pour conclure, cette analyse morphologique détaillée nous a également permis de remarquer la relation d'interdépendance qui lie la qualification des trames morphologiques entre elles. Il s'en suit alors une nécessité d'articuler leur qualification respective pour construire un tissu urbain de qualité. Cet enseignement résulte notamment de l'observation du cas du Jardin de Rampeaux, où, malgré une certaine structuration du plan de composition par la trame des espaces publics (figure 74), l'inadaptation de certaines maisons à leur terrain et surtout la faiblesse de l'interface espace public/espace privé, conduisent à réduire la qualité morphologique globale de l'opération.

Conclusion Partie II

Souhaitant nous confronter à la dimension morphologique du procès adressé aux lotissements contemporains, nous appréhendons le lotissement non seulement comme un système d'action collective, mais aussi comme une forme urbaine matérielle. Articulant ces deux approches, notre problématique consiste à explorer les conditions selon lesquelles le lotissement est en capacité de générer des formes urbaines qualifiées.

D'un point de vue morphologique, nous avons alors formulé l'hypothèse que la médiocrité morphologique du lotissement n'était pas une fatalité. Observant que ce mode opératoire est marqué par la discontinuité entre la phase d'aménagement et la phase de construction du bâti, nous avons alors supposé que la mise en place de stratégies de ré-intégration du tissu rendait possible la qualification de ce dernier.

Pour évaluer la pertinence de cette hypothèse, il nous a fallu dans un premier temps définir ce que nous entendions par forme urbaine. Nous avons alors mobilisé les travaux de la morphologie urbaine. La réalisation de cet état de la littérature nous a permis de construire, sur la base des acquis et des adaptations nécessaires de cette dernière à notre propre recherche, un appareil analytique opérant pour appréhender la matérialité physique de nos quatre opérations-études de cas. Cet appareil se présente sous la forme d'une grille de lecture, qui considère le tissu urbain comme un système articulant cinq dimensions morphologiques donnant corps à la ville : la trame parcellaire, la trame viaire, la trame bâtie, la trame des espaces ouverts et la trame végétale. Équipée de cette grille d'analyse, nous avons pu réaliser une première description comparative de la forme de nos opérations, à travers une production cartographique par trames. Cependant, si cette grille est efficace pour nommer et décrire les tissus urbains, elle ne nous dit rien de la valeur de ces tissus. Or, cette question de la valeur est au centre de nos préoccupations puisque nous nous interrogeons sur la qualité de la forme. Nous avons donc dans un second temps entrepris d'aborder la question de la qualité du tissu de nos lotissements-études de cas. Une telle entreprise pose des défis théoriques et épistémologiques importants. Nous les avons relevés en limitant notre exploration à la qualité morphologique et en considérant que nos résultats à son sujet sont des « effets de vérité » (Serres, 1989) relatifs, situés et provisoires. Ainsi, nous assumons et rendons explicite le caractère axiologique de nos propositions en donnant à la notion de qualité morphologique le statut de convention.

De cette façon, nous avons pu identifier les critères de la qualité morphologique des lotissements, telle qu'elle apparaît de manière sous-jacente dans la littérature professionnelle. Les acteurs du lotissement semblent ainsi s'accorder sur le fait que la qualité du tissu de ces opérations repose sur une trame parcellaire diversifiée, adaptée au site et bien orientée, sur une trame viaire maillée, mixte, multimodale, hiérarchisée et adaptée au site, sur une trame bâtie

dense, compacte, diversifiée, alignée à la voie, adaptée à son site et bien orientée, ainsi que sur des trames vertes et des espaces ouverts polyvalents, structurants, continus, hiérarchisés et paysagers.

En appliquant cette grille d'analyse à nos propres lotissements, nous avons pu évaluer la qualité morphologique de ces derniers. Sur nos quatre études de cas, deux opérations se distinguent alors tout particulièrement : le Clos des Eparviers à Solaize et les Balcons de la Vosne à Montanay. La qualité de ces lotissements valide notre première hypothèse : ce mode opératoire ne souffre pas de fatalité morphologique. En l'occurrence, nous avons pu observer que la qualification de leurs tissus tient à la mise en place de stratégies ré-intégratives : à la fois au niveau de leur localisation dans une logique d'intégration au tissu existant, mais aussi grâce au caractère structurant des espaces ouverts notamment sur les trames bâties et parcellaires, et enfin à travers le soin porté dans l'aménagement des interfaces entre espace public et espace privé.

La confirmation de notre première hypothèse de recherche – à savoir que le lotissement peut encore aujourd'hui générer une certaine qualité morphologique – nous amène maintenant à interroger les leviers processuels de cette qualification.



Lotissement et évolution du
cadre réglementaire



THE PART

Introduction Partie III

Le lotissement a fait l'objet au cours de son histoire d'une pratique législative intense, passant en un siècle du contrat de droit privé à une véritable opération d'aménagement réglementée. Il est aujourd'hui très encadré par le droit de l'urbanisme, tant au niveau de sa définition (art. L.442-1), que des procédures mobilisées pour sa mise en œuvre (art. R.421-17 et R.421-19 et suivant) ou de son évolution dans le temps (art. R.442-9). Pourtant cet état du droit est relativement récent au regard de son histoire réglementaire. Cette dernière est riche, non linéaire, marquée par des évolutions, des hésitations et des changements conséquents.

Nous proposons alors dans cette troisième partie de procéder à un détour historique sur l'évolution réglementaire des cadres de l'urbanisme et de l'aménagement qui ont accompagné la transformation de la procédure de lotissement jusqu'à aujourd'hui. Nous nous intéresserons à la production législative et réglementaire nationale (lois, ordonnances, décrets et circulaires). En effet, même si le droit de l'urbanisme est une matière très largement locale (à travers la planification notamment) – plus encore depuis la décentralisation – l'État « *conserve une compétence de principe pour déterminer par la loi des règles générales* » en la matière (Helin, 2008, p.62). C'est lui qui a dans ce cas progressivement constitué le lotissement en une procédure d'urbanisme opérationnel.

Ce détour sera l'occasion d'identifier certains enjeux qui ont trait à la pratique du droit de lotir, mais surtout de comprendre comment au cours de son histoire le statut de ce mode opératoire a pu évoluer en même temps que la posture du législateur à son égard. Nous pourrions ainsi replacer l'injonction réglementaire récente au développement urbain durable dans le temps long de cette histoire. Ceci renvoie explicitement à notre seconde hypothèse¹, concernant l'impact potentiel de cette évolution réglementaire sur la qualification des opérations de lotissement. Nous essayerons ainsi de voir si cette injonction s'accompagne d'une modification de la posture du législateur vis-à-vis du lotissement, et si éventuellement cette dernière travaille la procédure dans le sens d'une plus grande qualité des formes produites.

La partie se structure en deux chapitres.

Le premier est consacré à l'histoire ancienne du lotissement, antérieure à l'injonction au développement urbain durable. Nous verrons ainsi comment le lotissement est passé, entre 1884 et 1977, du statut de contrat privé ignoré par le droit public à celui d'opération d'urbanisme encadrée et encouragée par l'acteur public.

Nous nous penchons dans le second chapitre sur l'histoire plus récente de ce mode opératoire. En analysant le contenu des textes législatifs et réglementaires qui ont impacté, ces 25 dernières années, la production de la ville par lotissement, nous verrons que dans un premier temps l'évolution réglementaire du lotissement semble déconnectée de l'injonction durabiliste.

1 Partie I/Chapitre 1/Section 2.

Cependant, un changement de regard du législateur vis-à-vis du lotissement semble s'opérer avec la promulgation des lois Grenelle : ce dernier redevient suspect dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols. Pour autant l'impact de ce nouveau contexte réglementaire est surtout de nature indirecte : il vise en priorité l'échelle du bâti et celle de la planification, et ne s'attaque que marginalement à la procédure opérationnelle en elle-même. Nous allons ainsi montrer que l'injonction au développement durable ne peut pas à elle seule expliquer la qualification morphologique des opérations.

CHAP. 05

Du contrat privé à l'opération d'urbanisme : retour historique sur la réglementation des lotissements

Les racines historiques et réglementaires du lotissement, tel qu'on le connaît aujourd'hui, sont anciennes. Elles remontent, pour ce qui est de sa logique foncière et économique au 19^{ème} siècle avec l'avènement de la société capitaliste et le changement de statut de la terre qui passe de bien inaliénable à celui de placement économique. Le lotissement est par ailleurs aujourd'hui une construction réglementaire : c'est un outil d'urbanisme défini par le droit qui est mobilisé pour produire de l'espace urbanisé¹. Cela n'a pas toujours été le cas. Entendu dans cette stricte définition réglementaire, la date de naissance du lotissement en France remonte à 1919 seulement. Nous proposons alors dans ce chapitre de revenir sur les origines historiques et réglementaires du lotissement, et d'analyser son évolution à travers sa construction progressive par le droit.

D'un point de vue méthodologique, l'écriture de cette histoire ancienne du lotissement procède d'un travail de synthèse bibliographique. En effet, jusqu'à une période récente (1990), une littérature riche, issue de travaux d'historiens, de géographes mais aussi d'urbanistes permet de reconstruire les différentes étapes constitutives de l'évolution de la réglementation en matière de lotissement. Nous nous sommes essentiellement appuyée pour ce développement sur l'étude sur les *Racines historiques du lotissement* réalisée en 1974 par Robert Joly et Elizabeth Campagnac, sur l'*Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France* publié par Michel Lacave en 1989 à l'occasion d'un numéro spécial consacré au lotissement dans la revue *Villes en parallèle*, et sur le travail historique effectué par Annie Fourcaut dans le cadre de sa thèse sur les lotissements défectueux (publiée en 2000). De façon à inscrire cette histoire dans le cadre plus large de la politique du logement et de celle de la planification, nous croisons ces sources avec d'autres travaux plus généralistes.

Nous verrons d'abord que l'histoire du lotissement dépasse la simple histoire du droit de lotir, ou du moins la précède. On considèrera alors, à l'instar d'autres auteurs avant nous, qu'il existe une préhistoire du lotissement, antérieure à sa reconnaissance par le droit. Nous verrons ainsi que le processus de division volontaire du sol en vue de la création d'habitations est une réalité ancienne et d'abord bourgeoise (section 1).

Nous reviendrons ensuite sur les deux grandes phases de l'histoire du droit de lotir identifiées par les auteurs : la première période de la réglementation est caractérisée par une très grande rigidité vis-à-vis de ce mode opératoire (section 2), tandis qu'à partir des années 1960 le

1 L'urbanisme réglementaire renvoie à l'action indirecte du législateur sur le territoire issue de la construction du droit qui conduit à définir les règles de l'urbanisme. L'urbanisme opérationnel recouvre au contraire l'action directe sur le territoire, consistant le plus souvent en la création et la conduite d'opérations d'aménagement et/ou de construction dans le tissu urbain existant ou en extension urbaine. La frontière est toutefois subtile car l'urbanisme réglementaire en France ne construit pas seulement des règles de planification, mais aussi des outils (le lotissement, la ZAC, les ZUP, les PUP, etc.) directement mobilisés par les acteurs pour produire des opérations. Le lotissement relève alors selon nous des deux types d'urbanisme. Il s'agit d'une construction réglementaire : c'est une procédure construite, encadrée et définie par le droit. Cependant cette procédure est mobilisée dans un cadre opérationnel pour aménager et urbaniser des espaces. Cette double nature nous amène donc à parler à propos du lotissement d'« instrument ou de procédure opérationnel/le » encadré/e par le droit.

législateur change de posture dans un contexte de retour à une politique pavillonnaire : le lotissement devient une opération d'aménagement réglementée, qui peut servir de levier pour maîtriser le développement urbain (section 3).

1. PRÉHISTOIRE ET ORIGINE DU LOTISSEMENT

Avant 1919, le droit de l'urbanisme ne connaît pas le lotissement. Pourtant, les auteurs s'accordent pour dire que ce dernier a préexisté à sa reconnaissance juridique, demeurant jusqu'à la loi Cornudet une opération d'urbanisme sans conséquences réglementaires (Lacave, 1989). Des divergences persistent cependant entre les chercheurs, principalement selon leur discipline, concernant la période originelle de son apparition. Anne-Sophie Cléménçon (2015a) nous explique ainsi que si les archéologues utilisent sans gêne la notion de lotissement à l'époque antique, les historiens peinent à remonter antérieurement au Moyen-Âge dans la périodisation du phénomène, voire au-delà du 18^{ème} siècle pour les historiens des périodes modernes et contemporaines. Au terme de ce constat, l'auteure affirme de son côté que si l'on en retient une première définition générique large, en tant que pratique de division volontaire d'un sol en vue d'y implanter des bâtiments, « *le lotissement désigne un des processus fondamentaux de la fabrication des villes et de l'urbain en général, et cela sans doute depuis les toutes premières agglomérations* » (2015a).

À notre tour, nous prenons acte de l'ancienneté de ce mode d'urbanisation, et proposons ici de revenir seulement sur la partie la plus récente de son histoire, en présentant de façon rétrospective les étapes qui ont mené le lotissement jusqu'à sa réalité réglementaire contemporaine, depuis la veille de son avènement juridique à nos jours. De cette façon, nous nous rangeons consciemment du côté des tenants de notre discipline qui ont analysé l'histoire du lotissement (Joly et Campagnac, 1974 ; Lacave, 1989 ; Callen, 2011) comme « *une technique d'urbanisation en relation avec des procédures juridiques qui s'est développée après la seconde guerre mondiale* » (Cléménçon, 2015a).

Dans un premier temps, nous revenons rapidement alors sur ce que d'autres avant nous ont appelé la « *préhistoire du lotissement* » (Lacave, 1989), c'est-à-dire la période de son existence qui a précédé sa reconnaissance par le droit. Notre développement se structure en trois moments : nous essayons d'abord de saisir la substance du vide juridique qui caractérise la pratique du lotissement avant 1919, puis nous proposons de nous attarder sur les deux figures originelles du lotissement qui ont émergé au cours de cette préhistoire : le lotissement bourgeois puis le lotissement ouvrier.

1.1. La substance du vide

Pendant longtemps, le droit de lotir est laissé à la libre volonté du propriétaire foncier, les problèmes posés par le lotissement relevant alors presque exclusivement du droit privé : servitudes réciproques et rapports de voisinage. Jusqu'en 1919, le lotissement est donc une opération de droit privé, ignorée par la puissance publique, et absente du code civil, de même pour le cahier des charges qui lie acheteurs et lotisseurs (Fourcaut, 2000).

Par ailleurs, Michel Lacave nous explique que « *sur le plan juridique, [...] la seule relation entre les opérations de lotissement et le droit public s'exprime à travers les textes sur l'alignement* » et la réglementation sur l'ouverture de nouvelles rues (1989, p.28). À partir du 19^{ème} siècle, une autorisation est en effet nécessaire pour aménager une nouvelle voie, ce qui permet à l'administration d'imposer un certain nombre de conditions à l'extension de l'urbanisation et d'introduire une forme de discipline dans les nouvelles opérations, en imposant notamment des critères concernant la largeur de la voie pour la circulation, sa forme, l'établissement de trottoirs, la prise en charge du pavage, des frais d'établissement de l'éclairage, l'écoulement des eaux et la cession au domaine public de l'emprise de la voie (Fremy-Ligneville, 1848, cité par Lacave, 1989). En théorie la loi du 16 septembre 1807 sur l'alignement² doit donc également s'appliquer aux lotissements. Cependant, son décret d'application (1808) vient au contraire garantir les droits de propriétaires et impose pour les rues nouvelles en périphérie l'acquisition par les villes des assiettes foncières de voirie (Fourcaut, 2000). Dans les faits, cette loi ne concernera alors pas les lotissements qui se développent en extension du tissu aggloméré, faute de moyens pour des expropriations coûteuses.

Plus tard, la loi du 15 février 1902, relative à la protection de la santé publique prévoit la possibilité pour le maire de réglementer la salubrité des maisons le long de voies privées, et instaure l'ancêtre du permis de construire pour les agglomérations de plus de 20 000 habitants. Mais les résultats sur le terrain sont faibles, l'application du dispositif étant complexe. De plus, les lotisseurs mettent en place des stratégies de contournement de la réglementation en montant des sociétés d'épargne : « *Dans la plupart des cas il est financièrement impossible d'aménager le lotissement : pris individuellement, les lotis sont trop pauvres et le lotisseur a juridiquement disparu.* » (Fourcaut, 2000, p.183).

Une dernière tentative réglementaire marque cette préhistoire du lotissement avec l'instauration de la loi du 22 juillet 1912, qui devait permettre d'assainir les voies privées des lotissements en obligeant, sur réquisition du maire, les propriétaires de ces voies à se constituer en syndicat et à désigner un syndic chargé de l'exécution des travaux, les communes pouvant faire des avances aux propriétaires. Là encore, ce sera un échec, les communes étant généralement trop pauvres pour impulser la tendance et aider les propriétaires.

2 Loi qui prévoit dans les villes de plus de 2000 habitants un plan d'alignement indiquant dans chaque rue une ligne que les façades bâties ne peuvent pas dépasser, marquant ainsi la limite entre l'espace public de la voie et le domaine de la propriété privée.

Le lotissement, s'il n'est pas encore nommé par le droit, existe bien avant 1919 : des propriétaires fonciers divisent leur terrain en plusieurs lots, créant parfois en même temps des espaces communs de circulation, notamment pour accéder aux parcelles les plus éloignées de la voie publique, les vendent à des acquéreurs qui viennent ensuite y ériger des constructions. Seulement ces pratiques s'exercent comme le prolongement du droit de propriété, strictement réglementé par le droit privé. Nous allons voir maintenant que cette préhistoire du lotissement est non seulement l'espace de développement d'une pratique de lotir antérieure au droit – et à l'origine de sa réglementation – mais aussi le temps de la constitution de nouvelles représentations et de nouveaux modes d'habiter, fondations du lotissement contemporain.

1.2. Les origines bourgeoises du lotissement

S'interrogeant sur les racines historiques du lotissement, Robert Joly et Elisabeth Campagnac (1974) identifient au 19^{ème} siècle l'émergence de deux conceptions de l'habitat qui vont, chacune à leur manière, contribuer au développement du lotissement contemporain : l'habitat bourgeois et l'habitat ouvrier.

Les auteurs expliquent tout d'abord que le lotissement est lié de façon essentielle à l'apparition de la bourgeoisie et avec elle à l'avènement de la société capitaliste. Ils voient en effet dans la pratique de lotir « *un usage particulier de la propriété foncière, destiné à en accroître la valeur* » (p.10) et un mode de circulation du sol correspondant « *à la réalisation de la valeur d'un terrain, à un transfert de propriété, et bien souvent aussi à un changement d'usage* » (p.12). L'affaiblissement des propriétés nobiliaires et le développement de la propriété bourgeoise au 19^{ème} siècle vont créer les conditions d'une valorisation de la propriété foncière, aux fondements du lotissement. Ils montrent en effet que pour comprendre le lotissement, il faut rendre compte des pratiques foncières qui sous-tendent son exercice. La Révolution française et la montée de la bourgeoisie conduisent à une évolution essentielle du droit de propriété en France, avec le passage d'un système féodal, fondé sur des principes de lignage, de vassalité et de servage, à un système capitaliste basé sur le principe d'une propriété privée individuelle et absolue. Les auteurs nous expliquent qu'alors que sous l'Ancien Régime, la terre est un bien presque inaliénable nécessairement lié au statut social et aux revenus de la noblesse ; à l'inverse, dans le système bourgeois « *la terre [...] peut être prétexte à des plus-values importantes. Elle apparaît comme un placement parmi d'autres* » (p.12). C'est donc cette évolution de la propriété qui va rendre possible au 19^{ème} siècle l'apparition des premiers lotissements bourgeois, issus du morcellement de grandes propriétés, souvent les anciens parcs des châteaux (Fourcaut, 2000), comme à Billancourt, au Chatou ou encore au Vésinet (figure 1).



Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

Figure 1. Plan général du lotissement du Parc du Vésinet (source : BnF Gallica)

Annie Fourcaut (2000) rejoint ce point de vue en affirmant à son tour que le lotissement est une invention des classes dominantes entre 1830 et 1850, qui viennent construire dans les forêts périurbaines de l'agglomération parisienne les premiers pavillons bourgeois. La maison de campagne, au sens de résidence secondaire pour riches urbains, est un phénomène plus ancien mais qui est longtemps resté l'apanage de la noblesse puis de la très grande bourgeoisie. À partir de 1830, avec l'avènement de la monarchie de juillet, l'acquisition d'une maison de campagne à proximité de la ville s'étend dans la petite bourgeoisie, ce mouvement étant alimenté par une recherche de prestige et de salubrité (due notamment à la dégradation des conditions d'hygiène en ville) (Raymond, et al., 2001). De cette façon, se constitue progressivement un « modèle nouveau d'établissement suburbain » (Fourcaut, 2000, p.29). Situés à proximité d'une gare, les lotissements bourgeois sont initialement destinés à la villégiature temporaire proposant aux acquéreurs un habitat dans la nature pour se protéger des nuisances de la ville, sans s'en détacher pour autant

(Joly et Campagnac, 1979). Ils vont progressivement être transformés en quartiers résidentiels permanents. Leur succès s'appuie sur une conception de l'habitat bourgeois qui s'articule, selon R. Joly et E. Campagnac, autour de trois grands principes : la propriété privée comme moyen d'épanouissement de l'individu ; le thème rousseauiste du retour à la nature, ponctué de sous-entendus moraux autour des notions louées de simplicité, de salubrité et d'hygiène ; et une conception bourgeoise de la famille. Les lotissements bourgeois sont pensés comme des entités résidentielles homogènes socialement, structurées par des cahiers des charges stricts – régissant les droits et les devoirs des propriétaires – destinés à préserver les espaces communs et à normaliser les espaces privés (Fourcaut, 2000). Les acquéreurs se constituent en association afin d'assurer la gestion collective et l'entretien de cet ensemble. A. Fourcaut note alors qu'une « *morphologie proprement suburbaine* » se construit dans ces lotissements bourgeois autour du pavillon de banlieue : « *recul d'alignement, isolement en milieu de parcelle, environnement paysager, clôture basse en façade strictement réglementée* » (p.30) (figure 2).



Figure 2. Villa Berthe (1896) au Vésinet, un exemple de pavillon bourgeois du 19^{ème} siècle (source : <http://fr.topic-topos.com>)

Cette réalité bourgeoise originelle du lotissement est bien sûr très limitée quantitativement, et strictement réservée aux classes dominantes. Mais elle a son importance car elle fait figure de modèle qui vient diffuser de façon plus large « *une image positive de la résidence suburbaine [...] dans tous les groupes sociaux de l'agglomération [parisienne] avant 1914* » (Fourcaut, 2000, p.32). L'historienne explique ainsi que c'est à partir de quelques exemples bourgeois célèbres que se transmet d'une classe à l'autre, à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème}, le modèle du lotissement et celui du pavillon individuel qui l'occupe. Le développement des congés payés, passés dans une

campagne plus ou moins lointaine, accompagne et amplifie cette diffusion jusqu'à donner aux Parisiens le goût de la campagne et bientôt le goût de la banlieue. À l'auteur de conclure alors que la « *géographie ludique explique pour une part la carte des lotissements* » (p.51) qui se construisent dans la première moitié du siècle dernier.

1.3. Le modèle pavillonnaire ouvrier : quels fondements théoriques ?

Parallèlement aux lotissements bourgeois, qui incarnent, on l'a vu, un nouveau mode d'habiter suburbain, se constitue un second modèle d'habitat : il s'agit de l'habitat ouvrier pensé et prévu par la classe bourgeoise en réaction à l'émergence du prolétariat suite à l'industrialisation. Le 19^{ème} siècle voit en effet se développer une réflexion autour de l'habitat pavillonnaire ouvrier, dont le porte-parole le plus célèbre est Frédéric Le Play³. Cette pensée conservatrice et bourgeoise du logement ouvrier viendra nourrir les principes de la politique pavillonnaire du siècle suivant. F. Le Play va ainsi défendre sous le 2nd Empire une réforme de l'habitat pavillonnaire, considéré par ce dernier comme « *indispensable pour sauvegarder les institutions, la moralité et en définitive la société* » (Joly et Campagnac, 1974, p.26).

Marie-Geneviève Raymond (1966) revient en détail sur le contexte d'émergence de ce modèle⁴. Le développement industriel au 19^{ème} conduit au regroupement d'une population salariée dans des zones urbaines déjà saturées. La prise de conscience de la concentration, de la paupérisation et des problèmes de logement de la classe ouvrière, fait réagir les classes dirigeantes poussées par une double inquiétude : « *Inquiétude sans doute pour le sort des masses laborieuses, mais aussi inquiétude sociale et morale devant la dégradation, dans le prolétariat, des valeurs et des cadres traditionnels de la société française* » (ibid., p.17). Face au phénomène, le paternalisme pavillonnaire incarne une stratégie du patronat qui cherche à stabiliser cette main d'œuvre dans un mode de logement adapté à ses faibles revenus. Les industriels entreprennent alors de loger leurs employés, et leur choix s'opère sur le logement individuel avec jardin⁵. Les lotissements ouvriers, qui se développent ainsi dans le nord et l'est de la France (figure 3), s'appuient sur une véritable théorie de l'habitat pavillonnaire (Joly et Campagnac, 1974) popularisée par F. Le Play puis par Jules Siegfried. Leur pensée se structure autour de quatre arguments principaux : 1) l'accession à la propriété permettrait de déprolétarianiser la masse salariale, à travers l'acquisition d'un sens du devoir et du respect du bien d'autrui, de « *lui donner avec le goût de la propriété l'habitude des*

3 Ingénieur, économiste et sociologue conservateur, conseiller d'État (1855) puis sénateur (1867-1870), fondateur de la Société d'Économie Sociale, sa pensée est développée dans ses trois ouvrages théoriques : *Les ouvriers européens : études sur les travaux, la vie domestique et la condition morale des populations d'Europe* en 1855, *La Réforme Sociale en France* (1874) et *La Méthode sociale* (1879).

4 Cf. « La réforme et la conciliation sociale par la propriété pavillonnaire : élaboration théorique de l'idéologie par Le Play » (Raymond, 1966, pp. 44-54).

5 Comme l'explique M.-G. Raymond la préférence pour la maison, habitat unifamilial, et inversement la contestation de l'immeuble collectif « *sont deux faces de la même monnaie qui est la contestation, en vertu d'arguments de morale et de psychologie, de la notion de regroupement humain dépassant la taille de l'unité familiale. C'est l'expression urbanistique de la préférence pour l'individualisme et la structure familiale par rapport à la vie de groupe* » (1966, p.160).

efforts» (Raymond, et al., 2001, p.33) ; 2) le jardin améliorerait les conditions de vie des ouvriers en faisant office d'apport alimentaire, et permettrait en même temps à la femme du foyer de rester à la maison ; 3) le développement du pavillonnaire préserverait l'institution familiale en renforçant son patrimoine ; 4) la structuration d'un mode de vie pavillonnaire autour de la famille s'accompagnerait d'un affaiblissement des idées communautaires et socialistes considérées comme dangereuses.



LE CREUSOT. — CITÉ DE LA VILLEDIEU

Figure 3. Cité de la Villedieu (Creusot), un exemple de lotissement ouvrier (source : www.lecreusot.com)

Les expériences de lotissements pavillonnaires des cités ouvrières sont très différentes de celles du lotissement bourgeois qui se développe en parallèle : contrairement à ce dernier elles ne sont pas des outils de maximisation de la rente foncière de son propriétaire. Elles sont conçues comme « *appendices de l'usine ou de la mine* » (Joly et Campagnac, 1974, p.23), suivant des objectifs politiques et sociaux forts⁶. De plus, la distinction entre les deux modèles tient également au fait que dans le cas du lotissement ouvrier, le terrain n'est pas l'objet de l'acquisition : ce sont les maisons avec ou sans jardin qui sont vendues ou louées. En ce sens, nous ne rejoignons pas complètement la proposition de R. Joly et E. Campagnac. Ces auteurs font en effet de l'habitat ouvrier un des deux modèles fondateurs du lotissement moderne. Selon nous, son mode de production est au contraire radicalement opposé à celui qui structure le lotissement, à savoir la discontinuité entre la phase d'aménagement et celle de la construction.

6 Bien que les avantages économiques soient aussi présents : loger la main d'œuvre à proximité de l'usine permet de renforcer le profit de l'entreprise industrielle, de ne pas augmenter les salaires, mais aussi, quand la cité ouvrière contient des commerces – propriété du patron -, de voir l'argent des salaires ouvriers retourner à l'usine (Joly et Campagnac, 1974).

* * *

Nous retiendrons finalement de ce petit développement sur les fondements théoriques du modèle ouvrier, le rôle de terreau idéologique qu'aura, au siècle suivant, la pensée leplaysienne, essentielle pour comprendre la politique pavillonnaire mise en place entre 1894 et 1928. Cependant, d'un point de vue urbanistique et d'économie foncière, il nous semble que la filiation entre le lotissement contemporain et les cités ouvrières s'arrête là. Le véritable ancêtre du lotissement contemporain est le lotissement bourgeois apparu au 19^{ème} siècle.

L'esquisse de cette préhistoire du lotissement nous aura également déjà rendue sensible au lien existant entre l'histoire du lotissement et l'histoire du bâti qui vient s'y construire, en l'occurrence le plus souvent, une maison individuelle. Nous nous efforcerons pour la suite de ce détour historique d'essayer de retrouver, dans les dédales législatifs, la nature de ce lien. Voyons maintenant quelles ont été les grandes étapes et leurs caractéristiques de l'évolution de droit de lotir.

2. LOTISSEMENTS RÉGLEMENTÉS, LOTISSEMENTS SUSPECTS

La reconnaissance du lotissement par le droit débute par une première phase de réglementation (1919-1958) qualifiée de répressive par les auteurs. Elle se développe dans l'urgence, en réaction d'un épisode court mais violent qui imprime l'histoire de l'urbanisation des agglomérations françaises au tournant du 20^{ème} siècle : le développement de lotissements défectueux et le phénomène des mal-lotis. Cette période marque le début d'une pratique réglementaire qui vient progressivement définir et encadrer la pratique du lotissement, faisant l'objet dans cette première phase d'une très grande suspicion de la part des pouvoirs publics. Le propos de cette partie sera alors de rendre compte des grandes étapes de cette entrée du lotissement dans le droit de l'urbanisme, en revenant de façon chronologique sur les textes qui ont compté dans la construction progressive de cette procédure opérationnelle. Pour ce faire, nous suivons un raisonnement en trois temps. Reprenant les conclusions de A. Fourcaut sur les lotissements défectueux et de M.-G. Raymond sur la politique pavillonnaire contemporaine de leur développement, nous verrons d'abord dans quel contexte réglementaire ont pu se multiplier à partir de la fin du 19^{ème} siècle des opérations de lotissement non équipées aux portes des grandes villes françaises. Nous reviendrons ensuite sur le baptême réglementaire (1919/1924) et les caractéristiques principales de cette première prise en compte du lotissement par le droit. Nous montrerons enfin pourquoi la fin de la période est celle d'une plus grande rigidification du cadre législatif, faisant véritablement du lotissement réglementé un lotissement suspect.

2.1. L'épisode charnière des lotissements défectueux (1884 -1928)

Nous l'avons vu, jusqu'à la veille de la première guerre mondiale, la pratique du lotissement concerne essentiellement les grands domaines bourgeois à destination d'une clientèle aisée (Lacave, 1989). Après la guerre, le phénomène change de nature et d'ampleur : des lotissements défectueux commencent à se développer dans un contexte de crise du logement et connaissent une forte poussée dans les années 1920, absorbant une grande partie de l'importante croissance démographique de la banlieue : « *la parcelle de lotissement [constituait] l'offre dominante d'habitat en proche et moyenne banlieue* » (Fourcaut, 2000, p.59). À destination des classes populaires, ces nouveaux lotissements, situés à la périphérie des grandes villes, résultent du découpage parcellaire de terrains bon marché par des lotisseurs peu scrupuleux, spéculant en fonction des opportunités foncières. Des terrains à bâtir non-équipés se multiplient aux portes des grandes villes, répondant à une forte demande populaire, faute de solutions sociales à la question du logement (ibid, p.61). Si A. Fourcaut voit dans le développement de la mobilité citadine, avec l'extension des trains ouvriers, un des facteurs explicatifs de cette nouvelle forme de croissance urbaine, elle montre que les explications sont aussi à chercher dans l'émergence

de nouvelles modalités de paiement dans un contexte de crise économique : l'acquisition des terrains à « tempérament » permettait d'effectuer le paiement au même rythme que la paie hebdomadaire. L'acquéreur – après avoir versé des arrhes – est d'abord simplement titulaire d'un bail, associé à une promesse de vente, et s'acquitte progressivement du solde, par des versements hebdomadaires ou mensuels, augmenté d'un intérêt d'environ 6% par an. Ce mécanisme facilite le paiement pour des ménages peu fortunés. Il rend ainsi accessible le rêve pavillonnaire à une nouvelle catégorie de population, expliquant pour partie le succès de la formule. L'origine du déploiement des lotissements s'explique également par l'importance du changement d'image de la banlieue impulsé par la figure du lotissement bourgeois décrite plus haut, concomitant de la « *mutation d'un désir* » qui conduit à de nouveaux arbitrages résidentiels notamment à travers la baisse de l'attachement à la proximité domicile-travail (Fourcaut, 2001). La diffusion des thèmes hygiénistes dans les milieux populaires, l'engouement pour les jardins, le désir champêtre accompagnent indubitablement ce choix massif pour la banlieue. De façon parfois très paradoxale d'ailleurs : fuyant la promiscuité et le manque de confort de la ville, ces ménages viennent trouver en banlieue l'insalubrité et la fragilité de « bicoques » étroites ; ils deviendront les « mal-lotis » (figure 4). L'éloignement des lotissements par rapport au noyau villageois rend en effet souvent difficile, voire impossible leur raccordement au réseau communal existant, le ramassage des ordures ou l'évacuation des eaux usées. A. Fourcaut mobilise l'image du bidonville pour décrire la situation sanitaire et urbaine des lotissements défectueux.



Figure 4. Les Mal lotis de Tinqueux (source : www.delcampe.net)

Au niveau morphologique, les lotissements viennent modifier de façon profonde le visage des banlieues urbaines. Étudiant plus spécifiquement le contexte parisien, A. Fourcaut montre que cette transformation s'opère à trois échelles. Au niveau régional d'abord, 16 000 hectares sont lotis et urbanisés entre 1919 et 1928 (contre 3000 hectares avant 1914). À l'échelle communale ensuite, les lotissements bouleversent l'organisation des bourgs : ils ignorent bien souvent dans leur implantation les frontières administratives, préférant s'installer en limites peu coûteuses des territoires communaux. Ils se rendent ainsi responsables de difficultés de gestion, morcellent l'espace local et déplacent les centralités. À l'échelle des opérations enfin, des kilomètres de voies nouvelles seront développés a posteriori pour desservir les quartiers initialement non équipés.

Cette explosion pavillonnaire, jusque dans des communes très éloignées, est rendue possible par l'offre de terrains à bâtir : le déclin de la grande culture rend disponible de grands terrains ; le développement du chemin de fer et la « *force agglutinante* » (ibid., p.94) des gares ouvrent de nouveaux horizons fonciers⁷ ; la croissance des lotissements n'entre pas en concurrence sur le marché des terrains avec l'industrie et s'inscrit au contraire en négatif de la géographie de cette dernière. « *Les lotissements inventent ainsi les banlieues-dortoirs pavillonnaires dans les espaces délaissés de l'agglomération* » (ibid., p.98).

Observant la réglementation en matière de lotissement, A. Fourcaut explique que les lotisseurs ont su à cette période s'engouffrer dans le vide juridique qui entoure le droit de lotir.

Il nous semble que pour comprendre le contexte réglementaire de développement des lotissements, il convient également de saisir les grandes caractéristiques de la politique du logement de l'époque. En effet, nous pensons que le lotissement, parce qu'il appelle à la construction d'habitations, se situe au croisement de deux grands registres du droit et du politique : le droit de l'aménagement, et le droit du logement et de la construction. L'analyse de la préhistoire du lotissement nous avait déjà donné cette conviction. Ce rapprochement est fait par M.-G. Raymond (2001), qui explique que la politique pavillonnaire, mise en place au début du 20^{ème} siècle va également favoriser ce qu'elle appelle le « désordre spatial », à savoir la croissance anarchique des lotissements dans l'entre-deux guerres décrite précédemment.

Au tournant du 19^{ème} siècle, se met ainsi en place une « *politique pavillonnaire* » (Raymond, 2001) largement inspirée de la pensée de Le Play et augmentée de l'idée d'une intervention nécessaire de l'État en faveur du logement ouvrier pour éviter une crise sociale. On retrouve derrière ce mouvement les thèmes privilégiés du personnage : le souci de préservation de l'ordre socioéconomique en place, une philanthropie sous-jacente et une dénonciation hygiéniste des conditions de logement de la classe populaire. Cette politique continue et progressive s'incarne entre 1894 et 1928 en une série de lois qui « *accordent la préférence à l'initiative privée par rapport à*

7 Bien que, comme le souligne A. Fourcaut, tous les lotissements ne naissent pas près d'une gare, et ce d'autant plus lorsqu'ils ont initialement été pensés comme un lieu de villégiature, pour lequel l'accessibilité depuis Paris n'est pas considérée comme essentielle.

l'intervention publique, à la propriété privée par rapport à la propriété et à la gestion collectives, à l'habitat individuel par rapport à l'habitat de masse » (Raymond, 1966, p. 193). Tour à tour, la loi Siegfried (1894), la loi Strauss (1906), la loi Ribot (1908), et la loi Loucheur (1928)⁸ vont venir encourager et soutenir le développement privé pavillonnaire à travers la mise en place d'aides financières de l'État, et assurer de la sorte le début de son extension.

En 1884, la loi Siegfried lance une politique d'encouragement à la construction et favorise le développement de la maison individuelle, en créant des aides⁹ aux sociétés constructrices à caractère philanthropique par l'intermédiaire des caisses d'épargne. Elle est suivie de la loi Strauss (1906) qui étend les aides de l'État et impose un contrôle sur la qualité et la salubrité des constructions. À son tour, la loi Ribot (1908) étend plus encore les aides de l'État pour essayer de fixer les habitants par la propriété. Elle crée également les Sociétés de Crédit Immobilier, nouvelles institutions financières qui « *intronisent la maison dans les circuits du capitalisme financier* » (Mazille, 2005) et libèrent l'initiative individuelle des sociétés de construction (Raymond, 1966). Dans le prolongement, la loi Loucheur vient en 1928 – alors même que le législateur a pris conscience depuis près de 10 ans du phénomène des lotissements défectueux – promouvoir la maison individuelle, faciliter plus encore l'accès aux prêts à taux faible pour les particuliers, et favoriser de la sorte l'accession à la propriété. Elle prévoit ainsi la création en cinq ans de 100 000 petits propriétaires par l'extension des financements de l'État (Raymond, 2001).

Ces lois organisent les conditions de la naissance du pavillon mais ne sont pas des lois d'aménagement. C'est en ce sens que l'on peut considérer qu'elles favorisent le développement du désordre spatial des lotissements défectueux durant l'entre deux guerres.

Au début du 20^{ème} siècle, alors que l'essentiel de la croissance de l'agglomération parisienne est accueillie dans des zones d'urbanisation pionnières non viabilisées, le lotissement est en passe de devenir un anti-modèle. Le vide juridique qui caractérise la pratique de lotir, doublé d'une politique pavillonnaire leplaysienne non consciente de ses conséquences urbanistiques, va laisser s'installer le scandale des mal-lotis, qui marquera durablement l'image du lotissement, et le positionnement du législateur à son égard par la suite. L'épisode des lotissements défectueux fut bref¹⁰ mais suffisamment frappant pour ses contemporains pour être à l'origine de l'émergence de la législation autour du lotissement, posant – après plusieurs siècles d'ignorance – les premières pierres d'une « *intervention progressive et continue des pouvoirs publics dans leur régime juridique* » (Callen, 2011, p.29).

8 Considérées par M.-G. Raymond comme les « *quatre grandes lois qui déterminent une politique d'encouragement à la possession du foyer unifamilial et à l'habitat pavillonnaire* » (1966, p.193).

9 Sous forme de dégrèvement fiscal de l'impôt foncier et de la contribution sur les portes et les fenêtres, et de taxes diverses.

10 A. Fourcaut le situe entre 1918 et 1933, considérant qu'à partir de 1932/1933 les nouveaux lotissements engagés sont légaux et aménagés.

Avant de poursuivre cette relecture historique de l'encadrement juridique de ce mode opératoire, nous retiendrons aussi de cette partie l'intérêt de l'analyse croisée des politiques d'aménagement et des politiques du logement¹¹ pour saisir le contexte réglementaire impactant la production des lotissements.

2.2. Baptême réglementaire (1919/1924-1935)

Le baptême réglementaire du lotissement a lieu avec la promulgation des lois Cornudet de 1919-1924, que l'on désigne parfois comme la « Charte des lotissements » (Fourcaut, 2000). Elles posent les premiers jalons d'une réaction législative aux lotissements défectueux ; réaction d'abord timide, qui sera renforcée au cours de la décennie suivante.

C'est le 14 mars 1919 (loi Cornudet) que le législateur mentionne pour la première fois les lotissements, sans pour autant les définir. La loi instaure l'urbanisme de plan en rendant obligatoires les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension (PAEE)¹² dans les villes de plus de 10 000 habitants, et dans celles où se développent des opérations de lotissement. Désormais, aucune construction ne peut avoir lieu sans l'obtention d'un permis de construire. À travers cette loi, le législateur cherche pour la première fois de l'histoire du droit de l'urbanisme à concevoir le développement des agglomérations dans une perspective générale et organisée, à laquelle le lotissement doit se soumettre. La loi introduit ainsi l'obligation d'une autorisation administrative préalable à l'acte de lotir, établie sur la base de l'instruction d'un plan de lotissement qui doit être conforme au PAEE (art. 8 – alinéa 1^{er}) : « *les associations, sociétés ou particuliers qui entreprennent la création ou le développement de groupes d'habitations sont tenus de déposer à la mairie un plan d'aménagement comprenant le raccordement avec les voies publiques et s'il y a lieu, avec les canalisations d'eau potable et les égouts de la commune* ».

Le préfet est en charge de l'instruction des projets, au cours de laquelle il peut demander des modifications ou subordonner l'approbation à l'exécution de travaux non proposés par le lotisseur. Le projet doit être approuvé par le préfet, pour que le maire puisse ensuite délivrer une autorisation d'urbanisme. L'autorisation peut être refusée si le terrain est considéré comme impropre à l'habitation (insalubre, inondable, etc.) ou si le lotissement porte atteinte à une zone boisée ou un site classé.

11 Jean-Claude Driant (2009) souligne que malgré des articulations et interpénétrations évidentes de l'urbanisme et du logement, ces deux champs restent séparés au niveau de leur cadre juridique, chacun étant doté d'un code propre (Code de l'urbanisme vs Code de la construction et de l'habitation). Il note cependant qu'après être longtemps restés hermétiques, un mouvement de rapprochement de ces deux domaines du droit s'est opéré depuis le début des années 1990 (avec la loi d'orientation pour la ville) et plus encore dans les années 2000.

12 Composé d'un plan prévisionnel en matière de voiries, de localisation des équipements publics, d'espaces verts, de réserves pour édifices et services publics, et d'un programme de servitudes hygiéniques, de règles de hauteur, d'espaces libres, et de prévisions en matière de réseaux et d'assainissement.

La loi légifère également dans le sens d'une protection de l'intérêt des lotis, en interdisant la vente ou la location des lots avant l'exécution des travaux d'équipement par le lotisseur, et la délivrance par le maire d'un certificat attestant du respect des règles du régime des lotissements. « *L'exposé des motifs de cette loi met essentiellement l'accent sur des préoccupations d'esthétique urbaine, de santé publique et d'économie des finances municipales* » (Joly et Campagnac, 1974, p.63) et une volonté de lutte contre ce qui est désigné comme « l'anarchie urbaine » et les problèmes d'équipement des terrains lotis. C'est « *l'exigence d'un exercice de planification urbaine à l'égard des lotissements* » (Lacave, 1989, p.31) qui est retenue comme levier pour atteindre ces objectifs.

Malgré les espoirs qu'elle canalise, cette première loi est considérée par tous les auteurs comme un « faux départ » (Fourcaut, 2000, p.183). Elle aura en effet peu de portée du fait de l'absence de sanctions suffisantes accompagnant les nouvelles mesures. Le développement anarchique des lotissements défectueux se poursuit, s'intensifie même, après 1919. La loi est alors suivie de plusieurs textes qui tenteront à leur tour de trouver une solution et mettre fin à l'épisode des mal-lotis.

Reconnaissant l'échec de la loi Cornudet, la loi du 19 juillet 1924 est promulguée. Elle est la première à instaurer une véritable procédure en matière de lotissement. Les lotisseurs doivent désormais déposer en mairie un dossier de demande d'autorisation de lotir qui est contrôlé par l'administration dans le cadre d'un délai d'un à trois mois convenu par la loi¹³. En plus du plan d'aménagement prévu par la loi de 1919, le dossier de demande comporte un programme indiquant les voies, les réseaux d'eau potable, d'évacuation des eaux usées et d'éclairage, et un cahier des charges indiquant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques du lotissement. Il est prévu qu'un quart de la surface totale de chaque projet soit réservé aux espaces libres et édifices publics. La loi conduit par ailleurs à la généralisation du permis de construire en cas de lotissement, quelle que soit la taille des communes, le maire pouvant frapper d'interdiction d'habiter toute construction édifiée sans permis. De nouveau, tout acte de vente doit être accompagné d'un certificat du maire, on parle en ce sens de « lotissements approuvés ». Mais la grande nouveauté du texte est d'introduire des sanctions conséquentes¹⁴ de façon à obliger les lotisseurs à respecter leurs nouvelles obligations.

13 L'instruction se compose d'un examen du projet par le conseil municipal, le bureau d'Hygiène ou à défaut la commission sanitaire de la circonscription, suivi d'une enquête, puis d'un contrôle par la Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et des villages, et enfin le cas échéant d'une approbation par le préfet (Joly et Campagnac, 1976). Seule l'approbation préfectorale permet de commencer les opérations.

14 Les sanctions sont de quatre ordres : 1) sanctions civiles (nullité de l'acte) ; 2) expropriation (la commune ou le département peuvent exproprier les lotissements qui n'auraient pas suivi la procédure d'autorisation), mais cela oblige la collectivité à se substituer au lotisseur, ce qui rend la disposition inapplicable ; 3) sanction pénale (amende pénale de 500 à 5000F en cas de non respect des mesures de publicité ou d'indication non conforme du règlement, peines de polices en cas d'exécution de travaux irréguliers) ; 4) interdiction de bâtir et d'habiter.

La tonalité nettement plus répressive de cette loi s'explique par la croissance sérieuse du nombre de lotissements défectueux malgré la loi de 1919, et le sentiment d'« *urgence d'une législation énergique* » qui s'installe en conséquence au début des années 1920 (Lacave, 1989, p.32). Ces mesures suivent trois grands objectifs : la responsabilisation des lotisseurs, qui doivent prendre à leur charge l'aménagement des opérations ; l'effectivité de leur impact avec la mise en place d'un régime de sanction ; le contrôle public de ce développement urbain qui n'est plus laissé au seul jugement des simples acquéreurs, mais soumis à instruction des autorités compétentes.

Si elle conduit au développement de lotissements approuvés et de façon générale au ralentissement du nombre d'opérations à cause de l'instruction des dossiers, la loi ne vient pas pour autant mettre fin aux lotissements sans équipement (Fourcaut, op. cit.). En effet, elle n'est pas rétroactive, et ne règle pas en ce sens le problème des lotissements défectueux existants, en plus des difficultés de contrôle éprouvées sur le terrain, notamment pour ce qui est de la conformité des travaux réalisés.

Par ailleurs, elle souffre de deux lacunes principales, qui expliqueront en partie son efficacité très relative : le dispositif ne concerne que les lotissements donnant lieu à la création d'espace commun, « *les lotissements ne comportant aucune ouverture de voie ne [nécessitant] pas la mise au point d'un projet* » (Lacave, 1989, p.33), et surtout il s'applique exclusivement aux lotissements à usage d'habitation et non aux lotissements-jardins, brèche dans laquelle les lotisseurs vont s'engouffrer. La loi sera d'ailleurs quelques mois plus tard vidée de sa substance en ce sens par la circulaire Chautemps du 29 novembre (Joly et Campagnac, 1974). Cette dernière fournit de façon explicite aux lotisseurs le moyen et l'autorisation d'échapper à la loi, en soulignant qu'elle ne s'applique qu'aux lotissements à usage d'habitation : « *si les lotisseurs de terrains non destinés à l'habitation veulent se mettre sûrement à l'abri des sanctions prévues par la loi de 1924, ils doivent insérer dans les actes de vente une clause stipulant que les acquéreurs [...] ne pourront y édifier de constructions propres à l'habitation* » (sic.). Les lotissements-jardins vont proliférer jusqu'à ce qu'ils soient à leur tour soumis à autorisation administrative en 1935.

Le dispositif législatif de 1919/1924, baptême réglementaire du lotissement, met théoriquement fin à la liberté de lotir. Il s'attaque aux nouveaux lotissements commencés, mais laisse de côté les lotissements défectueux déjà achevés¹⁵. La loi Sarrault (15 mars 1928) vint, près de 10 ans plus tard, enfin instaurer des dispositifs d'aide aux mal-lotis. Elle crée les Caisses départementales d'aménagement des lotissements qui dispensent des prêts à taux très bas aux associations syndicales de propriétaires¹⁶ afin de les aider à réaliser les travaux d'équipement de leur lotissement. Selon M.-G. Raymond (2001), cette loi s'intègre dans la

15 R. Joly et E. Campagnac rappellent ainsi que 75% des lotissements de la région parisienne construits avant 1924 étaient pas ou mal aménagés au moment de leur création.

16 Les Associations Syndicales Autorisées (ASA).

politique pavillonnaire de l'époque, dans la mesure où elle protège les petits constructeurs et impose un contrôle hygiéniste et financier aux lotisseurs. Cette mise aux normes passe par un déplacement des frontières du public et du privé. La loi définit ainsi les composantes de la vie urbaine auxquelles doivent accéder les mal-lotis, en déterminant les travaux subventionnés : la viabilité, le drainage, l'assainissement et l'évacuation des eaux-usées, l'accès au gaz, à l'eau et à l'électricité : « *facilité de circulation interne au quartier, hygiène et confort domestique par l'accès aux réseaux sont les seuls avantages de la vie urbaine dont la privation n'est pas tolérable en banlieue dans les années 1930* » (Fourcaut, op. cit., p.222).

La loi du 14 mai 1932 sur l'aménagement de la région parisienne poursuit cette phase de réaction législative face aux lotissements défectueux. En plus d'instaurer une première hiérarchie théorique entre des plans à différentes échelles territoriales (projet d'aménagement régional, projet d'aménagement communal, projet de lotissement), elle institue les premières mesures de préservation de l'espace face à la pression urbaine, en établissant des restrictions sur le défrichement des espaces boisés, « *afin d'éviter la disparition des espaces libres sous la pression des lotisseurs* » (Lacave, 1989, p.34). Ces mesures, d'abord spécifiques à la région parisienne, sont ensuite étendues à la totalité du territoire national (décrets-lois de juillet 1935).

Le décret du 8 août de la même année vient étendre la procédure d'autorisation administrative – jusque là réservée aux lotissements d'habitations – aux lotissements-jardins, de façon à déjouer les stratégies abusives de contournement rendues possibles par la circulaire Chautemps¹⁷. Il renforce également le système de sanctions et prévoit notamment la possibilité de démolir les constructions édifiées sans autorisation de bâtir.

Pour conclure sur cette vague réglementaire, on peut supposer que la multiplication des textes entre 1919 et 1935 témoigne d'une volonté du législateur, en même temps que de résultats qui peinent à s'affirmer pour cette politique de police du lotissement tout juste naissante.

À cette période, le développement de la législation autour du lotissement se fait bien en réaction au « scandale des mal-lotis ». Ce dispositif réglementaire cherche d'une part à soumettre les lotisseurs à certaines obligations de façon à limiter les abus, et d'autre part à soutenir les mal-lotis en les aidant à équiper leur terrain et remédier de la sorte aux effets des lotissements défectueux dont ils ont fait les frais. Cependant, cette première vague reste encore timide – voire indécise, en témoigne le « faux départ » de la loi Cornudet, et le « sabotage » de la circulaire Chautemps – le législateur hésitant alors encore à assumer pleinement une entrée de l'État dans un domaine considéré comme relevant de la propriété privée (Joly et Campagnac, op. cit.).

17 Il « *suffisait de vendre des terrains supposés être à usage de jardins avec une clause d'interdiction de bâtir qu'eux [les lotisseurs] et leurs acquéreurs étaient d'accord pour ne pas respecter* » (Lacave, 1989, p.34).

2.3. La rigidification du cadre réglementaire (1943-1958/1959)

La fin de cette période est marquée par la crise du logement, qui conduit l'acteur public à intervenir de plus en plus directement dans ce champ en passant d'un rôle de contrôleur à celui de financeur et même de producteur. La période précédente, malgré une volonté d'encadrement certaine, a construit un régime réglementaire encore lacunaire du droit de lotir. Le législateur avait notamment délibérément pris le parti de ne pas définir le lotissement, créant ainsi une absence génératrice d'incertitudes quant à l'application de cette réglementation. Le cadre légal nécessite donc d'être précisé ; ce sera l'objet des textes approuvés à partir de la seconde guerre mondiale. Après la promulgation de plusieurs textes redondants ou mineurs, la période se termine à la fin des années 1950 par un geste fort du législateur qui instaure un nouveau régime de lotissements caractérisé par une grande rigidité, suite à l'importante croissance urbaine de cette décennie. Cette posture sévère du législateur vis-à-vis d'un lotissement considéré comme suspect s'inscrit en cohérence avec la fin de la politique pavillonnaire et l'ouverture de la parenthèse des grands ensembles.

Sous le régime de Vichy, la loi du 15 juin 1943 propose pour la première fois une définition réglementaire du lotissement en le distinguant du groupe d'habitation. Selon l'art. 82 de la loi, « *constituent un lotissement [...], l'opération et le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant eu pour effet la division volontaire d'une ou plusieurs propriétés foncières par ventes ou locations simultanées ou successivement consenties en vue de l'habitation* », tandis que « *constituent un groupe d'habitation [...], les immeubles bâtis destinés à l'habitation, situés soit sur un même terrain, soit sur des parcelles contiguës ou séparées par de courtes distances et édifiées simultanément ou successivement par un même propriétaire en vue de ventes ou de locations ultérieures* » (cité par Joly et Campagnac, 1974, p.69).

La loi contribue également – dans un contexte politique très centralisateur – au renforcement du pouvoir des préfets au détriment des pouvoirs municipaux et départementaux en matière de lotissement, comme dans les autres domaines¹⁸. Le délai d'instruction de la procédure est par ailleurs porté à six mois (avec comme auparavant une absence de décision équivalente à approbation).

Suite aux effets limités de la loi Sarrault, le législateur poursuit sa logique curative et essaie de nouveau de résorber les résultats des lotissements défectueux¹⁹ avec la mise en place – à travers la loi du 25 mars 1952 – de subventions (et non plus des prêts comme en 1928) consenties par l'État à destination des mal-lotis afin d'équiper et d'assainir leur lotissement.

18 L'obligation de consultation du maire est maintenue (avis du maire), mais on note une perte sensible de ses pouvoirs : seul le préfet peut désormais interdire le lotissement, exiger la réserve d'emplacements pour édifices et espaces public, fixer librement la surface réservée aux espaces public dans les lotissements ; mais surtout le pouvoir de délivrance du permis de construire est attribué au préfet.

19 « *Sont considérés comme lotissements défectueux ceux entrepris avant le 11 août 1946 qui ne se trouvent pas placés [...] dans des conditions normale de viabilité, d'assainissement, d'hygiène* » (Lacave, 1989, p.37).

En 1953, une tentative de simplification de la procédure émerge – un peu à contre courant – poussée par la volonté de relancer la construction dans une période de crise du logement. Le décret du 15 juillet instaure tout d’abord une dérogation (à l’art. 83 de loi de 1943) pour les lotissements qui ne nécessitent pas de travaux d’aménagement : les dossiers de ces derniers ne doivent désormais comprendre qu’un plan de situation des terrains et un plan des lots projetés. « *Cette disposition sous-entend que certains lotissements se situent dans des zones déjà urbanisées* » (Joly et Campagnac, op. cit., p.71). On voit émerger ici une nouvelle caractéristique du droit des lotissements, qui persistera jusqu’à la période contemporaine : le double régime réglementaire distinguant le lotissement créateur d’espace commun – strictement encadré – du lotissement ne générant pas d’espace commun – beaucoup moins contrôlé. Le décret permet ensuite au préfet d’autoriser la vente des lots et l’édification des constructions avant l’entier achèvement de la viabilité, pour éviter la dégradation des aménagements (dérogation à l’art. 86 de la loi de 1943), à condition que le lotisseur s’engage à terminer les travaux dans le délai imparti.

En juin 1956, un nouveau décret est édité, portant révision du Code de l’urbanisme et de l’habitation²⁰. Il introduit peu de modifications dans la procédure de lotissement, mais établit des précisions et des rappels. Il redonne du pouvoir aux maires, qui retrouvent leur compétence de délivrance du permis de construire, mais tout ce qui se rapporte aux lotissements demeure de la compétence du préfet. L’originalité de ce décret est finalement d’initier la pratique des lotissements communaux, dans le cadre plus général de la reconnaissance du rôle d’opérateur de l’acteur public. Il assoit l’intervention de l’État et des collectivités locales en matière d’urbanisme, qui peuvent désormais recourir à l’expropriation pour cause d’utilité publique, ou pour acquérir des terrains nécessaires à la réalisation de lotissements sous leur maîtrise d’ouvrage. Le mouvement d’interventionnisme et de volontarisme public en matière d’urbanisme opérationnel, caractéristique de la période, concernera donc aussi les lotissements.

Les années 1950 sont marquées par la croissance démographique et urbaine et l’exode rural, ayant entre autres pour conséquence le développement de l’urbanisation périphérique (Lacave, 1989), dans laquelle les lotissements vont jouer un rôle non négligeable²¹. Ce contexte général, faisant suite au traumatisme des lotissements défectueux, conduit à un renforcement administratif des règles de procédure et des sanctions en matière de lotissement.

Les textes de 1958/1959²² instaurent un nouveau régime des lotissements. L’instruction des projets de lotissement devient plus exigeante. Le dossier de demande d’autorisation de lotir s’étend ; il fait désormais apparaître la division parcellaire, l’implantation et le volume des

20 La codification du droit de l’urbanisme avait été opérée sous le régime de Vichy via la loi du 15 juin 1943.

21 En 1954, 66% des immeubles construits sont des logements individuels ; selon M.-G. Raymond, la maison est omniprésente : « *le pavillon prend place dans presque tous les organismes urbains après 1900* » (2001, p.43).

22 Il s’agit des ordonnances de 1958 (n°58.1447 et 58.1448), et de deux décrets pris en 1958 et 1959 (du 31 décembre 1958 et du 20 juillet 1959).

constructions, le programme de travaux, le règlement et les statuts de l'association syndicale. Ces pièces supplémentaires doivent améliorer l'information transmise aux autorités sur le lotissement et donner plus de garanties sur sa nature et son déroulement²³. Pour la première fois, une distinction est introduite entre un règlement (traitant des questions d'urbanisme) et un cahier des charges (de droit privé et désormais non obligatoire). La grande nouveauté de cette législation est d'étendre le régime du lotissement aux lotissements-jardins jusque là traités à part, et surtout aux établissements industriels et commerciaux. Les sanctions s'intensifient pour réprimer les infractions en matière de respect de la procédure et d'inexécution des travaux. Les délais sont modifiés : la décision doit être notifiée dans les quatre mois qui suivent le dépôt de la demande (et non plus six), mais contrairement à la législation précédente, l'absence de notification vaut pour refus et non approbation.

Suivant ce même mouvement, la circulaire du 20 juillet 1960 légifère concernant la participation des lotisseurs aux dépenses d'équipement. Tout ce qui est à l'intérieur du lotissement est laissé à la charge du lotisseur ; pour les équipements desservant au-delà de l'opération, les dépenses sont partagées avec l'acteur public. Elle indique que les lotissements ne peuvent a priori pas être autorisés en dehors du périmètre d'agglomération. Toutefois, en cas de dérogation, le lotisseur doit prendre à sa charge les dépenses d'équipements nécessaires pour la réalisation. Par ailleurs, si le lotissement conduit à la construction de plus de 500 logements, le lotisseur peut être tenu de procurer le terrain nécessaire à construction d'un groupe scolaire. Les contraintes pesant sur les opérateurs sont ainsi renforcées dans le sens d'une « *ouverture plus nette vers une participation du lotisseur aux dépenses d'exécution des équipements publics* » (Lacave, 1989, p.36).

Le mouvement de durcissement de la posture du législateur face au lotissement s'opère en cohérence avec la politique du logement engagée au lendemain de la seconde guerre mondiale qui ouvre ce que les auteurs appellent « la parenthèse des grands ensembles ».

Dans les années 1950, l'État stoppe sa politique pavillonnaire. Il fait le choix du logement collectif après plusieurs expérimentations dans les constructions individuelles²⁴. En 1953, il engage un mouvement d'aide sans précédent pour relancer la construction neuve, à travers la mise en place du plan Courant (ministre de la Construction), qui donne lieu à une série de dispositions législatives et réglementaires, et s'appuie « *sur une politique rigoureuse de soutien au secteur de la construction, en lui garantissant un carnet de commandes suffisant et en favorisant son industrialisation* » (Driant, 2009, p.99). Le plan conduit au démarrage des chantiers de grande ampleur et de la production en série ; c'est la naissance des grands ensembles. Poursuivant la tendance, la loi-

23 Le double régime du lotissement est maintenu : pour les lotissements ne nécessitant pas d'équipement collectif, seul un dossier sommaire est attendu, contenant un plan de situation et un plan de découpage des lots (art. 7).

24 On pense notamment ici à la cité expérimentale du Merlan construite au lendemain de la guerre à Noisy-le-Sec et conçue comme un salon d'exposition permanent et un laboratoire, mais aussi au programme de construction de logements économiques et familiaux, dis Logeco, lancé en 1953 par Pierre Courant (maire du Havre). Les « plans Courant » proposent des modèles d'habitat standardisés, mis à disposition gratuitement pour être réalisés par les ménages.

cadre du 7 août 1957, qui revient en profondeur sur la programmation du logement, renforce les aides à la personne et crée des programmes pluriannuels de construction. Elle va ouvrir la voie à la création des zones à urbaniser en priorité (ZUP). Instaurées par les décrets de décembre 1958, les ZUP sont des procédures opérationnelles très centralisées (le préfet arrête le programme de travaux, le plan masse et le calendrier de réalisation) – voire autoritaires (ibid., p.101) – comprenant au moins 500 logements, situées à la périphérie des villes, conçues par un seul architecte, et financées par les communes concernées. Deux cent ZUP sont créées entre 1959 et 1969.

Elles incarnent « *une conception 'ordonnée' de la ville et de l'habitat largement inspirée, non sans déviations, des théories issues de la Charte d'Athènes et de l'architecte Le Corbusier* » (ibid.). Elles s'appuient sur la dénonciation urbanistique et architecturale de la politique pavillonnaire des décennies précédentes. Le Corbusier²⁵ est en effet très critique vis-à-vis du pavillonnaire et de sa promotion considérée comme une « *machination tactique montée par le conservatisme social et les spéculateurs* » (Raymond, 2001, p. 51). Il analyse la dispersion induite par le modèle spatial pavillonnaire comme une « *'maladie' de la ville, régie par une loi naturelle [...] : les hommes aiment à se grouper pour s'entre aider, se défendre et économiser leurs efforts* » (ibid.). Dans cette perspective, l'habitat collectif est donc intrinsèquement supérieur à l'habitat individuel. Deux propositions sont formulées par l'architecte comme alternative à la politique pavillonnaire : la programmation publique d'une part, et la pédagogie d'autre part pour faire accepter la densité et la verticalité à la population (Raymond, 2001).

Le fonctionnalisme, qui vient nourrir la politique gouvernementale au lendemain de la guerre, a précédé en France la pratique (Bauer, 1979)²⁶. M.-G. Raymond nous explique que la contre-idéologie qui émerge autour des grands ensembles s'insère dans un contexte de construction très différent des années 1930, marqué par la hausse des prix du logement et l'évolution des techniques. Cette doctrine anti-pavillonnaire est à la recherche d'une rationalité architecturale collective – opposée au caractère individuel du constructeur pavillonnaire. Elle affirme la nécessité d'un contrôle de l'utilisation du sol pour défendre la primauté de l'intérêt général, qui n'est pas équivalent à la somme des initiatives individuelles. L'auteure souligne que la promotion de cette rationalité spatiale ne s'oppose pas théoriquement à des programmes massifs de construction individuelle : en 1950 c'est la politique pavillonnaire des décennies précédentes qui est critiquée et non le pavillonnaire lui-même. Par contre le collectif reste considéré comme moralement supérieur à l'habitat individuel qui favoriserait l'individualisme : « *le caractère essentiel des grands ensembles est de favoriser la naissance d'une personnalité collective* » (Ragon, 1964, cité par Raymond, op. cit., p.53).

25 Cf. *Les trois établissements humains* (1944).

26 La Charte d'Athènes, faisant suite au IVème Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) de 1933, est publiée en 1941, quand la politique anti-pavillonnaire est engagée dans les années 1950.

La circulaire du 15 mars 1962 sur la maison familiale et l'urbanisme vient confirmer le rejet du modèle pavillonnaire, alors même que la parenthèse des grands ensembles est déjà entrain d'être refermée : « *La maison 'familiale' ou 'individuelle' [...] demande beaucoup trop d'espace ; [elle] ne peut donc être adoptée pour loger une population nombreuse, sous peine de stériliser beaucoup de terre, d'allonger démesurément les trajets, de gaspiller les investissements publics. [...] Cependant l'habitat individuel comporte un autre risque : son support classique est le lotissement qui, tel qu'on l'a pratiqué depuis la fin de la première guerre mondiale, est synonyme d'incobérence et de laidur* ». Jusqu'au tout début des années 1960, le logement collectif a donc la faveur des politiques publiques. Cette tendance se développe aux dépens de l'habitat individuel associé à la procédure de lotissement.

* * *

La première phase de l'histoire de réglementation des lotissements est marquée par trois textes : sa reconnaissance par la loi Cornudet en 1919/1924, sa définition en 1943 et son contrôle strict en 1958/1959. Cette histoire est inscrite dans le sens d'un triple renforcement : du contrôle administratif, des règles de procédure et du système de sanctions (Joly et Campagnac, 1974). Finalement, on peut convenir avec M. Lacave (1989) que cette première période de l'histoire du droit des lotissements, dominée par un esprit de réglementation et de contrôle, prend fin avec la résorption du problème des lotissements défectueux qui avaient largement contribué à l'émergence de cette législation.

3. LE LOTISSEMENT, UNE OPÉRATION D'URBANISME RÉGLEMENTÉE (1960 - 1990)

Après la parenthèse des grands ensembles de 1954 à 1965, tous les auteurs s'accordent pour identifier un essor de la maison individuelle et le retour des politiques au modèle pavillonnaire (Joly et Campagnac, 1974 ; Jaillet, 1982 ; Lacave, 1989 ; Vautrin, 2015) : la construction de maisons individuelles repart dans les années 1960, accompagnée par les politiques publiques, pour se développer de façon très importante à la fin de la décennie et au début des années 1970 jusqu'à devenir un véritable phénomène de masse (figure 5). Nous allons voir alors que la seconde phase de l'histoire du droit des lotissements s'inscrit dans ce retour de la politique pavillonnaire. Nous verrons également qu'elle est marquée par une grande réforme du régime des lotissements en 1977 qui a été préparée par un certain nombre de textes dans les décennies 1960-1970.

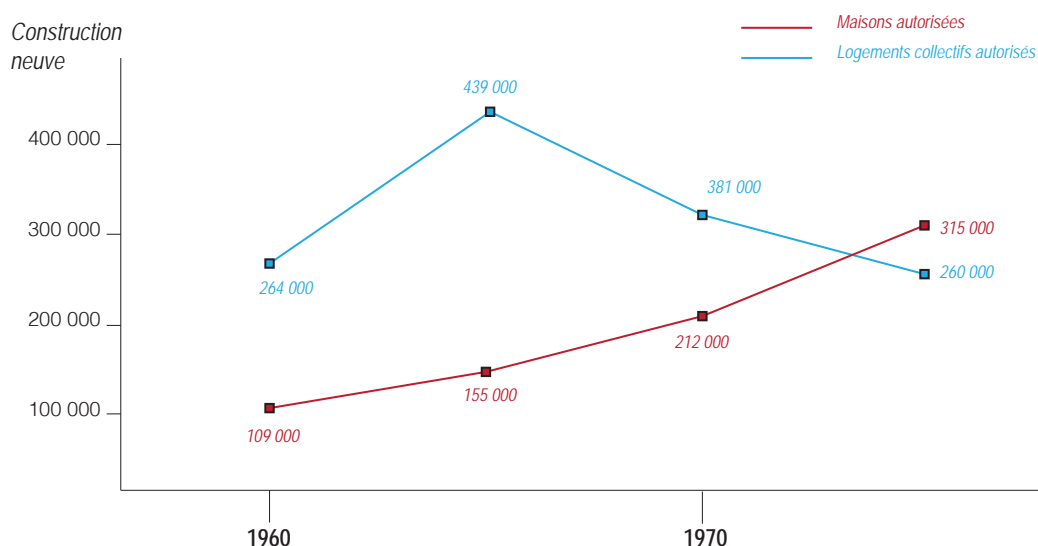


Figure 5. 1960/1970 : la montée de la maison individuelle comme phénomène de masse. (source : d'après Vautrin (2015), selon chiffres du rapport Mayoux (1979))

3.1. Le retour de la politique pavillonnaire

On observe ainsi dans les années 1960 un changement progressif de la politique du gouvernement du collectif vers l'individuel. Ce retour vers le modèle pavillonnaire est consommé pleinement en 1973 avec la publication de la circulaire Guichard qui met fin à la construction des grands ensembles. Elle signe un changement de posture de l'acteur public vis-à-vis de la maison individuelle et du lotissement, qui s'est opéré peu à peu au cours de la décennie précédente.

Nous allons d'abord montrer que cette évolution s'appuie sur la formation d'une nouvelle idéologie pavillonnaire, qui développe une critique sévère des grands ensembles, et qu'elle repose ensuite sur la mise en place d'une nouvelle politique de financement du logement et sur l'émergence d'une nouvelle profession : les constructeurs spécialisés de maisons individuelles. Nous verrons enfin que le coup d'envoi de ce tournant idéologique est concomitant de l'arrivée au Ministère de l'Équipement d'Albin Chalandon.

Dès le début des années 1960 émerge un discours de rejet de l'habitat collectif incarné dans une critique très forte des ZUP, qui aboutira à l'arrêt de la mobilisation de cette procédure tout juste dix ans après sa création : plus aucune ZUP n'est lancée après 1969 (Driant, 2009). La circulaire du 15 décembre 1971 relative à l'action sociale et culturelle dans les ensembles d'habitations souligne « *le malaise qui se développe parfois dans les grands ensembles* » (sic). Plus tard, la circulaire Guichard du 21 mars 1973 vise explicitement à « *empêcher la réalisation des formes d'urbanisation désignées généralement sous le nom de « grands ensembles », peu conformes aux aspirations des habitants et sans justification économique sérieuse* » (sic). Selon Marie-Christine Jaillet²⁷ (1982), l'idéologie pavillonnaire qui appuie ce retour politique à la maison individuelle reprend certains fondements leplaysiens de la politique pavillonnaire antérieure, en considérant notamment à son tour que « *la maison, propriété et patrimoine de la famille, est le garant de cette institution et de la « non remise en cause de la société »* » (p.30). Cependant cette nouvelle politique pavillonnaire présente de nouveaux aspects par rapport aux phases précédentes : l'habitat pavillonnaire s'adresse désormais aux classes moyennes, et s'inscrit dans une promotion de la participation et de la co-gestion.

Elle repose en partie sur la mise en place de nouveaux modes de financement du logement. On note ainsi le passage d'un interventionnisme étatique dans le secteur immobilier à un encadrement et un accompagnement des financements privés de la construction (Vautrin, 2015). Dans un contexte général de réduction progressive de ses concours, l'État cherche ainsi à partir du milieu des années 1960 à encourager l'épargne privée, plutôt qu'à intervenir directement en tant que constructeur ou financeur des projets urbains et immobiliers. En 1966, la création du marché hypothécaire ouvre aux banques la possibilité d'offrir des crédits à long terme jusque là monopoles du Crédit Foncier. Dans la même perspective, le plan épargne logement (PEL) est créé quatre années plus tard. Cette nouvelle politique du crédit immobilier favorise l'accès à la propriété pour une clientèle aisée et va encourager de manière indirecte le développement de la maison individuelle (Bauer, 1979). Selon André Caron²⁸, la décennie

27 Elle développe son propos sur la base d'une analyse réglementaire et d'une relecture du rapport Mayoux, intitulé *Demain l'espace. L'habitat individuel périurbain*. Publiée en 1979, cette étude interministérielle prend acte du développement de l'habitat individuel en périphérie des agglomérations, et propose d'accompagner ce développement.

28 Économiste spécialiste du marché de la maison individuelle, interviewé par Yann Nussaume (2006, pp. 39-54).

1960 correspond ainsi au début de la maison individuelle en tant que marché de masse ; et le développement des offres bancaires, à travers notamment l'apparition des prêts à long terme accessibles aux ménages de classe moyenne, contribue grandement à cette nouvelle réalité.

En 1977, La loi Barre réforme, à la suite des textes promulgués dans les années 1960, le financement du logement, affirmant ainsi sans équivoque le changement de cap du gouvernement en la matière. L'État se positionne désormais prioritairement dans une intervention incitative en soutien aux investissements productifs, en faisant appel à l'épargne privée. La loi signe alors le passage des aides à la pierre (engagement de fonds publics dans la construction) aux aides à la personne (qui cherchent à solvabiliser les ménages par des aides). Elle met en place les outils d'une véritable politique d'accession à la propriété. Elle remet notamment à plat les aides à la pierre dans le sens d'une unification et d'une simplification. Pour ce qui nous intéresse, le prêt à l'accession à la propriété (PAP) est instauré. Destiné à financer la primo-accession de ménages à revenus moyens (Driant, 2009), il oriente à son tour la construction vers le modèle pavillonnaire.

L'État favorise donc le développement de la maison individuelle en ouvrant sa production au secteur privé. Il souhaite de la sorte « *organiser une profession pour qu'elle produise un bien compétitif* » (ibid.), et va légiférer en ce sens. M.-C. Jaillet explique ainsi que le législateur accompagne la pénétration d'une nouvelle catégorie de producteurs immobiliers qui avait émergé au début des années 1960 : les constructeurs spécialisés. La loi du 16 juillet 1971 réorganise ainsi les professions de l'immobilier et reconnaît un nouveau statut professionnel via la création du contrat de maison individuelle (CMI). Ce dernier, réservé aux constructeurs spécialisés, qui se distinguent alors des promoteurs²⁹, protège le vendeur et l'acheteur par un système de caution mutuelle. Cette loi officialise donc l'existence des constructeurs spécialisés en même temps qu'elle « *institue un système de rapports privilégiés entre l'appareil de production pavillonnaire et l'appareil de financement du logement* » (Jaillet, 1982, p.41). En effet, elle instaure le système de la garantie extrinsèque³⁰ qui ouvre le marché de la maison individuelle aux établissements bancaires. Cette mesure conduit également à contrarier l'entrée sur le marché des petits producteurs artisanaux, auprès desquelles les banques refusent de s'engager, et qui du coup ne peuvent pas offrir la garantie extrinsèque à leurs clients. Le marché pavillonnaire, comme avant le marché de la promotion, devient donc progressivement un secteur privilégié de l'intervention du système bancaire. M.-C. Jaillet souligne que ce nouveau système de financement « *dirige des couches de*

29 La loi réserve en contrepartie aux promoteurs la possibilité de vendre à la fois le terrain et la maison aux acquéreurs. L'objectif de la loi est de clarifier les domaines d'intervention respectifs des promoteurs et des constructeurs.

30 La banque se porte caution pour le constructeur et s'engage à rembourser l'acquéreur en cas de défaillance de ce dernier.

population de plus en plus larges exclusivement vers l'accession à la maison individuelle » (ibid., p.45), faute d'alternatives, suite au blocage de la construction publique et à la stagnation de la production privée de logements collectifs.

Il convient par ailleurs de souligner que la structuration de la profession de constructeurs spécialisés est antérieure à sa reconnaissance par le droit. Nous nous appuyons ici à nouveau sur le travail de M.-C. Jaillet (1982), qui explique que les constructeurs de maisons individuelles se regroupent dès 1961 dans le SMI (Syndicat des constructeurs de Maisons Individuelles) sous l'impulsion de l'entreprise Phénix³¹, de façon à convaincre les pouvoirs publics de revenir à une politique favorable à leur exercice. Le SMI, devenu aujourd'hui l'Union des Maisons françaises, intervient au niveau national comme un groupe de pression en charge des intérêts de la maison individuelle et de ses professionnels, et collabore à l'élaboration des textes qui régissent la profession.

Le tournant idéologique du gouvernement vers le développement de la maison individuelle est soutenu par des actions symboliques à fort potentiel d'images, à travers l'organisation de concours qui tentent d'impulser un processus de concentration et d'industrialisation de la construction. On pense notamment au lancement de l'opération « Villagexpo » de St-Michel-sur-Orge en 1966 sous l'égide de Roland Nungesser, secrétaire d'État au logement et par Pierre Charlet, Commissaire général chargé de l'exposition. Cette exposition sur le thème de l'accessibilité de la maison individuelle³² autour de la notion de « nouveaux villages »³³ cherche à réhabiliter l'image de la maison individuelle, à faire connaître au grand public les « *solutions techniques existantes qui permettent, dans le cadre de prix compatibles avec les ressources des intéressés et avec les conditions actuelles d'octroi de l'aide de l'État, la construction de maisons individuelles de qualité* » (Edgard Pisani, Ministre de l'Équipement cité dans Habitation, 1966, p.40). Elle souhaite également susciter chez les professionnels une réflexion technique et architecturale. Il est intéressant de noter qu'au départ la promotion d'un nouvel urbanisme pour la maison individuelle se désolidarise de la figure opérationnelle du lotissement. En 1966, le ministre de l'Équipement s'exprime ainsi au sujet de l'exposition :

« Pour beaucoup de gens, la maison individuelle se conçoit exclusivement sous la forme de la maison isolée au milieu de sa parcelle de terrain, que celle-ci fasse 300 m² ou 3000 m². On nous dit aussi que c'est la seule forme d'habitat que désirent les Français. En fait, il faut bien constater que cette conception n'est que la conséquence des lotissements qui ont sévi pendant des décennies à travers le pays et se sont traduits par les affreuses banlieues aux clôtures délirantes,

31 Phénix a eu un rôle de pionnier dans ce mouvement de structuration de la profession d'une part, et d'industrialisation de la production pavillonnaire d'autre part, en proposant un modèle d'organisation appuyé sur une part importante de préfabrication dans un segment du marché immobilier encore très artisanal (Jaillet, ibid).

32 Les projets exposés doivent présenter des maisons dont le prix de revient respecte les barèmes HLM.

33 Voir à ce sujet le travail de thèse de R. Vogel (1979).

les pavillons 'Mon Rêve', les pancartes 'Chien méchant' et tous les apprentis et gourbis en bois de caisse à savon et tôle ondulée, qui ajoutent à ces prétendus paysages urbains leur note de médiocrité et de pauvreté. [...] En fait, cette conception de la maison individuelle isolée ne répond à aucune tradition ; c'est une des créations de ces soixante dernières années dont il n'y a pas lieu de se montrer fier» (ibid, p.43).

La réflexion engagée dans le cadre du Villagexpo oppose donc au lotissement – qui a, rappelons le, profondément marqué les esprits de ses contemporains dans ses formes récentes et défectueuses – les groupements de maisons individuelles.

Mais c'est avec l'arrivée d'Albin Chalandon au Ministère de l'équipement en 1968 que s'affirme plus nettement encore le tournant idéologique du gouvernement vers une politique pavillonnaire. En mars 1969, le ministre lance à son tour un concours international de la maison individuelle, cherchant à provoquer, grâce à la mise en concurrence, une baisse des prix et une restructuration du secteur. Selon Yann Nussaume (2006), la mise en place du concours illustre la recherche de quantité caractéristique de la politique de Chalandon, qui le distingue des expérimentations précédentes (et notamment du Villagexpo). Pour s'en convaincre, il suffit de s'attarder sur les critères d'évaluation. Ils se cristallisent sur la capacité des concourants à produire en grande quantité et à bas prix. Y. Nussaume regrette que les questions architecturales soient placées au second plan : « à la qualité architecturale succèdent la grande série et l'économie de marché » (2006, p.23). Quoi qu'il en soit, le concours va susciter des vocations chez les promoteurs et développer l'offre de façon conséquente : 700 000 maisons seront construites par la suite ; le phénomène est d'ailleurs suffisamment marquant pour qu'on parle à leur sujet des « Chalandonnettes » (Vautrin, 2015). M.-C. Jaillet (1982) résume les objectifs de cette nouvelle politique pavillonnaire, à laquelle Chalandon a donné le coup d'envoi. Il s'agit pour l'auteur de faire entrer le logement dans une économie de marché en limitant l'intervention de l'État au logement des plus pauvres, en réorientant la production privée vers le logement du plus grand nombre, et en invitant les professionnels de l'immobilier à « moraliser » (sic) leur activité pour devenir des partenaires responsables de l'acteur public dans sa politique du logement. Le gouvernement cherche également à « intégrer les couches solvables de la population au système élargi de la consommation en favorisant le développement de l'accession au logement », (p.39) grâce à l'instauration d'un système de prêts personnalisés et d'aides distribuées par le secteur bancaire (création du remboursement mensualisé).

On peut finalement noter, à l'instar de J.-C. Driant, que ce retour à une politique pavillonnaire s'explique en partie par la prise de conscience³⁴ qu'un nouveau contexte s'est installé différent de celui observé au lendemain de la guerre. Les contemporains justifient ainsi le changement

³⁴ J.-C. Driant (2009) évoque trois rapports publiés en 1975 qui ont marqué cette prise de conscience et préparé le tournant majeur des politiques du logement de la fin des années 1970 : le Livre blanc de l'Union des HLM, le rapport Nora-Eveno sur l'amélioration de l'habitat ancien et le rapport Barre sur la réforme du financement du logement.

de cap de la politique du logement en estimant que « *la pénurie quantitative est terminée et que, dans ces conditions, le problème du logement n'est plus tant celui du nombre de ménages à loger, ni celui de la persistance de taudis et bidonvilles, que celui de la liberté de choix des statuts et des qualités* » (Driant, 2009, p.106). Les années 1960/1970 engagent donc un tournant dans la politique du logement au sein duquel vient s'insérer la réforme du droit des lotissements.

3.2. 1960/1970 : vers une réforme d'ensemble du droit des lotissements

La seconde phase de l'histoire réglementaire des lotissements s'inscrit dans le nouvel élan que connaît l'aménagement du territoire dans les décennies 1960-1970, qui privilégie lui aussi le développement pavillonnaire. Nous allons voir qu'après la grande rigidité caractéristique de la première phase, les années 1960 vont asseoir le lotissement comme procédure à part dans l'arsenal opérationnel, et conduire progressivement à la mise en place d'une grande réforme du régime des lotissements en 1977, esquissant un changement de posture du législateur vis-à-vis de l'acte de lotir.

L'ensemble des mesures passées dans les années 1950 nous ont fait dire que la réforme du régime des lotissements instaurée par les textes de 1958/1959 était marquée par « *une grande rigidité 'dans un climat administratif hostile à la pratique des lotissements'* »³⁵ (Lacave, 1989, p.36). On pourrait croire à la seule lecture de ces textes en une grande unification et généralisation du régime des lotissements. M. Lacave nous prouve qu'il n'en n'est rien si on apprécie le corpus réglementaire dans son ensemble. En effet, un certain nombre de mesures instaurées dans les années 1960 viennent au contraire travailler le cadre réglementaire dans le sens d'un « *éclatement de la notion de lotissement* » (ibid., p.37). Un certain nombre d'opérations de division parcellaire vont ainsi progressivement être soustraites au régime du lotissement. Les textes suivants viennent assouplir les éléments de la réforme de 1958/59 et introduire des mesures dérogatoires.

Le décret du 18 juin 1964 soustrait les divisions parcellaires, réalisées par des aménageurs publics à l'intérieur des ZUP, des périmètres de rénovation urbaine et des zones industrielles, au régime du lotissement. La liste des divisions dérogatoires s'allonge par décret le 9 décembre 1965 : viennent s'ajouter les zones d'habitation dont l'aménagement a été concédé aux SEM et établissements publics. Puis en 1971, le décret du 21 janvier dispense de la réglementation sur les lotissements les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC)³⁶.

³⁵ v cite ici Bouyssou et Hugot (1982, p.19).

³⁶ Créées en 1967 par la loi d'orientation foncière, la ZAC est une opération publique d'aménagement, définie par l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme.

Au fur et à mesure que s'étoffe la réglementation en matière d'aménagement et d'urbanisme, et que se succèdent les textes traitant du lotissement, ce dernier se constitue donc progressivement comme une procédure opérationnelle à part entière, mais distincte des grandes opérations d'urbanisme (ZUP, ZH – Zone d'Habitation, ZAC, rénovation urbaine) qui se désolidarisent de son régime réglementaire. Ces opérations de division parcellaire sont toutes étroitement réglementées, mais relèvent de régimes juridiques différents. Le lotissement s'affirme donc progressivement comme une des procédures opérationnelles (à côté de la ZUP, du groupement d'habitation ou de la ZAC) pensées par l'urbanisme réglementaire comme un des outils de la fabrique de la ville.

La loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 opère une révision du système de planification et établit les principaux documents d'urbanisme qui vont encadrer l'aménagement et l'urbanisme des décennies suivantes. Elle reprend les deux échelles de plans établies par la loi de 1943 et instaure le Plan d'occupation des sols (POS) au niveau communal et le Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) au niveau intercommunal. La pratique du lotissement doit désormais se conformer à cette nouvelle planification locale. Les articles 38, 39 et 40 de la loi concernent directement le lotissement. Ils rendent possible pour le préfet la modification des documents du lotissement (règlement et cahier des charges) notamment pour assurer sa mise en concordance avec le POS ou si une majorité³⁷ de colotis en expriment le désir³⁸.

La décennie 1970 est celle de l'explosion de la maison individuelle, qui devient un logement de masse. Cet essor massif pose la question du lotissement en des termes nouveaux pour le législateur. Un enjeu inédit est identifié : ce n'est plus la salubrité et l'équipement des opérations qui mobilise, mais le problème du mitage de l'espace. Le législateur, qui souhaite désormais accompagner la croissance urbaine pour lutter contre la dispersion anarchique de l'habitat, modifie alors sa posture à l'égard du lotissement : après avoir longtemps fait l'objet d'une forte défiance, il devient aux yeux de l'administration un outil pour la maîtrise du développement urbain des agglomérations.

Ce changement de posture s'incarne dans la mise en place en 1977 d'une réforme d'ensemble du régime du lotissement. En application de la loi du 31 décembre 1976 portant sur la réforme de l'urbanisme³⁹ qui avait habilité le gouvernement à procéder à cette réforme, le décret du 26 juillet 1977 vient asseoir le lotissement comme une véritable « *opération d'urbanisme privée effectuée sous le contrôle de la puissance publique* » (Jacquot, 1987, p. 595, cité par Lacave, 1989, p.39). Le

37 Soit au moins 2/3 des propriétaires détenant 3/4 de la superficie.

38 Les conditions exactes seront fixées dans décret du 3 juillet 1972, assorti de la circulaire du 12 septembre 1972.

39 La loi suivait la volonté de clarifier les règles d'utilisation du sol, un souci de justice, de protection de l'environnement et reconnaissait le droit à la participation (Boury et Ciaudo, 1979).

lotisseur n'est plus suspect a priori, et devient même « *collaborateur du service public* » (ibid). La circulaire du 4 novembre 1977 le confirme quelques mois plus tard : elle incite fortement à la concertation entre le lotisseur privé et l'administration communale.

La réforme de 1977 poursuit trois grands objectifs : fabriquer du terrain à bâtir, clarifier et assouplir la procédure et améliorer la qualité des lotissements (Lacave, 1989).

Pour remplir le premier objectif, le décret supprime l'autorisation préalable pour les petites divisions foncières : les lotissements de deux lots ne nécessitent désormais qu'un simple certificat d'urbanisme. Dans le même sens, la procédure d'instruction est accélérée, l'absence de notification équivaut à nouveau à un permis tacite, et la vente des lots peut avoir lieu avant l'achèvement des travaux sous réserve de garanties.

Afin d'assouplir la procédure, le législateur choisit de faire varier le délai d'instruction en fonction du nombre de lots ; un régime plus léger émerge pour les lotissements de petites tailles (moins de cinq lots). De même, certaines pièces du dossier de demande d'autorisation deviennent facultatives (règlement, cahier des charges, statut de l'association syndicale⁴⁰ et programme de travaux notamment) et le plan parcellaire est remplacé par un plan de composition. La division parcellaire ne figure donc plus qu'à titre facultatif dans le dossier de demande, alors qu'elle était obligatoire jusque là et constituait même « *l'essentiel du dossier du lotissement* » (Boury et Ciaudo, 1979, p.75). Il s'agit d'un changement important dans l'histoire de la procédure, qui procède d'une volonté d'assouplissement au bénéfice du lotisseur : cela permet à ce dernier une plus grande souplesse dans la phase de commercialisation des lots. En effet, le plan de composition rend simplement compte de la répartition espaces privés/espaces collectifs et de l'organisation des circulations, et peut éventuellement – et la nuance est importante – faire apparaître les limites parcellaires, l'implantation des bâtiments et la localisation des plantations. Le législateur est explicite quant à sa volonté de faciliter la phase commerciale de l'opération – en dépit d'une méconnaissance du découpage parcellaire –, comme en témoigne cet extrait du rapport de présentation du décret :

« L'obligation jusqu'à présent faite aux lotisseurs de se conformer dans tous les cas, pour la vente des lots, à un plan de division parcellaire imposé par l'arrêté d'autorisation, présente le double inconvénient de conduire trop souvent à des lotissements de forme géométrique et d'interdire toute adaptation à la demande des acquéreurs [...]. Sans proscrire le plan de division parcellaire, les nouveaux articles R.315-5 et R.315-29 rendent possible le recours à des formules plus souples. Les documents graphiques joints à l'arrêté d'autorisation pourront exprimer une composition d'ensemble du projet où, certes, devront être délimités les terrains réservés à des équipements publics et ceux destinés à une appropriation privée, ainsi que les zones d'implantation des futures constructions mais sans pour autant que soit imposée une division intangible en lots » (cité par Boury et Ciaudo, ibid., p.75).

40 En fait, c'est l'association syndicale qui devient non obligatoire, sous réserve du transfert des équipements aux acquéreurs ou dans le domaine public (Boury et Ciaudo, 1979).

Suivant une volonté de clarification, le décret introduit par ailleurs une distinction entre règles de droit public (inscrites dans le règlement) et règles de droit privé (dans le cahier des charges)⁴¹ (Boury et Ciaudo, 1979), et rappelle que le règlement du lotissement doit se conformer au POS. La non conformité au POS⁴² constitue d'ailleurs le motif principal de refus de l'arrêté de lotir. Enfin, la prise en compte de l'environnement dans le droit de l'urbanisme commence à se structurer à l'époque, et vient impacter le droit de lotir comme l'ensemble du droit de l'urbanisme (Priest, 2008). Des mesures sont prises pour améliorer la qualité des opérations dans ce sens. Le décret 77-1141 du 12 octobre 1977 instaure notamment le recours à une étude d'impact pour les lotissements importants⁴³ réalisés en dehors des POS, et parfois la réalisation d'études préalables. Le principe de l'étude impact avait été institué en 1976 via la loi sur la protection de la nature, qui visait justement à assurer la prise en compte des préoccupations environnementales dans les projets d'aménagement. Elle porte sur l'analyse de l'état initial du site et de son environnement, sur les effets de l'opération sur l'environnement, sur la justification des raisons du projet retenu du point de vue des préoccupations environnementales, et sur la présentation des mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour réduire et compenser les conséquences dommageables éventuelles du projet sur l'environnement. Le financement de l'étude est à la charge du lotisseur. Toujours dans cette même perspective de protection de l'environnement, le législateur ajoute une nouvelle pièce au dossier de demande d'autorisation de lotir. Il s'agit de l'autorisation de défrichement, qui est exigée dans le cas où le projet nécessiterait une telle opération. Le décret introduit également dans ce sens un principe de développement équilibré et en cohérence avec l'environnement, incarné dans l'article R.315-28 selon lequel « *l'autorisation de lotir peut également être refusée [...] lorsque, notamment par la situation, la forme ou la dimension des lots, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains* » (cité par Boury et Ciaudo, *ibid.*, p.89).

* * *

Pour conclure sur cette seconde phase de l'histoire du droit de lotir, nous pouvons affirmer, avec M.-C. Jaillot (1982) que la réforme de la procédure de lotissement mise en place en 1977 vient parachever la nouvelle politique du logement et de l'urbanisme des années 1960/1970

41 Cette dichotomie demeure jusqu'à aujourd'hui une des caractéristiques spécifiques du régime réglementaire des lotissements. Elle procède de l'idée que l'administration n'a pas à contrôler la règle de la communauté des lotis (cahier des charges), mais seulement à vérifier la conformité du lotissement à la règle d'urbanisme général. Mais les règles de droit privé continuent de s'appliquer, ce qui signifie, comme le souligne Hubert Charles, professeur de droit, qu'« *il est donc possible d'obtenir un permis de construire sur un lot, puis d'être condamné à la démolition sur demande d'un loti pour violation des dispositions du cahier des charges* » (2013a). Le chercheur conclue d'ailleurs à ce propos que cette dualité droit public/droit privé est à l'origine d'un grand nombre de contentieux par la suite.

42 Ou au Règlement National d'Urbanisme (RNU), en cas d'absence de POS.

43 Produisant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) supérieure à 3 000m². Les détails d'application de l'étude d'impact pour les lotissements sont précisés par le décret 77-1141 du 12 octobre 1977.

marquée par un retour au modèle pavillonnaire. Elle incarne la volonté de mettre fin à la dispersion de l'habitat dans un contexte d'émergence des préoccupations environnementales, en encourageant le lotissement désormais considéré comme une véritable opération d'urbanisme capable d'encadrer la croissance urbaine. En 1977, lotissement et protection de l'environnement ne sont donc pas encore contradictoires ; selon les contemporains le premier serait même un levier pour la réalisation de la seconde : « *S'il convient de favoriser le développement de la maison individuelle il importe également de se prémunir contre les excès liés à la dilution pavillonnaire à travers le paysage. À côté de l'habitat intermédiaire ou semi-collectif, le lotissement apparaît comme une possibilité de déboucher sur la réalisation de véritables quartiers nouveaux. Le lotissement ne saurait plus être une simple division d'un terrain en lots, mais apparaît comme un mode d'organisation de l'espace* » (Boury et Ciaudo, 1979, p.23). La réforme de 1977 est l'aboutissement de ce deuxième âge du lotissement, où le législateur consacre son caractère opérationnel et l'intègre comme un outil pour l'aménagement du territoire communal (Callen, 2011).

CONCLUSION CHAPITRE 05

Nous avons pu observer, grâce à ce détour historique, les origines bourgeoises du lotissement à la fois dans son rapport à la terre mais aussi dans le nouveau mode d'habitat suburbain qu'il promeut à travers l'émergence du modèle pavillonnaire. La politique de promotion du lotissement et du pavillon, qui va marquer par la suite les années 1960, puise également dans cette préhistoire du lotissement certains arguments empruntés à la pensée de Le Play.

L'avènement réglementaire du lotissement est marqué par l'épisode des lotissements défectueux qui va expliquer la grande suspicion dans un premier temps du législateur à son égard. Lorsque le lotissement fait son entrée dans le droit public, il est en effet considéré comme un anti-modèle. La première phase de sa réglementation est ainsi portée par la volonté de mettre fin aux lotissements défectueux et de normaliser la situation des mal-lotis. De 1919 à 1959, une série de lois successives va alors contribuer à institutionnaliser cette procédure d'urbanisme en instaurant le contrôle administratif d'un acte privé.

La seconde partie de son histoire débute dans les années 1960, alors que la maison individuelle devient un phénomène de masse et que l'on assiste au retour de la politique pavillonnaire. C'est dans ce contexte que prend place la grande réforme du lotissement de 1977. Cherchant à faciliter la fabrication de terrains à bâtir, à clarifier et à assouplir la procédure, ainsi qu'à améliorer la qualité des opérations, cette réforme fait du lotissement, associé à une planification locale naissante, un outil pour la maîtrise du développement urbain. Ce deuxième âge du lotissement est également marqué par l'émergence des préoccupations environnementales. Mais alors, contrairement à aujourd'hui, le lotissement n'est pas perçu comme un obstacle à la protection de l'environnement, mais comme un instrument de cette dernière s'il est inscrit dans un développement urbain planifié.

Le régime réglementaire du lotissement ne connaîtra alors plus de modifications significatives jusqu'à la fin du 20^{ème} siècle. Il se verra simplement corrigé par les processus de décentralisation, qui viennent changer de façon générale la répartition des compétences en aménagement et en urbanisme. La loi du 7 janvier 1983 et le décret du 29 mars 1984, suivis de la loi Aménagement du 18 juillet 1985, modifient ainsi le décret de 1977 et décentralisent au niveau communal la délivrance de l'autorisation de lotir. Bien qu'ils n'impactent pas directement la procédure (le dossier de demande d'autorisation demeure identique), et que la posture du législateur semble inchangée par rapport à 1977, ces textes ont tout de même une importance pour le sujet qui nous intéresse ici. En effet, ils assoient la figure du maire – et plus généralement l'acteur communal – comme acteur central de ce mode opératoire de production de la ville : c'est la commune qui élabore et adopte un document d'urbanisme (le POS), auquel doit ensuite se conformer le lotissement, qui est instruit et approuvé par les services municipaux. Au-delà de ça, seule la loi du 6 janvier 1986 impacte de façon un peu significative le lotissement durant

la décennie 1980. Son article 6 finit ainsi de faire entrer le lotissement dans le droit commun et de faire de lui une opération similaire aux autres instruments d'urbanisme, en prévoyant la caducité de son règlement au bout de dix ans, au terme desquels viennent se substituer les règles du document d'urbanisme, sauf si une majorité de colotis souhaitent son maintien. Il faudra attendre les années 2000 pour que le lotissement connaisse un nouveau tournant dans son histoire réglementaire.

CHAP. 06

Injonction au développement durable et évolution de la procédure de lotissement : une troisième phase de son histoire réglementaire ?

Le lecteur aura remarqué que nous nous sommes très largement appuyée, pour retracer cette histoire du droit des lotissements, sur le travail de Michel Lacave qui en proposait, dans un article publié en 1989, une périodisation en trois temps (que nous avons suivie dans les développements précédents) : d'abord une préhistoire du lotissement qui prend fin avec la reconnaissance réglementaire de l'acte de lotir ; suivie de la première phase de cette réglementation qui est celle des lotissements réglementés et suspects dans un contexte de réaction virulente du législateur suite au phénomène des mal-lotis ; à laquelle succède une seconde phase, qui travaille la procédure vers une plus grande souplesse de façon à en faire une véritable opération d'urbanisme. Nous proposons maintenant de poursuivre cette analyse diachronique, en nous posant les questions suivantes : est-ce que les évolutions récentes de la réglementation en matière de lotissement procèdent de ce que l'on pourrait considérer comme une troisième phase dans son histoire réglementaire ? Et si tel est le cas, comment pouvons-nous qualifier cette phase ? Se situe-t-elle en rupture ou en continuité avec la posture précédente du législateur ?

L'occasion nous est donnée ici d'évaluer en même temps la validité d'une de nos hypothèses présentée en partie I¹ concernant l'impact de l'injonction réglementaire au développement durable sur la production de la ville par lotissement, et de son lien éventuel avec une amélioration de la qualité morphologique des opérations. Nous avons en effet déjà évoqué que dans la période contemporaine les cadres juridiques et réglementaires de l'action urbaine ont été profondément modifiés par une injonction relativement nouvelle à produire une ville durable (Emélianoff, 2004). À partir de la fin des années 1990, le principe du développement durable est ainsi intégré de manière très volontariste dans une série de nouvelles lois² (Mancebo, 2008), exprimant une « *injonction institutionnelle* » posant dans la production urbaine le « *nouveau paradigme de la durabilité* » (Berbié-Boissard et Chevalier, 2011, p.42). Poursuivant l'exigence que nous nous sommes donnée dans la rédaction de cette partie – à savoir envisager l'évolution du droit de lotir en décroissant notre regard de façon à l'apprécier dans un contexte réglementaire élargi – nous ne pouvons faire l'impasse pour son histoire contemporaine sur cette montée en puissance des questions environnementales dans le droit de l'urbanisme³. En revenant sur les principales étapes de ce processus au cours des décennies 1990/2000/2010, nous allons regarder comment elles s'articulent – ou non – avec une évolution du droit de lotir,

1 Partie I/Chapitre 1/Section 2.1.

2 LOADT (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire) (1995), LOADDT (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire) (1999), loi de renforcement et de simplification de la coopération intercommunale, dite loi Chevènement (1999), loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) (2000), loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (2009), loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) (2010), et plus récemment la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) (2014).

3 Nous avons bien conscience que l'aménagement du territoire et l'urbanisme ont depuis longtemps composé avec les problématiques environnementales (Larrue, 2008), notamment dans leur réglementation progressive. Mais les auteurs s'accordent à dire que la fin des années 1990 correspond à une période charnière dans l'histoire de l'articulation entre environnement et aménagement du territoire. Corinne Larrue parle à ce propos de la « *nouvelle donne environnementale de l'aménagement du territoire* » (ibid.)

afin de mesurer l'impact de ce nouvel horizon réglementaire qu'est le développement durable sur la procédure de lotissement. L'objectif de ce chapitre est alors aussi de faire le lien entre ces changements dans la procédure et leur potentielle rencontre avec les critères de qualité morphologique présentés précédemment⁴.

D'un point de vue méthodologique, nous mobilisons ici des sources différentes de celles qui nous ont aidée à construire le premier temps de cette partie III. En effet, contrairement aux phases précédentes, l'histoire récente du droit de lotir n'a pas encore fait l'objet d'une analyse transversale du côté des chercheurs en urbanisme. La littérature existant sur le sujet est – à notre connaissance – essentiellement issue de juristes et centrée sur des enjeux strictement réglementaires⁵. Nous proposons donc ici une interprétation originale des évolutions récentes de la réglementation en matière de lotissement. Pour ce faire nous nous sommes appuyée sur une lecture directe des textes réglementaires guidée par des analyses juridiques⁶, des manuels de droit⁷ et des publications professionnelles⁸.

Nous croisons ces sources littéraires avec des éléments empiriques issus de l'analyse de la littérature grise des opérations étudiées, et de nos entretiens auprès des acteurs professionnels qui interviennent dans la production de la ville par lotissement (aménageurs, constructeurs, concepteurs, et acteurs publics). Ces derniers ont en effet été, entre autres, interrogés sur les évolutions réglementaires ayant affecté leurs pratiques et la construction des lotissements en général. Face à l'inflation législative en matière d'urbanisme et d'environnement ces trente dernières années⁹, nous avons ainsi opté pour une méthode abductive¹⁰ d'identification des changements en matière de droit ayant impactés cette production urbaine. Nous avons alors confronté les éléments réglementaires évoqués de manière privilégiée dans les entretiens aux

4 Partie II/Chapitre 4/Section 2.2.

5 Tels que l'application de la règle, ses effets jurisprudentiels, son potentiel créateur de contentieux, la place du juge, etc.

6 Les publications du Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat (GRIDAUH) nous ont beaucoup aidé, mais nous mobilisons aussi des lectures disponibles en ligne proposées par des cabinets d'avocats.

7 Notamment les dernières éditions de *Droit de l'urbanisme* de Jean-François Davignon (2013), *Droit de l'urbanisme : dictionnaire pratique* de Yves Jégouzon (2013), et *Nouveau régime des divisions foncières* de Sylvain Pérignon (2013).

8 Issue des acteurs de l'aménagement tels le SNAL (2001), des éditions du Moniteur, ou du CERTU (aujourd'hui CEREMA).

9 Surtout quand on s'intéresse à la production réglementaire en matière de développement durable : une recherche par mot-clé sur le site Legifrance (www.legifrance.gouv.fr) des textes législatifs et réglementaires (à partir de 1990) évoquant le « développement durable » donne un résultat de 33 025 documents, parmi lesquels 249 lois, 4 204 décrets et 23 224 arrêtés.

10 Au sens de Charles S. Peirce, telle que repris par Sylvie Catellin (2004) dans un article consacré à la notion de pratique abductive : « *L'abduction consiste à sélectionner une hypothèse A susceptible d'expliquer le fait C, de telle sorte que si A est vrai, C s'explique comme un fait normal* » (p. 181).

grandes étapes législatives – identifiées par ailleurs dans la littérature¹¹ – de cette « *nouvelle donne environnementale* »¹² (Larrue, 2008) qui auraient pu a priori impacter la pratique du lotissement¹³. L'intérêt de cette thèse est alors aussi de poursuivre la lecture analytique de l'histoire réglementaire de ce mode opératoire, et de proposer des premières pistes d'interprétation des éléments récents de son histoire.

Nous avons identifié deux moments dans la période contemporaine de la réglementation du lotissement : une première période (1990-2007) s'inscrivant dans la continuité des années 1970 où lotissement est de plus en plus encadré mais tout de même le bienvenu dans l'arsenal opérationnel français (section 1), et une seconde période annonçant l'entrée dans une troisième phase de l'histoire du lotissement initiée par la promulgation des lois Grenelle, au cours de laquelle ce type d'opération redevient suspect.

11 Les rapports entre droit de l'urbanisme et droit de l'environnement, ainsi que la montée de la notion de développement durable dans l'action urbaine ont en effet fait l'objet d'une littérature foisonnante.

12 Les juristes parlent en ce sens d'un mouvement « *d'ouverture du droit de l'urbanisme à la protection de l'environnement* » (Pâques, 2008, p. 127)

13 Cette méthode d'investigation nous conduit notamment à laisser en dehors de notre analyse la réglementation de l'évaluation environnementale et des études d'impact par exemple, qui constituent, selon la littérature, des instruments pionniers de la pénétration du droit de l'environnement dans le droit de l'urbanisme (Priet, 2008), mais qui sont absents du discours des interviewés. Notons au passage que ceci est compréhensible dans la mesure où l'évaluation environnementale concerne exclusivement les documents d'urbanisme, et que la plupart du temps les lotissements échappent à l'étude d'impact, qui concernent majoritairement les opérations situées hors PLU et les grosses opérations d'aménagement (type ZAC).

1. LE LOTISSEMENT QUALIFIÉ : OUTIL D'UNE POLITIQUE DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT (1990-2007)

Poursuivant la tendance déjà identifiée à partir des années 1960, la période courant du début des années 1990 au milieu des années 2000 prolonge l'imprégnation progressive des préoccupations environnementales dans le droit de lotir. Nous allons voir que durant cette période la législation affirme le processus d'environnementalisation du droit de l'urbanisme impactant de façon directe et indirecte la pratique du lotissement, et renforce l'encadrement de l'acte de lotir lui-même. La continuité avant les décennies précédentes est perceptible dans le positionnement du législateur : le lotissement – toujours plus contrôlé et encadré – demeure un outil au service des nouveaux objectifs du droit de l'urbanisme et notamment celui de la lutte contre l'étalement urbain.

Cette partie se structure en trois temps, revenant sur trois moments législatifs marquants : la réglementation de la gestion de l'eau d'abord, la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) ensuite, et la réforme des autorisations d'urbanisme enfin.

1.1. La gestion de l'eau ou l'entrée d'un enjeu environnemental dans le cadre réglementaire du lotissement

La législation en matière de gestion de l'eau vient impacter directement (nouvelles procédures de contrôle) et indirectement le droit de lotir (nouvelles exigences en matière de planification). Nous allons voir que cet aspect de la réglementation est omniprésent dans le discours des acteurs interrogés, qui y voient le principal facteur réglementaire de l'évolution de leurs pratiques. Nous avons alors souhaité présenter les étapes essentielles de cette nouvelle injonction environnementale pour mieux en saisir le contenu. Nous montrons dans un dernier temps que ces nouvelles contraintes ont des effets différenciés sur la qualité morphologique selon la manière dont les acteurs s'y conforment.

1.1.1. La contrainte réglementaire autour de la gestion de l'eau dans les lotissements : une thématique omniprésente dans le discours des acteurs

Interrogés sur l'évolution du contexte réglementaire dans la production des lotissements, les acteurs professionnels rencontrés évoquent de façon presque unanime le système de contraintes instauré autour de la gestion de l'eau dans leurs opérations, et plus précisément de la gestion des eaux pluviales.

La thématique est omniprésente dans le discours des aménageurs maîtres d'ouvrage et de leurs concepteurs : les six personnes interviewées¹⁴ ont toutes, sans exception, mentionné cette question de façon spontanée¹⁵ lorsque nous avons abordé le thème de la réglementation et des évolutions en la matière.

« - Par contre dans le code de l'environnement ce qui nous pose souvent problème, et là pour le coup c'est un vrai sujet intéressant à analyser, c'est les dispositions de la loi sur l'eau. [...] La loi sur l'eau dit que pour une certaine taille d'opération, vous devez expliquer à la préfecture, qui envoie ça après dans toutes ses institutions favorites, type DREAL ou DIREN¹⁶, vous devez expliquer votre façon de gérer les eaux pluviales dans votre opération, et comment vous les rejetez au réseau. Vous devez en fait tout calculer au cl/seconde près, n'importe quelle goutte qui tombe sur votre terrain, vous devez expliquer comment elle va cheminer sur votre opération, où elle va être rejetée, à quelle cadence. Et il faut que ça corresponde, si on rejette dans un réseau, aux capacités de la commune à accueillir l'eau ». (lotisseur, 24 mars 2015)

Les exigences réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales (sur lesquelles nous reviendrons en détail plus bas) sont ainsi perçues comme des contraintes importantes qui ont modifié les modes de faire :

« - Il y a autre chose aussi qu'on a introduit qui a une importance capitale, j'allais presque oublier de vous le dire, c'est la gestion des eaux : le ruissellement, la rétention d'eau. Ça fait partie de la réglementation. La loi sur l'eau a énormément modifié la manière de faire des lotissements ». (concepteur, 19 septembre 2015)

« - Ça c'est une des plus grosses contraintes du métier de lotisseur je pense. La gestion des eaux pluviales d'une opération au regard de la loi sur l'eau ». (lotisseur, 24 mars 2015)

L'importance de cette réglementation est moins perceptible dans le discours des acteurs publics, sans doute parce que les obligations qui lui sont liées n'imputent pas directement leur activité. Sept acteurs, sur les 12 personnes rencontrées, évoquent la problématique de la gestion des eaux pluviales en tant que telle, notamment autour de la plus grande exigence dans l'examen des dossiers de demande d'autorisation qu'elle induit :

14 Président de la Chambre régionale Rhône-Alpes Bourgogne Franche-Comté Auvergne du SNAL (22 avril 2014) ; Président d'UrbaConcept, maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne (entretiens le 26 juin 2014 et le 27 août 2015) ; Salarié chez Capelli, maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux et du Clos de Grand Champ (24 mars 2015) ; Paysagiste concepteur du Clos des Eparviers (02 juin 2015) ; Architecte concepteur des Balcons de la Vosne (19 septembre 2015) ; Urbaniste concepteur du Jardin de Rampeaux et du Clos du Grand Champ (19 janvier 2015).

15 La thématique « gestion de l'eau » n'a pas été intégrée à l'origine en tant que telle dans la grille d'entretien (cf. annexe 4), elle a émergé a posteriori des entretiens.

16 Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), et Directions régionales de l'environnement (DIREN).

« [LH] - La procédure de lotissement a-t-elle évolué ?

- Non... À quelques choses près... Tous les élus vous disent que c'est compliqué. Si, automatiquement il y a plus de documents dans les dossiers, parce qu'il faut donner des bilans au niveau des eaux résiduelles. Automatiquement c'est des documents en plus, mais c'est logique vu qu'on veut qu'il n'y ait pas d'impact [sur l'environnement]. Il faut savoir l'expliquer. Alors c'est là que certains élus vont vous dire : 'oh ! ça devient compliqué'. Ben non, ce n'est pas que ça devient compliqué, c'est qu'on est plus exigeant donc il faut pouvoir expliquer ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

La gestion des eaux pluviales reste également un thème abordé de façon privilégiée par les acteurs publics interviewés, pas tant dans sa dimension contraignante et réglementaire, mais plus en tant qu'enjeu de la fabrique des lotissements, composante d'une problématique plus vaste, celle des réseaux en général et notamment des coûts afférant à l'aménagement de réseaux trop étendus liés à une urbanisation diffuse.

« - Surtout on voulait concentrer un petit peu ce qui était constructible autour du village. Alors qu'avant, on avait des zones qui étaient constructibles à l'extérieur. Désormais on avait la volonté de regrouper l'urbanisation autour du village pour que ce soit plus simple pour les réseaux ». (maire d'Aveize, le 6 janvier 2014)

Lorsque le maire d'Aveize s'exprime en ces termes, c'est pour expliquer l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite des Rampeaux, déjà en partie construite au nord et à l'est, à l'occasion de la modification du POS en 2001 (figure 1). Ces préoccupations rejoignent un des critères de qualité morphologique identifiés précédemment concernant la localisation des opérations de lotissement et leur proximité avec les zones urbanisées pré-existantes, notamment pour éviter des surcoûts VRD. Il faut souligner que, dans cette perspective, le levier d'action se situe en amont de la phase opérationnelle, dans la définition des zones constructibles au sein du document de planification, et relève donc de la responsabilité communale¹⁷.

¹⁷ Nous revenons dans le détail sur le lien entre planification locale et qualité morphologique des lotissements en Partie IV/Chapitre 8.

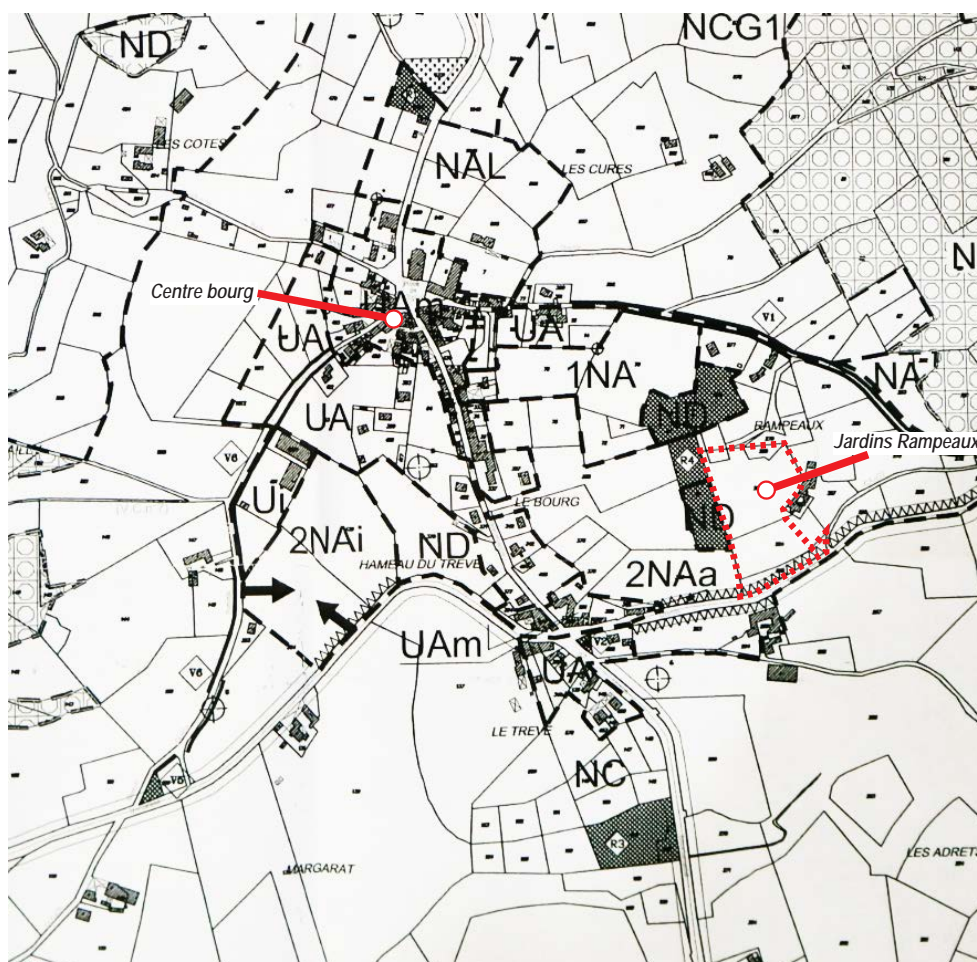


Figure 1. Extrait du POS d'Aveize (2001) : la volonté communale de limiter l'extension des réseaux en concentrant les zones urbanisables (source : archives municipales d'Aveize)

Il semble finalement que pour les acteurs publics les exigences en matière d'eaux pluviales ne soient pas perçues comme des éléments d'un cadre réglementaire exogène, mais soient au contraire intégrées dans leur horizon d'attente vis-à-vis des lotisseurs :

« - Ils [Capelli] doivent gérer les eaux pluviales. On leur a demandé de gérer les eaux pluviales. Ce qui a été fait ici sous la voirie ». (maire d'Aveize, le 6 janvier 2014)

Lorsqu'elle est identifiée, la règle de droit est considérée comme une donnée ancienne du contexte réglementaire lié au droit de lotir :

« - Après, ça [les exigences en matière de gestion de l'eau], ils y étaient soumis à partir de 10 000m² je crois. Ils étaient déjà obligés de faire un dossier loi sur l'eau et de gérer tout ça... [...] Mais après non il n'y a pas eu de gros changements suite au Grenelle, parce que ça c'était déjà notre discours avant ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

1.1.2. Retour sur les étapes réglementaires

En remontant le fil de l'histoire de la réglementation en matière de gestion de l'eau dans les lotissements, nous rejoignons le constat fait par cet instructeur de la DDT du Rhône, concernant la relative ancienneté de la législation en la matière, la première étape significative datant tout de même du début des années 1990. Cependant, le sentiment de changement plus récent lié à cette règle, identifié dans le discours des aménageurs et des concepteurs, peut être rapproché des évolutions de la législation en la matière dans la seconde moitié des années 2000. Revenons plus en détails sur les étapes principales et le contenu de cette réglementation, afin de mieux comprendre.

La directive européenne sur les eaux résiduaires urbaines (DERU) est instituée le 21 mai 1991¹⁸. Elle concerne principalement les rejets d'eaux ménagères et d'eaux industrielles usées, et cherche à promouvoir leur traitement tout en « [protégeant] *l'environnement contre une détérioration due aux rejets des eaux résiduaires* » (sic). Elle définit pour ses États membres des règles de collecte, de traitement et de rejet des eaux urbaines résiduaires, et fixe selon la taille de l'agglomération et la sensibilité du milieu un niveau de traitement et un échéancier d'action (AE Loire-Bretagne, 2011). Les communes de plus de 2000 habitants doivent notamment réaliser un schéma d'assainissement, déterminant les zones d'assainissement collectif et celles individuelles et identifiant les éventuelles zones sensibles ; elles doivent également concevoir un programme d'assainissement, fixant les objectifs de réduction des flux polluants (Bénévent, et al., 2009). Nous prenons le temps d'évoquer cette directive européenne car elle est le point de départ de la mise en place progressive d'un dispositif législatif et réglementaire de protection et de gestion de l'eau en ville (CERTU, 2003), qui va infuser progressivement le droit de lotir.

Pour répondre aux objectifs fixés au niveau européen et inscrire la DERU dans le droit français, la loi sur l'eau¹⁹ est promulguée le 3 janvier 1992. Suivant le principe fondateur selon lequel « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » (sic. art. 1), elle cherche à garantir une gestion équilibrée des ressources en eau sur le territoire national. Elle poursuit un double objectif : la protection de la qualité des eaux d'une part et la valorisation des ressources en eau d'autre part. Dans cette perspective elle crée des outils de planification à l'échelle des grands bassins hydrographiques, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et à l'échelle des sous bassins, les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Six SDAGE seront ainsi élaborés, parmi lesquels celui de Rhône-Méditerranée-Corse adopté

18 Nous partons de cette directive en suivant les propos de Catherine Carré et Jean-Claude Deutsch qui soutiennent que « *la Commission européenne a commencé à s'intéresser de manière intensive à la gestion de l'eau à partir des années 1990, même si on trouve auparavant des textes communautaires concernant les normes pour l'alimentation en eau potable* » (2015, p.47).

19 Il s'agit en réalité de la seconde loi sur l'eau du droit française, la première (loi du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre la pollution) avait organisé « *la gestion de l'eau à l'aide d'un découpage territorial ad hoc : les grands bassins versants hydrographiques* » (Carré & Deutsch, 2015, p.55). Contrairement à la loi de 1992, elle n'a pas de conséquences directes sur le droit de lotir.

en décembre 1996. En application de la DERU, les communes doivent également établir des schémas d'assainissement annexés à leurs documents d'urbanisme. Ces documents de planification des actions dans le domaine de l'eau impactent le droit de lotir car ils s'imposent par voie de compatibilité aux décisions de l'État et des collectivités, parmi lesquelles les documents d'urbanisme, auxquels doivent se conformer les lotissements. La loi de 1992, suivie en 1993 de ses deux décrets d'application²⁰, affirme donc la nécessité de maîtriser les eaux pluviales dans les politiques d'aménagement de l'espace. Ceci passe par une prise en compte anticipée dans le cadre des documents d'urbanisme (le zonage pluvial devient obligatoire) et par la mise en place d'une planification spécifique (DDT86, 2015), à laquelle doivent se soumettre les lotissements en tant qu'opérations susceptibles de « nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation ou de porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique » (sic). L'article 35 de la loi soulève à ce propos la problématique de l'imperméabilisation des sols et de l'écoulement des eaux pluviales ; il contraint les communes à délimiter, dans le cadre d'un zonage plus vaste, « les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » (sic). À titre d'exemple, la communauté urbaine de Lyon met en place son schéma directeur d'assainissement en 1992. Dans sa version plus contemporaine, le schéma général d'assainissement du Grand Lyon adopté en 2004 promeut des techniques de gestion des eaux pluviales alternatives au tout-à-l'égout, tel que les bassins secs, les puits, les tranchées, les noues, les chaussées à structures de réservoir, etc. Le règlement d'assainissement de la communauté urbaine cherche à privilégier le rejet des eaux résiduelles dans le milieu naturel par infiltration ou par écoulement (art. 22), et définit les conditions d'admission du déversement des eaux pluviales dans le réseau public (art. 23).

Le législateur introduit également en 1992 le principe d'unité de la ressource en eau²¹, qu'il transcrit en termes de mise en œuvre par une « gestion intégrée sur l'ensemble du territoire via un système unifié de déclaration ou d'autorisation en fonction de seuils préétablis dans une nomenclature, applicable à toute personne ou entité effectuant une opération ayant une incidence significative sur la ressource en eau ou le milieu aquatique » (Truchot, 2012, p.12). En effet, le législateur considère que les opérations d'urbanisme, et donc aussi les lotissements, impactent directement les milieux aquatiques et ont des conséquences importantes en matière de gestion de l'eau, et ce de façon directe via les rejets supplémentaires d'eaux résiduelles qu'elles induisent suite à l'augmentation des surfaces perméables (Carré et Deutsch, 2015). En conséquence, il prévoit également que tout projet d'aménagement dont le rejet des eaux pluviales est projeté dans le milieu naturel est

20 Décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993.

21 Principe qui « vise à transcender les distinctions physiques et géologiques de l'eau (superficielle, souterraine en relation directe avec un cours d'eau ou non, eaux marines dans les limites territoriales) ainsi que les différenciations juridiques » (Truchot, 2012, p.12).

soumis à un processus de contrôle. Suivant leur impact potentiel, les lotissements, rejetant leurs eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration, se retrouvent alors contraints à deux types de procédures nouvelles²² :

- autorisation pour les impacts forts : il s'agit d'une procédure longue avec enquête publique débouchant sur un arrêté d'autorisation. Elle concerne les projets dont la surface totale desservie²³ est supérieure ou égale à 20 hectares.
- déclaration pour les impacts moyens : procédure simple sans enquête publique, elle débouche sur un récépissé de déclaration et concerne les projets dont la surface est comprise entre un et 20 hectares.

Ainsi, et dans le cadre des seuils précités, pour tout lotissement conduisant au rejet d'eaux pluviales dans les eaux superficielles, dans le sol ou le sous-sol, le pétitionnaire doit adresser un dossier « loi sur l'eau » au préfet, en complément de la demande d'autorisation de lotir. L'approbation administrative est alors soumise à deux principes : le principe quantitatif de non aggravation de l'état initial, et le principe qualitatif de traitement adapté des eaux pluviales pour respecter l'objectif de qualité des cours d'eau (DDT86, 2015). Par contre, si le rejet se fait dans un réseau pluvial existant, l'aménageur doit signer une convention de raccordement avec le maître d'ouvrage du réseau, et donc le plus souvent avec la commune ou l'intercommunalité, qui à son tour devra déposer un dossier de déclaration d'extension.

En 2006, la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) vient compléter et renforcer le cadre global de la gestion de l'eau défini depuis 1964 et 1992. Pour l'aspect qui nous intéresse ici, à savoir l'impact de cette législation sur la production de la ville par lotissement, nous pouvons retenir deux éléments principaux. Tout d'abord, la valeur contraignante des SAGE est renforcée, puisque leur règlement devient opposable au tiers, au même titre que le règlement du PLU²⁴. Une intervention privée, comme une opération de lotissement, peut ainsi être directement attaquée si elle est contraire aux principes du SAGE. Le SDAGE, lui, demeure opposable à l'administration, selon un rapport de compatibilité²⁵.

Par ailleurs, le décret d'application 2006-881 du 17 juillet 2006 modifie la nomenclature des opérations soumises à autorisation et déclaration définie en 1993. Le point 2.1.5.0 de cette nouvelle liste reprend les seuils de la législation précédente, mais dans un souci de précision

22 Selon le point 5.3.0 de la nomenclature des opérations soumises à déclaration ou autorisation, annexée au décret 93-743.

23 La notion de surface totale desservie correspond à l'ensemble de la surface dont les eaux sont interceptées dans le projet (Préfecture d'Indre-et-Loire, 2008).

24 Sur notre périmètre d'étude, trois SAGE ont été approuvés depuis, parmi lesquels seul le périmètre du SAGE de l'Est lyonnais inclut une de nos études de cas. Nous ne développons pas plus en détail ce point car sa date d'approbation (24 juillet 2009) est postérieure à la réalisation de l'opération du Clos du Grand Champ.

25 La notion de compatibilité est moins contraignante que celle de conformité, puisqu' « il s'agit d'un rapport de non contradiction avec les orientations fondamentales et les objectifs du schéma » (cf. SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée, version du 20 novembre 2015, p. 12). En l'occurrence, les SCOT doivent être compatibles avec le SDAGE, et les PLU doivent être compatibles avec les SCOT.

la notion de « superficie totale desservie » est remplacée par celle de « surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet » (figure 2). Comme nous l'explique le groupe de travail du GRAIE sur la prise en compte des eaux pluviales à l'échelle des bassins versants (2014), suivant cette définition, un lotissement de 18 hectares sera soumis à autorisation s'il intercepte les écoulements d'un bassin versant naturel de plus de deux hectares



Figure 2. Notion de surface de projet (en hachuré) augmentée du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet (en rouge) (source : Préfecture d'Indre-et-Loire, 2008, p. 22)

Enfin, la LEMA crée la taxe pluviale, insituable par les collectivités à partir de 2012²⁶. Considérant la gestion (collecte, transport, stockage et traitement) des eaux pluviales urbaines comme un service public, la taxe est due par les propriétaires, et déterminée en fonction de la surface imperméabilisée raccordée. « L'objectif principal est d'inciter les responsables des déversements à développer des dispositifs de rétention à la source des eaux de ruissellement en leur permettant de réduire la taxe à laquelle ils seront soumis et de limiter en conséquence la dépense publique correspondante » (Carré et Deutsch, 2015, p.64).

Ces nouvelles dispositions réglementaires, initiées en 1992 puis renforcées en 2006, semblent s'inscrire en continuité du mouvement déjà identifié dans les années 1970 par M. Lacave (1989), à savoir celui de la montée des questions environnementales dans le droit de l'urbanisme. Elles impactent de façon plus ou moins directe le droit de lotir via une thématique perçue comme centrale par les professionnels : les règles liées à la gestion des eaux pluviales. Nous retrouvons ici trois phénomènes caractéristiques du processus d'environnementalisation du droit de l'urbanisme décrit par les juristes (GRIDAUH, 2008). D'abord, le droit de l'urbanisme s'ouvre à la question de la protection de l'environnement, les documents de planification accueillant désormais directement des préoccupations environnementales en leur sein, à travers le schéma directeur d'assainissement annexé au POS puis au PLU par exemple. Et puis, contrariant le

²⁶ Suite au décret 2011-815 du 6 juillet 2011.

principe d'indépendance des législations²⁷, le droit de l'urbanisme se fait aussi récepteur du droit de l'environnement, selon un phénomène de « *relevance* » qui « *fait dépendre la validité d'une décision d'urbanisme du respect d'une règle adoptée en dehors de son propre système* » (Pâques, 2008, p.131), lorsque le SAGE devient opposable au tiers. Enfin, on observe un « *principe de cumul* » qui veut que tout acte matériel « *ne peut être valablement accompli en droit que s'il est conforme à toutes les législations de police qui assujettissent ce comportement à leurs règles* » (ibid., p.139), et oblige dans notre cas le lotisseur à satisfaire à la réglementation environnementale en déposant un dossier « loi sur l'eau » articulé à sa demande d'autorisation de lotir.

Il faut par ailleurs souligner que le lotissement en tant que tel n'est pas ici directement visé par le législateur. Pour s'en convaincre, il suffit de noter que ni la loi de 1992, ni celle de 2006, pas plus que leurs décrets d'application, n'évoquent textuellement, ne serait-ce qu'une seule fois, les opérations de lotissement ou l'acte de lotir. Intégré comme un des outils réglementés d'urbanisme opérationnel, c'est à ce titre que le lotissement est affecté par ces évolutions du cadre réglementaire.

1.1.3. Les impacts sur la production des lotissements : la réglementation en matière d'eaux pluviales, un levier de qualification ?

Si elles ne ciblent pas spécifiquement le lotissement, les données empiriques montrent que cette évolution réglementaire est pour autant porteuse d'impacts notables sur ce mode de production opérationnel.

Tout d'abord, le thème de la gestion de l'eau ressort comme un sujet privilégié de la concertation des lotisseurs avec les acteurs publics, notamment avec les communes et les intercommunalités. Car, si c'est bien auprès de la préfecture que les maîtres d'ouvrage doivent déposer leur dossier de demande d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau, la gestion des réseaux publics d'eau de pluie intéresse plus directement ces acteurs locaux au titre de leur compétence. Nous l'avons vu en effet, pour pouvoir se raccorder au réseau public, les projets de lotissement doivent satisfaire aux exigences de l'autorité publique compétente en la matière, exigences répertoriées dans le schéma directeur d'assainissement évoqué plus haut. Le plus souvent, les lotisseurs intègrent explicitement ces contraintes pour justifier leur choix en termes de gestion des eaux pluviales dans leur dossier de demande d'autorisation de lotir. Par exemple, dans le programme de travaux des Balcons de la Vosne, UrbaConcept explique que pour répondre à la politique incitative du Grand Lyon pour une gestion alternative des eaux pluviales, il prévoit de construire des tranchées de régulation en bordure aval des lots, de façon à ralentir le trajet de l'eau avant son rejet dans le réseau (figure 3).

²⁷ Selon lequel, « *chaque corps de règle [ici droit de l'environnement/droit de l'urbanisme, chacun renvoyant à un code propre] possède un champ d'application qui lui est propre* » (Billet, 2008, p. 22).

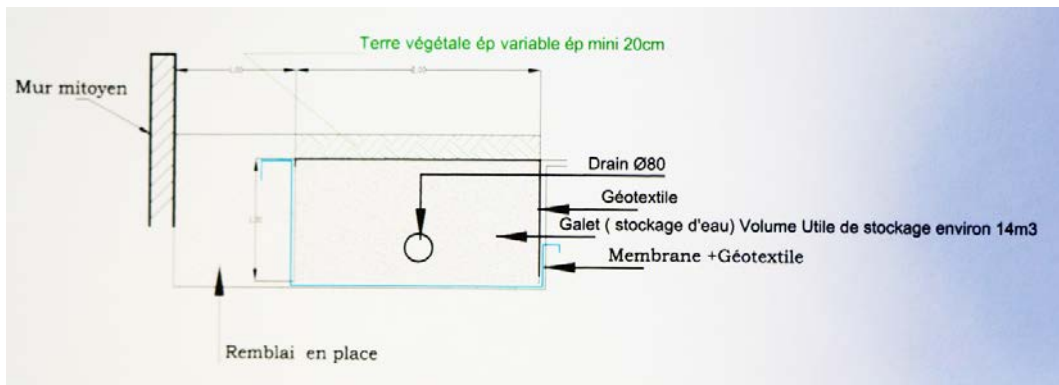


Figure 3. Coupe type des tranchées drainantes de réseau d'eaux pluviales des Balcons de la Vosne (source : UrbaConcept, dossier de demande d'autorisation de lotir, 2008)

Le terrain nous apprend cependant que la règle nue est souvent insuffisante, ou du moins rarement solitaire. Nous observons ainsi des phénomènes de rappel de la règle. Dans le cadre de processus formalisés voire institutionnalisés, comme dans la phase d'instruction du permis de lotir du Clos des Eparviers, le Grand Lyon rappelle ainsi au maître d'ouvrage, à l'occasion de la publication de son avis technique que « *les ouvrages ayant vocation à intégrer le patrimoine communautaire doivent être réalisés conformément aux prescriptions de la Direction de l'eau* »²⁸. Il précise également que, le réseau d'assainissement public ne pouvant pas accepter un débit supérieur à 5l/s/ha, le pétitionnaire (Foncier Conseil) doit prévoir un dispositif de régulation et de rétention dimensionné dans son opération. Dans le cadre plus large – et plus protéiforme – de la concertation public/privée observée à l'occasion de la réalisation des opérations de lotissement, les acteurs publics locaux révèlent aussi l'importance de la thématique de la gestion de l'eau dans le dialogue public/privé :

« - Ils [nb. les lotisseurs] doivent nous présenter comment ils gèrent les eaux pluviales. Ici on avait demandé à ce que ça ne soit pas constructible, pour mettre les eaux de ces lots là [nb. dans la partie sud des lots 14, 15, 16, 17. figure 4] ». (maire d'Aveize, le 06 décembre 2014)

28 Avis technique du 25 octobre 2001.

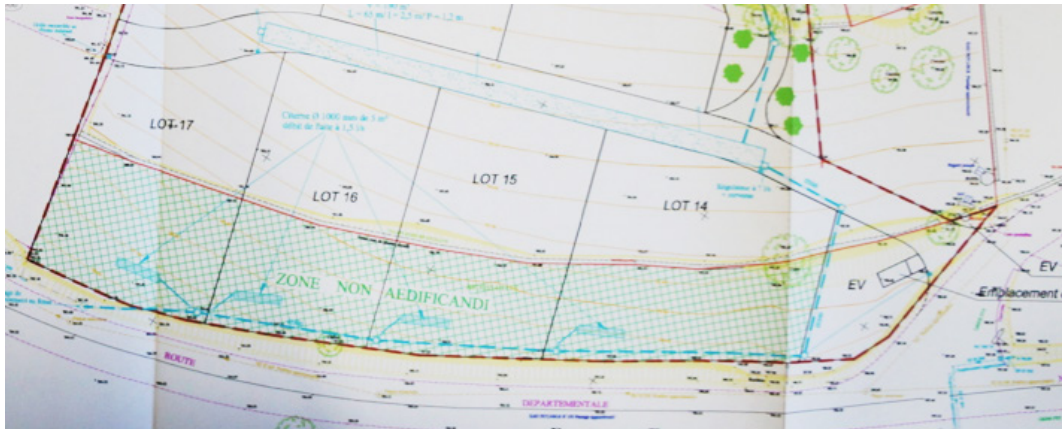


Figure 4. Le Jardin de Rampeaux : localisation de la zone non aedificandi des lots 14 à 17 (source : vue de l'esquisse de l'assainissement eaux pluviales, CFEG, 2005).

« - Il y a eu deux trois réunions assez houleuses, il faut le dire [rire]. Houleuse, oui. Parce que comme le terrain était difficile à... Il fallait récupérer les eaux, il fallait faire des noues. Mais Monsieur M. [architecte-concepteur du projet] a été assez réceptif sur les demandes de la DDT et du Grand Lyon ». (maire de Montanay, le 6 juillet 2015)

« - Au niveau relationnel on a fait ça en étroite collaboration avec le Grand Lyon, les urbanistes du Grand Lyon, même si c'est un petit dossier. Egalement avec le service - j'ai oublié son nom - qui s'occupe beaucoup de développement durable. Notamment parce qu'au niveau du pluvial on a un sacré système qui n'apparaît pas quand on regarde juste comme ça. On a une première rétention d'eau [montre sur le plan]. Il y a ce qu'on appelle des chaussettes là ici, donc on a des grosses tranchées. D'abord il y a une cuve à la sortie pour arroser le jardin. Quand elle est pleine, elle se vide là dedans. Mais là dedans c'est grand, ça fait 7 à 8 mètres cube pour chaque maison. Ensuite ça va dans un réseau d'eaux pluviales indépendant, un petit tuyau indépendant, qui capte ces tranchées drainantes, qui elles se rejettent dans le réseau pluvial qui est sous la route. Et après il y a un second réseau d'eaux pluviales, qui lui capte les eaux des voiries, tout ce qui est étanche. Il capte tous les accès, les mini placettes. Donc on a deux réseaux d'eaux pluviales sur cette opération. Ça fait quand même une belle surface, je sais pas : 7 ou 800 m². Et ça va dans une réserve qui est ici, enterrée assez profond, qui fait quelques centaines de mètres cube. C'est elle qui retient les eaux des parties étanchées sur lesquelles il n'y a pas d'infiltration. Et ça se rejette avec un très faible débit en bas ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, 15 août 2015)

L'enjeu n'est pas anodin pour les acteurs publics locaux, notamment à cause du risque de saturation du réseau par des flux nouveaux qu'il ne serait pas en capacité de recevoir. Ils sont donc très vigilants sur ces questions et au cours de la concertation le lotisseur est parfois amené à revoir sa copie. Ce fut le cas à Saint-Bonnet-de-Mure, où les archives de l'opération du Clos du Grand Champ nous apprennent que le dispositif de gestion des eaux pluviales a évolué suite à une réunion en mairie (en janvier 2005) par rapport à une première version déposée en

septembre 2004 : initialement, Capelli prévoyait de collecter les eaux pluviales à l'intérieur du lotissement et de raccorder directement la conduite de réception au réseau existant allée Grand Champ. À la suite de la réunion, le lotisseur modifie son projet d'assainissement : la conduite sera raccordée à deux tranchées d'infiltration dans l'espace vert du lotissement situé au nord de l'opération (figure 5).



Figure 5. Le Clos du Grand Champ. Localisation des tranchées d'infiltration (source : vue du plan de réseaux-Dossier de demande de permis de lotir, Capelli, 2005)

Parfois la discussion se poursuit dans la phase de construction des maisons à l'occasion de l'instruction des permis de construire. Ce fut le cas, à Montanay pour les maisons des Balcons de la Vosne :

« - Après il y avait une grosse problématique de gestion de l'eau. Au niveau des acquéreurs, on a eu des demandes ensuite dans les permis de construire de faire des murs de soutènement avec un terrain plat (sur la partie ouest de leur parcelle). Mais on leur a dit non, à cause du problème des noues et de la gestion de l'eau pluviale. Globalement ça a été quand même bien compris ». (agent communautaire, le 19 octobre 2015)

Le second impact notable de la réglementation en matière d'eau pluviale sur les lotissements concerne la phase de conception des projets et leur composition urbaine. L'enquête de terrain montre ainsi que les contraintes induites par ce nouveau cadre sont susceptibles de modifier les pratiques de conception, parfois dans le sens d'une plus grande qualité morphologique. Tout d'abord, les lotisseurs se trouvent contraints de limiter l'imperméabilisation des sols. Ils sont ainsi amenés à la fois à diversifier les formes de revêtement, quitte à développer des espaces de circulation piétonniers moins exigeants en la matière que les voies carrossables, mais aussi à favoriser la création d'espaces verts réceptacles des eaux de ruissèlement, capables de les infiltrer dans le sol ou de les retenir, et donc de réduire le débit et le flux de leur écoulement dans le réseau.

« - Il y a quelque chose qui change fondamentalement, et qui pour le coup est intéressant esthétiquement et financièrement à plusieurs égards. Nous, on fait en sorte de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées, c'est-à-dire l'enrobé. Limiter les voiries au maximum, quitte à faire plus d'espace vert en face, ça n'est pas un souci. Alors d'une part, l'espace vert ça coute moins cher que l'enrobé, donc ça rend les opérations plus viables ; et puis c'est plus joli, c'est mieux perçu par les clients, par les communes. En termes de développement durable c'est des petites échelles alors ça n'a pas grand intérêt mais, généralement l'eau qui tombe sur un espace vert en fonction de la nature du sol elle peut être infiltrée. Donc c'est moins d'eau qui doit couler dans le réseau, par rapport à tout ce qu'on disait tout à l'heure [nb. les contraintes de la loi sur l'eau et les capacités de réception limitée des réseaux publics]. Donc, plus vous avez de voiries, plus vous aurez un bassin de rétention important ; tandis que plus vous avez d'espaces verts, plus ça le réduit. Donc, c'est aussi une façon d'optimiser la contrainte dont on parlait tout à l'heure. Réduire au maximum les surfaces imperméabilisées, valoriser les espaces verts ». (lotisseur maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux, le 24 mars 2015)

Cependant, l'intégration de cette contrainte ne dit rien a priori de la qualité morphologique et paysagère des espaces d'infiltration ou de rétention créés pour y répondre. Un exemple nous est donné dans une de nos études de cas. Nous avons déjà vu qu'au Clos du Grand Champ la règle de droit liée à la gestion de l'eau avait conduit le lotisseur à aménager des espaces verts drainants pour infiltrer les eaux pluviales. S'il répond sans doute par cet aménagement aux exigences liées à la loi sur l'eau, cela ne l'a pas amené pour autant à améliorer la qualité morphologique de son opération. Les espaces verts réalisés souffrent ainsi des mêmes défauts soulignés tant de fois par la critique spatiale des lotissements : ce sont des espaces ouverts résiduels, morcelés, non paysagers, et finalement conçus dans une perspective strictement fonctionnelle : infiltrer les eaux pluviales (figure 6).



Figure 6. Le Clos du Grand Champ. Espaces verts réceptacles des tranchées d'infiltration : des espaces non qualifiés (photo : L. Herrmann, 2015)

Par ailleurs, la règle locale est parfois contradictoire avec les principes édictés par le législateur au niveau national. En l'occurrence, il arrive que cette injonction à réduire l'imperméabilisation des sols relayée par les lois sur l'eau se heurte à des documents d'urbanisme réglementant une application de gabarit normés de voies conduisant au contraire à un surdimensionnement de ces dernières (Mangin, 2004).

Un des enjeux du projet pour les acteurs du Clos des Eparviers à Solaize par exemple fut justement d'arriver à contourner la règle locale. Le POS de l'époque (2000) prévoit en effet que « *les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres* » [extrait du règlement de zone UD/Section 2/Article 3]. Or, comme nous l'explique le paysagiste concepteur de l'aménagement, cette règle – édictée à un niveau général – est contre productive lorsqu'elle est appliquée dans l'opération de lotissement à la voirie cernant le mail central (figures 7 et 8) :

« - On a développé des astuces [...]. Cette voirie par exemple [nb. la voie qui fait le tour du mail] elle doit faire 5 mètres normalement, c'est obligé, et un trottoir d'1,40m. On a mis le trottoir de 1,4m dans les 5m. Tout le monde a joué le jeu de dire : on a des règles un peu idiotes, et franchement ce profil de voie que vous nous proposez là, ce n'est pas ce qu'il faut le long d'un mail. On ne va pas faire une voie avec une bordure et des trottoirs le long du mail, ça n'a pas de sens. Par contre il y avait ces règles à la communauté urbaine : ils disaient 5m et un trottoir minimum de 1,4. On a fait 5m et le trottoir de 1,4 on l'a mis dedans. Tout le monde a joué le jeu de ne pas jouer le règlement stupide mais de jouer l'intelligence du projet ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)



Figure 7. Le Clos des Eparviers. Localisation du mail et de la voie de desserte résidentielle autour (source : Dossier de demande d'autorisation de lotir/Schéma de voirie/Foncier Conseil, 2001)

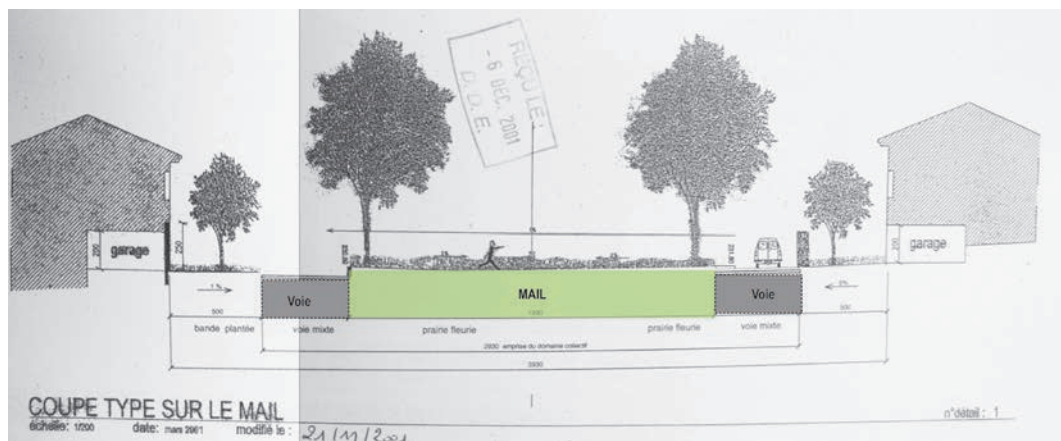


Figure 8. Coupe sur le mail (source : Dossier de demande d'autorisation de lotir /Cahier des charges paysagers et technique/In Situ, 2001)

Il faut tout de même souligner que les contraintes liées à la gestion de l'eau agissent dans certaines opérations comme un levier créatif porteur de diversification dans le traitement des espaces ouverts, et ce particulièrement dans le territoire du Grand Lyon où est promue une

gestion alternative des eaux pluviales. Le paysagiste concepteur du Clos des Eparviers, très sensible et innovant sur cette thématique, raconte ainsi comment le volet pluvial du projet a pu se faire grâce au concours des acteurs communautaires de l'urbanisme, en demande de propositions nouvelles pour gérer les eaux de pluies dans les projets urbains :

« - Le Grand Lyon a accepté les dérogations sur les routes. Pour le pluvial ils étaient ravis parce qu'il n'y avait personne qui le faisait. Au début on illustrait des plaquettes du Grand Lyon sur l'eau pluviale avec Corbas [nb. opération du Parc de Bourlione²⁹] et Solaize. C'est les premiers exemples. Moi je venais de Lille où jamais j'avais réussi à faire ces trucs là. À chaque fois je me faisais bananer par l'administration. Quand je suis arrivé pour présenter le premier projet, c'était celui de Corbas, à la direction de l'eau au Grand Lyon j'y allais presque prêt au combat. Et puis là les gars ils disent : 'ah ! super, depuis le temps qu'on attendait ça, on avait envie d'essayer'. C'était le bonheur! [rire] C'est pour ça que je suis resté à Lyon ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

L'atelier de paysage en charge de la conception du lotissement à Solaize s'est en effet spécialisé sur la problématique de la gestion de l'eau, et en a fait sa marque de fabrique. Interrogé sur les conséquences concrètes de l'injonction réglementaire au développement durable sur la manière de produire les lotissements, son directeur explique comment la prise en compte de l'eau dans la phase de composition du projet peut conduire à un renouvellement des pratiques de conception des plans masses, en faisant du cheminement de l'eau le préalable, le point de départ générateur du projet et de la forme urbaine :

« - La gestion de l'eau a une conséquence très importante sur le plan masse. Il y a des espaces à trouver. Et dès qu'on a géré l'eau, on a géré les espaces, on a de la biodiversité, on a le corridor écologique. Et il y a pour moi cette connexion qui se fait quasiment de la gouttière, de la maison jusqu'aux rivières. La maison c'est un morceau du réseau hydrographique que constitue une goutte d'eau qui tombe sur un toit et va après dans une rivière. Il faut le concevoir comme ça. C'est-à-dire : qu'est ce que je fais de cette eau là ? Je la retire du sol ? où va-t-elle ? si elle déborde comment je la fais sortir ? Au lieu d'aller dans des tuyaux bêtement, elle peut servir au projet. Ça fait que vos projets ils sont basés sur la topographie, la géographie. Vous devez tout calculer avec les pentes. Parce que le truc avec l'eau pluviale c'est que tout doit marcher avec les niveaux de tout : l'eau doit circuler, sans pompe sans rien ». (ibid.)

Il explique ainsi dans la suite de l'entretien que, avec cette méthode de travail, le schéma de principe de la forme urbaine est dessiné en phase d'esquisse suivant les lignes directrices données par la trame géographique et hydraulique, issue d'une analyse précise des caractéristiques du site (figure 9) :

« - Je vais vous montrer la démarche pour que vous compreniez [montre un croquis de niveau

29 Lotissement situé dans la commune de Corbas, livré en 2004, sous la maîtrise d'ouvrage de Foncier Conseil, il est souvent cité comme opération exemplaire. Il intègre notamment dans son périmètre l'aménagement d'un grand parc public.

esquisse d'un projet en cours]. Le premier truc que je fais c'est ça : où est la pente, la topographie, la photo aérienne, les arbres ? Vous allez comprendre la démarche du plan masse [...]. Une fois que j'ai mis mes éléments principaux, j'ai une trame géographique et hydraulique, avec ça je récolte mon eau : les voiries accompagnent l'écoulement de l'eau. Dès le début j'intègre toute cette trame verte et d'exposition. Je ne mets pas encore les maisons. Je mets l'eau, le vert avant, et les courbes de niveau. Ensuite, je mets en place la rue principale, une rue parc. Après j'essaie de travailler les maisons avec les courbes de niveau, les cheminements secondaires, le parcellaire. Je fais des essais, des variations ». (ibid.)

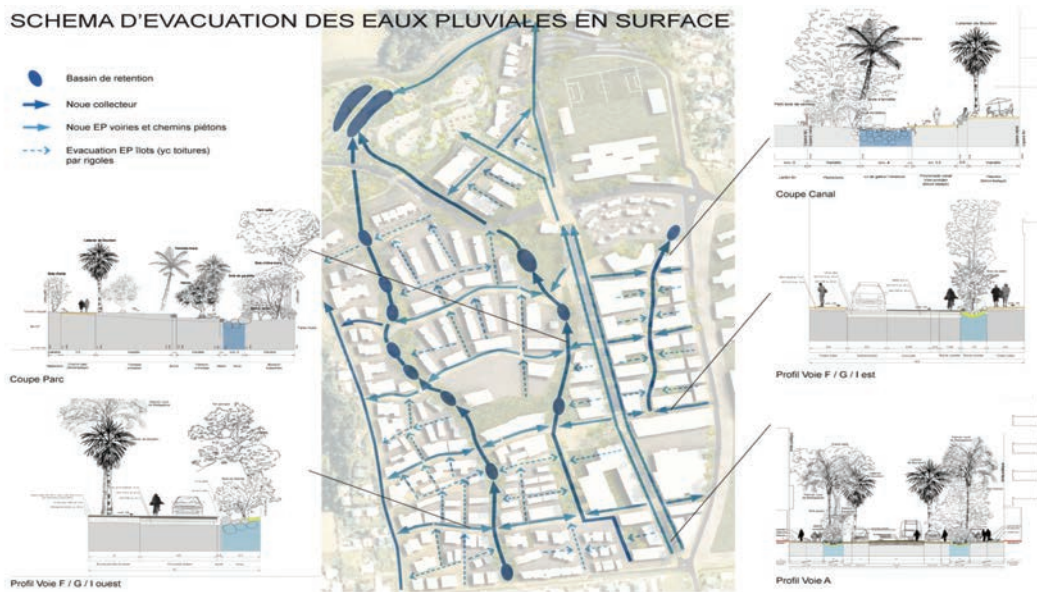


Figure 9. Le réseau d'eau pluviale, principe générateur de la conception urbaine (source : Atelier LD)



Figure 10. Clos des Eparviers : le mail, une noue centrale, espace de récupération et de stockage des eaux pluviales, colonne vertébrale de la composition du lotissement (source : CAUE 69)

Les contraintes liées à la gestion de l'eau, relativement nouvelle, doivent nécessairement être intégrées en amont dans le processus de conception puisque l'eau impose ses principes (via la gravité et la topographie, la nature filtrante ou non des sols, les espaces ouverts ou souterrains nécessaires) à la composition, de telle sorte qu'elle induit aussi souvent une pluridisciplinarité élargie des équipes de conception :

« [LH] - Quelle est la place de la conception par rapport au programme ?

- C'est un travail d'équipe. Ici [Montanay], c'est une très grosse empreinte de l'architecte. Mais il y a d'autres dossiers plus compliqués, où il y a un bureau d'études VRD, l'urbaniste architecte, voire le paysagiste, et puis moi. Et on travaille ensemble, on travaille vraiment ensemble. Alors c'est toujours l'urbaniste ou l'architecte, qui tient le crayon. Mais on se voit une fois, deux fois, et dès le départ on regarde les aspects techniques parce que ça paraît comme ça anodin, mais c'est très important : les VRD, etc., après il y a aussi maintenant avec la loi sur l'eau, les rétentions. Maintenant dans le Grand Lyon on va bientôt s'orienter vers du 3cl/seconde, donc c'est... Où on fait nos rétentions? Il faut faire une étude de sol. Peut-être qu'à tel endroit sur un terrain un peu grand, on va pouvoir avoir une petite infiltration. Sur deux ou trois hectares, vous pouvez très bien avoir une zone bien meilleure qu'une autre ; alors c'est à cet endroit qu'on va mettre l'espace vert. C'est pas forcément le truc auquel on aurait pensé, mais techniquement c'est ce qu'il faut faire, c'est sûr. Ou alors vous avez un petit point

bas, s'il faut faire une rétention importante qui dépasse les 1000m³, difficile de l'enterrer, donc on va essayer de se trouver... ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 15 août 2015)

L'obligation de gérer les eaux pluviales est vécue par certains maîtres d'ouvrage comme une contrainte très forte qui pèse sur leur projet, car elle les oblige à penser de nouveaux espaces dans la composition : les espaces de rétention de l'eau.

« - Ça paraît tout bête, mais c'est extrêmement contraignant pour deux raisons : généralement les lotissements, pour tout ce qu'on s'est dit tout à l'heure, c'est quelque chose qui se fait dans les petites communes, on aura jamais de lotissement à Lyon 6^{ème} ; donc généralement les réseaux des communes sont insuffisamment dimensionnés pour accueillir le reliquat des lotissements en termes d'eaux pluviales. La problématique, c'est que quand une commune a un réseau qui passe devant une opération, et qu'elle sent que c'est pas assez dimensionné pour accueillir le truc, il n'y a pas 50 solutions : elle vous autorise un droit de sortie, et elle limite le débit. Donc c'est deux litres, trois litres seconde par hectare, pour faire en sorte de ne pas surcharger son réseau. Le problème c'est que nous en face, on a la porte de sortie où c'est super limité, on va densifier avec plein de lots. Alors où on la met l'eau en parallèle? Et bien, il faut créer des bassins de rétention, soit aérien soit souterrain; mais c'est un facteur qui peut effectivement nous limiter la densité. Et j'en reviens toujours à l'argent, parce que c'est un peu le cœur du sujet, mais quand vous perdez un lot ou que vous avez des ouvrages à construire sous voirie, ça peut vite plomber une opération, et c'est très fréquent également car on est souvent dans le cadre de petites communes qui n'ont pas les réseaux adaptés ». (lotisseur maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux, le 24 mars 2015)

Finalement, qu'elle soit perçue comme une contrainte ou une opportunité, comme une règle à respecter ou un levier d'innovation, la gestion des eaux pluviales est devenue depuis les lois sur l'eau une réalité importante du cadre réglementaire de la production de la ville par lotissement. Elle conduit les maîtres d'ouvrage et leurs concepteurs à entrer en dialogue avec les acteurs publics locaux autour de la question du raccordement au réseau. Elle a également modifié le processus de composition urbaine dans les opérations en poussant les acteurs à s'interroger de manière précise sur les caractéristiques géographiques et topographiques du site de projet, quitte à ouvrir très en amont leur équipe à des professionnels spécialisés. Si certaines études de cas (Solaize, Montanay) montrent que ce nouveau cadre réglementaire peut être saisi comme un moyen de qualifier les opérations, en créant des lotissements intégrés à leur site et structurés par des espaces ouverts qui font sens, d'autres (Aveize, Saint-Bonnet-de-Mure) indiquent par contre que la règle de droit, telle que définie au niveau national, peut aussi très bien être respectée sans impliquer de qualification morphologique.

1.2. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU - 2000) : un tournant dans le droit de l'urbanisme qui impacte les lotissements

Le tournant des années 2000 est marqué par un véritable bouleversement dans le droit de l'urbanisme et de l'aménagement suite à la promulgation le 14 décembre 2000 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU. Elle est identifiée par les acteurs du lotissement comme un moment important dans l'évolution de la législation encadrant leur pratique professionnelle. L'analyse du texte de loi et de sa perception par les acteurs rencontrés montre que la loi SRU impacte de façons directe et indirecte la production de la ville par lotissement, et que les modifications qu'elle induit s'inscrivent en continuité de la tendance de facilitation et d'environnementalisation de la phase précédente.

1.2.1. La poursuite de l'environnementalisation du droit de l'urbanisme

La loi SRU a ainsi d'abord des effets indirects, dans le sens où ils ne visent pas directement la procédure de lotissement, mais non moins réels sur ces opérations. Elle installe un nouveau contexte entourant leur réalisation. Ce contexte est caractérisé par l'affirmation des préoccupations environnementales dans le droit de l'urbanisme et l'instauration d'un nouveau cadre planificateur.

Selon les juristes, la loi SRU poursuit ainsi le processus d'« environnementalisation » du droit de l'urbanisme (Billet, 2008), dont l'émergence avait, nous l'avons vu, été identifiée dans les années 1970 déjà par M. Lacave (1989). Malgré le principe d'indépendance qui veut qu'a priori « *la décision d'urbanisme ne doit pas tenir compte des décisions prises en exécution d'autres lois de police* » (Pâques, 2008, p.132), le droit de l'urbanisme devient avec la loi SRU récepteur du droit de l'environnement, via l'expression explicite de ses principes en son sein. La loi crée ainsi l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui inscrit explicitement le principe du développement durable comme nouvel objectif des documents d'urbanisme. Ces derniers doivent désormais « *assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* » (sic.). L'objectif du droit de l'urbanisme n'est donc plus seulement de légiférer pour régir l'occupation du sol. Il partage maintenant avec le droit de l'environnement des objectifs communs dont celui de promouvoir un développement durable des territoires et de régir les activités humaines de façon à prévenir leur impact sur l'environnement. L'article L.121-1 s'applique alors par voie de conséquence aux opérations d'aménagement, et donc aussi aux lotissements, qui doivent se conformer aux documents d'urbanisme et respecter à leur tour ces principes.

La contrainte est sans doute atténuée par le fait qu'il s'agit d'une norme de procédure et non d'une norme d'objectif : la loi n'induit pas d'obligation de résultat et impose simplement aux documents d'urbanisme de déterminer les conditions qui leur permettront de respecter les principes du développement durable (Brouant, 2006).

Par ailleurs, la loi réforme aussi les outils de la planification territoriale, en remplaçant le Schéma Directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle intercommunale, et le POS par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'échelle communale. Elle instaure également le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Inséré dans les SCOT et PLU, il est considéré comme une mesure emblématique de « *l'inflexion environnementale du contenu des documents d'urbanisme* » (Priest, 2008, p.241). Dans le PLU, il incarne le projet de la commune, et définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement pour le développement durable de son territoire. Cependant sa portée sera affaiblie en 2003 par la loi urbanisme et habitat, suivie de son décret d'application (le 9 juin 2004) qui retirent le PADD des documents opposables au tiers (Pellissier, 2012).

1.2.2. Un nouveau contexte planificateur

Avec ce cadre planificateur, ainsi réformé par la loi SRU, se met en place un tout nouveau contexte d'action qui vient impacter de manière indirecte mais significative la mise en œuvre des lotissements.

Tout d'abord, la montée des préoccupations environnementales conduit à soumettre les documents d'urbanisme à un nouvel impératif : une gestion économe de l'espace. Selon l'article L.121-1, SCOT et PLU doivent ainsi assurer la préservation des espaces agricoles et forestiers, et la protection des espaces naturels ainsi qu'une « *utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux* » (sic). Dans cette perspective, la loi supprime la règle de superficie minimale des terrains³⁰, qui permettait jusqu'alors de conditionner l'urbanisation future d'une zone à la réalisation d'un périmètre opérationnel minimum, favorisant une plus grande consommation foncière³¹. Toujours dans l'optique d'une gestion économe de l'espace, elle ouvre le débat sur la densité en proposant la suppression du plafond légal de densité et de la compensation financière en cas de dépassement de COS (Coefficient d'Occupation

30 Sauf lorsqu'elle est justifiée « *par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif* » (sic).

31 Il faut tout de même noter que cette conséquence, soulignée dans la littérature juridique et sans doute fréquente, n'est pas intrinsèque à la règle. Cette dernière a par exemple été utilisée dans le POS d'Aveize pour promouvoir le développement urbain sous forme d'opérations d'ensemble, plutôt qu'une juxtaposition de micro-projets individuels (entretien avec le maire d'Aveize, le 6 décembre 2014).

du Sol³²). Elle introduit également via l'article L. 122-2 un principe du gel des zones non ouvertes à l'urbanisation en l'absence de SCOT³³. Elle cherche ainsi à intégrer les projets de développement urbain périphériques dans une réflexion territoriale supracommunale. Cette règle de constructibilité limitée veut qu'en l'absence d'un SCOT, les communes situées dans la zone d'attraction d'une agglomération d'au moins 15 000 habitants ne peuvent pas ouvrir à l'urbanisation leur zones NA (zones destinées à être urbanisées selon le zonage des POS).

Ici, le geste du législateur converge dans ses intentions avec certains critères de qualité morphologique identifiés précédemment. En plus d'inciter à la planification supracommunale, la règle de constructibilité limitée resserre les exigences de desserte par les réseaux. Elle favorise ainsi a priori un développement urbain de proche en proche, en ciblant directement le mitage des territoires et l'urbanisation discontinue tant critiqués dans la littérature.

La loi esquisse aussi les premières mesures favorables à la densité³⁴. Elle donne la possibilité aux nouveaux instruments d'urbanisme tel que le PLU de « *faire disparaître certains obstacles qui bridaient l'habitat individuel dense : l'interdiction de la mitoyenneté, les règles d'inconstructibilité par rapport aux limites séparatives, ainsi que les contraintes de règles densitaires telles que le COS ou la taille minimale des parcelles constructibles* » (Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, 2008, p.27). Si un changement culturel semble s'opérer chez le législateur vis-à-vis de la densité, il convient de souligner que ces nouvelles normes sont de nature incitatives et non obligatoires, ce qui limite sensiblement leur portée contraignante.

La loi SRU est identifiée par les acteurs interrogés comme le point de départ de l'instauration d'un nouveau contexte d'action urbaine, placé sous le signe de la lutte contre l'étalement urbain et marqué par une limitation des espaces ouverts à l'urbanisation. Elle modifie la manière de faire des lotissements par rapport à la phase précédente, au contraire assise dans une période d'incitation à la mise à disposition du foncier pour l'urbanisation et surtout pour la construction de logements³⁵. Selon les personnes interviewées, qu'il s'agisse des aménageurs privés ou des acteurs publics et notamment ceux de l'administration déconcentrée, les opérations de lotissement ont ainsi progressivement changé de nature dans ce nouveau cadre : la raréfaction foncière et la tendance des nouveaux documents d'urbanisme à concentrer les terrains urbanisables conduisent à des lotissements de moins en moins éloignés des tissus agglomérés et de plus en plus petits et denses. D'après eux, cela pousse les professionnels du lotissement à

32 Le COS détermine la densité de constructions admise sur une propriété foncière (parcelle) en fonction de sa superficie. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) susceptible d'être construit par mètre carré de sol. Il correspond en Suisse à l'Indice d'Utilisation du Sol (IUS).

33 Il fera par la suite l'objet d'atténuations et de dérogations le rendant inopposable, jusqu'à sa réaffirmation par la loi ALUR, nous le verrons plus bas.

34 Notons, à l'instar d'Isabelle Savarit-Bourgeois (2013), que malgré un positionnement favorable à la densification, la loi SRU supprime étonnement la possibilité générale de dépassement de COS.

35 Nous pensons ici à l'analyse faite par Michel Lacave de la réforme de 1977 qui visait au contraire à favoriser la création de foncier à bâtir, et l'ouverture de terrain à l'urbanisation.

réfléchir autrement au plan de composition de leurs opérations, dans le sens d'une plus grande densité bâtie d'abord, mais aussi d'une meilleure qualité des espaces ouverts, plus conséquents, plus structurants et plus travaillés. Certains acteurs parlent à ce propos d'un « effet d'époque » qui vient distinguer les lotissements réalisés à partir du milieu des années 2000 par rapport à ceux construits précédemment :

« [LH] - Tout à l'heure vous parliez d'un effet d'époque, est-ce que c'est lié à un changement de culture chez les professionnels ? un changement de la demande ?

- Je pense que c'est la densification qui a été à l'origine de ça. Dans le sens où la loi SRU a clairement contesté l'étalement, donc on a monté les densités dans l'urbain existant, donc là ce n'est plus le même type de constructions, le même type de rapport entre colotis ; on est plus proche ; on est obligé de travailler sur des règlements et des cahiers des charges peut être plus précis. Et de passer à des dispositions graphiques.

[LH] - Ca veut dire que la loi SRU a changé les pièces attendues dans le dossier de demande d'autorisation de lotir ?

- Non. Non, non. C'est le nombre de terrains à ouvrir à ce type d'urbanisation qui a été restreint. C'est la raréfaction qui a amené une réflexion sur la densification intelligente. Et on voit que cette densification va plutôt dans le sens de l'urbain, euh...de l'humain, dans le sens où les parties communes commencent à prendre du sens, elles ne sont pas uniquement de la desserte automobile. Les opérations, on leur demande avant tout d'être raccordées au contexte, donc les maillages sont importants, etc. Et ça, on ne le faisait pas dans les années 1980... ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

Nous ne pouvons pas, en l'état des données disponibles et construites pour cette thèse, faire la démonstration d'un rapport de causalité net entre réduction des zones urbanisables dans les documents de planification et diminution de la taille des opérations de lotissement et qualification de leur forme (densification bâtie et amélioration des espaces ouverts). Mais nous pouvons tout de même affirmer que la loi SRU ressort dans les entretiens comme un point d'inflexion important de modification du cadre de production de la ville par lotissement, essentiellement caractérisé par la lutte contre l'étalement urbain. Interrogé sur l'évolution des lotissements dans l'agglomération lyonnaise, cet acteur communautaire poursuit ainsi :

« - C'est fini, les dernières lois nous interdisent d'étaler l'agglomération. Donc on reconstruit la ville sur elle même, on n'a jamais des escalopes aussi faciles [nb. parle du Clos des Eparviers] ...C'est plus compliqué aujourd'hui.

[LH] – Quelles sont ces lois ?

- SRU, Grenelle, Duflot et puis la dernière ALUR ». (ibid)

Par la suite et dans le prolongement de la loi SRU, la loi urbanisme et habitat (3 juillet 2003)³⁶ vient créer un nouvel outil d'urbanisme qui place le projet au cœur de la démarche de planification (FNAU, 2002) et aura aussi à sa manière un impact indirect sur les opérations de lotissement. Il s'agit des Orientations d'aménagement (OA), qui deviendront plus tard les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : « Ils [les PLU] peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » (art. 12, sic.). C'est une pièce facultative insérée dans le PLU, qui exprime sur un secteur géographique donné à une échelle infracommunale « la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » un espace (Bachelard, 2006, p.1). Plus précise que les règles de zonage, elle se superpose à ces dernières et exprime les principes directeurs du projet municipal sur un quartier ou un espace particulier. Elle se traduit souvent sous forme de schéma d'aménagement ; elle cadre par des orientations directrices les opérations qui viendront s'implanter dans cet espace (figure 11). Leur utilisation est particulièrement préconisée par le législateur pour les zones d'urbanisation futures (zones AU du PLU).

36 Il est d'ailleurs intéressant de noter que certaines publications attribuent de façon plus ou moins explicite et expliquée l'origine législative des OA à la loi SRU car elle a créé les PLU et a ainsi « a largement mis en avant la notion de projet, qui se concrétise notamment dans les orientations d'aménagement » (FNCAUE, 2008, p.1).

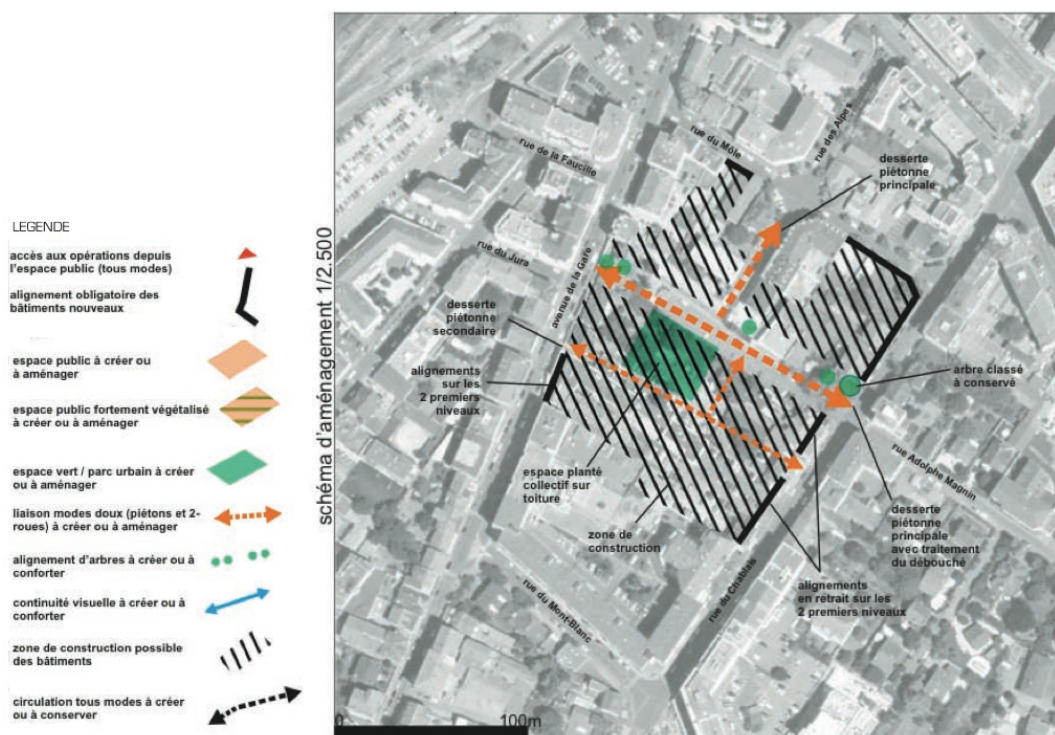


Figure 11. Exemple d'Orientation d'Aménagement : OA de l'îlot Chablais gare à Annemasse /PLU 2007 (source: Berlo, 2007, p.37)

La création de cet outil participe à la mise en place du nouveau cadre planificateur instauré par la loi SRU, qui vient encadrer le droit de lotir. Les communes ont ainsi la possibilité de contraindre, parfois très précisément, les lotisseurs dans la composition de leur opération. Soulignons tout de même qu'une fois de plus cette mesure est facultative, et repose donc sur la volonté des acteurs municipaux.

Bien qu'ils n'aient jamais été évoqués par les acteurs rencontrés, nous pouvons également noter ici l'inauguration durant cette période d'autres textes mentionnés par les auteurs, car participant de cette intégration des préoccupations environnementales dans le droit de l'urbanisme si caractéristique de la période. Nous pensons notamment à l'ordonnance 2004-489 qui applique la procédure d'évaluation environnementale aux documents d'urbanisme s'ils sont susceptibles de provoquer des incidences sur l'environnement. L'objectif du droit de l'urbanisme n'est donc plus seulement de légiférer pour régir l'occupation du sol -, mais aussi – et il partage alors cet objectif avec le droit de l'environnement – de « régir les activités humaines à même de porter atteinte à l'environnement » (GRIDAUH, 2008, p.15).

1.2.3. La recherche de plus de qualité dans la procédure d'autorisation de lotir : la création du volet architectural et paysager

Au-delà de ces effets indirects, la loi SRU prend également plus frontalement le lotissement pour cible du changement. La procédure d'autorisation de lotir, inchangée depuis la grande réforme de 1977, va subir une évolution à travers la modification de l'article L.315-1-1 du code de l'urbanisme. La loi ajoute ainsi à cet article un nouvel alinéa qui impose au lotisseur de joindre à la demande d'autorisation de lotir un projet architectural et paysager, comprenant également des dispositions relatives à l'environnement et à la collecte des déchets. Elle ajoute que « *les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux projets de lotissement comportant un nombre de lots inférieur à un seuil défini par décret en Conseil d'Etat.* » (sic, art. 27), prévoyant donc déjà d'exempter les petits lotissements de cette obligation ; nous reviendrons là dessus plus tard. Cette disposition est évoquée par de nombreux acteurs interviewés comme un levier réglementaire fort venu modifier le lotissement dans sa procédure même pour le faire évoluer dans le sens d'une plus grande qualité des espaces produits :

« [LH] Est-ce que la loi SRU a eu des effets concrets sur les lotissements ?

- Ah pour le coup, oui. Oui oui ! [...] Notamment le volet paysager architectural, c'est devenu, à mon sens, si on travaille bien, la pièce maîtresse de l'opération ; le reste en découle. C'est un peu le PLU par rapport au POS : le PADD... D'abord on réfléchit et après c'est la mise en musique. [...] C'est d'abord une modification quant à la conception de l'opération. Donc tout ça oui, ça découle de la loi SRU et c'est très positif ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 26 mars 2014)

D'après cet aménageur, cette obligation réglementaire contraint, du fait des nouvelles exigences qu'elle induit dans le dossier de demande d'autorisation de lotir, les lotisseurs à faire appel aux compétences des urbanistes ou des architectes pour monter leurs opérations :

« Depuis la loi SRU, on a ajouté quelqu'un de très important : ça devient aujourd'hui quasiment obligatoire de travailler avec un urbaniste ou un architecte. On voit aujourd'hui des associations que l'on n'aurait pas imaginées il y a 20 ans, entre des ingénieurs VRD et des urbanistes ». (ibid.)

Dans les faits, si le législateur essaie effectivement de favoriser avec cette mesure le recours aux professionnels de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage dans la phase de conception des lotissements, il ne traduit pas cette volonté en une obligation contraignante au niveau du droit. Le responsable conception chez Capelli explique ainsi que son entreprise fait très rarement appel à des urbanistes pour concevoir ses opérations :

« [LH] - De façon générale, est-ce que vous faites appel à un urbaniste pour la conception de vos opérations de lotissement ?

- Non non ; on le fait toujours en interne. 95% des lotissements dessinés chez Capelli le sont en interne.

[LH] - Vous avez les compétences en interne pour faire ça?

- Absolument. Les seules choses qu'on délègue c'est le boulot de géomètre (topographie, bornage) et la supervision des travaux, enfin la maîtrise d'œuvre d'exécution pour les VRD. Alors on suit les chantiers, mais la responsabilité réelle on l'a prend pas. Mais sinon effectivement, tout le travail de conception, d'analyse, de conception du projet c'est en interne ». (lotisseur maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux, le 24 mars 2015)

Nous ne développons pas ici le contenu de ce volet architectural et paysager du dossier demande d'autorisation de lotir, car aucun décret n'a été pris en application de la loi SRU sur ce point. En effet, il faut attendre la refonte des autorisations d'urbanisme en 2005/2007 pour que soit précisée la composition concrète de cette nouvelle pièce du dossier. En 2000, il s'agit donc encore seulement d'une intention de principe, assez floue dans son contenu opérationnel, mais identifiée tout de même par les opérateurs comme le point de départ d'un renforcement des exigences du législateur sur la dimension architecturale et paysagère des lotissements.

En parallèle, la loi SRU contribue également à assouplir les règles relatives à la commercialisation des opérations. L'article L.316-3-1 autorise ainsi le lotisseur à signer une promesse unilatérale de vente dès la délivrance de l'autorisation de lotir. Il s'agit à la fois de favoriser la pré-commercialisation des lots de façon à minimiser le risque financier pour le maître d'ouvrage, et aussi, dans le même sens, de faciliter – fort de ces promesses de vente – l'obtention de garanties bancaires pour financer les projets.

Nous pouvons conclure, au terme de cette analyse sur la loi sur l'eau et la loi SRU, que le législateur conserve durant cette période une posture similaire à la phase précédente vis-à-vis du lotissement. Dans un contexte d'évolution du droit de l'urbanisme qui laisse de plus en plus de place aux préoccupations environnementales, le lotissement est de plus en plus encadré, au même titre que les autres procédures opérationnelles, par une planification renforcée et des procédures de contrôle de son impact sur l'environnement. Cependant, et contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'essor d'une nouvelle lutte législative – celle de l'opposition à l'étalement urbain – n'entraîne pas de rupture dans l'approche du lotissement par le législateur. Au contraire, la continuité est sous-jacente : le lotissement, s'il est qualifié (comme le souhaite la loi SRU avec l'introduction du volet architectural et paysager dans la procédure), est un outil de cette lutte. Les lotisseurs, dont on facilite l'exercice professionnel en allégeant leur prise de risque financier, sont des partenaires des acteurs publics dans ce combat contre le mitage des territoires issu d'une urbanisation hors opération d'aménagement.

Un lotisseur témoigne – non sans nostalgie – en ce sens, et explique comment les aménageurs ont été associés à la concertation précédant l'écriture de la loi, et comment à l'époque le lotissement était conçu comme un outil de maîtrise de l'étalement urbain :

« - La loi SRU [...], telle qu'elle a été rédigée, elle est très bien : avoir pris conscience de l'économie du foncier, etc., c'est ça l'esprit de la loi au début. Au SNAL j'ai fait partie d'un certain nombre de discussions. C'était en 1998 qu'on a commencé. On a du travailler deux ans là dessus, et ce qu'on nous disait c'est que l'ennemi c'était le mitage. Il y a 15 ans de ça. Et on nous disait que pour lutter contre le mitage, messieurs les aménageurs, on a besoin de vous pour faire des opérations organisées et arrêter ce mitage. Très bien. Là dessus je suis complètement d'accord, évidemment [rire]. Et puis par contre on nous disait : il va falloir que vous densifiez un peu vos opérations, vos mono-opérations, etc. Encore une fois d'accord ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 26 mars 2014)

1.3. Nouvelle réforme du régime des lotissements (2005/2007)

Alors que la définition juridique du lotissement est la même depuis 1977, la réforme des autorisations d'urbanisme entreprise au milieu des années 2000 vient poser un tout nouveau cadre réglementaire pour l'exercice du droit de lotir. Nous allons voir que cette réforme, bien qu'opérant des changements significatifs dans le régime des lotissements, s'inscrit à son tour en continuité de la phase précédente. Même si dans ce cas précis les intentions du législateur sont moins lisibles que celles identifiées pour les lois sur l'eau ou la loi SRU, cette grande réforme semble en effet renforcer à son tour l'assise du lotissement comme instrument opérationnel de droit commun. Son encadrement se précise plus encore, bien que les dispositions prises ne se mettent pas à l'abri de certaines contradictions et ambiguïtés.

1.3.1. L'ordonnance de 2005 : une réforme pour simplifier et renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme

L'ordonnance 2005-1527 prise en décembre 2005, suivie de son décret d'application en janvier 2007, remet à plat l'institution du lotissement. Ce changement s'inscrit dans le cadre plus large de la refonte générale des autorisations d'urbanisme entreprise à cette époque.

Revenons d'abord sur l'origine et les objectifs de cette grande réforme. Suite à la publication du rapport Fleurieu en 2003³⁷, précédant le rapport commandé à Philippe Pelletier³⁸ par le ministre de l'Équipement préconisant une simplification et une clarification des autorisations d'urbanisme, une réforme est lancée. Elle trouve son origine législative dans la loi 2004-1343 du 9 décembre 2004 qui habilite le gouvernement à réformer le champ d'application des autorisations, les conditions de leur délivrance et la procédure de contrôle et de conformité des

37 Agnès Fleurieu avait été chargée par le Conseil Général des Ponts et Chaussées de faire l'état des lieux concernant les tâches liées au droit des sols dans les DDE (Petiot, 2007a).

38 Alors président de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

travaux. Elle entre en vigueur le 8 décembre 2005 avec la promulgation de l'ordonnance relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme³⁹. Elle poursuit trois grands objectifs, formulés dans le rapport de présentation de l'ordonnance au président de la république :

- « - clarifier le droit de l'urbanisme, en réduisant le nombre des autorisations et en précisant leur champ d'application ;
- simplifier les procédures et améliorer la sécurité juridique pour les collectivités et les citoyens [...];
- favoriser la qualité de l'urbanisme et de l'architecture. » (sic.)

La clarification recourt notamment à un regroupement des autorisations d'urbanisme et des procédures : on passe ainsi de 11 régimes d'autorisation à trois, et de cinq régimes de déclaration à un (figure 12).

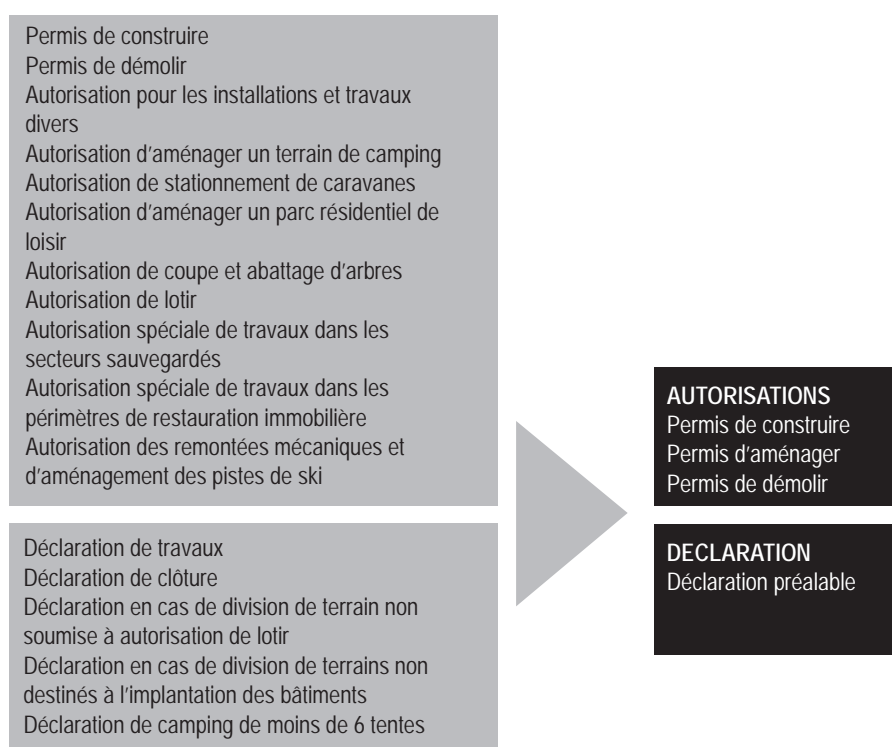


Figure 12. Réforme de 2005. Regrouper les procédures pour clarifier le code de l'urbanisme

Il est important de bien saisir l'esprit du législateur lorsqu'il publie cette ordonnance. Il ne s'agit plus du tout des considérations de portée générale voire philosophique sur la prise en compte de l'environnement, la promotion d'un développement urbain durable et le rôle du droit de l'urbanisme en la matière, qui caractérisaient les lois sur l'eau et plus encore la loi SRU. Ici, les préoccupations du législateur sont beaucoup plus pragmatiques. L'enjeu est d'agir suite au constat des insuffisances d'un système administratif de procédures et d'autorisations. En l'occurrence, le caractère défectueux du système est évalué, non pas selon des critères

³⁹ Prise en Conseil des ministres et signée par le président de la République, l'ordonnance doit être ratifiée par la suite par le Parlement dans le cadre d'une loi, dans un délai fixé par la loi d'habilitation, pour ne pas devenir caduque.

d'appréciation de la nature des espaces créés, mais en fonction de critères essentiellement administratifs, gestionnaires et juridiques : le droit de l'urbanisme est considéré comme illisible pour les citoyens et difficilement applicable par l'administration ; « le service rendu » (Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, 2005) est de mauvaise qualité car l'information et les obligations de chacun ne sont pas claires et les délais difficilement tenus, et ceci génère du contentieux – ce que cherche absolument à éviter le gouvernement qui affiche sa volonté de renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

1.3.2. Une nouvelle définition et l'instauration d'un double régime pour les lotissements

C'est dans cette perspective que l'ordonnance procède à une réécriture du livre IV du Code de l'urbanisme, qui aura des conséquences importantes sur le régime du lotissement.

Tout d'abord elle introduit une nouvelle définition du lotissement⁴⁰. L'article L.442-1 du code de l'urbanisme considère désormais que « *constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments* ».

Deux éléments importants peuvent être soulignés quant à cette nouvelle définition. Premièrement le lotissement est pour la première fois explicitement désigné dans le texte de loi comme une opération d'aménagement et non plus seulement comme une division foncière. Ceci nous conforte dans l'idée que le législateur demeure favorable à ce dernier, bien que l'objet de l'ordonnance n'est pas d'exprimer une conception sur l'aménagement du territoire et la place du lotissement dans l'arsenal opérationnel. Cela n'en demeure pas moins un signe de reconnaissance. Deuxièmement, la définition abandonne le critère de seuil. Jusqu'alors le nombre de lots créés (plus de deux) conditionnait le rattachement de la division opérée au régime du lotissement. Ici, le nombre de terrains issus de la division n'est plus un critère de définition. On assiste donc à une extension du champ d'application de la notion. Mais nous allons voir que cet élargissement apparent cache en réalité l'instauration d'un régime à deux vitesses.

En effet, l'ordonnance instaure deux modalités d'autorisation du lotissement : le permis d'aménager (PA) et la déclaration préalable (DP).

⁴⁰ À titre de rappel, la définition en vigueur depuis 1977 était la suivante : « *division foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété* » (art. R.315-1).

La première remplace l'ancienne autorisation de lotir. Elle concerne selon le décret de 2007 (art. R.421-19) les opérations de plus de deux lots créant des voies ou des espaces communs⁴¹, et celles situées dans un site classé ou un secteur sauvegardé. Tandis que la DP est mobilisée pour les lotissements qui ne prévoient pas la création de voie ou d'espace commun, quel que soit le nombre de lots, et pour ceux de moins de deux lots même s'ils ont des espaces communs (tableau 1)⁴².

Les experts du GRIDAUH (2010) nous expliquent l'intention initiale à l'origine de ce double régime. Selon eux, ce dernier repose sur la reconnaissance de l'existence de deux catégories de divisions foncières renvoyant à des enjeux très différents, notamment en matière de contrôle par l'administration. Les divisions foncières impliquant des travaux de viabilisation soulèvent ainsi de forts enjeux de contrôle notamment pour assurer la protection des acquéreurs des terrains concernant la réalisation effective des ouvrages. Le souvenir des lotissements défectueux est encore présent. Le contrôle administratif est intense dans ce cas là : il implique d'évaluer la pertinence des équipements projetés mais aussi de suivre l'opération dans sa réalisation afin d'assurer l'achèvement et la conformité des travaux. De l'autre côté, les divisions foncières ne nécessitant pas de réalisation de travaux de desserte et d'équipement supposent à la fois que les voies publiques existantes permettent l'accès aux lots créés, et en même temps que les réseaux en place soient aptes à recevoir les raccordements privés des nouvelles constructions. Dans ce cas ci, il n'est pas a priori nécessaire que l'administration protège l'acquéreur, étant donné que le terrain est déjà viabilisé. Le contrôle ne sera donc ni de même intensité, ni de même nature, ce qui justifie une procédure allégée.

	Hors secteur sauvegardé/site classé	En secteur sauvegardé/site classé
≤ 2 lots sans espaces communs	DP	DP
≤ 2 lots avec espaces communs	DP	DP
> 2 lots sans espaces communs	DP	PA
> 2 lots avec espaces communs	PA	PA

Tableau 1. Conditions d'application des deux régimes du lotissement

41 L'ordonnance parlait initialement « d'équipement commun » et non « d'espace commun ». Le GRIDAUH souligne que ce glissement sémantique est néfaste, et conduirait à exclure du régime du PA un certain nombre d'opérations, car la notion d'espace est moins large – du point de vue du droit – et plus floue que celle d'équipement : « la notion d'équipement est plus générale, dans la mesure où tous les équipements ne sont pas des espaces, alors que l'inverse est vrai. Les espaces ne comprennent certainement pas les réseaux internes (autres que viaires) et leurs accessoires (station de relevage, poste de transformation, de détente de fluides, organes de coupure et de sécurité, de comptage). Plus encore, d'après l'administration, la notion d'espace doit être comprise restrictivement ; elle ne concernerait pas l'ensemble des aménagements de superficie, mais seulement ceux ayant une possibilité d'usage collectif en tant qu'ils sont ouverts à tous (Cf S. Pérignon, *Le nouveau régime des divisions foncières*, éd. Le moniteur, 2008, p. 71), tels un parc, une aire de jeux ou de loisirs, des espaces verts, des aires de stationnement, des espaces de collecte des ordures. Selon cette interprétation, un bassin de rétention des eaux pluviales est certes un équipement commun, mais il ne pourrait être qualifié d'espace commun que s'il est aménagé pour la promenade des usagers » (2010, p.4).

42 Alors que jusqu'à présent les divisions foncières des moins de trois lots ne nécessitaient pas d'autorisation d'urbanisme ; elles étaient exclues du régime de l'autorisation de lotir.

Ces experts du droit ont par ailleurs montré qu'une des faiblesses de la réforme de 2005/2007 est de ne pas faire correspondre exactement les deux modalités d'autorisation (PA/DP) à la réalité de cette distinction : avec travaux d'équipement/sans travaux d'équipement (GRIDAUH, 2010).

Quoi qu'il en soit, un double régime est donc instauré : une procédure précisée et renforcée dans le cadre du PA, et une nouvelle procédure légère et rapide (au niveau de l'instruction) pour la DP.

Le dossier pour cette dernière est simple (Lang, 2009). Le pétitionnaire doit fournir trois pièces seulement à l'administration (contre 16 pour le PA) : un plan de situation du terrain, un plan sommaire de son état initial et un croquis et un plan coté en trois dimensions faisant apparaître les divisions projetées. L'instruction des dossiers se déroule dans un délai d'un mois.

Du côté du PA, les différences par rapport à l'ancien permis de lotir sont subtiles pour la plupart. Ne retenant que les principales, nous pouvons évoquer la suppression dans le dossier des détails d'affectation de la surface lotie, qui permettaient jusqu'alors de vérifier les rapports de proportion entre espaces verts, voirie et parties privatives. Cette vérification est désormais à la charge des services instructeurs. Par ailleurs, le délai de trois mois de l'instruction est généralisé à toutes les opérations, même les plus petites.

Finalement, l'évolution principale repose sur la précision par décret (2007-18) du contenu du projet architectural, paysager et désormais aussi environnemental, annoncé sept ans plus tôt par la loi SRU. Cette nouvelle pièce du dossier de demande d'autorisation de lotir est constituée réglementairement (art. R.442-5) au moins des éléments suivants :

- a) Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel ;*
- b) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse ;*
- c) Le programme et les plans des travaux d'équipement indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser, le tracé des voies, l'emplacement des réseaux et les modalités de raccordement aux bâtiments qui seront édifiés par les acquéreurs de lots ainsi que les dispositions prises pour la collecte des déchets ;*
- d) Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments. »*

Par cette mesure, le législateur entend améliorer l'information à disposition de l'administration pour instruire les dossiers d'autorisation des lotissements, ce qui correspond à l'objectif d'amélioration de la qualité affiché dans le rapport d'introduction de la réforme. La littérature pédagogique accompagnant sa mise en œuvre⁴³ relie explicitement cette disposition à une volonté

⁴³ Nous pensons ici aux diaporamas du ministère disponibles en lignes présentant la réforme (Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, 2005).

d'inciter les maîtres d'ouvrage à une « *meilleure réflexion sur la qualité de l'architecture et l'intégration dans les paysages* » (Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, 2005, d. 14). L'intention semble de rendre plus lisibles les projets au moment de l'instruction, en leur donnant plus de contenu. L'information exigée dans les dossiers change de nature : l'administration cherche désormais à comprendre quel type de forme urbaine sera édifié dans les futurs lotissements (cf. implantation des bâtiments), et surtout la manière dont l'opération s'intégrera dans son environnement proche et lointain (cf. vues, coupes, photographies). Avec ce volet architectural, paysager et environnemental, l'instruction semble donc, elle aussi, être amenée à évoluer. Les nouvelles pièces attendues apportent une information plus qualitative (le rapport au paysage, à la topographie, le type de revêtement, etc.) et supposent donc un exercice d'interprétation de la part de l'instructeur, qui ne contrôle alors plus seulement la conformité réglementaire des projets (figure 13) mais aussi sa qualité paysagère, architecturale et environnementale, bien que les critères de cette évaluation ne soient pas très clairs.

Dans cette même perspective, le décret 2007-18 modifie également l'article R.111-21 du code de l'urbanisme en étendant au lotissement la prescription d'intégration jusque là réservée au permis de construire (depuis 1986). Il est reformulé comme suit :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » (sic)

À partir de 2007, un projet de lotissement peut donc être refusé à cause de sa mauvaise intégration dans son environnement. Les pièces de l'ancien permis de lotir n'auraient pas permis d'évaluer une telle question.



Figure 13. Le nouveau permis d'aménager, introduction d'informations qualitatives dans le dossier d'autorisation. Exemple des Balcons de la Vosne ; photographies de l'environnement proche et lointain (source : Dossier de demande de permis d'aménager/UrbaConcept, 2009)

Un acteur de la DDT évoque au cours d'un entretien dans des termes un peu contradictoires cet article. Il constitue selon lui à la fois un levier – voire le seul levier – réglementaire fort pour encadrer les opérations dans leur dimension qualitative. Il est en même temps un outil fragile d'un point de vue juridique car la notion d'intégration/non intégration reste sujette à interprétation et est parfois difficile à défendre face au juge dans le cadre d'un éventuel recours judiciaire du pétitionnaire :

« - Si vraiment ils [les lotisseurs] font n'importe quoi, on a la possibilité de faire un refus sur la base de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : on va dire que le projet ne s'intègre pas à son environnement bâti ou naturel. On l'a fait quelques fois. Mais c'est quant même pas évident.

[LH] - Quels sont les indicateurs pour évaluer l'intégration ?

- Alors le but du jeu c'est pas « c'est beau/c'est pas beau », bien entendu, ça c'est subjectif. La question c'est : est-ce que ça s'insère ou pas dans l'environnement. Donc si le terrain est en pente, effectivement si vous mettez des périmètres d'implantation des maisons à 15m de la voirie, vous allez faire des mouvements de terrain pas possible, etc. Donc là c'est non. Et là on fait un refus R111-21, parce que le projet ne s'adapte pas à la topographie du terrain. C'est ce genre de questions là.

[LH] - Et pourquoi vous ne l'utilisez pas plus souvent?

- [...] Au niveau du service instructeur, certains nous suivent, d'autres pas... Parce qu'après c'est quand même pas des trucs coton à faire. Souvent c'est des trucs qui sont attaqués au tribunal administratif, et ce n'est pas toujours béton devant un juge. Donc, on en a fait, mais voilà...pas toujours. [...] Ça, c'est un truc généraliste. C'est un peu l'arme atomique. Quand on ne sait pas quoi faire, on sort ça ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

D'autre part, le décret 2007-18 poursuit à son tour le processus d'environnementalisation du droit de l'urbanisme déjà évoqué. Selon, F. Priet (2008), en modifiant l'article R.111-15 du code de l'urbanisme⁴⁴, il constitue ainsi un des rares cas d'application directe des principes généraux du droit de l'environnement en droit de l'urbanisme. À travers cet article, le décret soumet en effet la délivrance d'autorisation d'urbanisme sur les territoires non couverts par un PLU au respect de deux articles du code de l'environnement.

Par ailleurs, parallèlement à ce processus de renforcement de l'encadrement des lotissements considérés comme conséquents (relevant du PA ou situés dans des territoires non régis par un document de planification), le législateur va assouplir ses exigences vis-à-vis des plus petites opérations. Au-delà du régime simplifié de la DP, il va déverrouiller leur commercialisation (GRIDAUH, 2010). En effet, en élargissant la définition du lotissement, la réforme a entraîné une application systématique du régime général de commercialisation⁴⁵ à toutes les divisions foncières, ce qui a rigidifié la commercialisation des très petits lotissements (moins de trois lots) jusqu'alors exempts du régime de commercialisation des lotissements. En 2006, la loi d'engagement national pour le logement revient sur les pas de la réforme et restreint l'application de ce régime de commercialisation aux lotissements relevant du PA. La vente d'un terrain issu d'un lotissement déclaré est donc facilitée : elle est soulagée des contraintes spécifiques au

44 Désormais rédigé comme suit : « *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement* ».

45 Vente après achèvement de la totalité des travaux, vente avant exécution des travaux de finition des voiries, vente par anticipation sous garantie bancaire d'achèvement de la totalité des travaux (promesse unilatérale de vente de type SRU).

régime du lotissement, et entre dans le droit commun des ventes de terrain (GRIDAUH, 2008)⁴⁶. Le fossé se creuse donc entre les deux catégories de lotissement institutionnalisées par la réforme : un PA très encadré d'un côté, et une DP de plus en plus souple de l'autre.

* * *

Jusqu'en 2007, l'évolution du cadre législatif et réglementaire encadrant de près ou de loin la pratique du lotissement semble finalement s'inscrire dans la continuité de la seconde phase de l'histoire du droit de lotir identifiée par les auteurs. Au fur et à mesure des textes promulgués, la montée des questions environnementales dans le droit de l'urbanisme se poursuit. Elle impacte directement – à travers la réglementation sur l'eau d'une part, et les nouvelles prérogatives du contrôle administratif autour de l'intégration paysagère des opérations d'autre part – et indirectement le lotissement, avec le renforcement de la planification. Cependant, et contrairement à ce que l'on pourrait penser de prime abord, cette consolidation du système de contraintes ne se fait pas au détriment des lotissements : ces derniers ne sont pas l'ennemi, et leur commercialisation est facilitée. Au contraire, la volonté du législateur semble être d'encadrer plus encore le contenu des opérations pour garantir leur rôle d'outil de maîtrise du développement urbain et de contrôle de l'étalement, nouvelle problématique de l'aménagement du territoire de ces deux décennies. Les acteurs publics se donnent ainsi les moyens réglementaires de contrôler le contenu paysager, environnemental voire architectural des projets, même si la mise en œuvre de ces dispositions (on pense à l'article R.111-21) n'est pas toujours simple.

Nous soulignerons aussi pour conclure que plus on se rapproche de la période contemporaine, plus l'histoire réglementaire du lotissement semble perdre en lisibilité. En effet, on note une première déconnection entre les grands gestes législatifs, qui marquent symboliquement et politiquement l'évolution du droit de l'urbanisme, et les changements du régime du lotissement lui-même. Nous pensons ici à la loi SRU, qui est un moment fort dans l'histoire du droit de l'urbanisme, et qui avait, dans le cadre de ses grands objectifs, pensé modifier la procédure de lotissement, sans que cela soit suivi de mesures concrètes. En effet, nous l'avons vu, l'annonce d'un volet architectural et paysager dans le dossier de demande d'autorisation de lotir n'a pas été suivie du décret d'application prévu, qui aurait permis sa mise en place effective. Ce dernier est inauguré dans le cadre d'un autre geste du législateur, qui n'a plus grand chose à voir avec les thématiques de la loi SRU, en l'occurrence la réforme des autorisations d'urbanisme pour clarifier et simplifier les procédures. La filiation entre la création du volet paysager dans la

⁴⁶ « la seule nécessité est de prévoir dans l'avant-contrat, la renonciation à l'effet rétroactif de la condition suspensive, afin d'éviter la rigueur de l'article L480-4-1 interdisant de vendre ou de louer des terrains compris dans un lotissement sans avoir respecté les obligations imposées par l'article L442-3 lorsque le lotissement est soumis à déclaration préalable » (ibid.)

procédure de lotissement et ce tournant important que constitue la loi SRU est un peu confuse. Nous allons voir que cette déconnection entre évolution générale du droit de l'urbanisme et évolution du droit de lotir se poursuit et s'accroît dans les années suivantes.

2. GRENELLE ET LOI ALUR : UN CHANGEMENT DE POSTURE ? LOTISSEMENT ET LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Nous défendons la thèse qu'une rupture s'opère dans la posture du législateur vis-à-vis du lotissement à partir de 2010 avec la promulgation de la première loi Grenelle, qui sera suivie d'autres textes dans le même sens.

On présente souvent la montée de l'injonction au développement durable dans les cadres législatifs et réglementaires de l'action urbaine, comme un processus continu et croissant⁴⁷. Depuis la loi Chevènement en 1999, jusqu'à la loi ALUR en 2014, en passant par la loi SRU en 2000, la reconnaissance constitutionnelle du développement durable en 2004 et les lois Grenelle, on assisterait à l'affirmation progressive et de plus en plus marquée d'un nouveau mot d'ordre de l'action urbaine : le développement urbain durable. Cette lecture, que nous avons partiellement adoptée d'ailleurs en reprenant l'idée d'une environnementalisation du droit de l'urbanisme, privilégie la thèse de la continuité. Nous avons d'ailleurs initialement mobilisé cette approche, en formulant l'hypothèse que l'injonction au développement durable dessinait un troisième temps dans l'histoire du lotissement. Nous pensions en effet arriver à identifier un changement au tournant de la décennie 1990 dans le positionnement du législateur vis-à-vis de ces opérations ; changement qui aurait été concomitant de l'émergence de l'injonction durabiliste marquant de façon continue et croissante les années 2000 et 2010.

L'attention détaillée à un champ spécifique du droit de l'urbanisme – le droit de lotir – laisse pourtant entrevoir une autre temporalité quant à cette césure, et une rupture dans cette continuité. L'objet de cette partie sera alors de démontrer pourquoi on peut considérer que se dessine, à partir de 2010 seulement, une troisième période dans l'histoire réglementaire du lotissement, qui rompt cette idée de continuum.

Face à un constat d'« urgence écologique » (MEEDAT, 2011), le gouvernement lance en 2007 un processus de concertation et de rencontres politiques sur plusieurs mois, appelé Grenelle de l'environnement, visant à prendre des décisions fortes en matière d'environnement et de développement durable. Deux lois sont adoptées à la suite de ce processus : la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle – dite loi Grenelle 1 – et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) – dite loi Grenelle 2. Elles contribuent notamment à affecter de nouveaux défis à l'urbanisme et à en renforcer d'autres, parmi lesquels l'utilisation économe de l'espace, la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), la diminution des obligations de déplacement, la préservation des

47 Yves Jégouzo parle par exemple de la loi Grenelle 2 comme d'un « *texte environnemental ayant des incidences majeures sur le droit de l'urbanisme [...] qui intègre largement l'environnement dans le droit de l'urbanisme, [...] dans la continuité d'une longue évolution qui a commencé dans les années 1976, conduisant à mettre en question le cloisonnement qui a longtemps existé entre ces deux corpus juridiques* » (2011, p.5).

trames vertes et bleues et la meilleure prise en compte des risques naturels. L'intention générale fondatrice de ces textes est résumée par le ministère dans ses documents de présentation et de promotion des lois Grenelle dans la formulation d'une « *urgence de la mise en œuvre du développement durable dans l'urbanisme* » (MEEDAT, 2011). Ces textes, ainsi que les ordonnances qui suivront et leurs décrets d'application, ont des ambitions importantes relatives à l'évolution du droit de l'urbanisme, et leur promulgation constitue de la sorte un moment fort de son histoire. Plus récemment, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) promulguée le 24 mars 2014, vient à son tour marquer l'histoire législative de l'urbanisme, poursuivant notamment un objectif de transition écologique et de lutte contre l'étalement urbain⁴⁸, dans la continuité des intentions du Grenelle.

L'objet n'est pas ici de revenir en détail sur toutes les mesures prises dans le cadre de ces textes, mais simplement d'évaluer l'impact de ces lois sur la production de la ville par lotissement. Pour ce faire, nous sommes guidée par deux hypothèses issues de l'enquête de terrain :

1/ Il ressort d'abord des interviews une forme de hiatus entre l'importance supposée de ces textes sur le droit de l'urbanisme, et leur réception par les acteurs praticiens du lotissement rencontrés. Nous avons en effet été étonnée de la relative absence de référence à ces moments de la législation dans le discours des acteurs interrogés sur l'évolution du cadre réglementaire contraignant leur pratique. C'est sur la base de ce constat que nous formulons l'hypothèse d'un impact mineur des lois Grenelle et de la loi ALUR sur le droit de lotir.

2/ Pour autant, les entretiens nous laissent penser que ces lois ont eu un impact indirect sur la fabrication de la ville par lotissement, en instaurant un effet de contexte sous le signe d'une hostilité nouvelle vis-à-vis de ce type d'opération à travers les mesures prises en termes de planification, et marqué par une surenchère réglementaire sur le bâti en matière thermique.

2.1. Quels changements dans le régime juridique du lotissement ?

De façon très majoritaire⁴⁹, les acteurs interrogés sur les lois Grenelle et la loi ALUR minimisent nettement leur impact sur la procédure de lotissement elle-même :

« [LH] - Est-ce que le Grenelle de l'environnement a eu un impact sur la pratique des lotissements ?

- Très peu ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 26 mars 2014)

« - Là dans la loi ALUR qui vient de sortir, on répète la même chose [nb. que dans la loi SRU]. Ils

48 Objectifs affichés par le Ministère du logement et de l'égalité des territoires dans une note explicative sur la loi (consultable sur internet : http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/alur_fiche_lutte_contre_l_etalement_urbain.pdf.)

49 Seul un acteur évoque une disposition de la loi ALUR concernant la caducité des règles d'urbanisme du lotissement ; disposition que nous abordons plus bas.

disent que c'est une nouveauté dans la loi ALUR, alors que ça n'est pas une nouveauté du tout ». (concepteur du Jardin de Rampeaux, le 10 janvier 2015)

« - Après la loi ALUR...pfff. Il y avait une bonne nouvelle au départ, qui en fait n'en est pas une parce que c'est inopérant, c'était la suppression du COS. [...] Alors c'est pour le lotissement, en construction c'est autre chose, mais pour le lotissement ça ne nous a ni arrangé ni défavorisé, c'est assez neutre en fait l'impact. » (lotisseur maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux, le 24 mars 2015)

« [LH] - Plus récemment, est-ce que les lois Grenelle ont impacté la pratique des lotissements ?

- Pfff, non pas plus que ça. Ça concerne plus les bâtiments. Non, non, il n'y a pas eu d'impact significatif ». (lotisseur, le 22 avril 2014)

« [LH] - Et récemment, est-ce qu'il y a eu des lois, de nouvelles règles concernant la procédure de lotissement, qui l'auraient faite évoluer ?

- Non, pas forcément ». (agent de la DDT, le 19 décembre 2014)

« [LH] - Est-ce qu'il y a eu des évolutions réglementaires qui ont conduit à plus contraindre les aménageurs, avec la montée de l'injonction au développement durable et notamment les lois Grenelle ?

- Non non, je n'ai pas senti ça. Ils restent sur leur côté bassement réglementaire, sur le minimum que leur demande les PLU et ne vont pas au-delà ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

2.1.1. 2011/2012 : une réforme de la réforme

Pourtant, la loi Grenelle 2 a habilité dans son article 25 le gouvernement à instaurer une ordonnance portant correction du régime des autorisations d'urbanisme. Le 22 décembre 2011 est ainsi inaugurée l'ordonnance 2011-1916 qui va à nouveau modifier le régime des lotissements. En effet, tant du côté des praticiens que de celui des juristes (Meng, 2011), la réforme de 2005/2007 fait l'objet de critiques unanimes, qui vont conduire le législateur à corriger certaines dispositions.

Ces critiques sont notamment formulées par les experts du GRIDAUH (2010). Ils reprochent principalement à la réforme d'être incohérente car les deux modalités d'autorisation qu'elle introduit (PA/DP) ne correspondent pas à la réalité de la distinction des opérations de lotissement (à savoir avec ou sans équipement communs)⁵⁰. Les auteurs (Pérignon 2009 ; GRIDAUH, 2010 ; Meng, 2011 ; Gayet, 2012) s'interrogent également sur la pertinence

50 Nous avons déjà vu en effet que le rattachement au régime du PA dépendait de trois critères : un critère géographique (dans/hors secteur sauvegardé), un critère numérique (inférieur/supérieur à deux lots) et un critère matériel (avec/sans espaces communs).

d'un contrôle administratif des projets de division ne créant pas d'équipements communs. Ils considèrent en effet que ce contrôle est redondant avec celui réalisé par la suite dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Dans son rapport, le GRIDAUH a d'ailleurs souligné les défauts du processus d'instruction de la DP, en montrant que la brièveté du délai (un mois) réduisait considérablement les possibilités de contrôle approfondi des opérations par l'administration, cette dernière se contentant la majeure partie du temps de vérifier la constructibilité de la zone. Au terme de ces critiques, il propose alors de revenir à la situation antérieure : à savoir une seule autorisation de lotir recouvrant une nouvelle définition du lotissement « *fondée sur la nécessité de réaliser des équipements communs incluant les réseaux* » (Meng, 2011, p.435). C'est finalement une autre solution, répondant partiellement à ces reproches, qui est retenue par le législateur dans le cadre d'une réforme de la réforme.

L'ordonnance 2011-1916 entend ainsi clarifier le champ d'application du lotissement et de son contrôle.

Elle propose d'abord une nouvelle définition du lotissement en tant que « *division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis* » (art. L.442-1). Elle met fin à l'incertitude présente sous les anciennes dispositions de savoir si le premier lot créé constituait ou non un lotissement : désormais, il y a lotissement dès le premier lot. Par ailleurs, elle ne définit plus explicitement le lotissement comme une « opération d'aménagement » de façon, selon les experts (GRIDAUH, 2012), à ne pas limiter le lotissement aux projets créant des espaces ou des équipements communs. Mais son principal apport est d'abandonner la référence à la période de 10 ans⁵¹. Cette définition supprime ainsi la prise en compte des divisions antérieures comme élément de qualification du lotissement. Le lotissement est désormais purement un lotissement-objet (c'est-à-dire motivé par l'intention de lotir) excluant les lotissements involontaires (Meng, 2011).

L'ordonnance procède ensuite au maintien (contrairement à ce qui était préconisé par les détracteurs de la réforme) et à la simplification de la dualité (PA/DP) du contrôle administratif des lotissements. Elle retient deux critères (localisation de l'opération ; création de voies et d'équipements communs) sur trois (suppression du critère lié au nombre de lots à construire) pour déterminer à quel régime se rattache une division. Le PA concerne désormais les lotissements prévoyant la création de voies, espaces ou équipements communs, ou situés dans un site classé ou secteur sauvegardé (art. R. 421-19) ; tandis que la DP est mobilisée pour les divisions créant un ou plusieurs lots destinés à être bâtis sans créer de travaux d'équipements propres (figure 14 ; tableau 2).

51 Jusqu'alors, il pouvait y avoir des « lotissements-effet » résultant d'un effet non volontaire de division sur une période de dix ans.

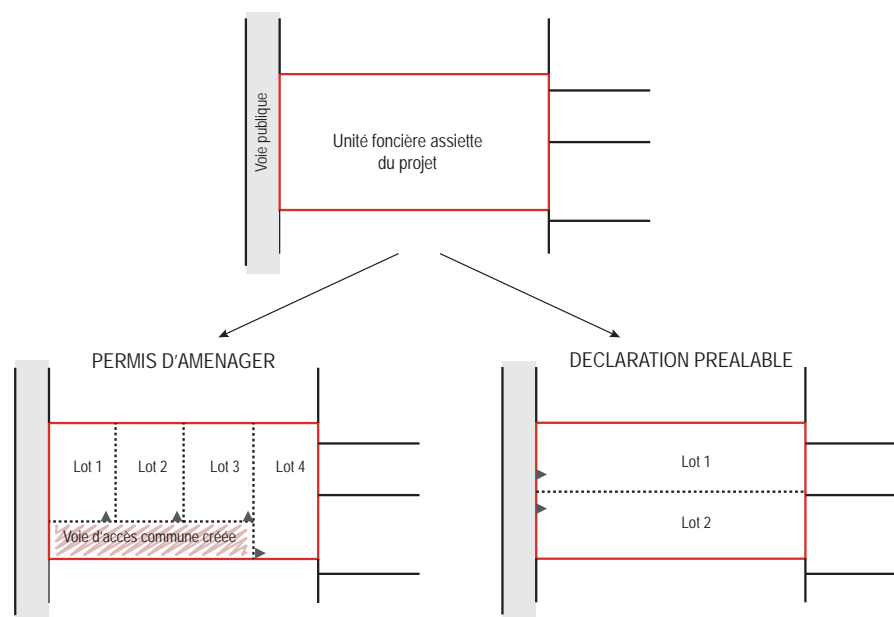


Figure 14. Permis d'aménager et Déclaration Préalable, deux situations-types (L. Herrmann, 2016)

Le législateur substitue à l'ancienne notion d'espaces communs, celle d'équipements communs, plus large car elle inclut les réseaux. Ceci lève une ambiguïté de l'ancienne réforme et implique que toute division foncière qui nécessite des travaux propres est désormais soumise au PA.

	Hors secteur sauvegardé/site classé	En secteur sauvegardé/site classé
division avec espaces communs	PA	PA
division sans espaces communs	DP	PA

Tableau 2. Conditions d'application des deux régimes du lotissement à partir de 2012

D'autre part, la réforme va dans le sens d'un accroissement potentiel de la constructibilité du lotissement. L'article L.442-1-2 stipule ainsi que le périmètre du lotissement est librement fixé par le lotisseur (il peut être constitué d'une ou plusieurs unités foncières, ou d'une partie seulement de l'unité foncière, et peut comprendre des parties déjà bâties). De cette façon, les juristes nous expliquent que si la partie bâtie, incluse dans le périmètre de l'opération, est sous-densitaire, la SHON résiduelle peut être utilisée sur les autres lots.

Enfin, le décret 2012-274, qui suit l'ordonnance de 2011, modifie l'article R.442-21 du code de l'urbanisme. Il répond ainsi aux préoccupations contemporaines concernant la densification urbaine et facilite la subdivision d'un lot, pour laquelle il n'est désormais plus nécessaire de recourir à la majorité qualifiée des colotis⁵².

52 Jusqu'alors la subdivision était assimilée à une modification du lotissement et devait être approuvée par deux tiers des colotis représentant la moitié de la surface, ou la moitié des colotis représentant deux tiers de la surface.

2.1.2. La loi ALUR : pour une densification des lotissements existants

De son côté la loi ALUR légifère sur un aspect du lotissement jusqu'à présent peu abordé directement par le droit. Dans une perspective de densification des tissus urbains et de reconstruction de la ville sur elle-même, elle cible non pas la création de nouvelles opérations mais les lotissements existants. Considérant que certains lotissements sont conçus et gérés sur la base de règles d'urbanisme (contenues dans le règlement et dans le cahier des charges) restrictives en terme de droit à construire, alors même qu'ils sont situés dans des périmètres urbains équipés, la loi cherche à mobiliser le foncier peu dense des lotissements existants pour la densification, via une optimisation des droits à construire (en rendant possible les extensions ou surélévations des constructions existantes par exemple) ou une division des lots pour accueillir de nouvelles constructions. Elle s'en donne les moyens en révisant les règles applicables à la caducité des documents du lotissement et en abaissant les seuils de majorité nécessaires pour modifier les documents qui le régissent.

Jusqu'alors, les règles d'urbanisme présentes dans les documents approuvés du lotissement (règlement et certains cahiers des charges) devenaient caduques au terme d'un délai de dix ans à compter de la décision autorisant le lotissement, dès lors que son périmètre était couvert par un PLU. Cependant, le maintien de ces règles était possible au-delà de cette période de 10 ans, s'il était demandé par une majorité qualifiée de colotis⁵³. La loi ALUR supprime cette possibilité et précise le caractère automatique de leur caducité au terme d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation. Elle supprime également la faculté d'opposition des colotis à la disparition des règles propres au lotissement s'il est couvert par un document d'urbanisme. Il n'est désormais plus possible pour eux de figer ces règles en les inscrivant dans le cahier des charges (contrat de droit privé). Elle introduit dans le même sens l'obligation de publier aux bureaux des hypothèques ou au livre foncier les cahiers des charges non approuvés, sans quoi ces derniers ne sont plus opposables. L'objectif est de réinsérer dans le droit commun la gestion des espaces compris dans les lotissements en révélant « *l'existence parfois ultraconfidentielle, de certains cahiers des charges* » (Editions législatives, 2014, p. 279), et de pouvoir ensuite exiger leur mise en conformité avec le PLU. Ces mesures visent essentiellement la suppression des clauses des cahiers des charges ayant pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire.

La loi assouplit par ailleurs les conditions de majorité permettant aux colotis de faire évoluer les documents du lotissement ; la majorité est désormais définie comme la moitié des propriétaires détenant deux tiers de la surface, ou les deux tiers des propriétaires détenant la moitié de la surface.

L'intention derrière ces mesures est de mettre fin aux difficultés rencontrées pour faire évoluer les terrains des lotissements existants, notamment dans le sens de la densification, souvent bloqués en raison de l'application de règles spécifiques.

⁵³ Soit deux tiers des colotis détenant les trois quarts de la superficie du lotissement, ou les trois quarts des colotis détenant au moins les deux tiers de la surface.

Les lois Grenelles et la loi ALUR ont donc mis en place des dispositions législatives et réglementaires qui visent directement le lotissement. Pourtant, en raison de leur absence dans le discours des acteurs rencontrés, nous pouvons penser qu'elles n'ont pas eu d'impact profond sur la production de la ville par lotissement. Concernant les lois Grenelles et la réforme de la réforme qu'elles ont instaurée, la modification a essentiellement porté sur la correction des éléments d'incertitude vis-à-vis du droit et sur la dimension juridique du régime, plus que sur les règles de contenu et de mise en œuvre de la procédure : la dualité des autorisations (PA/DP) est maintenue, et ni les pièces du dossier d'autorisation, ni les délais d'instruction ne sont modifiés. De son côté, la loi ALUR cible les lotissements existants plus que la fabrication d'opérations nouvelles. Ceci explique sans doute l'absence de référence à ces changements réglementaires dans les entretiens réalisés.

Nous allons voir qu'au-delà de ces dispositions spécifiques au lotissement qui ont finalement peu de conséquences pour ce qui nous intéresse, les lois Grenelle et la loi ALUR vont impacter indirectement, mais plus fortement, la production de la ville par lotissement en renouvelant le contexte de l'action urbaine opérationnelle dans deux dimensions : à l'échelle de la planification d'une part, et à l'échelle du bâtiment d'autre part.

2.2. La constitution progressive d'un nouveau contexte hostile : la planification grenellisée

Les lois Grenelle⁵⁴, et de façon plus marginale aussi la loi ALUR, contribuent à la constitution d'un contexte planificateur renforcé, placé sous le signe de la densification et de la lutte contre l'étalement et l'artificialisation des territoires, qui se révèle finalement plutôt hostile au lotissement.

2.2.1. Protection de l'espace, densification, prise en compte de l'environnement et performance énergétique : le renouvellement de la planification

La loi ENE renouvelle ainsi le contenu et la présentation des objectifs assignés aux documents d'urbanisme en réécrivant l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Les préoccupations environnementales déjà existantes dans l'état antérieur du droit sont renforcées et rappelées, et de nouveaux objectifs environnementaux sont ajoutés : la réduction des émissions de GES, la maîtrise de l'énergie, la préservation des ressources et de la biodiversité. Bien que la plupart des auteurs soulignent le manque d'outils opératoires pour mettre en œuvre et garantir les nombreux principes et dispositifs posés par les lois Grenelle (Renard, 2011a ; Carpentier,

54 La loi Grenelle 1 énonce des objectifs et des orientations, il s'agit d'un « *texte de portée normative limitée voire inexistante* » (Petit, 2011, p.2). Tandis que la loi Grenelle est en charge de mettre en œuvre les principes énoncés par la loi Grenelle 1. Nous intéressent aux impacts contraignant sur l'action urbaine de ces dispositifs législatifs, nous développons donc dans cette partie des éléments essentiellement issus de la loi Grenelle 2, ou loi ENE.

2011 ; Denizeau, 2011), nous pouvons tout de même revenir sur les différentes dispositions (qui seront plus ou moins suivies de fait) qui conduisent à « grenelliser » (Savarit-Bourgeois, 2013) la planification locale. On assiste ainsi à un renforcement des objectifs de maîtrise de la consommation des espaces agricoles et naturels. Deux types d'outils sont mis en place en ce sens : des outils de protection de l'espace et d'autres favorisant la densification.

Tout d'abord, l'ensemble des composantes du SCOT est enrichi par des éléments renforçant la protection des espaces naturels et agricoles. Isabelle Savarit-Bourgeois analyse ces évolutions dans le détail (2013)⁵⁵. L'auteure nous explique que la nouveauté réside dans l'exigence inédite d'un chiffrage des objectifs et d'une évaluation concrète des effets destructeurs du document sur les espaces naturels et agricoles : « *les auteurs des SCOT ne pourront plus se satisfaire de bonnes intentions abstraites* » (p. 17). En effet jusque là, le SCOT était essentiellement un document non prescriptif (Guttinger, 2012).

Le PLU fait lui aussi l'objet de modifications en faveur de la protection des espaces agricoles et naturels : son rapport de présentation peut désormais contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ; il analyse également la consommation d'espace ; le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. La loi renforce aussi les OAP (anciennement OA), qui peuvent désormais comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Elles deviennent alors un élément réglementaire opposable au tiers. Le rôle contraignant sur le lotissement de ce nouvel outil est évoqué par un acteur :

« [LH] - Vous avez parlé de la loi SRU, après on peut penser aussi aux lois Grenelle, qui portent quand même des mots d'ordre assez importants au niveau législatif, en faveur de la qualité et d'un développement urbain durable. Est-ce que ces lois ont percolé dans des contraintes réglementaires effectives sur le lotissement ?

- Ça s'est senti surtout au niveau des orientations d'aménagement des PLU. C'est à dire que dans les documents d'urbanisme, avant j'avais des zones constructibles ou non constructibles, et après on se débrouillait avec le règlement. Aujourd'hui on a des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui ont évolué avec les lois Grenelle etc., où on est de plus en plus serré : maintenant elles sont obligatoires, alors qu'avant ça non ; elles peuvent être dans les zones urbaines, alors qu'avant c'était uniquement dans les zones AU. Dans ces orientations d'aménagement il y a les grosses orientations sur ce qu'on veut sur le projet. Et ça effectivement quand un promoteur il se pointe il a déjà ça, c'est un minimum quoi. Il peut moins faire n'importe quoi ; il peut quand même... [rire], mais il est déjà plus cadré. Parce qu'après cette orientation d'aménagement n'instaure pas un

55 Le rapport de présentation doit justifier les objectifs chiffrés d'une limitation de la consommation foncière ; un diagnostic agricole est instauré dans ce sens ; le PADD doit à son tour fixer des objectifs de protection des espaces et de lutte contre l'étalement urbain ; le document d'orientation et d'objectifs doit également fixer des objectifs chiffrés de consommation économique de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

rapport de conformité avec le projet, c'est juste de la compatibilité. Bon après voilà, quand on me dit qu'il faut du 30logt/Ha, si le mec il arrive avec du 10logt/ha, on va lui dire que ça ne fonctionne pas. Donc ça, effectivement ces lois là ont quand même permis de mettre l'accent sur les OAP et ça nous aide bien quand même ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

Par ailleurs, et toujours dans cette perspective de protection des espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain, la loi ENE et la loi ALUR durcissent le contrôle de l'ouverture à l'urbanisation. Suite à la première, l'article L.122-2 du code de l'urbanisme étend l'application de la règle d'urbanisation limitée à tout le territoire, ce qui signifie « *le quasi-blocage de l'urbanisation dans toutes les communes non couvertes par un SCOT* » (Chauvin, 2011, p.29). Le SCOT peut d'autre part interdire d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation tant que des zones déjà ouvertes ne sont pas entièrement utilisées (art. L.122-1-5 IV).

Par la suite, la loi ALUR renforce à son tour le principe de constructibilité limitée dans son article 140, en réduisant les possibilités de dérogation à la règle et en l'appliquant aux communes sans PLU ou sans carte communale. Pour contrôler l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, elle exige également du conseil municipal qu'il justifie de l'utilité d'une telle ouverture « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* » (art. L.21-13-3) lors du projet de modification de son document d'urbanisme. Elle souhaite de la sorte amener les communes à réfléchir à la possibilité de réaliser leur projet d'urbanisation dans les dents creuses ou dans les zones à urbaniser déjà ouvertes à l'urbanisation⁵⁶.

Par ailleurs, un certain nombre de mesures sont prises par ces lois en faveur de la densité. La loi ENE introduit un outil méconnu jusque là : la notion de densité minimale⁵⁷. Elle fait du SCOT un outil contraignant en matière de densification, ce dernier recevant « *pour mission de contraindre les PLU à gérer leur territoire de façon économe* » (Savarit-Bourgeois, 2013, p.18). Il peut ainsi délimiter des secteurs pour lesquels il fixe des planchers de densité maximale, et d'autres – quand la desserte par les transports en commun est suffisante – dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale de construction (art. L.123-1-5 13°bis et art. L.122-1-5 IX). L'incitation à définir dans le SCOT des secteurs de densification, qui devront être pris en compte par le PLU, est répétée dans la loi ALUR, qui systématise l'étude des potentiels de densification dans les rapports de présentation des SCOT et des PLU (art. L.122-1-2 et art. L.123-1-3). Ces mesures tournent le dos à une conception classique de la densité, présente jusque là dans les documents de planification, qui allait plutôt dans le sens d'une

56 Selon les termes du Ministère du logement et de l'égalité des territoires dans la note explicative documentant l'instauration de la loi ALUR, intitulée « Loi ALUR. Lutter contre l'étalement urbain » en date de mai 2014.

57 Avant la loi Grenelle, les documents d'urbanisme pouvaient en matière de densification simplement prévoir la possibilité de dépasser une règle de densité ou d'adapter une règle empêchant la densification (Guttinger, 2012).

limitation (Chauvin, 2011)⁵⁸. Malgré des hésitations et le maintien contradictoire de certaines possibilités réglementaires anti-densité au niveau du PLU⁵⁹, ces derniers sont incités par cette réglementation et notamment via la les SCOT à modifier leur posture vis-à-vis de la densité. La loi ALUR va plus loin encore dans ce sens en supprimant le coefficient d'occupation du sol (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles dans les PLU, qui conduisaient à une sous-utilisation des zones constructibles et à une extension périphérique de l'urbanisation (art. L.123-1-5). Ces mesures sont d'ailleurs reconnues par certains acteurs interviewés pour leur impact direct sur la conception des opérations de lotissement :

« - Aujourd'hui il n'y a plus que le COS qui peut nous freiner en matière de densité. Normalement il n'y a plus non plus de surface minimale, sauf dans certains vieux documents. Donc on n'est plus bloqué par les surfaces, comme on l'a longtemps été. Avant vous aviez par exemple : minimum 800m² de surface par lot. C'était un sacré frein à la conception, à l'imagination. Donc ça aujourd'hui ça a sauté et c'est très bien ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 27 août 2015)

« - C'était encore l'époque [nb. 2008, au moment de l'instruction du PA des Balcons de la Vosne] où on pouvait construire sur des grands terrains. Parce que maintenant si ça se trouve ils feraient trois ou quatre maisons de plus. Maintenant avec la loi ALUR, il n'y a plus de COS ». (maire de Montanay, le 9 juillet 2015)

D'autre part, la fiscalité de l'urbanisme est réformée en parallèle de façon à mettre fin à une fiscalité favorable au mitage (Savarit-Bourgeois, 2013). La loi de finance rectificative pour 2010, suivie de son décret d'application du 25 janvier 2012, crée dans cette perspective le versement pour sous-densité (VSD), dû lorsque qu'une opération d'urbanisme n'atteint pas la densité bâtie prescrite dans le secteur concerné visé par le PLU. La commune peut ainsi déterminer un seuil minimal de densité (SMD) sur la base duquel le montant du versement est calculé.

En plus de ces dispositions de lutte contre l'étalement urbain, la législation travaille également le cadre réglementaire de l'urbanisme dans le sens d'une meilleure prise en compte de l'environnement. Elle institue (art. L.111-6-2) notamment une dérogation en faveur des travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions ou favorisant la retenue des eaux pluviales ou réduisant les émissions de GES, pour neutraliser les règles d'urbanisme (sur l'aspect architectural des constructions par exemple) qui feraient obstacle à l'amélioration de la performance énergétique des nouvelles constructions. Cet article vise par exemple à supprimer

58 Une étude récente (Laplaige, Melot et Delattre, 2014) a mis en évidence les outils réglementaires locaux des documents de planification qui favorisent l'étalement urbain, parmi lesquels les prescriptions en matière de coefficient d'occupation des sols (COS), de coefficient d'emprise au sol (CES), de hauteur des constructions, de distance aux limites parcellaires et de superficie minimale des terrains constructibles.

59 Les lois Grenelle ne suppriment pas la superficie minimale de construction (qui avait été abrogée par la loi SRU en 2000, puis réintroduite par la loi urbanisme et habitat en 2003), mais résilient par contre la possibilité générale de dépassement de COS (art. L.123-1-5 5°).

les blocages qui pouvaient exister, au nom de critères esthétiques, quant à l'implantation de panneaux solaires sur les toits des maisons. La possibilité est également donnée aux PLU d'imposer des performances énergétiques et environnementales dans les nouveaux projets et les nouvelles constructions (art. L.123-1-514°). Les SCOT sont de leur côté dotés d'une capacité d'influence de même nature : ils peuvent définir des secteurs dans lesquels les PLU et les cartes communales ne peuvent ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation que s'ils imposent certaines performances énergétiques ou environnementales.

La loi Grenelle II modifie également le cadre législatif de l'étude d'impact⁶⁰. Elle élargi son champ d'application, et supprime le seuil financier qui, dans l'état antérieur du droit, instaurait une multitude de dérogations à cette obligation. Il est remplacé par des seuils techniques prenant en compte les caractéristiques des projets et leur localisation. Le lotissement est soumis à étude d'impact si sa surface de plancher est supérieure ou égale à 40 000m² ou si sa surface fait plus de 10 hectares. La grande nouveauté de la loi est d'instaurer la possibilité d'étudier les projets au cas par cas pour ceux qui se situent en deçà des seuils obligatoires : « *Avec la réforme, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement peut ainsi demander au maître d'ouvrage ou au pétitionnaire de soumettre son projet à étude d'impact, alors même que ledit projet n'entre pas dans la nomenclature* » (Gillet-Lorenzi, 2013). Notons tout de même ici que les lotissements sont dans les faits rarement soumis à étude d'impact du fait de leur petite taille relativement aux seuils retenus par le législateur.

Nous mesurons donc à quel point la planification est investie par cette nouvelle législation, qui lui confère des objectifs nombreux et forts dans la perspective, entre autres, d'une lutte contre l'étalement urbain. Pourtant, certains auteurs (Renard, 2011b ; Carpentier, 2011 ; Denizeau, 2011) sont sceptiques quant à l'effectivité contraignante de cette surenchère législative⁶¹. En effet, l'essentiel des dispositions mises en place sont facultatives, et ne créent pas de la sorte de cadres réglementaires véritablement contraignants, ou du moins ils dépendent de la bonne volonté des acteurs locaux mettant en place les documents d'urbanisme.

60 Instaurée en 1976 dans le droit français, l'étude d'impact sur l'environnement repose sur le principe selon lequel « *la demande d'autorisation d'un projet susceptible de porter atteinte à l'environnement doit être précédée d'une évaluation de ses conséquences sur l'environnement* » (Gillet-Lorenzi, 2013).

61 La loi ENE, avec ses 257 articles modifiant 34 codes et les 180 décrets nécessaires à son application, est qualifiée par certains de « *monstre juridique* » (Petit, 2011, p.3).

2.2.2. Passage d'une lutte contre le mitage à une lutte contre l'artificialisation des sols : le lotissement, à nouveau suspect

Ce constat ne doit pas pour autant nous empêcher de voir d'autres signes que nous renvoie l'enquête de terrain. En effet, même si la contrainte réelle induite par ses dispositions législatives est difficile à évaluer⁶² et semble moindre que ce que le geste du législateur le laissait entendre, les entretiens montrent que ces évolutions réglementaires récentes contribuent à créer un contexte planificateur peu favorable à la production des lotissements. Les acteurs interviewés évoquent ainsi le passage récent d'une lutte contre le mitage – du temps de la loi SRU – à une lutte contre l'artificialisation des sols, qui exclut finalement le lotissement comme opération souhaitable car en extension urbaine et souvent réceptrice des maisons individuelles. Cette évolution, plutôt subtile, laisse alors entrevoir une différence de posture du législateur vis-à-vis des lotissements par rapport au cadre posé par la législation précédente (et notamment par la loi SRU). Un aménageur nous explique ainsi :

« - En 1998 [...] l'ennemi c'était le mitage. Il y a 15 ans de ça. Et on nous disait : pour lutter contre le mitage, messieurs les aménageurs, on a besoin de vous pour faire des opérations organisées et arrêter ce mitage. Très bien. Là dessus je suis complètement d'accord, évidemment [rire]. Et puis par contre on nous disait : il va falloir que vous densifiez un peu vos opérations, que vous diversifiez vos mono-opérations, etc. Encore une fois d'accord. Mais aujourd'hui, une évolution a petit à petit eu lieu. Finalement on a commencé à parler de nappage, de termes moins agréables, et puis aujourd'hui on est complètement dans le collimateur du gouvernement. Je veux dire, que ce soit en promotion, en lotissement, etc. Madame Duflot [nb. qui a porté la loi ALUR] dit : stoppons l'artificialisation des sols. C'est à dire on fait la ville sur la ville, on démolit, on reconstruit. C'est à dire en gros, on casse l'urbanisation sous forme de maisons individuelles. [...] Et aujourd'hui on voit les SCOT qui ont imposé aux élus de restreindre leurs zones de développement. Les zones AU [nb. à urbaniser] tombent de partout, ou presque ; aujourd'hui on en a encore un peu, mais on est sur une fin de cycle. Alors c'est pour ça que j'espère vivement qu'on va mettre ça en cause dans les années à venir ». (lotisseur maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, le 27 août 2015)

Ces propos nous rendent sensible à l'observation d'un glissement sémantique – léger mais significatif – dans la rhétorique du gouvernement accompagnant les changements législatifs récents : on est passé de la lutte contre le mitage et l'étalement à la lutte contre l'étalement et l'artificialisation des sols. Dans la documentation gouvernementale liée aux lois Grenelle, et notamment dans un dossier intitulé « Etalement urbain et artificialisation des sols », le ministère relie explicitement les deux notions : « *L'artificialisation des sols et l'urbanisation sont généralement perçues comme une tendance à combattre. [...] Or la zone urbaine gagne encore du terrain, principalement au détriment des zones agricoles, contribuant à détériorer l'empreinte écologique des régions. Ainsi, d'après l'Institut français de l'environnement, ce sont en France, 600 km² qui sont artificialisés par an, soit l'équivalent d'un*

62 Et ce d'autant plus que l'enquête de terrain a porté sur quatre opérations de lotissement, toutes antérieures à cette législation.

département français tous les dix ans. Et la progression des surfaces artificialisées est 4 fois plus rapide que la croissance démographique. Ce sont ces phénomènes, dits d'étalement urbain et d'artificialisation des sols qui font l'objet de cette présentation ». Dans un autre document⁶³, la limitation de « l'extension du foncier artificialisé » est affichée comme un des sept objectifs de la loi Grenelle I en matière d'urbanisme. La lutte contre l'artificialisation des sols est citée à deux reprises dans le texte de loi (art. 23 et art. 31). La ministre du logement Cécile Duflot annoncera en amont de son projet de loi (ALUR) l'objectif de « zéro artificialisation des territoires en 2025 » lors de la conférence environnementale en septembre 2012.

Nous pensons, à l'instar de Vincent Renard (2010), que la motivation derrière l'objectif affiché par les lois Grenelle et la loi ALUR de lutte contre l'étalement urbain a changé. Des années 1970 aux années 2000, il répondait à des préoccupations urbanistiques et environnementales de lutte contre le mitage, et des préoccupations financières de limitation de coûts des équipements d'infrastructure. Aujourd'hui, s'ajoute à ces enjeux, ceux de la lutte contre les émissions de GES et de la préservation de la biodiversité, qui prend pour cible l'urbanisation diffuse (et notamment l'urbanisation sous forme de maisons individuelles, et donc le lotissement). Le législateur lui est désormais défavorable, considérant qu'elle contribue indirectement au réchauffement climatique en augmentant les distances de déplacements des habitants d'une part, et en développant une forme d'habitat gourmande en énergie d'autre part, et qu'elle fragilise la biodiversité : « L'artificialisation des sols appauvrit également la biodiversité végétale et animale, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, directement par la disparition des espèces animales et végétales concernées, mais aussi indirectement, par le morcellement de leurs biotopes. Cette discontinuité des écosystèmes, en empêchant le mélange des populations, appauvrit la diversité génétique des espèces et les rend en conséquence plus vulnérables. Enfin, l'urbanisation et les extensions de voirie qui l'accompagnent altèrent à l'évidence les sites naturels et le paysage »⁶⁴.

Le poids du nouveau contexte, constitué en partie par les lois Grenelle et la loi ALUR, sur la production de la ville par lotissement est perceptible dans les entretiens des acteurs. Il semble contraindre indirectement cette production de deux façons : il limite le foncier disponible d'une part, et pousse, on l'a vu plus haut, à la densification des opérations d'autre part. Les acteurs interviewés sont nombreux à évoquer une raréfaction du foncier et l'impact des nouveaux documents d'urbanisme sur leur activité.

« [LH] - Est-ce que vous avez senti un changement dans votre activité ces dernières années ?

- On sent un changement d'une façon générale. C'est-à-dire qu'il y a moins de zones constructibles

63 Dans le Journal du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, en date de septembre 2009 et consacré à la première loi Grenelle. Disponible en ligne sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/La_premiere_loi_du_Grenelle.pdf.

64 Ces arguments sont ceux publiés par le MEEDAT en 2010, dans le dossier « Etalement urbain et artificialisation des sols » accompagnant les lois Grenelles, déjà cité.

liées à des extensions urbaines ex nihilo. Donc il y a eu un retrait d'un certain nombre de fonciers à la production. Et là où il y a du foncier disponible, on nous demande de densifier. » (lotisseur, le 22 avril 2014)

Un lotisseur évoque à ce propos une diversification nécessaire de l'activité de son entreprise :

« - Aujourd'hui la problématique, compte tenu de la raréfaction du foncier, c'est un peu plus compliqué pour poser des opérations de lotissements, parce qu'il faut des grands terrains ; les documents d'urbanisme sont plus portés sur la densification que sur l'étalement ; donc de fait, l'activité de développement foncier en termes de lotissements se réduit un petit peu; d'où notre passage sur la partie promotion ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

Du côté des constructeurs, le sentiment d'une évolution vers un contexte planificateur hostile à la maison individuelle est également perceptible :

« - On a l'impression qu'au niveau politique local, c'est le frein sur la maison individuelle. Quand on regarde les volontés des communes et des services instructeurs, on sent qu'il y a une consigne qui est descendue pour ne pas trop faciliter la maison individuelle et retourner vers la densité. Parce que la politique aujourd'hui c'est la densification. Donc la maison individuelle existera toujours, mais c'est de plus en plus compliqué je pense. [...] Par exemple aujourd'hui il est quasiment impossible d'avoir un permis de construire sur Millery⁶⁵, parce qu'ils ont dépassé leurs quotas, et que s'il n'y a pas de révision du SCOT, ils ne pourront plus donner de permis. Et on est en milieu rural là ! On n'est pas en milieu urbain. On est qu'à un quart d'heure, 20 minutes de Lyon, mais on est en pleine campagne. Et même là c'est limité par les schémas d'ensemble. Donc ça devient compliqué les maisons individuelles ». (constructeur, le 18 juin 2015)

Certains acteurs publics relaient à leur tour le rôle des outils renouvelés de la planification locale pour restreindre l'activité de promotion de façon générale (comprenant dans leur discours les lotissements) :

« - Et on voit que les ventres mous à côté de chez nous faisaient le bonheur des promoteurs ; ceux qui n'avaient mis aucune règle au niveau de la qualité urbanistique. Des communes comme P. ont continué à avoir des lotissements, alors qu'il n'y en avait plus ailleurs où il y avait des PLU. C'est pour ça qu'on voulait que le SCOT arrive vite vite vite, pour mettre tout le monde sur un pied d'égalité ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

65 Commune du Rhône, située dans le périurbain lyonnais.

L'enquête empirique réalisée pour cette thèse n'est pas en mesure de fournir des données quantitatives, qui pourraient faire la démonstration chiffrée qu'une réduction et une concentration des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agglomération lyonnaise depuis les lois Grenelle est concomitante d'une tendance à la diminution du nombre et de la taille des opérations de lotissement construites sur ce territoire⁶⁶.

Pour autant, nous pouvons relever – sans tirer de conclusions hâtives – sur la base des entretiens, des indices qui viennent au moins soutenir la pertinence d'une telle hypothèse. Outre le fait que de nombreux aménageurs et constructeurs rencontrés évoquent la raréfaction foncière et, pour les premiers, la relit au rétrécissement des périmètres des lotissements, un autre indice nous est donné en ce sens par les acteurs publics. Il concerne la « Commission qualité lotissements ». Créée en 2002 conjointement par les services déconcentrés de l'État (la DDE et le service territorial de l'architecture et du patrimoine) et le CAUE du Rhône, il s'agit d'une arène de concertation conçue pour conseiller les acteurs communaux et les maîtres d'ouvrage des lotissements en amont de l'instruction de l'autorisation de lotir en matière d'urbanisme et de paysage sur leurs opérations. Initialement pensée de façon exclusive pour les lotissements, elle a, à partir de la fin de l'année 2012, progressivement du ouvrir ses portes à d'autres types d'opérations (et notamment les permis de construire groupé), suite à la diminution importante du nombre de lotissements sous permis d'aménager⁶⁷.

« - On a été amené également à faire cette fameuse commission dont on était pilote : la commission sur les opérations d'aménagement, qu'on appelait au départ Commission lotissement, car elle était vraiment ciblée lotissement. Et après au fur et à mesure on s'est ouvert également à tout ce qui était opérations d'aménagement groupé.

[LH] - Quand et pourquoi a eu lieu cette ouverture ?

- C'était, je dirais en fin 2012, début 2013. On a ouvert parce qu'au départ on avait énormément d'opérations de lotissement, et de grosses opérations. Donc il y avait un gros enjeu. Il fallait que ces opérations soient vues par des professionnels de l'aménagement. [...]. Donc voilà, il y avait ces opérations là. De grosses opérations. De gros lotissements, que l'on pouvait soumettre à cette commission. Sauf qu'avec la conjoncture économique depuis 2008 le nombre de PA a baissé en flèche. Ça a été des opérations de plus en plus petites. On avait un peu de mal à alimenter la commission, donc on a ouvert à d'autres types d'opérations. Donc, de moins en moins de dossiers parce qu'il y avait cette question de conjoncture économique, mais également avec la réforme du permis de construire en 2007, ils ont l'idée géniale de nous inventer les lotissements soumis à

66 En cohérence avec notre problématique de recherche, nous avons fait le choix d'une analyse qualitative centrée sur des études de cas, plutôt que d'une analyse quantitative à l'échelle de l'agglomération qui aurait pu nous amener à produire de tels chiffres, et donc à approfondir cette question.

67 Le responsable de la Commission au sein de la DDT nous a expliqué que le délai d'instruction des opérations en DP est trop court pour réussir en termes de calendrier à faire passer ces lotissements, eux, de plus en plus nombreux, en Commission.

déclaration préalable. Donc des divisions foncières, où malheureusement il n'y a aucune réflexion sur l'aménagement derrière, c'est vraiment du découpage foncier. Délais d'instruction, 1 mois, etc. Donc c'était des trucs qui n'étaient pas... ça ne pouvait pas passer dans le cadre de la commission au niveau des délais d'instruction ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

La relation de causalité entre raréfaction foncière suite au changement de réglementation et diminution du nombre et de la taille des lotissements est dure à établir avec assurance. Comme l'explique la personne interviewée la crise économique de la fin des années 2000 a sans doute également eu son rôle dans cette évolution. Mais nous nous permettons de poser la question car les temporalités sont troublantes et car certains acteurs, plutôt des acteurs privés de l'aménagement et de la construction, font, eux ce lien (voir extraits d'entretiens plus haut). Cette question reste donc ouverte, et appelle à une analyse plus approfondie, mobilisant des données quantitatives (statistiques sur l'évolution de la part de DP par rapport au PA depuis 2007, sur l'évolution des zones ouvertes à l'urbanisation dans les différents PLU de l'agglomération), pour pouvoir apporter une réponse solide.

Nous avons montré que la loi SRU s'inscrivait dans la continuité de la réforme des années 1970, en prolongeant et en accentuant la prise en compte de l'environnement tout en faisant du lotissement un instrument de la lutte contre le mitage des territoires. La législation récente semble à la fois poursuivre ce processus d'intégration des préoccupations environnementales, tout en introduisant une rupture dans son positionnement vis-à-vis du lotissement. Ce changement n'est pas très lisible car les évolutions affectent peu le droit de lotir en lui-même. Nous constatons, à l'instar de Philippe Guttinger qu'alors qu'il est très bavard en matière de planification, le législateur ne s'est pas « *saisi explicitement de la question des règles qui régissent le lotissement* » (2012, p.45). L'ordonnance chargée par la loi de corriger le régime des autorisations d'urbanisme restera en effet très modeste concernant la densification qui est pourtant au cœur du nouveau dispositif législatif. La procédure de lotissement change, mais à la marge, et sans lien direct avec les grands objectifs affichés dans les textes de lois fondateurs. Le changement s'opère plutôt par un effet de contexte, via des mesures investissant de façon massive la planification. Elles vont contribuer de manière indirecte à instituer un nouveau contexte d'action dans lequel le lotissement, assimilé – non sans raison – à une urbanisation diffuse des territoires, n'est plus le bienvenu. C'est pour cette raison que nous pensons que les années 2010 ont initié une troisième phase dans l'histoire de la réglementation des lotissements : une phase marquée par la poursuite de l'intégration des enjeux environnementaux dans le droit de l'urbanisme, qui rejette le lotissement comme mode souhaitable de construction de la ville.

2.3. La réglementation thermique : la performance énergétique des bâtiments contrôlée

La législation récente a donc en partie concentré son action sur la planification. Mais elle cible également un autre domaine de la production de la ville, qui va impacter à son tour de façon indirecte le lotissement. Il s'agit de la réglementation thermique des bâtiments. En effet l'article 4 de la loi Grenelle I prévoit de renforcer cette réglementation dans une perspective de réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES. Elle se fixe alors notamment comme objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kilowatts-heure/m² /an. Dans son article 1, la loi ENE renforce la responsabilisation des professionnels en la matière et les oblige à joindre des attestations garantissant le respect de la réglementation thermique au moment du dépôt du permis de construire (art. L11-9) et à l'achèvement des travaux (art. L11-9-1). Elle introduit ainsi une exception (la 3^{ème} après celles concernant les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public) dans le principe⁶⁸ selon lequel les règles de construction ne sont pas sanctionnées au niveau du permis de construire, mais que c'est aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre de les mettre en œuvre sous leur responsabilité civile et pénale (Jégouzo, 2011). Cette exception s'applique désormais à tous les bâtiments neufs ; elle s'appuie sur la volonté d'améliorer de façon générale la performance énergétique des bâtiments, ce qui justifie l'instauration d'un contrôle plus étroit par l'administration. Le permis de construire devient alors un instrument de vérification préalable de la performance énergétique du bâtiment, ce qui témoigne une fois de plus de l'ouverture des procédures d'urbanisme aux préoccupations environnementales (Pâques, 2008).

Les lois Grenelle accélèrent ainsi un processus d'addition successive de réglementations thermiques de plus en plus contraignantes déjà entamé depuis les années 2000 (Perysinaki et Sery, 2012)⁶⁹. Elles donnent lieu à l'adoption de la Réglementation Thermique 2012, appelée RT2012. Elle encadre à partir du 1^{er} janvier 2013 l'édification des bâtiments en suivant « *les objectifs et les obligations fixés par le gouvernement dans sa démarche environnementale pour limiter l'impact énergétique d'une construction* » (Leblond, 2013, p. 3)⁷⁰.

68 Établi depuis la loi d'orientation foncière de 1967.

69 La première réglementation thermique (RT) date de 1974, elle a été remplacée par celle de 1988, puis celles de 2000, puis 2005 et enfin celle de 2012, instruite par les lois Grenelle, applicable à partir de 2013. Ces RT visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments neufs et anciens.

70 Le cadre légal de la RT2012 est composé de trois lois (la loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005, et les deux lois Grenelle), de quatre décrets (n°2010-1269, n°2011-544, n°2012-111, n°2012-1530) et de huit arrêtés.

2.3.1. La RT2012 : instauration de nouvelles normes porteuses d'une « révolution » énergétique du bâtiment

Pour être conformes à cette nouvelle réglementation, les maisons doivent désormais satisfaire à des exigences de résultats très précises. En effet, la RT2012 instaure des normes d'objectifs contraignantes en matière de performance énergétique des bâtiments neufs. Cette dernière est évaluée dans chaque projet à l'aide de trois indices :

- Le besoin bioclimatique conventionnel (Bbio), qui mesure l'impact de la conception bioclimatique de la maison sur son efficacité énergétique. Il synthétise les besoins en chauffage, en refroidissement, et en éclairage artificiel du bâtiment. Pour être conforme à la RT2012, le projet de construction doit présenter un Bbio inférieur à une valeur de référence maximale ($B_{bio_{max}}$) définie en fonction de la catégorie du bâtiment⁷¹, de sa localisation géographique (selon la zone climatique dans laquelle se situe l'opération ; figure 19), de son altitude, et de sa surface.
- La consommation d'énergie primaire du bâtiment (CEP) exprimée en kilowatts-heure/m² /an. Elle comprend le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, les auxiliaires de ventilation, de chauffage, de refroidissement et d'eau chaude sanitaire, et l'éclairage (desquels on déduit la production d'électricité faite à demeure). La CEP des projets doit être inférieure ou égale à la CEP maximum réglementaire (fixée à 50 kilowatts-heure/m² /an par la loi) modulée en fonction de la destination du bâtiment, de sa localisation, de son altitude, de sa surface, et de ses émissions de GES.
- Le confort d'été, évalué en fonction de l'indice de température intérieure conventionnelle (Tic exprimée en degrés). Sur les cinq jours les plus chauds de l'année, la Tic doit être inférieure à une valeur de référence ($T_{ic_{ref}}$).

71 La RT2012 distingue deux catégories de bâtiments CE1 et CE2. La seconde concerne les bâtiments nécessitant d'installer des systèmes actifs de refroidissement pour assurer un bon confort d'été même quand les fenêtres sont fermées (soit les immeubles situés en zones de bruit, et les immeubles de grande hauteur) ; les autres bâtiments relèvent de la catégorie CE1.

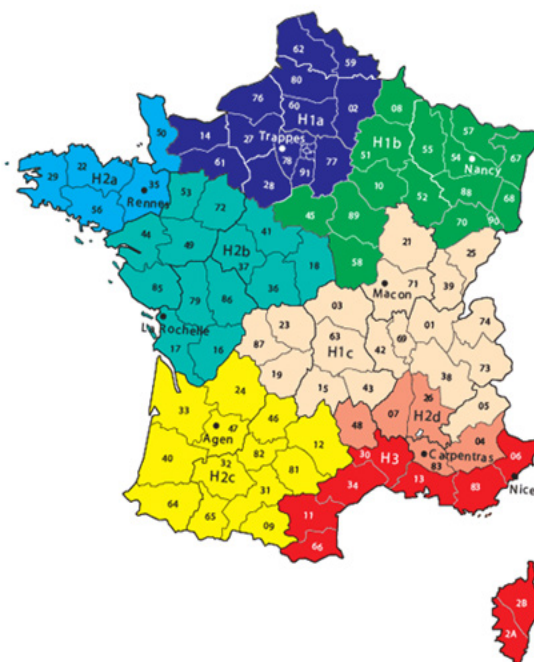


Figure 15. Zones climatiques de la RT2012 (source : www.rt-batiment.fr)

La RT2012 exige également un certain niveau de perméabilité⁷² à l'air des bâtiments neufs. De façon à ce que la réduction des déperditions d'énergie ne se fasse pas au détriment de l'éclairage naturel des maisons, elle impose également une surface minimale de baies (qui doit être supérieure ou égale à 1/6^{ème} de la surface habitable), ainsi qu'une optimisation de leur orientation. Elle oblige enfin pour les maisons individuelles le recours à au moins une source d'énergie renouvelable ou alternative pour une partie de l'énergie consommée (5 kilowatts-heure).

2.3.2. Quels impacts sur la conception des maisons ?

Pour Bernard Lorient⁷³ le passage à la RT2012 correspond à une « véritable révolution culturelle du bâtiment » (2012, p.134), dans la mesure où le niveau de performance énergétique exigé est en moyenne quatre fois plus contraignant que dans l'état antérieur du droit. Nous pouvons alors légitimement supposer que cette évolution réglementaire a sans doute eu des impacts significatifs sur la production des maisons construites en lotissement. Le terrain nous le laisse

72 La perméabilité à l'air peut être définie comme la capacité d'un bâtiment à laisser circuler l'air à travers son enveloppe. Le niveau de perméabilité est calculé en fonction du débit de fuite des parois, qui caractérise l'aptitude d'une paroi à laisser circuler l'air lorsqu'une différence de pression existe entre ses deux faces (MEEDAT, 2013). Pour les maisons individuelles ou accolées le débit de fuite réglementaire de l'enveloppe sous 4 pascals doit être inférieur ou égal à 0,6m³/h/m² de parois déperditives hors plancher bas (arrêté du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions).

73 Thermicien, directeur du bureau d'études thermiques AET (Atelier Etudes Techniques).

penser en tous cas : la législation récente en matière de réglementation thermique est en effet soulevée de manière unanime comme un changement majeur du cadre de leur action par les constructeurs de maisons individuelles et les maîtres d'œuvre interrogés sur l'évolution du cadre réglementaire :

« - Les normes ont changé. Les normes RT2012 par exemple ont permis un grand pas en avant, en nous obligeant à faire encore un effort sur la qualité, surtout sur tout ce qui est isolation, pont thermique etc. ». (maître d'œuvre, le 2 juin 2015)

« - Aujourd'hui on est à la RT2012, donc tout le monde s'est mis à peu près à la page [...]. À la base, la RT2012 a été accélérée suite au Grenelle pour la réduction des émissions de CO2 ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - La manière de construire les maisons a évolué d'un point de vue réglementaire avec la réglementation thermique ». (maître d'œuvre, le 12 juin 2015)

« - La grosse évolution c'est la réglementation thermique. Quand on est passé déjà à la 2005 et puis à la 2012. De la RT2005, au BBC puis après à la RT2012, on nous a mis des contraintes techniques qui ont fait évoluer le mode constructif ». (constructeur, le 18 juin 2015)

Certains lotisseurs, interrogés sur l'impact contraignant d'un point de vue réglementaire de l'injonction au développement durable sur le lotissement, soulignent d'ailleurs par comparaison la concentration de l'action du législateur sur la question du bâtiment à défaut de celle de l'aménagement :

« [LH] - Plus récemment, est-ce que les lois Grenelle ont impacté la pratique des lotissements ?

- Pfff, non pas plus que ça. Ça concerne plus les bâtiments. Non, non, il n'y a pas eu d'impact significatif ». (lotisseur, le 22 avril 2014)

« - Vous dites qu'il y a des normes, moi je ne vois pas où sont ces normes. Je ne crois pas qu'il y ait des normes en matière d'aménagement. Pour moi, tout ce qui concerne le bâtiment, ça c'est normatif, ça c'est sérieux. En matière d'aménagement, ça s'apparente beaucoup à de la communication ». (lotisseur, le 26 mars 2014).

Les effets concrets de cette réglementation sur les systèmes constructifs ont été en partie évalués dans une étude réalisée par Aliki-Myrto Perysinaki et Johanna Sery en 2012⁷⁴. Nous proposons de revenir sur les principaux résultats de cette recherche et de les mettre en

74 La recherche a porté sur l'évolution des pratiques et des modèles de trois gros constructeurs français de maisons individuelles (Fousse, IGC et Trécobat) face aux nouvelles exigences énergétiques, croisée avec des entretiens auprès de professionnels travaillant sur les questions environnementales.

perspective par rapport à ce qui ressort des entretiens que nous avons menés auprès de quelques constructeurs étant intervenus sur nos terrains d'étude. Selon les auteures, les constructeurs ont du revoir la conception des maisons, au niveau de leur systèmes constructifs, des matériaux de construction, de l'étanchéité à l'air, de l'exposition, des ouvertures, et des équipements (chauffage, eau chaude, ventilation) pour atteindre les nouveaux objectifs réglementaires .

Les acteurs rencontrés semblent globalement relier la nouvelle réglementation à une augmentation générale de la performance énergétique des maisons neuves :

« - Mais moi je trouve qu'avec la RT2012 aujourd'hui on a atteint un certain niveau de performance, quelles que soient les critiques que l'on peut lui porter (les puristes vous diront que ce n'est pas de la vraie maison passive). Mais la performance est bien meilleure que celle de la réglementation précédente ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - Respecter la réglementation thermique, ça a fait évoluer le mode constructif : les maisons sont beaucoup plus performantes aujourd'hui que ce qu'on faisait il y a 10 ou 15 ans. Et d'ailleurs je pense que ça pose un problème au niveau du marché immobilier de la revente de l'ancien. Parce qu'il y a un tel pallier entre les maisons d'il y a 20 ans et les maisons d'aujourd'hui, que la valeur n'est pas la même. On a deux mondes complètement différents. Vous achetez une maison d'il y a 20 ans vous allez consommer 300 à 400 euros d'énergie par mois pour la chauffer. Aujourd'hui c'est à peine 100 euros par mois sur les grosses maisons. C'est trois à quatre fois moins qu'il y a 20 ans ». (constructeur, le 18 juin 2015)

De façon plus précise, A.-M. Perysinaki et J. Sery expliquent que la surface habitable des maisons ne change globalement pas entre les années 1980 et 2010, mais qu'une évolution spatiale de l'offre traditionnelle des constructeurs est perceptible dans le sens d'une simplification des plans à la fois au niveau de la distribution intérieure des pièces et de la volumétrie des maisons. Elles montrent alors que ces changements peuvent s'expliquer à la fois par une évolution de la demande, de plus en plus friande en références à une architecture plus contemporaine⁷⁵, et par le « *renforcement des attendus réglementaires qui imposent une simplification des volumes pour améliorer les performances de l'enveloppe* » (2012, p.110). En effet, les volumes compacts limitent les linéaires de façade et diminuent donc les risques de ponts thermiques, ciblés par la RT2012.

Par ailleurs, en analysant l'évolution des modèles de maison les plus vendus, elles remarquent que le nombre et la taille des ouvertures ont augmenté durant cette période, ce qui renvoie directement aux nouvelles exigences réglementaires. Les fenêtres s'étendent désormais sur les trois façades les mieux exposées de la maison. De plus, l'attention portée à l'orientation des faitages et à la localisation des ouvertures est un facteur non négligeable d'amélioration de

75 À travers le toit monopente ou une volumétrie cubique, qui distinguent le désir de la jeune du « *modèle parental, symbolisé par le pavillon plain-pied à pentes avec combles aménageables* » (Perysinaki et Sery, 2012, p.110).

performance énergétique : « Selon mes simulations, une maison basique de 90 mètres carrés orientée sud/nord avec 55% des vitrages au sud perd 6 kilowatts-beure lorsqu'on la fait pivoter de 90 degrés » (Loriot, 2012, p.137).

D'autre part, l'étude montre que les nouvelles exigences en matière d'isolation viennent directement impacter le système constructif des maisons, et leur degré de préfabrication (figure 16).

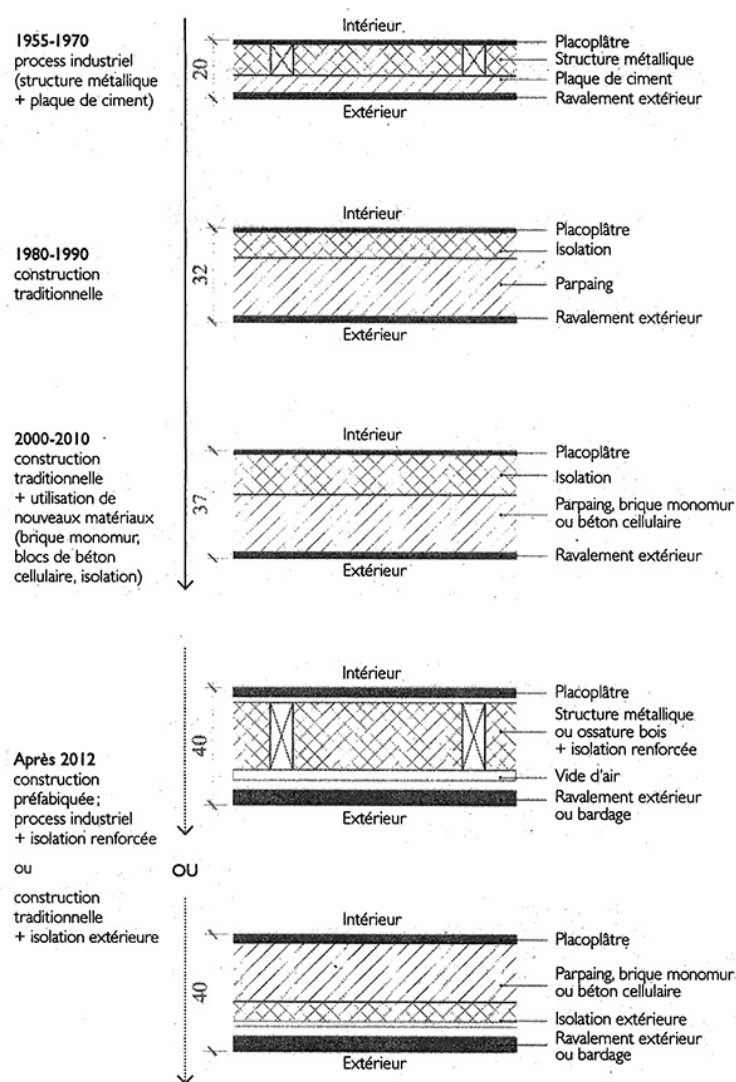


Figure 16. Evolution des systèmes constructifs (source : Perysinaki et Sery, 2012, p. 118)

Les constructeurs recourent le plus souvent à une technique de surisolation intérieure, qui utilise des procédés constructifs traditionnels (parpaing, brique monmur ou béton cellulaire) couplés à une isolation intérieure renforcée⁷⁶. Parallèlement, cette pratique de la surisolation

⁷⁶ Elles expliquent que contrairement à d'autres voisins européens, l'isolation par l'extérieur est peu développée en France, car souvent mal perçue par les ménages, qui la pensent moins solide, mais aussi à cause de la faiblesse de l'offre sur le marché qui fait que son utilisation implique des surcoûts.

entraîne une réduction du recours au système constructif à base de blocs de bétons, à la résistance thermique inférieure à celle de la brique ou du béton cellulaire. B. Lorient explique également que les nouveaux systèmes constructifs (ossature acier ou construction bois) ont du mal à se développer pour des raisons de coût, ce que nous confirme un maître d'œuvre interviewé :

« - Ça évolué parce qu'on a de nouveaux matériaux, on a de nouveaux modes de chauffage. Mais cela reste malgré tout aujourd'hui le même type de maison, de structure, avec des moellons, des blocs de bétons manufacturés avec de l'enduit et du doublage intérieur. Parce que ça reste aujourd'hui quand même le meilleur rapport qualité prix. On essaie de faire de l'ossature bois, mais ..., sauf volonté de la part du maître d'ouvrage qui serait attaché à ce type de matériau, on n'arrive pas encore à le mettre en œuvre parce qu'ils restent plus chers que le traditionnel ». (maître d'œuvre, le 12 juin 2015)

La RT2012 a aussi conduit à améliorer les équipements techniques des maisons pour le chauffage, l'eau chaude et la ventilation, qui sont pris en compte, nous l'avons vu, dans le calcul des indices réglementaires. Ils sont plus efficaces, mais aussi souvent plus gourmands en termes d'espace. Une nouvelle pièce apparaît ainsi dans le plan des maisons : appelée cellier ou local technique⁷⁷, elle regroupe la production d'eau chaude et les dispositifs de ventilation. Par ailleurs, le terrain montre qu'une controverse existe chez les praticiens au sujet du choix de l'énergie en matière de chauffage. Si la réglementation semble avoir mis à mal le règne du tout électrique observé jusqu'alors, le débat s'est ré-ouvert suite aux améliorations technologiques en la matière et au renforcement des capacités d'isolation :

« - Il faut bien avoir en tête que la RT a mis un frein sur le chauffage électrique parce qu'il y a un malus dessus. Donc les gens ne se chauffent quasiment plus à l'électricité maintenant en maison individuelle, ou alors vraiment en complément, si on a un poêle avec un petit convecteur ». (maître d'œuvre, le 12 juin 2015)

« - On prône le chauffage-gaz. Parce qu'aujourd'hui c'est quand même le mode de chauffage qui passe le mieux, au détriment du chauffage électrique, alors qu'en termes d'émission de CO₂, le chauffage électrique en France il ne produit rien, hein. Et vu qu'on fait des maisons RT2012 qui ont un très bon niveau d'isolation, d'étanchéité, etc., puis qui ne consomment quasiment plus rien, ou très peu, il n'y a plus beaucoup d'intérêt d'investir dans un système de chauffage cher, comme une pompe à chaleur, voire une chaudière à gaz, alors qu'on peut très bien chauffer avec un chauffage électrique sans consommer plus. Donc moi je préfère, plutôt que mettre l'argent dans un chauffage sophistiqué, renforcer encore plus l'isolation de la maison, et chauffer avec un simple chauffage électrique ». (constructeur, le 2 juin 2015)

⁷⁷ Pour être précis, il faut dire que le local technique avait commencé à se développer dès 2005, car la RT2005 obligeait déjà l'installation du ballon d'eau chaude dans la partie chauffée du logement.

Relativement à ces questions d'isolation et d'équipement de la maison, les entretiens réalisés montrent que le système de calcul global de la performance énergétique des maisons mis en place par les indices RT2012 instaure un phénomène de vases communicants, issu d'une recherche d'optimisation des coûts. On assiste ainsi, avec l'amélioration de la performance des équipements, à une baisse de la qualité de l'isolation, alors que, dans les premières années suivant la promulgation des normes, l'isolation permettait de pallier à la moindre qualité des équipements :

« - Ce qui se passe avec la RT2012, c'est que le niveau d'isolation des maisons aujourd'hui globalement a tendance à baisser. Parce que comme les industriels sortent des équipements qui sont plus performants, et qu'avec la RT2012 on raisonne vraiment sur une performance globale de la maison, donc qui tient compte de l'isolation du bâti, et de la performance des équipements. Donc si on augmente la performance des équipements, on peut baisser la performance du bâti. Et aujourd'hui, pour des questions de coûts, on est entrain de re-déshabiller le bâti des maisons, parce qu'avec les équipements des industriels, on se rend compte qu'on n'a plus besoin d'isoler comme on le faisait au début de la RT2012 ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - Aujourd'hui, on se rend compte qu'on fait la RT2012 comme on faisait de la RT2005. Au début en 2012 on disait : 'olala, faut des murs comme ça !' Et maintenant on fait du moellon et de l'isolant comme on faisait il y a cinq ans, parce que les moteurs de calcul et les équipements ont évolué. On a quasiment plus de besoin de faire beaucoup d'effort, mis à part un petit peu de joint au niveau du vitrage, un peu plus d'isolant en plafond, en sol, une bonne ventilation, et puis c'est fini, on a fait de la RT2012. Donc le cône s'est resserré. Au début on pensait à une grosse montagne, et enfin de compte ça accouche d'une petite souris. Les maisons ne sont guère différentes. Je serai curieux de remouliner aujourd'hui un projet d'il y a trois ans, avec les moteurs d'aujourd'hui. On serait surpris des écarts de matériaux qu'on nous impose maintenant par rapport à ce qu'on nous imposait à l'époque. Mais c'est normal. Chacun y va de ses idées, et puis au milieu de tout ça il y a la bonne idée qui ressort, et puis bon chacun optimise ses solutions. Et à un moment donné, tout le monde converge. Mais on est quand même passé d'un extrême à l'autre. Maintenant la RT12, vous prenez la RT2005 vous mettez du photovoltaïque et puis c'est bon, vous êtes dedans. C'est un peu ridicule tout ça ». (constructeur, le 12 octobre 2015)

Pour répondre à l'exigence de recours à une source d'énergie renouvelable, la réponse faite par les constructeurs est souvent celle de la mise en place d'une pompe à chaleur, et parfois de panneaux solaires pour la production d'eau chaude, beaucoup plus rarement des panneaux photovoltaïques, des éoliennes ou des systèmes de chauffage bois.

Les entretiens font remonter enfin un dernier élément concernant l'évolution des pratiques constructives en réaction à la réglementation, élément peu abordé dans l'étude de A.-L. Perysinaki et J. Sery : la perméabilité à l'air. En effet la RT2012 rend obligatoire la réalisation d'un test d'étanchéité à l'air lors de l'achèvement des travaux. Ceci semble avoir conduit à une prise de conscience chez les constructeurs de l'enjeu de cette question, jusqu'alors relativement ignorée. Ces derniers évoquent le caractère nouveau et inédit de cette thématique pour eux, ainsi que son importance dans une perspective de performance énergétique du bâti, et leur travail de formation à ce sujet :

« - Il y a un point notamment très important, qu'on ne traitait pas du tout dans la construction, c'est la perméabilité à l'air. Surtout sur une maison individuelle. Et aujourd'hui c'est un point qu'on traite et on se rend compte que c'est un point hypersensible. Donc là on a un gain de performance très important avec le traitement de la perméabilité à l'air des maisons ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - Il y a une chose qui est importante : la RT2012 a permis une évolution dans la mise en œuvre des matériaux. Les artisans sont devenus un peu plus responsables. Aujourd'hui quand on perce un trou on se soucie de savoir pourquoi, et avec quoi on va le reboucher. Il y a moins de 10 ans de ça, tout ce qui nous dérangeait on le coupait, et peut importe si ça faisait des passoires ou pas, on mettait un beau crépis qui cachait tout ça. La RT, pour moi, le gros plus c'est ça. Les entreprises se sont mises à construire de manière un petit peu plus sérieuse, notamment en matière de perméabilité à l'air ». (constructeur, le 12 octobre 2015)

L'ensemble de ces évolutions conduit, selon l'avis de tous, à une augmentation des coûts de construction, bien que l'excédent soit largement compensé, d'après les constructeurs, par la forte baisse des consommations (Perysinaki et Sery, 2012). Le débat est ouvert cependant sur le niveau de ce surcoût. Il avait été évalué au moment de la mise en place de la RT2012 à 14% par rapport à une maison conforme aux exigences de la RT2005⁷⁸. Les postes de ces surcoûts restent également à déterminer. Les entretiens nous donnent quelques indices : les études et tests réglementaires à la charge du maître d'ouvrage, les équipements, les matériaux d'isolation et les ouvertures.

« - La réglementation a forcément un petit impact sur le coût parce qu'on doit payer une étude thermique, on doit faire un test d'infiltrométrie [...]. Il faudrait vraiment faire le parallèle, mais la maison identique avant et après la réglementation, allez ici, un pavillon de 120 ou 130m², tel que nous on les faisait, ça a peut être rajouté 4000 euros de travaux, dont 1000 euros d'études thermiques. Voilà bon il y a un recours à l'énergie renouvelable que tout le monde ne faisait pas forcément avant, donc ça fait aussi augmenter un peu le coût ; il y a le système de comptage d'énergie aussi. Ça a un peu fait

⁷⁸ Le gouvernement a souhaité participer à la diminution de ce surcoût via la mise en place du PTZ (prêt à taux zéro), afin d'alléger les acquéreurs. Cependant les critères d'éligibilité au prêt favorisent un public cible qui exclu le plus souvent les maisons individuelles.

peur aux maîtres d'ouvrage, mais quand ils viennent là on les rassure un petit peu, on leur dit que de toutes manières ils s'en sortiront au bout d'un moment. Le but c'est qu'ils fassent des économies ». (maître d'œuvre, le 12 juin 2015)

« - La RT2012, les normes parasismiques, toutes les normes ont augmenté le coût de construction, mais n'ont pas eu d'incidence sur le prix moyen. Donc ça veut dire que les gens ont soit enlevé des prestations, soit réduit la surface ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - Ça a augmenté le coût de construction. De la RT2005 à 2005BBC, je pense qu'on a pris entre 7 et 12%. Puis de 2005BBC à RT2012 on a du reprendre 2 ou 3%. Donc on a pris 15% mécaniquement juste avec la réglementation thermique. Donc c'est pas neutre sur une maison à 250 000 euros ». (constructeur, le 18 juin 2015)

En 2012, A.-L. Perysinaki et J. Sery identifiaient trois tendances à suivre dans le processus d'adaptation des constructeurs aux nouvelles exigences réglementaires : une progression dans le développement de la construction à ossature bois, dont le coût demeure aujourd'hui plus élevé que les systèmes constructifs traditionnels et dont l'inertie thermique mal maîtrisée engendre des problèmes de confort thermique d'été. Elles soulevaient ensuite l'enjeu de la réindustrialisation de la maison individuelle, sa construction étant encore aujourd'hui très largement fondée sur l'artisanat. Cette tendance est d'ailleurs annoncée par un des constructeurs rencontrés comme un processus en cours :

« - Aujourd'hui avec la RT2012, avec les terrains qui sont de plus en plus petits, il y a une nécessité d'industrialisation. Et quasiment tous les constructeurs vont vers l'industrialisation. D'ailleurs il y a un indicateur qui ne trompe pas : il y a de moins en moins de tous petits constructeurs. Ça se regroupe. Certains arrêtent, d'autres rachètent. Et la taille critique monte de plus en plus. C'est un métier qui était assez spécifique il y a dix ans. Il y avait une énorme atomisation des entreprises, et ça c'est petit à petit entrain de disparaître. Parce que l'industrialisation fait que la part de l'artisanat, dans le CMI⁷⁹, va être de moins en moins importante pour des acteurs de plus en plus gros ». (constructeur, le 24 juin 2015)

Les auteures se demandaient enfin si on n'allait pas se diriger vers une territorialisation plus poussée de la production, suite à la mise en place des zones climatiques définies par la réglementation, qui pourrait conduire au renforcement de certaines caractéristiques régionales constructives. Cette question aussi reste ouverte.

79 Contrat de Maison Individuelle.

2.3.3. Une réglementation critiquée : appréhension limitée du bâti et faiblesse du contrôle

Globalement, la mise en place de ces nouvelles exigences semble plutôt appréciée par les constructeurs, car elles ont permis de tirer les standards de la production vers le haut en matière de performance énergétique des maisons :

« - On a fait des pas énormes entre une maison il y a 20 ans et une maison aujourd'hui ça a juste rien à voir, c'est pas comparable. Donc c'est super. C'est très bien, ça va dans le bon sens ». (constructeur, le 15 août 2015)

« - La RT2012 elle est faite pour que les maisons consomment moins d'énergie. Et on est capable de faire légèrement plus cher, et ça réduit, des maisons qui consomment 4 ou 5 fois moins. Donc il faut le faire, c'est logique ». (constructeur, le 24 juin 2015)

« [LH] - Et justement toutes ces normes sur les questions énergétiques, vous trouvez qu'elles ont amélioré la qualité des maisons ?

- Absolument ». (maître d'œuvre, le 2 juin 2015)

« [LH] - Vous en pensez quoi de cette réglementation ?

- C'est bien, c'est très bien ». (constructeur, le 2 juin 2015)

« - Les normes RT2012 par exemple ont permis un grand pas en avant, en nous obligeant à faire encore un effort sur la qualité, surtout sur tout ce qui est isolation, pont thermique etc. ». (maître d'œuvre, le 2 juin 2015)

Deux grands ensembles de critiques émergent cependant autour de cette RT2012. Les auteurs, mais aussi les acteurs, constatent tout d'abord que les normes sont définies exclusivement en fonction des qualités intrinsèques de la maison, délimitant un registre de réglementation strictement énergétique et non environnemental. En effet, les données environnementales du terrain (exposition, plantations, vents, implantation des accès, sol) ne sont pas incluses dans la réglementation. De même, les usages du bâti ne sont pas non plus pris en compte, alors même que les études⁸⁰ ont montré qu'ils conditionnaient fortement les résultats de performance énergétique des bâtiments. Cette approche non élargie constitue la première limite du dispositif normatif.

D'autre part, les entretiens font remonter une forte critique des processus de contrôle de la règle. Le respect des normes est contrôlé par l'établissement d'une attestation de prise en compte de la RT2012 à deux étapes du processus de construction : lors de la demande de permis

80 Sur le décalage entre performances énergétiques réelles et prévisions conventionnelles dans le bâti résidentiel, voir les travaux de O. Silder, et de M.-C. Zelem.

de construire via la réalisation d'une étude thermique préalable⁸¹, et lors de l'achèvement du bâtiment avec l'attestation thermique de fin de travaux⁸², établie par un professionnel qualifié (architecte, bureau de contrôle ou organisme certificateur conventionné). Des sanctions sévères sont prévues en cas de non respect de la RT2012 : de la mise en conformité à des amendes et même des peines de prison en cas de récidives, en passant par l'arrêt du chantier et la démolition. Pourtant, les acteurs rencontrés considèrent que les processus de contrôle sont défaillants, et évoquent l'existence de stratégies de contournement de la règle chez leurs concurrents, induisant une concurrence déloyale. Selon eux, ces mécanismes sont possibles dans la mesure où les attestations sont fournies par le maître d'ouvrage, et qu'il n'y a pas de vérification indépendante de la part de l'administration.

« - Les contrôles par des bureaux d'études, alors on va rire. [...] C'est des hypocrites. Ils disent que les contrôleurs doivent être strictement indépendants. Mais quand vous avez un constructeur qui vous fait visiter par exemple 100 pavillons par an, vous n'êtes pas indépendant, vous êtes dépendant ». (maître d'œuvre, le 2 juin 2015)

« - De toutes manières, il n'y a pas de contrôle. Aujourd'hui vous êtes en RT2012, c'est du pénal si vous ne respectez pas. Il y a énormément de maisons qui ne sont pas RT 2012. » (constructeur, le 24 juin 2015)

« - Dans la RT2012, vous avez l'obligation de faire un B-bio, c'est à dire une conception bioclimatique de la maison, en respectant un certain nombre de règles, le CEP et l'orientation principalement, puis vous avez l'étude thermique et le DPE qui vient vérifier que vous avez bien fait tout ça. Si vous ne voulez pas respecter ça aujourd'hui, personne ne viendra vous contrôler.

[LH] - Il n'y a pas de contrôle?

- Non. Alors il y a des mécanismes qui se mettent en place. Le B-bio doit être mis avec le permis. Et ce B-bio est envoyé sur un site du ministère. Sauf qu'un faux B-bio c'est facile à obtenir sur internet. Donc il n'y a pas vraiment de contrôle ». (constructeur, le 24 juin 2015)

« - Le seul bémol c'est sur la façon dont on met en œuvre cette nouvelle réglementation. Elle est finalement peu contrôlée ou peu contrôlable. Parce qu'on imagine bien que c'est compliqué à mettre en place. Et pour autant c'est l'essence de tout, parce que si je mets une réglementation en place et si elle est respectée que par 50% des mecs... Ça ne sert à rien ». (constructeur, le 28 août 2015)

81 Elle comprend le calcul de la surface, du coefficient Bbio, de la surface vitrée de l'habitation, et la présentation de l'utilisation d'énergie renouvelable. Il s'agit d'un calcul théorique réalisé à l'aide de logiciels évalués par les pouvoirs publics.

82 Elle présente les résultats du test d'étanchéité à l'air, et de l'étude thermique actualisée (Cep ; Tic ; perméabilité à l'air ; les caractéristiques des ENR, des isolants, de la ventilation, de la production de chaleur, des protections solaires).

* * *

Dans cette troisième phase de l'histoire réglementaire des lotissements, le législateur a concentré son activité sur deux échelles opposées de l'action urbaine : la planification et le bâtiment. La production de nouvelles règles à ces deux échelles est plus que jamais marquée par des préoccupations environnementales, qui vont impacter de façon indirecte le lotissement dans le sens de certains critères de la qualité morphologique telle que définie précédemment. En effet, les lois Grenelle et la loi ALUR favorisent la densité du bâti en même temps qu'elles tentent de limiter l'extension des zones à urbaniser et de concentrer le développement urbain dans les espaces déjà urbanisés et moins éloignés des tissus existants. La création de nouvelles opérations sur des terrains excentrés et isolés par rapport au centre-bourg semble être durablement compromise par le nouveau contexte planificateur mis en place, comme le laissent penser à la fois le contenu législatif et réglementaire des textes, et le retour des acteurs de terrain.

Cependant l'efficacité des règles reste encore à évaluer précisément dans la mesure où l'essentiel des dispositions en matière de planification sont incitatives et donc dépendantes de la manière dont les acteurs locaux sauront s'en saisir.

L'intention du législateur vis-à-vis du lotissement en lui-même est par ailleurs peu lisible. On observe en effet une forme de déconnection entre l'évolution de la procédure elle-même, qui suit des objectifs administratifs et gestionnaires de simplification, et l'affirmation d'une tendance de plus en plus forte à l'environnementalisation du droit de l'urbanisme et au renforcement du contrôle et de la maîtrise (dans ses composantes énergétiques notamment) de l'urbanisation. Ce décalage avait d'ailleurs initialement pris corps dans notre recherche sous la forme d'un étonnement face au silence des acteurs sur les lois récentes ayant pourtant modifié significativement le code de l'urbanisme. Il nous a fallu creuser les textes et prendre du recul pour comprendre qu'il s'agissait peut être d'un résultat. L'aménagement et plus précisément le lotissement ne sont pas dans cette phase le cœur de cible du législateur, très actif par ailleurs sur la planification et la réglementation de la construction.

L'injonction réglementaire au développement durable prend finalement un autre tournant à partir de 2010 : un virage marqué par la lutte contre l'artificialisation des sols et non plus seulement la lutte contre le mitage des territoires. Dans cette perspective le nouveau cadre réglementaire institué par les lois Grenelle et la loi ALUR agit essentiellement par un effet de contexte sur la production des lotissements, désormais suspects, car associés au modèle de la ville étalée.

CONCLUSION CHAPITRE 06

L'injonction réglementaire au développement urbain durable a une influence certaine sur la production de la ville par lotissement. Son impact est cependant différencié dans le temps.

Au cours d'une première période (1990-2007), inscrite dans les traces de la phase précédente, la réglementation s'efforce d'encadrer plus fortement le lotissement sans pour autant le stigmatiser. Ce mode opératoire est certes soumis à des procédures de contrôle de plus en plus exigeantes, notamment concernant son impact sur l'environnement, et doit se conformer à un cadre planificateur renforcé. Toutefois, ces nouvelles contraintes ne le visent pas de manière spécifique : elles concernent l'ensemble des outils réglementés de l'urbanisme. La poursuite de l'environnementalisation du droit de l'aménagement s'accompagne donc d'une normalisation du lotissement qui devient un instrument opérationnel de droit commun. Le législateur cherche ainsi également à faciliter la commercialisation des opérations et allège la procédure pour les plus petites d'entre elles en instaurant un double régime d'autorisation.

Les effets des nouvelles règles sur la qualité des opérations sont difficiles à évaluer de manière générale. En effet, la conformité au droit n'implique pas partout les mêmes conséquences en matière de morphologie, tant cette dimension n'est pas au centre de la réglementation. C'est pourquoi nous parlons d'impact différencié de l'injonction au développement durable. Nous pouvons tout de même retenir que la loi SRU influence de manière indirecte à la fois la localisation, la densité et la taille des opérations. Par ailleurs, la réforme de 2005/2007 fait clairement le lien entre qualité des lotissements et intégration des opérations à leur environnement en instaurant le principe d'un volet architectural et paysager, qui ne sera concrétisé que plusieurs années plus tard.

Une deuxième période s'amorce en 2010 avec les lois Grenelle, suivies de la loi ALUR. À ces occasions, le législateur ne fait pas que renforcer la prise en compte des préoccupations environnementales dans le droit de l'urbanisme. Il lui donne une autre dimension et opère un tournant en faisant la place à de nouvelles problématiques, parmi lesquelles la réduction des émissions de GES, la biodiversité et les continuités écologiques. Au cours de cette période l'évolution du droit de lotir perd en lisibilité, tant il semble déconnecté dans ses principes fondateurs de ceux à l'origine du Grenelle. Le législateur réforme le lotissement suivant des objectifs gestionnaires, mais le laisse en dehors de la grande refonte durabiliste qui affecte par ailleurs la planification et le bâtiment.

Au-delà de ces difficultés de lecture, il nous semble tout de même que de manière latente, dans ce nouveau contexte, qui est celui de la lutte contre l'artificialisation des sols et non plus seulement celle contre le mitage, le lotissement est redevenu suspect. La planification « grenellisée » instaure ainsi, d'après les acteurs rencontrés, un contexte hostile au lotissement, désormais considéré comme incompatible avec le développement urbain durable.

Un dernier indice, très récent, nous semble confirmer cette hypothèse ; il s'agit de l'approbation de la loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine⁸³. Contrairement aux précédentes lois, elle se concentre en partie sur l'échelle de l'aménagement. Elle prévoit l'obligation du recours à un architecte pour l'aménagement des lotissements soumis à PA. Suivant un objectif de promotion et de défense de la qualité architecturale, le législateur vise cette fois directement le lotissement : suspecté, voire accusé de médiocrité, son aménagement doit désormais être placé sous la « responsabilité »⁸⁴ d'un architecte :

« Art. L. 441-4. - La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation a fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental dont, pour les lotissements de surface de terrain à aménager supérieure à un seuil fixé par décret en Conseil d'Etat, celles d'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture » (art. 81 de la loi)

Ce projet de loi a soulevé des indignations à la fois du côté des aménageurs, mais aussi du côté d'autres professions de la production de la ville, parmi lesquelles la SFU (Société Française des Urbanistes), qui a rappelé dans une lettre au ministère que le PA relevait de l'aménagement (domaine qui appelle à la pluridisciplinarité), et non de la construction de bâtiments – quant le cœur des compétences des architectes restait l'intervention sur le bâti. Quoi qu'il en soit, cette loi est le signe d'une vigilance renforcée du législateur vis-à-vis du lotissement, qui est cette fois spécifiquement ciblé. Le cadre réglementaire semble à nouveau se rigidifier et l'attention se porte aujourd'hui sur l'aspect architectural, paysager et urbanistique des espaces produits. L'impact concret de cette obligation du recours à un architecte reste encore à évaluer, dans la mesure où depuis l'introduction du volet paysager dans les demandes d'autorisation, la plupart des lotisseurs faisaient déjà appel à un homme de l'art (architecte, mais aussi urbaniste – comme au Jardin de Rampeau – ou paysagiste – comme au Clos des Eparviers).

83 Du 7 juillet 2016.

84 Nous citons ici une « lobbyiste du conseil régional de l'ordre des architectes » interrogée par le magazine Télérama et restée anonyme dans l'article : <http://www.telerama.fr/scenes/loi-creation-architecture-patrimoine-les-architectes-restent-sur-leur-faim,139160.php>.

Conclusion Partie III

Au terme de cette exploration historique et juridique, nous comprenons que le lotissement est le produit d'une construction réglementaire par le droit national. Son contenu administratif (dossier de demande d'autorisation), les modalités de son contrôle (instruction) ainsi que celles de son montage et de sa réalisation sont en effet en grande partie encadrés par le droit. L'évolution du rapport du législateur à son égard constitue donc un élément important pour la compréhension de sa mise en œuvre, ainsi que pour celle des espaces qu'il produit.

Longtemps resté un contrat de droit privé peu réglementé, il est jusqu'au début du 20^{ème} siècle l'outil de prédilection pour des spéculateurs peu scrupuleux dans un contexte de croissance urbaine et d'engouement pour la maison individuelle. Il devient un enjeu public suite à son développement massif au début du siècle sous une forme insalubre et inquiétante.

Le législateur va alors dans un premier temps institutionnaliser la procédure de lotissement de façon à mettre fin au phénomène des lotissements défectueux. Cette première phase réglementaire, qui est aussi celle de sa reconnaissance juridique, est ainsi marquée par une grande rigidité.

Une fois la problématique des mal-lotis surmontée, dans un contexte de développement massif de la maison individuelle et du tournant pavillonnaire des politiques nationales du logement, le lotissement change de statut dans le regard du législateur. Il devient, grâce à la réforme de 1977, qui clarifie et assouplit son régime, un outil opérationnel reconnu et promu comme levier d'encadrement du développement urbain et de lutte contre le mitage.

La montée de l'injonction au développement durable à la fin des années 1990 ne remet pas tout de suite en cause cette posture d'ouverture du législateur vis-à-vis du lotissement. Certes, ce dernier est de plus en plus encadré par une planification renforcée et soumis à des contrôles de plus en plus exigeants, notamment concernant son impact sur l'environnement. Cependant, jusqu'en 2010, le lotissement demeure – dans le sous-texte de la législation – un outil d'urbanisme comme un autre, compatible avec la promotion du nouveau mot d'ordre durabiliste pour l'urbanisme.

Ce n'est finalement que très récemment que le lotissement est redevenu suspect, suite au passage d'une lutte contre le mitage à une lutte contre l'artificialisation des sols. Depuis 2010, la législation a ainsi conduit à l'affirmation d'un nouveau contexte d'action, via la planification, largement hostile au lotissement. Bien que la lisibilité des choix réglementaires ne soit pas toujours évidente, il semble que le lotissement soit désormais considéré comme incompatible avec la mise en œuvre d'un développement urbain durable.

Pour conclure sur notre deuxième hypothèse concernant l'impact des évolutions réglementaires récentes sur la qualité morphologique des lotissements, nous proposons une réponse nuancée. Si nous concédons un rôle certain au cadre réglementaire national, nous pensons toutefois que la qualification de ces opérations ne saurait se réduire au résultat d'un conditionnement mécanique à la règle de droit, et ceci pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, nous avons pu observer que l'inflation réglementaire récente concerne peu le lotissement en lui-même, dont les règles de mise en œuvre (contenu des dossiers de demande d'autorisation, délais d'instruction, etc.) ont peu changé ces dernières années. Et d'ailleurs, sauf jusqu'à très récemment¹, la qualité morphologique occupait une place marginale dans les décisions du législateur. D'autre part, un certain nombre de règles nouvelles sont des normes procédurales incitatives, et non des normes d'objectifs obligatoires, ce qui laisse une marge importante d'indétermination quant au contenu et à la mise en œuvre du droit. Enfin, nous sommes convaincue du caractère intrinsèquement imparfait de la règle, qui ne saurait résumer l'irréductible complexité du réel. Dans les silences, les imprécisions et les oublis, mais aussi dans les modalités d'application de la règle se logent d'autres leviers, d'autres raisons, qui expliquent la qualification des lotissements. L'exemple de la mise en œuvre de la réglementation en matière de gestion de l'eau est parlante à ce propos : tandis qu'à Solaize, elle s'est traduite en un aménagement innovant et paysager (le mail) qualifiant l'opération, elle a donné lieu à la réalisation d'espaces fonctionnels résiduels à Saint-Bonnet-de-Mure.

Finalement, l'injonction réglementaire au développement durable a impacté la qualité des lotissements de manière essentiellement indirecte. Le nouveau contexte planificateur influence ainsi le critère de localisation² et de densification des opérations.

1 Avec la promulgation de la loi LCAP, qui est tellement proche de nous que nous ne pouvons évidemment pas en mesurer les effets.

2 Nous analysons plus en détails les effets concrets des documents d'urbanisme sur la morphologie des lotissements en Partie IV/Chapitre 8.



La fabrique de lotissements
de qualité



PARTY IN.

L'analyse de l'histoire réglementaire du lotissement nous a permis de voir que l'évolution de la règle de droit d'urbanisme, définie au niveau national, n'épuisait pas la compréhension de la prise en compte des critères de qualité dans la production de la ville par lotissement. Au contraire même, l'injonction réglementaire au développement urbain durable semble avoir un poids mineur dans l'explication de cette qualification.

Ces considérations nous conduisent alors à émettre l'hypothèse que les leviers de cette qualification se situent dans les modalités d'organisation de l'action collective engagée dans la mise en œuvre de cette production urbaine.

L'insuffisance de la variable explicative réglementaire¹ nous conduit donc à nous intéresser à la mise œuvre concrète du processus opérationnel, de façon à identifier les éléments potentiellement déterminants pour qualifier la production des lotissements. À l'instar de Thierry Vilmin (2008) au sujet de l'aménagement urbain en général, nous proposons alors d'analyser le processus de production des lotissements comme un système d'action collective. Nous pensons en effet que la fabrique des lotissements est un phénomène trop complexe pour être saisi par un raisonnement causal linéaire. Il ne suffit pas de présenter le déroulement de la procédure administrative d'autorisation d'aménager pour expliquer les modes de faire. Cette dernière s'intercale entre une politique d'aménagement du territoire en amont et la construction des bâtiments en aval (Carfantan, Vignes-Rubio & Bonnet, 2005). Elle ne constitue de ce fait qu'un élément parmi d'autres du système de production des lotissements, dans lequel interagissent de nombreux acteurs, s'articulent plusieurs échelles spatiales (de l'agglomération à la parcelle) et sont mobilisés différents outils de façon interdépendante (figure 1). Les comportements des acteurs sont donc envisagés ici comme des éléments d'un système plus large, qu'il faut considérer dans son ensemble pour en comprendre la mécanique.

L'objet de cette partie est alors de déconstruire ce processus en identifiant les étapes de l'action, les acteurs engagés, les contenus des procédures, les règles du jeu et les temporalités successives, de façon à comprendre quand, comment et avec qui se font les arbitrages morphologiques. Autrement dit, nous cherchons à répondre aux questions suivantes : À quel(s) moment(s) se prennent les décisions sur la forme urbaine des opérations ? Quels acteurs sont engagés dans cette décision ? Comment se déroulent ces choix ?

¹ Le lecteur remarquera cependant que le cadre réglementaire national, décrit dans la partie précédente, est aussi présent dans le développement qui va suivre. En effet, la réglementation nationale structure en partie le jeu d'acteurs en fixant un certain nombre de règles du jeu, parmi lesquelles celles qui concernent les instruments de planification locale. Seulement dans cette partie, l'analyse ne se concentre plus sur la règle en elle-même, mais sur le comportement des acteurs en interaction. La règle est intégrée dans l'analyse comme un élément de la situation d'action.

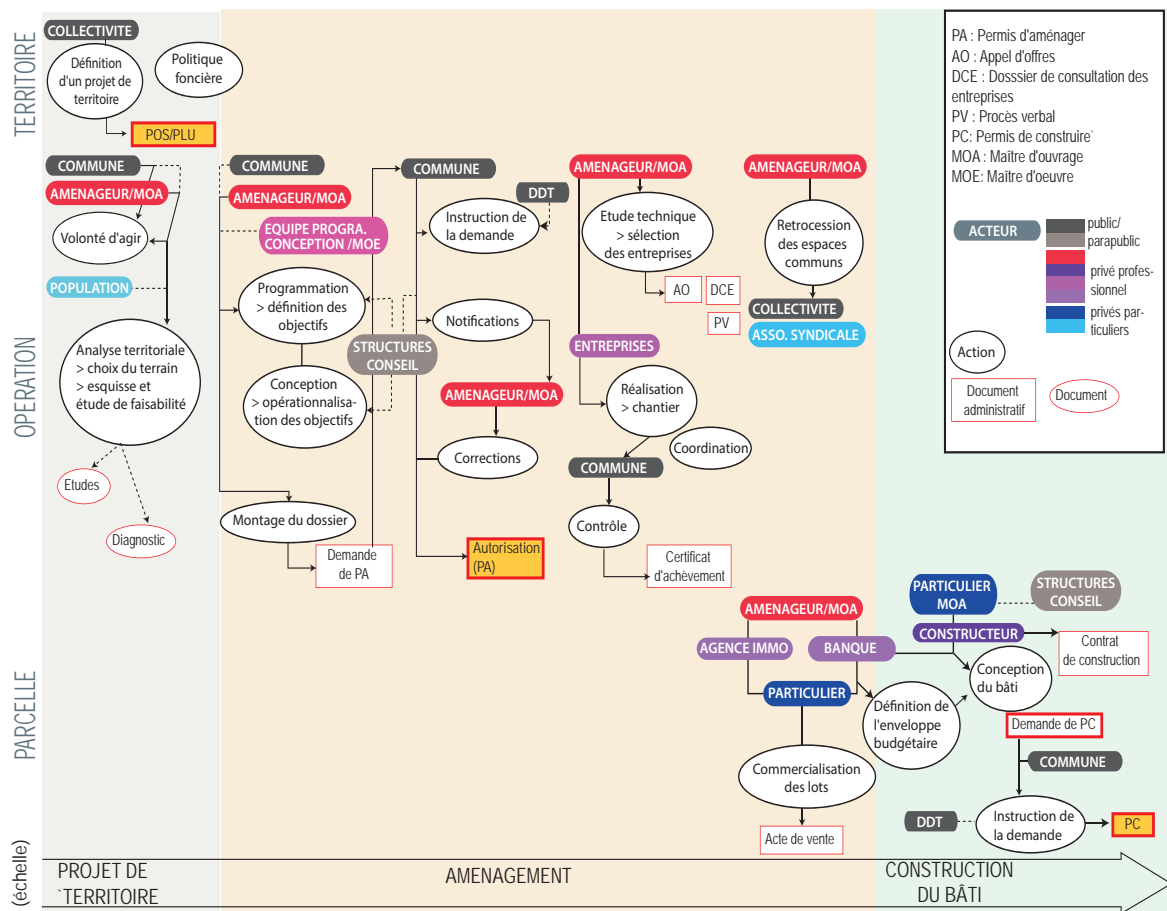


Figure 1. La production de la ville par lotissement, un processus complexe : pluralité d'acteurs, multiplicité des procédures et articulation des échelles spatiales (L. Herrmann, 2016)

Nous allons montrer que la qualification des opérations de lotissement repose en grande partie sur les modalités d'organisation de l'action collective qui les produisent. Nous allons voir que la décision en matière de morphologie n'est pas unitaire et que la phase de composition urbaine à proprement parler n'a pas le monopole de ces arbitrages. Au contraire, cette décision se déroule de façon plurielle, engageant différents acteurs et différentes échelles spatiales à différents moments, avec des effets de rétroaction dans le processus.

La reconstitution et la schématisation du processus de production de la ville par lotissement (figure 1) nous permet de poser des éléments préalables à la réflexion qui va suivre. Tout d'abord elle nous conduit à observer trois espaces, relativement distincts, dans son déroulement, au cours desquels se font les choix en matière de morphologie. Ces trois espaces, ou trois « nœuds » du processus opérationnel², se cristallisent autour de trois procédures :

2 Nous préférons parler de nœuds, dans la mesure où le terme de « moment » peut laisser penser que les temporalités se succèdent sans jamais se chevaucher, alors que l'observation montre au contraire que ces « nœuds » peuvent se dérouler de manière croisée, voire itérative.

la définition d'un projet de territoire par la commune à travers l'élaboration d'un document d'urbanisme, la définition et l'élaboration d'une opération d'aménagement par le lotisseur à travers la demande puis l'obtention d'une autorisation de lotir (anciennement permis de lotir, depuis 2007, permis d'aménager), et enfin la construction des bâtiments par les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison à travers la demande et l'obtention des multiples permis de construire³ (figure 2). Des acteurs différents sont donc mobilisés autour de chacun de ces nœuds. De même, l'échelle privilégiée de la réflexion spatiale diverge à chaque fois.

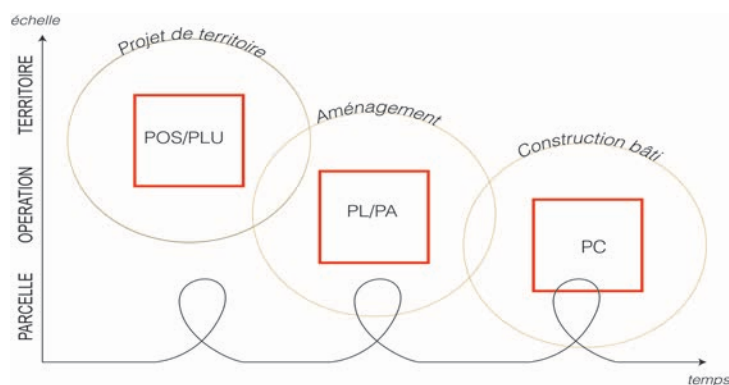


Figure 2. Identification de trois nœuds procéduraux dans le processus de production de la ville par lotissement (L. Herrmann, 2016)

Nous remarquons ensuite que, contrairement à ce que l'on pourrait penser, cette fabrique privée de la ville est marquée par une omniprésence des acteurs publics⁴.

En effet, la réalisation d'une opération de lotissement privé ne se fait pas en dehors du regard public. Il ne s'agit plus, comme du temps de sa préhistoire, d'une simple opération privée, extension du droit de propriété, régulée exclusivement par le droit privé. Au contraire, l'analyse de son histoire réglementaire a montré que le lotissement s'était progressivement constitué en une véritable opération d'aménagement strictement encadrée par l'acteur public. Or, depuis les lois de décentralisation de 1982 et 1983 la compétence en matière d'urbanisme (définition

3 Autant de permis qu'il y a de lots à bâtir : soit 41 pour le Clos des Eparviers, cinq pour le Clos du Grand Champ, 17 pour le Jardin de Rampeaux et 11 pour les Balcons de la Vosne. Nous nous intéresserons ici seulement aux permis de construire simples (et non aux permis de construire groupés valant division) donnant lieu à la conception et à la construction de maisons individuelles (et non aux permis de construire pour les ouvrages collectifs). Ce choix s'explique par notre volonté initiale, et toujours suivie jusqu'alors, de travailler sur la production ordinaire de la ville, engageant les particuliers. L'analyse empirique a donc porté uniquement sur 27 permis au Clos des Eparviers, trois permis au Clos du Grand Champ, l'ensemble des lots construits pour le Jardin de Rampeaux (soit 16 sur 17), et sept permis aux Balcons de la Vosne.

4 Pour rappel, au commencement de ce travail de thèse, nous avons exprimé notre volonté de nous concentrer sur ce que nous avons appelé la fabrique ordinaire de la ville. C'est ce qui nous a conduit à explorer un mode opératoire particulier – le lotissement privé. Ce type d'opération est caractérisé par la procédure opérationnelle qu'il actionne mais aussi par la nature privée de sa maîtrise d'ouvrage. Nous avons en effet exclu de notre champ d'étude les lotissements communaux, pour nous intéresser exclusivement aux opérations conduites par des lotisseurs privés.

du droit des sols et délivrance des autorisations d'urbanisme) est entièrement aux mains des communes. Ce pouvoir doit être pris en compte à sa juste mesure. Pour ce qui nous concerne, l'acteur communal est présent dans les trois espaces de la décision morphologique identifiés : lors la définition du projet de territoire, lors de la délivrance de l'autorisation de lotir et lors de la délivrance de l'autorisation de construire.

Cette considération du rôle central de l'acteur communal en matière d'urbanisme nous a conduit à formuler l'hypothèse⁵ que la prise en compte des critères de qualité morphologique dans les lotissements dépend des capacités de régulation de ces opérations par la commune.

Pour évaluer la pertinence de cette hypothèse nous procédons en trois temps.

Nous regardons dans un premier temps dans quelle mesure cette question de la régulation se pose de façon particulière pour les petites communes (chapitre 7). En effet, la décentralisation, en même temps qu'elle accordait de nouvelles compétences aux communes, leur a fait endosser de grandes responsabilités dont elles n'avaient pas toujours les moyens (Morand-Deville, 1996). Ceci est d'autant plus vrai pour les petites communes périurbaines, faiblement dotées en matière d'ingénierie territoriale en interne, et pourtant aussi réceptrices de l'essentiel de la croissance urbaine, notamment sous formes d'opérations privées de lotissement. L'exercice de ses compétences d'urbanisme par la commune peut donc s'exprimer de manière problématique. Nous allons ainsi voir que la force de régulation de cette dernière repose en grande partie sur sa capacité à se doter d'une stratégie territoriale en matière de développement urbain. Face à l'enjeu d'une faiblesse des technstructures municipales, deux éléments paraissent alors déterminants : l'existence de partenaires lui donnant accès à de nouvelles ressources, mais surtout l'engagement politique des élus municipaux.

Nous proposons ensuite d'étudier dans le détail le contenu des nœuds procéduraux de façon à voir : comment se prennent les décisions en matière de morphologie des lotissements ; qui sont les acteurs de ces choix ; et surtout quels sont les leviers d'action de la commune pour réguler ces décisions de formes et y introduire des critères de qualification.

Le second temps est consacré à l'analyse du lien entre réglementation locale et morphologie urbaine (chapitre 8). Nous verrons que les documents de planification locale ont des effets certains sur la forme des tissus urbains de manière générale et sur celle des lotissements en particulier. Le zonage est d'abord déterminant pour la localisation des opérations. Le règlement de zone se concentre ensuite bien souvent sur le système bâti appréhendé à la parcelle. Il n'en est pas moins déterminant pour un certain nombre d'aspects morphologiques importants : la densité, l'implantation du bâti, le prospect et la hauteur des bâtiments. Enfin, de nouveaux types de normes sont apparues récemment dans la planification locale. Il s'agit de normes graphiques d'objectifs, qui nous semblent très intéressantes et plus performantes que les normes classiques pour répondre au enjeux de qualification des lotissements.

5 Partie I/Chapitre 1/Section 2.3.

Le troisième et dernier chapitre concerne de manière conjointe l'analyse des interactions constituées autour de la délivrance des autorisations de lotir d'une part et de construire d'autre part (chapitre 9). Concernant la partie aménagement, nous verrons que d'importantes décisions morphologiques se prennent au cours de la phase – théoriquement administrative – de délivrance de l'autorisation de lotir. Ceci nous permettra de montrer que la commune est, si elle s'en donne les moyens, en position de force dans l'interaction avec le lotisseur, pour introduire des critères de qualité morphologique dans la composition des opérations. Nous verrons par contre que la phase d'autorisation des maisons individuelles est peu déterminante en matière de morphologie. Elle est, contrairement à la phase aménagement, plus réglementée que négociée, du fait du déséquilibre du rapport de forces induit par le caractère minuscule des maîtres d'ouvrage. Nous montrerons enfin que certains aspects de la qualification de la forme sont arbitrés au moment de la conception des opérations par le lotisseur et son concepteur. Les lotisseurs semblent faire un usage différencié de cette marge de manœuvre morphologique. Une analyse des registres de justification des lotisseurs va nous permettre de voir que certains d'entre eux se placent dans une posture de responsabilité quand d'autres considèrent qu'ils n'ont pas le choix. Nous verrons que cette distinction est déterminante pour la qualification des opérations.

CHAP. 07

Ressources et partenaires du politique :
construire et mener une stratégie pour produire la
qualité

Poser la question de la capacité de régulation communale de la production de la qualité des lotissements, c'est, selon nous, poser la question de la politique communale elle-même et de son projet territorial. À la suite de Jérôme Idt, nous envisageons le politique comme « *l'activité sociale consistant à arbitrer en dernier ressort entre des intérêts contradictoires relatifs à l'orientation de l'action d'une société sur elle-même* » (2009, p.447). La production de la ville en général, et celle des lotissements en particulier, est donc une action éminemment politique puisque elle est potentiellement contestable et sujette à conflit. Elle renvoie à l'exercice d'un arbitrage relatif à l'usage du sol. Cet arbitrage est, nous l'avons vu, aux mains de la commune qui définit la réglementation locale d'urbanisme et délivre les autorisations d'urbanisme.

Nous pensons alors que la construction de lotissements de qualité repose au moins en partie sur l'existence d'un projet, ou dit autrement, d'une stratégie communale concernant l'urbanisme et son développement urbain. Cette hypothèse rejoint les convictions du groupe de travail constitué en 2010 par Stéphane Cordobes, Romain Lajarge et Martin Vanier, qui affirmaient en préalable de leur recherche prospective sur le périurbain : « *le problème posé par la périurbanisation n'est pas tant l'étalement urbain et le caractère insoutenable de la « ville » qu'il fait advenir ; c'est l'absence ou la grande faiblesse du projet territorial qui la déploie ou la gouverne ici et là, ou, dit autrement, la défaite du politique qu'elle sous-entend* » (p.22). En 2011, M. Vanier affirmait cette posture alors minoritaire face au phénomène – posture qui guide aujourd'hui notre propos –, en se désolant de la disqualification systématique de la périurbanisation considérée comme indigne des politiques publiques autres que celles de l'empêchement. Il déclarait au contraire que « *ce qui est désespérant dans le périurbain, ce n'est pas son existence [...] c'est le vide du projet qui porte ces territoires* » (p.2).

Notre enquête de terrain nous permet d'observer que cette défaite du politique, au sens de la *policy*¹, n'est pas une fatalité. Pour autant, on admet également que la construction d'une stratégie communale qualifiante en matière d'urbanisme puisse se poser de façon particulièrement problématique pour les petites communes. En effet, l'exercice de la compétence urbanisme qui leur échoie, au même titre que l'ensemble des communes du territoire national, soulève la question des moyens dont elles disposent pour la mettre en œuvre. L'objet de ce chapitre est alors d'analyser les ressources qu'ont pu mobiliser ou non les communes étudiées pour construire un projet de développement territorial qui se révélera déterminant, nous le verrons (chapitres 8 et 9) pour la qualification des opérations de lotissement.

Le chapitre est structuré en deux sections. Nous posons d'abord des éléments de définition, pour comprendre de quoi relève exactement cette idée d'un projet ou d'une politique communale autour de la notion de stratégie territoriale. Nous montrons que la constitution d'une telle stratégie se pose en termes problématiques pour les petites communes étudiées du fait de la faiblesse de leur technostucture dans un contexte de désengagement de l'ingénierie

1 Nous empruntons cette distinction entre *policy* – la politique menée – et *politic* – le jeu politique –, à Paul Boino (2009a ; 2009b).

d'État. Dans la seconde partie, l'analyse du système d'acteurs nous permet d'identifier les ressources disponibles pour les petites communes, malgré leur dénuement ingénierial². La régulation municipale de la production des lotissements s'exerce en effet dans le cadre d'une action urbaine placée sous le signe de la fragmentation institutionnelle et de la dispersion des ressources, mais du même coup aussi du partenariat et de la coproduction.

Les opérations analysées s'inscrivent dans un contexte historique et géographique particulier : élaborées entre 2001 et 2009, elles succèdent toutes à la décentralisation. Cette période est caractérisée par une réorganisation de la répartition des compétences et des ressources entre les différents échelons de l'action publique, et notamment par le retrait progressif de l'État et le renforcement de l'intercommunalité. Les éléments politico-administratifs développés dans la suite de notre propos sont à replacer dans ce cadrage temporel. Un certain nombre de tendances présentées ont évoluées depuis. L'ingénierie territoriale continue ainsi de se recomposer : le retrait de l'ingénierie d'État s'est accentué tandis que la législation récente³ a permis aux Conseils Généraux de s'ériger en technostructures.

2 Là encore nous soulignons le caractère situé et non exhaustif de notre analyse, qui n'a pas de prétention d'exhaustivité, et vise la présentation des éléments rencontrés sur nos terrains. Le lecteur ne s'étonnera pas alors de ne pas croiser d'autres partenaires importants de petites communes tels que les Agences d'urbanisme ou encore le Conseil Régionaux.

3 La loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) du 7 août 2015 confie de nouvelles compétences aux régions et redéfinit les compétences attribuées à chaque collectivité territoriale.

1. LA CAPACITÉ DE CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN : L'ENJEU DE L'ACCÈS AUX RESSOURCES D'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Nous allons voir que la notion de stratégie territoriale est essentielle pour penser la production contemporaine de la ville dans un contexte marqué par l'incertitude et la crise de la rationalité planificatrice.

Nous montrons dans un second temps que la question de la stratégie territoriale conduit à s'interroger sur l'accès aux ressources qui la fondent, et donc à l'ingénierie. Dans cette perspective, nous verrons que ces questions sont des enjeux importants pour les petites communes, du fait de la faiblesse de leurs technostructures et du désengagement progressif de l'État en la matière.

1.1. Une stratégie pour la ville : la remise en politique de l'action urbaine à l'heure de la crise du système traditionnel de production de la ville

L'idée d'un nécessaire « projet de ville » définissant les méta-objectifs de la cité occupe une place centrale dans les travaux qui ont pensé la crise qu'a connu le système traditionnel français de production de la ville à partir de la fin des années 1970. Pour résumer rapidement, les auteurs s'accordent pour constater que l'ancien modèle urbanistique fortement centralisé, linéaire, téléologique et séquentiel (Janvier, 1996) qui avait donné lieu durant les Trente Glorieuses aux grands plans d'aménagement du territoire et aux Zones à Urbaniser en Priorité, sous l'égide d'un État à la fois planificateur, aménageur et financeur, commence à être remis en cause. Conçu pour intervenir dans un monde stable, selon des procédures standardisées avec une coordination des acteurs par la hiérarchie (Gaudin, 1993), il est progressivement bouleversé par l'émergence d'une nouvelle situation d'action (Landrieu, 1999 ; Bourdin, 2001), caractérisée par l'incertitude, l'irréversibilité, la non reproductibilité des expériences et la diversité des situations (Ascher, 2001). Ce nouveau contexte a donné lieu à l'avènement d'un nouveau régime d'action urbaine désormais fondé sur l'implication d'une pluralité d'acteurs publics et privés aux logiques spécifiques, et caractérisé par un mode d'action par projet, où les acteurs négocient et s'entendent pour produire et gérer les territoires.

Non plus centralisée mais pluraliste, rompant avec l'idéal planificateur de la période précédente, cette nouvelle ère de la « gouvernance » (Le Gales, 1995) a été longuement analysée par différents auteurs, qui ne s'entendent d'ailleurs pas toujours sur ses caractéristiques et son efficacité à répondre aux enjeux urbains. En effet, face à la grande complexité des dynamiques urbaines, certains auteurs font l'hypothèse de l'ingouvernabilité de la ville contemporaine.

Selon cette perspective, décrite par P. Boino (2009b)⁴, « *la dispersion des ressources, la prégnance des intérêts particuliers, l'absence d'unité organisationnelle, le difficile déploiement d'une rationalité instrumentale déboucheraient sur l'ingouvernabilité des villes* » (p.16). La puissance publique serait ainsi incapable de construire des instruments intégrés et pérennes de gouvernance urbaine, se contentant de formuler des « grands récits intégrateurs » rationalisant a posteriori la fabrique urbaine, et proposant seulement des « *scènes d'action peu coercitives, plus ou moins durables et circonstanciées à des opérations précises* » (ibid), contribuant à une production de la ville au fil de l'eau, opportuniste et juxtaposant les actions et les opérations.

D'autres chercheurs affirment au contraire que cette « *nouvelle révolution urbaine* » n'est pas fatalement concomitante d'une vision libérale et opportuniste de la production de la ville et d'un abandon de cette dernière aux seules forces de l'économie (Ascher, 2001). Toutefois, les tenants de cette thèse insistent sur un élément essentiel – mais sans doute pas suffisant – pour éviter cette démission : la constitution en amont d'une vision politique à la fois cadre et sens de l'action urbaine.

Tantôt appelée « projet d'avenir » (Ascher, 1991), « stratégie » (Masboungi, 2001), « projet de ville » (Ascher, 2001 ; Janvier, 2001), « vision de la ville » (Pinson, 2009) ou « vision claire à long terme » (Tillemans et al, 2012), cette idée renvoie à la nécessité de veiller au maintien du fondement politique de l'action urbaine. La capacité du nouveau régime d'action à gouverner la ville et à répondre aux enjeux urbains contemporains reposerait ainsi sur l'existence nécessaire (mais non suffisante) d'un « *projet de ville explicite pour le long terme* » (Ascher, 1991, p.12)⁵.

Ce dernier ne s'apparente pas à la vision figée de l'avenir que proposait l'urbanisme planificateur. Plus qualitatif que quantitatif, il formule des objectifs clés de la puissance publique sur le moyen et le long terme, sans prescrire pour autant le chemin pour les atteindre. Tandis que le plan enfermait la ville dans une image immobile, à peine adoptée et déjà obsolète, la stratégie urbaine intègre quant à elle la durée et le processus de passage au réel. Elle exprime une « *philosophie du devenir du territoire* » et non un dessin exact du futur décidé au présent (Masboungi, 2001). Pour autant il ne s'agit pas non plus d'une image floue ou molle, tellement consensuelle qu'elle en est tiède, qui en satisfaisant tout le monde, en préservant les intérêts de chacun, ne dessine en réalité aucune orientation, et se révèle finalement tout à fait inopérante dans l'aide à la décision. La stratégie de la ville est au contraire caractérisée par sa clarté. Derrière ce terme on comprend qu'il y a l'idée d'un choix, d'une priorisation : on a su dégager l'essentiel du superflu et séparer le non négociable du modulable. Appliquée par exemple au champ plus réduit de la morphologie urbaine, cette notion de stratégie ou de projet de ville renvoie essentiellement à la maîtrise de l'organisation des espaces publics (Masboungi, 2001).

4 En matière de littérature, il renvoie à la lecture de Yates (1977), Duran et Thoenig (1996) et Picon (1997).

5 La prise de conscience de cet enjeu s'est par ailleurs traduite par un renouvellement des instruments de la planification, plaçant au centre de la démarche planificatrice la notion projet à travers l'instauration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) au sein du SCOT et du PLU.

C'est, selon F. Ascher, une composante centrale du « *nouvel urbanisme réflexif* » qu'il appelle de ses vœux à l'entrée du 21^{ème} siècle (Ascher, 2001). Face à la montée d'un nouveau contexte d'action urbaine marqué par l'incertitude, la pluralisation et la crise de la rationalité planificatrice, l'auteur défend ainsi l'avènement d'un « *management stratégique urbain* ». Ce dernier admet la complexité sans pour autant renoncer à gouverner les territoires : s'il « *ne peut plus réaliser une utopie complète [...]il s'efforce de faire en sorte que les dynamiques urbaines réelles, au-delà de leurs évolutions changeantes, intègrent un certain nombre d'objectifs clés, c'est-à-dire stratégiques pour les pouvoirs publics* » (2001, p.31). Cette stratégie urbaine est constituée « *des objectifs hiérarchisés à moyen et à long terme et des principes d'action pour les réaliser* » (p.31). Elle cadre les actions et les projets localisés et sectoriels ; elle permet aux acteurs de « *prendre des décisions en fonction des objectifs stratégiques et non en fonction de solutions toutes prévues d'avance* » (ibid.). La constitution d'une telle stratégie est une responsabilité éminemment politique (Janvier, 2001). Elle revient de ce fait, pour ce qui concerne l'aménagement et l'urbanisme, aux communes et parfois à leur groupement, compétents en la matière en l'état du droit.

En termes de vocabulaire, nous préférons parler de stratégie communale, plutôt que de projet de ville, pour éviter d'abord la confusion avec la notion de projet urbain. De plus, il nous semble que cette notion de stratégie, appliquée au projet politique de la commune en matière de développement urbain, exprime bien les caractéristiques essentielles de ce que nous souhaitons décrire ici. Elle trouve son origine dans le langage militaire mais connaît un usage beaucoup plus large en sciences sociales (Crow, 1989). Elle est définie par le Larousse (2016) comme l'« *art de coordonner des actions, de manœuvrer habilement pour atteindre un but* ». Elle renvoie à la fois à la question de l'horizon futur vers lequel tendent les actions et qui leur donne du sens, mais aussi à celle des moyens mis en œuvre pour atteindre cet horizon souhaité. Elle suppose donc d'abord, et c'est nous semble-t-il un aspect essentiel, une vision claire des objectifs, et repose de ce fait sur l'idée d'une intentionnalité. Elle se fonde en effet sur des choix explicites entre des alternatives différentes, articulant fins et moyens (Fagnani, 1990). En ce sens, la stratégie résulte de la construction d'une vision d'ensemble, qui « *implique la sélectivité des actions, choisies en raison de leur importance déterminante pour l'avenir d'un territoire* » (Healay, 2004, p. 46, cité par Dugua, 2015, p.106).

Elle a d'autre part une dimension projective certaine (Plet, 1990) puisqu'elle engage le choix dans des temporalités étendues. Nous pouvons reprendre à ce titre la définition proposée par Bernard Corbineau (2001) de la stratégie comme « *un ensemble cohérent de visions, d'objectifs, de moyens dans un environnement donné* » (p.9).

Pour évoquer la stratégie de la commune concernant son développement urbain, on parlera alors de stratégie territoriale – le territoire étant entendu comme un objet spatial socialement construit et délimité, et désignant ici le territoire communal. Si la nature territoriale d'une stratégie peut parfois faire l'objet de controverses (STRATES, 1990), elle ne pose pas de problème dans

le cas qui nous intéresse ici. En effet, les stratégies communales étudiées concernent bien des projets de transformation d'un espace construit comme un territoire, celui de la commune, et faisant intervenir une connaissance du territoire en question (Luginbuhl, 1990).

1.2. Des ressources ingénieriales pour construire et mener une stratégie territoriale

La stratégie territoriale communale est à la fois un moment de diagnostic et de connaissance (« *identifier et mettre en valeur les traits structurels de la ville, ses potentialités et ses handicaps* »), un moment de choix politiques puis de projection (« *préciser les enjeux majeurs internes et externes* ») et un moment de mobilisation (« *organiser une démarche de consultation et de partenariat* ») (Ascher, 1991, p.12), ces trois moments étant indéniablement imbriqués. Elle ne précède pas l'action mais se construit avec elle, et s'épaissit au fur et à mesure qu'elle se met en œuvre.

La constitution d'une telle démarche ne va alors pas de soi et soulève l'enjeu des ressources disponibles ou à mobiliser pour la mettre en place. Déjà en 1991, alors qu'il identifiait le rôle fondamental des « projets d'avenir » pour soutenir le renouveau de la planification, F. Ascher s'inquiétait aussi de la « *crise des grands récits et des idéologies politiques* », soulignant au sujet des décideurs locaux que « *nombre d'entre eux n'ont aucun projet à quinze ou vingt ans pour leur ville* » (p.9). Dix ans plus tard, l'inquiétude n'était toujours pas passée. Face à un constat de carence de « *capacité de management stratégique* » au niveau local, l'auteur insistait alors sur la question des ressources engagées dans la constitution d'une telle stratégie : « *Il faut donc espérer que la plus grande latitude qu'auront les collectivités locales pour concevoir leurs réglementations urbaines et aménager leurs territoires s'accompagnera des moyens politiques, financiers, scientifiques et professionnels indispensables pour faire du management stratégique urbain* » (Ascher, 2001, p.32).

Or, nous allons voir que cette question des moyens de l'action stratégique, formulée ici au sujet des grandes agglomérations, est encore plus problématique pour les très petites collectivités que sont les communes étudiées. La mise en place d'une stratégie urbaine repose nécessairement sur des ressources cognitives, procédurales et financières, qui soulèvent l'enjeu de l'accès de ces communes à une ingénierie territoriale performante.

Cependant, il convient auparavant d'explicitier le postulat qui réside aux fondements de cette dernière affirmation.

Les considérations précédentes autour de la notion de stratégie territoriale, nous ont conduit à intégrer la dimension éminemment politique de la production de la ville – au sens où elle construit et elle repose sur une vision du gouvernement de la Cité et des choix de société. Pour autant l'urbanisme ne se réduit pas à cette seule dimension politique, car il nous semble qu'il engage et alimente aussi des connaissances. Dans cette perspective, nous rejoignons Viviane Claude dans sa définition de l'urbanisme comme champ résultant du « *produit conjoint et*

souvent contradictoire de politiques publiques, de divers savoirs et savoir-faire ou connaissances et d'une série de professions ou plutôt de métiers » (2006, p.17). Nous retenons notamment de cette définition l'idée que l'urbanisme engage une forme de connaissance. Notre objet n'est pas ici de déterminer le contenu de cette connaissance, mais seulement de reconnaître la double nature politique et cognitive de la production de la ville⁶. Ce postulat, que nous ne chercherons pas à démontrer⁷, est un préalable au développement de la réflexion qui va suivre. Nous questionnons en effet la présence et l'accès à cette forme d'intelligence qui alimente la fabrique des lotissements. Nous allons alors parler dans les lignes qui suivent de compétences ou encore d'expertise, pour désigner ces savoirs et savoir-faire, ainsi que la capacité à les mobiliser et les alimenter par et dans l'action⁸, qui constituent cette intelligence. Nous tenons cependant à préciser qu'en rejoignant ce postulat d'une dimension cognitive de l'urbanisme nous n'inscrivons pas pour autant notre travail dans une vision scientiste de ce dernier. Si nous reconnaissons l'existence d'une expertise en la matière, nous ne pensons pas pour autant qu'elle permette l'exercice d'une décision du vrai. Selon nous, les arbitrages en urbanisme, bien qu'appuyés sur une certaine forme de connaissance, sont toujours aussi fondés sur des valeurs.

C'est parce que nous ne souhaitons pas entrer dans le débat de la qualification et des contenus des savoirs constitutifs du métier d'urbaniste⁹ que nous préférons aborder cette question via une entrée par l'ingénierie territoriale, profitant de la largesse et du flou de cette dernière notion. Nous définissons alors les compétences, à la suite de Gilbert de Terssac (2011) comme « *tout ce qui est engagé dans l'action organisée et tout ce qui permet de rendre compte de l'organisation de*

6 Dans cette même perspective, J. Idt (2009) a montré le rôle fondamental de l'acquisition de connaissances pour accompagner la décision politique dans le pilotage des projets d'aménagement. Il explique que bien souvent l'incomplétude de la commande publique repose sur le fait qu'il n'y a pas assez d'éléments pour la préciser.

7 V. Claude et P.-Y. Saunier (1999) ont montré à ce propos que l'idée selon laquelle la pratique et la décision en matière d'urbanisme reposent sur des compétences spécifiques, et qu'il puisse exister des spécialistes capables de parler, plus que d'autres, « en connaissance de cause » sur ce sujet, n'a pas toujours prévalu. C'est la loi Cornudet (1919) qui, en introduisant la notion « d'homme de l'art » en charge de la conception des « projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes » (PAEE), opère la première cette affirmation. J.-P. Gaudin (1985) avait d'ailleurs démontré que la reconnaissance de l'expertise urbaine reposait sur des processus sociaux et des jeux de pouvoir qui dépassaient la seule considération essentialiste d'un contenu prétendument indispensable du savoir en la matière.

8 La notion de compétence dépasse l'idée d'une connaissance acquise et préexistante à l'action, elle reconnaît la valeur formatrice de l'expérience (de Terssac, 2011).

9 V. Claude (2006) souligne ainsi la grande difficulté à identifier de façon exhaustive les praticiens de la fabrique urbaine, évoquant à ce sujet la « *nébuleuse des intervenants sur la ville* » (2006, p.199). Le débat autour des limites et de l'essence d'une « profession » a d'ailleurs été récemment réactivé par la promulgation de la loi LCAP qui réserve à la profession d'architecte la compétence de préservation de la qualité urbaine dans les lotissements, en prévoyant le recours obligatoire à un architecte pour l'aménagement des lotissements au-delà d'un seuil fixé par décret, disqualifiant de fait de nombreux autres métiers de la production de la ville.

l'action » (p.234). Ainsi, « *les compétences concernent les savoirs, les savoir-faire, les conduites types, les procédures standard, les raisonnements agglomérés, bref tout ce avec quoi l'opérateur réalise sa tâche* »¹⁰, en l'occurrence ici : la production de lotissements de qualité¹¹.

Nous adoptons alors la définition d'ingénierie territoriale proposée par Jérôme Rollin (2015, p.65) : « *Dans son acception la plus large*¹², [elle] désigne un ensemble de savoir-faire permettant de gérer une organisation publique et ses champs d'activité, de se positionner dans un système d'acteurs et de mettre en œuvre une politique publique ». En ce qui nous concerne, l'ingénierie territoriale renvoie à l'ensemble des ressources qui viennent alimenter la constitution d'une stratégie urbaine communale. Elle nourrit à la fois les moments d'études et de diagnostic pour la connaissance du territoire, de projection et d'aide à la décision dans le choix politique, mais aussi de formalisation dans les documents d'urbanisme, puis d'opérationnalisation dans la conduite ou le suivi des projets et des opérations sur le territoire.

L'accès aux ressources d'ingénierie territoriale est un enjeu central pour permettre aux petites communes de construire une stratégie en matière d'urbanisme du fait de la faiblesse des technostructures qui les caractérisent.

Les communes, quelle que soit leur taille, exercent leurs compétences dans un contexte marqué par le retrait de l'ingénierie d'État en matière d'urbanisme. Initialement, la décentralisation prévoyait que l'État aide les communes et leurs groupements dans l'exercice de leurs nouvelles compétences par le biais de compensations financières et par la mise à disposition de ses services décentralisés à la fois pour l'élaboration des documents d'urbanisme et pour l'instruction des actes d'urbanisme (Jarlier, 2012).

Le rapport Jarlier publié en 2012 observe par rapport à cette situation théorique initiale « *une disparition progressive de l'ingénierie territoriale de l'État* » (p.33) suite à l'entrée des prestations d'ingénierie publique dans le champ du secteur concurrentiel, sous pression du droit communautaire¹³. Pendant un temps cependant, la loi a encore imposé à l'État de maintenir son aide aux plus petites communes (de moins de 10 000 habitants) dans le cadre de sa mission de solidarité à travers le dispositif de l'ATESAT (Assistance technique fournie par l'État pour

10 Montmollin, M. (1984), cité par de Terssac (2011, p.235).

11 À ce sujet, si nous devons nous positionner dans le débat autour de la nature des compétences (ou de la qualification) : nous nous posons plutôt du côté d'une conception relativiste (et non essentialiste) : « *la qualification n'a pas seulement sa signification dans l'acte de produire, mais dans l'estimation sociale des qualités* » (De Terssac, 2011, p.234).

12 Alors que dans sa définition plus étroite, l'ingénierie renvoie plus spécifiquement à l'étude, la conception et la réalisation d'un projet particulier. Selon le Larousse, « *l'ingénierie est l'ensemble des plans et des études qui permettent de déterminer, pour la réalisation d'un ouvrage ou d'un projet d'investissement, les tendances les plus souhaitables, les modalités de conception les meilleures, les conditions de rentabilité optimales, les matériels et les procédés les plus adaptés* ».

13 À partir de 2007 dans le cadre de la RGPP (Révision générale des politiques publiques), l'État se désengage de ses missions de maîtrise d'œuvre pour se recentrer sur l'expertise, notamment dans le champ du développement durable, et sur sa mission de solidarité en faveur des plus petites communes.

des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire). Toutefois, le rapport notait déjà en 2012 que ce maintien cachait une diminution des ressources assignées à cette mission du fait de la baisse importante des moyens humains qui lui étaient alors dédiés¹⁴.

Nous soulignons ces éléments car ces questions de ressources ingénieriales et de retrait de l'État en la matière concernent avant tout les petites communes. Le rapport affirme ainsi que la question de l'ingénierie « *n'est d'ailleurs pas un problème pour les grandes communes ou les grandes intercommunalités qui ont, depuis longtemps, développé des compétences pointues et diversifiées en matière d'urbanisme, dépassant largement ce que pouvait faire l'État en son temps. En revanche, le problème se pose bien pour les petites communes où l'ingénierie territoriale aurait dû être développée au sein des intercommunalités, dès la mise en place de la décentralisation, ce qui n'a pas été fait* » (Jarlier, 2012, p.41). En 2010, Yves Daudigny évaluait ainsi, dans le cadre d'un autre rapport sénatorial, à 30 000 le nombre de communes et d'intercommunalités n'ayant pas les moyens de développer leurs propres services d'ingénierie. Il expliquait que ces dernières étaient essentiellement des communes de moins de 2 000 habitants.

Cette faiblesse des technostructures communales se retrouvent dans chacune de nos quatre études cas : souvent le maire est seul pour gérer ces questions (Aveize, Montanay), sans doute aidé par son adjoint à l'urbanisme, mais sans service technique dédié, ou alors réduit à une technicienne et une secrétaire de mairie (Saint-Bonnet-de-Mure) ou bien à l'appui infailible d'une collaboratrice de cabinet (Solaize).

Or, le retrait de l'État s'est poursuivi depuis la publication de ces deux rapports, déjà alarmistes. En 2013, le législateur supprime l'obligation de l'ATESAT et en 2014 la loi ALUR met fin à l'instruction des autorisations d'urbanisme par les services déconcentrés dans les communes dotées d'un document d'urbanisme et membres d'une communauté de plus de 10 000 habitants.

* * *

Le dénuement ingénierial des petites communes peut donc en partie se comprendre à l'aune de ce processus de désengagement progressif de l'État, qui les met en difficulté pour répondre aux enjeux techniques mais aussi politiques qui leur incombent depuis la décentralisation. Ce dénuement interroge sur leur capacité à construire une stratégie territoriale en matière d'urbanisme, élément central pour la qualification des opérations de lotissement construites sur leur territoire.

¹⁴ Les effectifs devant diminuer de 20% entre 2012 et 2013.

Pour autant, nous allons voir que la question de l'ingénierie ne se résume pas à celle du retrait de l'État (Détrie, et al., 2015) et qu'on observe l'émergence d'une ingénierie locale œuvrant également pour la mise en capacité des territoires. Les études montrent en effet que les offres d'ingénierie proviennent aujourd'hui de sources variées. L'analyse empirique que nous avons menée converge avec ces observations. Elle met au jour des processus de « captage de l'intelligence » dans certaines de nos communes, processus fondamentaux pour la construction d'une stratégie urbaine.

2. CAPTER L'INTELLIGENCE : INTERCOMMUNALITÉ DE PROJET ET PARTENAIRES DE L'ACTEUR COMMUNAL

Dans ce contexte de faiblesse des technostructures communales et de solitude de ces dernières face à un désengagement de l'État en matière d'ingénierie, l'enjeu de l'accès aux ressources cognitives et financières se trouve donc redoublé pour les petites communes.

Nous avons cependant observé sur le terrain que cette solitude communale n'était pas totale. Les communes ont des partenaires qui leur permettent de capter de l'intelligence et des moyens d'action qui leur font défaut en interne. Quels sont alors les leviers dont dispose la commune pour palier son dénuement ingénierial ? Qui peut-elle mobiliser et dans quel cadre ?

Dans cette perspective, nous avons ainsi fait l'hypothèse que l'appartenance à une grande intercommunalité de projet renforçait la capacité de régulation de la production de la ville par lotissement, en lui donnant accès à des ressources complémentaires¹⁵. L'objet de cette partie est alors d'identifier à quelles ressources donne effectivement accès l'intercommunalité.

Nous allons voir que cette hypothèse est en partie confirmée par les cas de Solaize et de Montanay, qui profitent toutes les deux, mais à des degrés divers, de dispositifs communautaires renforçant leurs ressources cognitives et augmentant leur ingénierie de projet. La comparaison de ces deux communes montre cependant qu'être membre d'une intercommunalité puissante ne suffit pas toujours, et que c'est aussi leur capacité à mobiliser les outils qui est en jeu.

Dans un deuxième temps nous verrons, grâce aux cas d'Aveize et de Saint-Bonnet-de-Mure, que les communes extérieures aux grandes intercommunalités urbaines ne sont pas non plus complètement isolées dans leur dénuement ingénierial. Nous observerons ainsi les ressources rendues accessibles par l'intervention de deux partenaires dans la production des lotissements : la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) du Rhône.

Pour rappel, les résultats présentés sont valables dans le cadre d'une période précise, liée au bornage temporel (2001-2008) de la réalisation des opérations étudiées. Le contexte politico-administratif décrit, qui est celui de l'héritage de la décentralisation, du début du retrait de l'État et de l'affirmation de l'intercommunalité, n'est plus tout à fait celui dans lequel nous évoluons aujourd'hui.

¹⁵ Partie I/Chapitre 1/Section 2.3.

2.1. Appartenance à une grande intercommunalité de projet

Dans ce contexte de pénurie ingénieuriale pour les petites communes, l'appartenance à une intercommunalité constitue un moyen de captage de ressources non négligeable. Dix ans après la loi Chevènement qui avait relancé le processus de coopération communautaire¹⁶, les auteurs considèrent ainsi que l'intercommunalité peut effectivement être perçue, entre autres, comme « *l'invention qui [permet] aux communes de disposer de plus amples capacités budgétaires et de services administratifs et techniques plus étoffés* » (Desjardins & Boino, 2009, p.200). En effet, les communautés à fiscalité propre¹⁷ sont éligibles à la dotation globale de fonctionnement (DGF) versée par l'État, constituée de montants calculés sur la base d'une dotation par habitant¹⁸. L'entrée d'une commune dans une intercommunalité lui permet donc d'accéder à cette ressource substantielle et de renforcer sa capacité financière (Boino, 2009a).

Par ailleurs, le processus de mutualisation qui accompagne le transfert des compétences des communes vers la communauté entraîne par voie de conséquence un effet d'épaississement et de renforcement des technostructures à disposition des communes, notamment concernant les services en charge de l'aménagement et de l'urbanisme¹⁹. En effet, le principe de mutualisation repose sur l'idée de mettre en commun des ressources de façon à faire à plusieurs ce que l'on ne pourrait pas faire seul. Dans cette perspective, le rapport Jarlier insiste alors sur le rôle central de l'échelon intercommunal pour pallier le déficit ingénieurial des petites communes : « *l'intercommunalité [est] la réponse la plus appropriée à une ingénierie publique locale efficace* » (Jarlier, 2012, p.50). Notons par ailleurs que la littérature a également montré que ce renforcement de capacité de moyens n'était pas concomitant d'une réduction de l'autonomie d'action des communes, l'accord fondateur que représente la loi Chevènement étant fondé avant tout sur le respect de la souveraineté communale (Boino, 2009a). En définitive, le dispositif intercommunal « *augmente*

16 La loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, dite loi Chevènement, a institué les trois formes d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) que l'on connaît aujourd'hui : les communautés de communes (CC), les communautés d'agglomération (CA) et les communautés urbaines (CU). Elle s'est traduite par un succès quantitatif indéniable, réussissant à généraliser la constitution d'EPCI sur l'ensemble du territoire national. Cependant, cette performance est nuancée par de moindres résultats en termes qualitatifs comme le souligne Paul Boino (2009a) : « *Alors que l'objectif initial était d'ajuster ces nouveaux territoires institutionnels aux aires urbaines de l'INSEE, la fragmentation géopolitique des zones urbanisées reste importante. [...] L'objectif d'intégration territorial n'est donc pas atteint, celui de solidarité entre les communes non plus* » (p.13).

17 La loi Chevènement a ainsi offert une autonomie fiscale aux EPCI en leur permettant de toucher la taxe professionnelle unique ; elle crée les EPCI FP.

18 De 76,22 euros/hab pour les CU, 38,11 euros/hab pour les CA et 26,68 euros/hab pour le CC (Cours des comptes, 2005).

19 Bien que la délivrance des autorisations d'urbanisme demeure un pouvoir d'administration communale, la compétence aménagement de l'espace est une compétence obligatoirement transférée au niveau intercommunal pour les trois types d'EPCI FP. Le contenu de cette compétence diffère cependant selon le statut de la communauté. La CC est compétente en matière de Scot et de ZAC « d'intérêt communautaire » ; la CA intervient en matière de Scot, de schéma de secteur, de ZAC et d'organisation des transports urbains ; pour la CU s'ajoutent en plus : le PLU, l'action foncière, la voirie, et la « *prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme* » (AdC, 2009).

sensiblement [la capacité d'action des élus municipaux] *en vertu des ressources auxquelles elle donne accès* » (ibid., p.34). Cette question de l'accès aux ressources a d'ailleurs eu un rôle moteur dans le succès de la formation de la géographie communautaire en France après 1999.

Cependant toutes les intercommunalités ne se valent pas. Une étude menée en 2014 montre ainsi que si trois quarts des communautés apportent effectivement un appui en matière d'ingénierie à leurs communes membres, un quart ne le fait pas, en partie à cause de leur petite taille qui limite leur capacité d'expertise (Détrie, 2014)²⁰. Elle montre également que cette carence concerne principalement les collectivités de banlieues, les franges urbaines ou les territoires ruraux sans pôle. Xavier Desjardin souligne dans ce sens la différence visible entre la structuration intercommunale du périurbain et celle des villes agglomérées : ces dernières bénéficient d'une ingénierie développée, quand la première est dotée « *d'un moindre leadership politique, administratif et financier* » (2009, p.68).

La nature de l'intercommunalité, sa taille et ses moyens ont donc une importance notable quant à cet enjeu d'accès aux ressources pour les petites communes. Parmi les cas étudiés, la communauté urbaine de Lyon, appelée le Grand Lyon²¹, dont sont membres Solaize et Montanay, se distingue alors très nettement des autres communautés en présence : la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais (CCEL) à laquelle appartient Saint-Bonnet-de-Mure, et la Communauté de Communes des Hauts du Lyonnais (CCHL) dont fait partie Aveize (figure 1). Ces deux dernières sont en effet de petites intercommunalités de projet²², faiblement dotées en termes de ressources financières, humaines et techniques, en comparaison du gigantisme du Grand Lyon. Pour donner un ordre d'idées, les ressources budgétaires (recettes d'investissement et de fonctionnement, et autofinancement) de la CCHL étaient de 9,72M d'euros en 2015²³ et celle de la CCEL d'environ 58,4M d'euros en 2016²⁴, contre 3 340,4M d'euros pour le Grand Lyon²⁵ en 2016. De même, les moyens humains mobilisés au sein de la CCEL et de la CCHL soutiennent difficilement la comparaison avec ceux déployés par le

20 L'étude conclue à ce propos qu'une forte corrélation existe entre la taille des collectivités et leur offre en matière d'ingénierie : « *D'où une relation positive entre la taille des collectivités et la structuration d'une offre d'ingénierie : plus les collectivités sont importantes, plus elles ont tendance à disposer d'une offre en matière d'ingénierie, et inversement* » (Détrie, 2014, p24).

21 Devenue depuis le 1^{er} janvier 2015, la Métropole de Lyon, suite à la promulgation de la loi MAPAM qui a instauré un nouveau statut intercommunal, la métropole, pour les grandes agglomérations du territoire.

22 On distingue l'intercommunalité de projet, « *visant à construire un avenir politique commun* » (Fitria & Charmes, 2014, p.1) de l'intercommunalité de gestion, dite aussi « *l'intercommunalité de tuyau* » (Benchendikh, 2016), plus ancienne, dans le cadre desquelles les communes se regroupent en syndicat, pensés comme des outils de gestion de services publics locaux notamment pour les réseaux techniques. Les trois EPCI FP créés par la loi Chevènement, CC, CA, CU, et depuis 2015, les métropoles, relèvent du premier type d'intercommunalité.

23 Selon les informations budgétaires disponibles sur le site internet de la CCHL : <http://www.cc-hauts-du-lyonnais.fr/la-communaute-de-communes/budget>.

24 Selon le budget primitif de la CCEL, disponible en ligne : <http://www.ccel.fr/la-ccel/la-gestion/finances/budget-principal/>.

25 Selon les informations budgétaires disponibles en ligne : <http://www.grandlyon.com/metropole/budget.html>.

Grand Lyon. Quand les deux communautés de communes emploient respectivement 29 agents pour la CCHL, dont un seulement explicitement rattaché à l'aménagement et à l'urbanisme d'après l'organigramme²⁶, et treize personnes pour la CCEL dont une est en charge du service « Aménagement de l'espace et habitat » et trois s'occupent des autorisations du droit des sols²⁷, le Grand Lyon comptait près de 4 800 agents en 2013 lorsqu'il avait encore le statut de communauté urbaine²⁸ (Pineau, 2015).

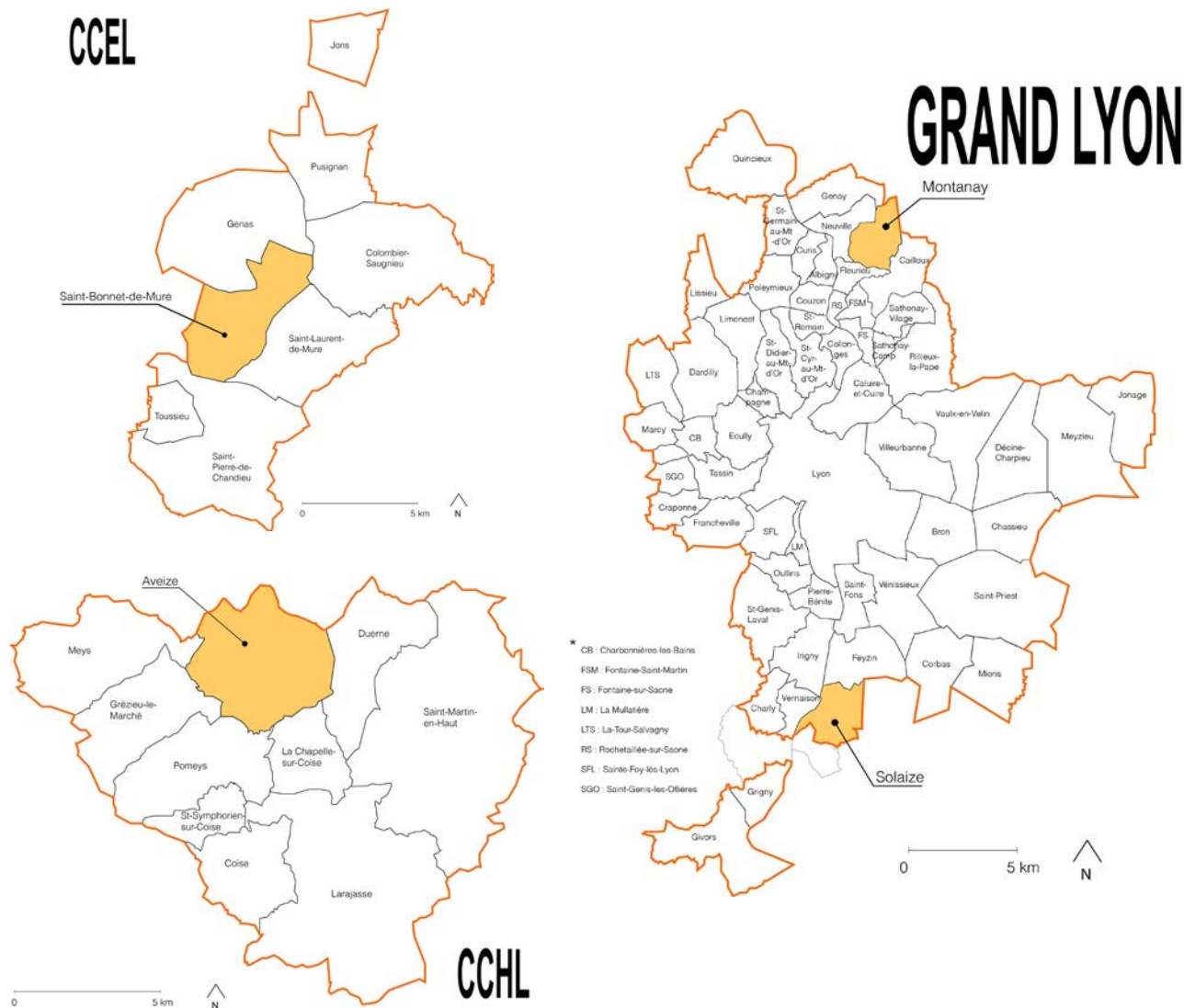


Figure 1. Les trois intercommunalités de nos terrains d'études : deux communautés de communes (Communauté de communes des Hauts du Lyonnais et Communauté de communes de l'Est lyonnais) et une communauté urbaine (Grand Lyon) (L. Herrmann, 2016)

26 Voir Annexe 05.

27 D'après les informations disponibles sur le site internet de la CCEL : <http://www.ccel.fr/la-ccel/le-personnel/>.

28 Ayant intégré les compétences du département au moment de son changement de statut en métropole, le Grand Lyon a récupéré depuis une grande partie des anciens agents départementaux du Rhône et emploie aujourd'hui 8.700 agents territoriaux (Pineau, 2015).

Le Grand Lyon se distingue ainsi, par son importance, des autres intercommunalités présentes sur nos terrains. L'appartenance de deux de nos communes d'étude à cette institution doit donc être prise en compte dans toute sa spécificité. Avant d'explorer plus en détail quel est l'impact de cette inscription intercommunale sur les ressources à disposition des communes pour construire et mener une stratégie territoriale, essayons de mesurer mais aussi de comprendre ce qui fait la spécificité de cet EPCI.

2.1.1. De la Courly au Grand Lyon : la constitution progressive d'une puissance technique, ingénieriale et politique

Les auteurs sont unanimes : « *le Grand Lyon est sans doute un des gouvernements métropolitains les plus puissants d'Europe* » (Galimberti, et al. 2014, p.192). Sa puissance peut se comprendre grâce une perspective génétique, qui rend compte du rôle du temps dans sa constitution. Si la Courly (Communauté urbaine de Lyon) naît en 1969 sur une injonction gouvernementale²⁹, l'histoire montre que la tradition de coopération entre communes est bien plus ancienne dans l'agglomération lyonnaise. Franck Scherrer (1995) explique ainsi que c'est progressivement que le Grand Lyon s'est façonné comme territoire de référence pertinent et compétent pour l'action collective urbaine. Les dispositifs de regroupement pluricommunal sont en effet anciens dans la région, même s'il ne s'agit pas encore d'intercommunalité de projet. Sans entrer dans les détails³⁰, on peut souligner que des configurations coopératives naissent dès les années 1930-1940 pour la gestion de l'eau, le transport, mais aussi la planification avec l'institution en 1939 du Groupement d'Urbanisme de la Région Lyonnaise qui, déjà, « *concrétise l'espace fonctionnel de la métropole soit 53 communes*³¹ » (Scherrer, 1995, p. 109). Cette ancienneté des dispositifs de coopération intercommunale joue alors un rôle central dans l'affirmation et la légitimation d'une communauté urbaine pourtant imposée à son origine par le pouvoir central³² : « *l'ancienneté de l'intercommunalité lyonnaise laisse penser que le temps joue un rôle important pour que le cadre inter ou supra communal s'impose en quelque sorte de façon inéluctable pour des pans de plus en plus larges de l'action collective ou des politiques publiques* » (ibid., p.109), « *ce territoire de référence institutionnel [...] gagne avec le temps la légitimité de ce qui est permanent au-delà du changement de génération des acteurs politiques et techniques* » (ibid., p.111).

29 La création de la Courly est imposée par le législateur avec la loi du 31 décembre 1966 (Scherrer, 1995).

30 Pour cela nous renvoyons à la lecture de l'article de Franck Scherrer (1995), ou dans une version fleuve à l'ouvrage de Cédric Polère (2014).

31 À sa création, la Courly regroupe 55 communes, dont Solaize et Montanay. Le périmètre grand lyonnais s'est légèrement étendu depuis avec l'intégration de Givors et Grigny en 2007, Lissieu en 2011, et dernièrement Quincieux en 2014. Le passage au statut de Métropole n'a pas conduit à une extension de son périmètre.

32 L'institution, le périmètre et les compétences de la Courly ont été imposés au départ par le législateur.

F. Scherrer montre finalement que la lenteur de la constitution effective de l'agglomération lyonnaise comme structure intercommunale institutionnelle va renforcer la pratique de l'intercommunalité. Elle rend possible, par le pouvoir épaisissant du temps (il parle « *d'épaisseur de la durée accumulée* »³³, p.114), l'affirmation de la légitimité et de la pertinence de cette structure dans de nombreux champs d'action publique, autrefois chasse gardée des communes, de l'État ou même du département³⁴. Notons toutefois que même le Grand Lyon, pourtant compétent en matière de droit des sols puisque le PLU est élaboré au niveau intercommunal, ne remet pas en cause un des leviers majeurs de la souveraineté et du pouvoir communal, à savoir la délivrance des autorisations d'urbanisme (compétence ADS, application droit des sols) qui est restée aux mains des maires³⁵.

Aujourd'hui, mais c'était déjà le cas dans les années 2000 lorsqu'ont été construits le Clos des Eparviers et les Balcons de la Vosne, la puissance du Grand Lyon repose, entre autres, sur l'efficacité de sa technostructure. Initialement focalisé sur des compétences techniques de gestion de réseaux, le Grand Lyon étend progressivement ses prérogatives à l'urbanisme, aux transports et aux espaces publics, puis à la prospective et à la planification stratégique, jusqu'au développement et à l'attractivité économique (Galimberti, et al. 2014). Alors que le plus souvent c'est moins l'urbanisme, resté aux mains des communes, que le logement et les déplacements qui ont porté le développement de l'intercommunalité (Marcou, 2014, cité par Maurice, 2014), l'histoire du Grand Lyon montre au contraire que l'affirmation de sa puissance communautaire va notamment passer par la conquête des compétences de la maîtrise d'ouvrage urbaine. L'ambition portée dans les années 1990 par son président (Michel Noir) de positionner l'agglomération lyonnaise dans la concurrence des villes européennes va même principalement passer par l'urbanisme et l'investissement de la communauté dans ce champ de l'action publique (Galimberti, et al. 2014).

À sa création, contrairement aux autres intercommunalités (CC et CA), la Courly se voit, en tant que communauté urbaine, transférer des compétences en matière d'urbanisme. La loi prévoit en effet qu'elle sera en charge du plan directeur d'urbanisme intercommunal, de la création et de l'aménagement des ZAC sur le territoire communautaire et de l'action foncière. Cependant, elle n'a pas tout de suite les capacités techniques d'assumer l'exercice de ces

33 Cette idée fait écho à ce qui dit Gilles Pinson (2009) au sujet de l'importance des routines d'interpellation dans la constitution d'une capacité d'action collective, grâce à des interactions fréquentes et répétées dans le temps.

34 Comme nous l'avons déjà évoqué (voir ndbp 26) la Métropole de Lyon a absorbé les compétences du département du Rhône dans les communes de son périmètre.

35 Jusqu'en 2014, l'instruction des autorisations était assurée soit par les communes si elles en avaient les moyens, soit, dans le cas contraire, par la DDT (Direction Départementale des Territoires) du Rhône. Suite à la loi ALUR, les services déconcentrés de l'État réservent leur aide ADS (application droit des sols) aux communes de moins de 10 000 habitants, obligeant le Grand Lyon à pallier à ce désengagement. De ce fait ce dernier a créé en 2014 un « pôle ADS » au sein de la Direction de la planification et des politiques d'agglomération (Maurice, 2014).

compétences, du fait notamment qu'elle ne peut pas compter sur une expertise préexistante au sein des communes, comme ça a pu être le cas pour d'autres compétences comme les services urbains³⁶.

Jusqu'au milieu des années 1980, le service en charge de l'urbanisme à la communauté urbaine est alors « *composé d'une équipe réduite, [qui] assure une fonction administrative et n'a pas d'emprise sur la réalisation des documents d'urbanisme. Celle-ci est alors à la charge de la Direction Départementale de l'Équipement, qui en confie la réalisation technique à l'Atelier d'urbanisme*³⁷ » (Coudereau, 2013, p. 13). De même, c'est au sein de la SERL (Société d'Équipement de la Région Lyonnaise³⁸), plus que des services communautaires, que se trouve à l'époque l'expertise d'urbanisme opérationnel et même de maîtrise d'ouvrage en matière d'aménagement. C'est en effet cette société d'économie mixte qui « *préside au développement de l'agglomération lyonnaise jusqu'à la fin des années 1970. [...] La SERL décide de presque tout dans l'aménagement et les services communautaires obéissent* » (Polère, 2014, pp.97-98).

Suite à la décentralisation, la Courly va progressivement se donner les moyens de ses compétences légales en urbanisme. Elle décide ainsi de se constituer une véritable capacité de maîtrise d'ouvrage « *pour faire de l'institution le pilote des politiques d'urbanisme d'agglomération* » (Polère, 2014, p.98). Elle crée pour ce faire en 1984 le Département Développement Urbain (en charge des opérations en régie directe ou concédée). Sa volonté politique est alors « *de professionnaliser et de redonner une place aux services communautaires dans cette compétence* »³⁹.

Dans les années qui suivent et au fil des restructurations organisationnelles, le Grand Lyon renforce son expertise interne combinant des capacités de conception et de réalisation, des moyens humains, techniques et financiers considérables⁴⁰. Les années 1990 seront celles de la consolidation et de l'élargissement des compétences, ainsi que d'une territorialisation de l'action communautaire. Le Département Développement devient Département Général du Développement Urbain (DGDU) en 1992, au sein duquel s'étoffe le service d'urbanisme réglementaire en charge de l'application du droit des sols. En parallèle, le Grand Lyon crée des

36 Cf. « 40 ans du Grand Lyon/Episode n°5 : La Communauté urbaine 'prend la main' en matière d'urbanisme » (<http://www.40ans.grandlyon.com/?p=1876>).

À ce sujet le Grand Lyon a notamment hérité des services techniques de la ville de Lyon, qui s'était justement démarquée au début du 20^{ème} siècle par son génie technique (Polère, 2014).

37 Qui deviendra l'Agence d'urbanisme à partir de 1978.

38 Créée en 1957 par Lyon, Villeurbanne et le département du Rhône, la SERL est une société d'économie mixte, à l'origine définie comme le « *bras exécutant des collectivités locales en matière d'aménagement* ». Elle va en réalité s'autonomiser jusqu'à devenir le maître d'ouvrage de nombreuses opérations d'aménagement sur le territoire communautaire : « *non seulement la société conduit de grandes opérations d'aménagement, mais c'est souvent elle qui les pense* » (Polère, 2014, p.97).

39 Entretien de Nicole Sibeud pour les « 40 ans du Grand Lyon/Episode n°5 : La Communauté urbaine 'prend la main' en matière d'urbanisme » (<http://www.40ans.grandlyon.com/?p=1876>).

40 Entretien de Patrick Clancy pour les « 40 ans du Grand Lyon/Episode n°5 : La Communauté urbaine 'prend la main' en matière d'urbanisme » (<http://www.40ans.grandlyon.com/?p=3531>).

missions thématiques transversales (écologie urbaine, déplacement, habitat, développement économique). C'est aussi sous la DGDU que sont mis en place les urbanistes territoriaux. Répartis par secteur, ces professionnels de l'urbanisme ont un rôle, en amont de la phase opérationnelle, de « mise en cohérence » des politiques communautaires sur un territoire⁴¹. C'est également durant cette décennie 1990 que le Grand Lyon commence à développer une stratégie et des compétences cognitives pointues en termes de conception et de réalisation des espaces publics : « Avec la création d'une maîtrise d'ouvrage en matière d'espace public en 1990⁴², la définition du vocabulaire des espaces publics en 1994⁴³, et la sollicitation de concepteurs extérieurs, le Grand Lyon a mis au point une méthode extrêmement efficace. En quelques années, la politique lyonnaise d'espace public est devenue une référence nationale et européenne pour la qualité des réalisations » (Polère, 2014, p.250)

Au fil du temps, le Grand Lyon a donc su constituer des compétences de maîtrise d'ouvrage dans l'urbanisme opérationnel, la planification et l'urbanisme réglementaire, jusqu'à devenir « l'instance d'administration des services publics urbains, l'instance de définition et de conduite des politiques d'agglomération » en matière d'urbanisme (Polère, 2014, p.77).

Nous allons voir maintenant en quoi l'appartenance de deux de nos communes à cette intercommunalité puissante, qualifiée et expérimentée, dotée d'une ingénierie urbaine particulièrement développée, leur permet d'accéder à des ressources ingénieriales et cognitives substantielles à la fois pour suivre les opérations de lotissement mais aussi en amont du processus de production, pour construire une stratégie territoriale.

2.1.2. Solaize et Montanay : deux communes grand lyonnaises

Solaize et Montanay font toutes les deux parties du Grand Lyon. L'objet de cette section est alors de mesurer la validité de notre hypothèse concernant le caractère déterminant de ce rattachement communautaire pour la qualification des opérations de lotissements construites sur leur territoire.

Nous allons montrer que dans le cas de Solaize, l'appartenance à cette communauté urbaine est en effet doublement décisive. Elle lui permet d'une part d'augmenter considérablement son ingénierie de projet et d'être de ce fait plus performante dans le suivi de l'opération du Clos des Eparviers. Elle lui permet d'autre part d'avoir accès à des ressources cognitives essentielles

41 Entretien de Jean-Claude Quevieux pour les « 40 ans du Grand Lyon/Episode n°5 : La Communauté urbaine 'prend la main' en matière d'urbanisme » (<http://www.40ans.grandlyon.com/?p=1876>).

42 En 1991 le Grand Lyon lance un concours pour obtenir une ligne unique de mobilier urbain dans l'ensemble des espaces publics de la communauté, concours qui sera remporté par Jean-Michel Wilmotte.

43 Avec la parution de *Vocabulaire des espaces publics* : corpus de règles d'écriture de l'espace public.

pour construire une vision stratégique de son développement. Nous verrons en revanche que cette appartenance est bien moins déterminante dans le cas de Montanay, bien que la commune bénéficie tout de même des dispositifs communautaires.

Cette section constitue une première étape, d'ordre descriptif, dans notre réflexion sur la capacité de régulation de la production de la ville par lotissement. Nous cherchons dans ce premier temps simplement à identifier les instruments mobilisables par les communes, dont nous avons vu qu'elles pouvaient être démunies dans l'exercice de leurs compétences. Nous verrons dans les deux chapitres suivants, plus analytiques, la manière dont elles utilisent effectivement ces instruments dans leur politique réglementaire (chapitre 8) et dans le suivi des opérations (chapitre 9).

2.1.2.1. Des ressources ingénieriales supplémentaires dans la phase d'instruction

L'appartenance au Grand Lyon donne accès à Solaize et à Montanay à l'ingénierie technique et territoriale de la communauté. Cette dernière intervient en effet dans le processus de production des lotissements au titre de ses compétences propres en matière de voirie, de déchets, de gestion de l'eau et d'assainissement. Par ailleurs, bien qu'elle ne soit pas instructrice⁴⁴, elle s'intéresse également aux projets dans le but de veiller au respect des principes d'aménagement qui ont été définis dans le document d'urbanisme dont elle a par contre la responsabilité. Un agent communautaire l'explique :

« - On n'est pas instructeur en communauté urbaine. Mais avant que le dossier ne soit déposé, en général on analysait les plans en préalable. On mettait le doigt où ça fait mal. Il y a des échanges avec la promotion. Même sur les gros permis, on fait comme ça. Mais la spécifiquement sur les lotissements, où il y a besoin de raccorder des choses difficile à raccorder quand même, on aménage des grandes zones, on travaille sur des voiries existantes, avec des réseaux qui parfois ne présentent pas les capacités requises. Même si on les a classés en zones d'urbanisation future, on n'est pas obligé d'avoir amené tous les réseaux. Et la troisième condition, c'est une condition globale, qui veut que chaque permis (de lotir ou de construire) doit satisfaire à l'aménagement global de la zone. Ne pas remettre en cause la composition générale de cette zone d'urbanisation future. Alors aujourd'hui, le PLU est équipé de nombreuses Orientations d'Aménagement par Quartier et Secteur. Donc chaque permis dans une zone AU doit satisfaire aux exigences des ces orientations d'aménagement ».
(agent du Grand Lyon, le 19 juin 2014)

Une fois la demande d'autorisation de lotir déposée par le lotisseur, les services techniques du Grand Lyon précités émettent ainsi un « avis technique » adressé à la fois au pétitionnaire et à la commune. Dans ce document la communauté urbaine rappelle pour information le droit des sols en vigueur, et insiste par ailleurs, en fonction des caractéristiques du projet, sur les

⁴⁴ C'était vrai jusqu'en 2014 : l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme était assurée soit par la commune elle-même si elle en avait les moyens humains, cognitifs et financiers, soit par les services déconcentrés de l'Etat (DDT) dans le cas contraire.

contraintes techniques auxquelles le maître d'ouvrage doit faire attention, allant jusqu'à énoncer des exigences ou des préconisations. Elle émet en parallèle aussi un avis plus général, c'est le « rapport communautaire d'urbanisme » sur lequel est mobilisé l'urbaniste territorial, et qui fait état de l'analyse du dossier par la communauté :

« - C'est l'avis de la communauté qui est rendue au maire, pour que le maire autorise en inscrivant les prescriptions que nous on a cru bon d'évoquer ». (agent du Grand Lyon, le 19 juin 2014)

À Solaize, la communauté a surtout insisté sur les aspects de voirie. En effet, le Grand Lyon est très vigilant concernant les futures voies créées qui ont vocation à entrer dans le domaine communautaire, et doivent de ce fait être conformes pour assurer leur bonne gestion. Fort de cette attention liée à l'enjeu de la rétrocession des voies, la communauté urbaine a même missionné un bureau d'études en amont du dépôt de la demande de permis (InSitu)⁴⁵ pour qu'il réalise un cahier des charges paysager et technique du mail et de l'ensemble de voies du lotissement (figure 2). Le lotisseur s'est engagé à respecter ce cahier des charges, et ce de façon stricte, puisqu'il l'a annexé à sa demande de permis. Un agent de l'intercommunalité confirme :

« - Dans ce contexte là on a donné les contraintes communautaires à P. [nom du dirigeant de Foncier Conseil], pour qu'il réalise la voie comme nous on les réalise, de façon à ce qu'on les classe immédiatement, que ce soit facilement intégrable dans le domaine public ». (agent du Grand Lyon, le 19 juin 2014)

45 En mars 2001, d'après un courrier de l'urbaniste territorial secteur sud du Grand Lyon au bureau d'études.

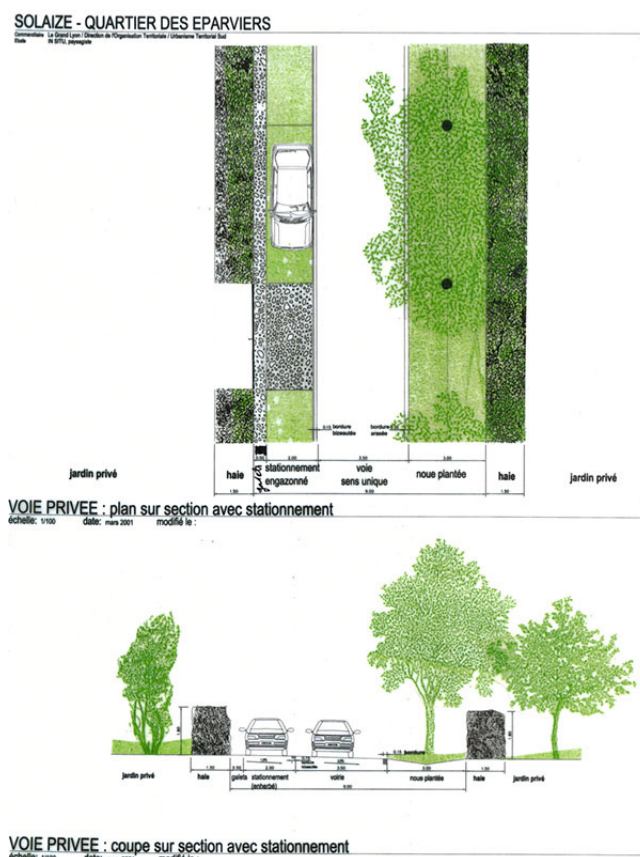


Figure 2. Extrait du cahier des charges paysager et technique réalisé par InSitu pour les voies du Clos des Eparviers. Plan et coup de la rue du Vergers (source : InSitu, 2001)

À Montanay par contre, les services de la communauté urbaine ont été vigilants plutôt sur les questions de gestion des eaux et d’assainissement du fait de la forte pente du site de projet. L’avis communautaire insiste ainsi particulièrement sur ces aspects (près d’une page entière sur les trois que contient l’avis, leur est consacrée) et le maître d’ouvrage en témoigne :

« - On a fait ça en étroite collaboration avec le Grand Lyon, les urbanistes du Grand Lyon, même si c’est un petit dossier. Egalement avec le service - j’ai oublié son nom – celui qui s’occupe de développement durable, parce qu’au niveau du pluvial on a un sacré système qui n’apparaît pas quand on regarde comme ça ». (maître d’ouvrage des Balcons de la Vosne, le 27 août 2015)

Ces thématiques techniques n’étaient pas absentes de l’expertise mobilisée pour le Clos des Eparviers, seulement il semble qu’elles avaient déjà été abordées très en amont de la phase d’instruction de ce permis. La communauté urbaine avait en effet commandité une étude de faisabilité technique en 1995 auprès d’un bureau VRD (SOREA) de façon à vérifier si la capacité des réseaux existants était suffisante pour desservir le projet d’extension de l’urbanisation déjà envisagé par la commune à cette époque.

Une réunion de faisabilité, sur les aspects techniques de l'opération, avait par ailleurs été organisée trois mois avant le dépôt de la demande d'autorisation de lotir, rassemblant la direction de la voirie, la direction de l'eau, la direction de la propreté, le responsable territorial de développement, l'urbaniste territorial, le service d'urbanisme appliqué et l'architecte-conseil de secteur (nous reviendrons dans la partie suivante plus en détail sur son rôle).

Nous voyons donc bien comment l'inscription dans une grande intercommunalité, dotée de services techniques expérimentés et compétents, donne accès à de larges ressources ingénieriales, pour des petites communes, qui n'ont, en termes de personnel en charge de la gestion des autorisations d'urbanisme, qu'un secrétariat de mairie à Montanay, augmentée d'une directrice de cabinet à Solaize. Cependant, les ressources communautaires présentées ici, qui sont celles mobilisées dans le cadre de l'exercice des compétences légales de la communauté urbaine, concernent finalement peu les aspects morphologiques des opérations. Mais le Grand Lyon met également à disposition des communes une autre ressource qui elle a des répercussions morphologiques beaucoup plus évidentes : les architectes-conseil.

2.1.2.2. Le dispositif architecte-conseil, un instrument pour la construction et la mise en œuvre d'une stratégie communale : études amont et « examens concertés »

Au début des années 1990, le Grand-Lyon met en place un nouveau dispositif d'accompagnement de ses communes membres : les architectes-conseils. D'abord réservé aux arrondissements lyonnais et aux communes centrales de l'agglomération, l'instrument sera finalement étendu à l'ensemble du territoire communautaire. La communauté urbaine missionne et rémunère ainsi des architectes, répartis par secteur géographique, pour assister les communes suivant deux objectifs.

Le premier est de les accompagner dans la phase pré-opérationnelle – phase qui désigne le moment (à longueur variable) précédant l'instruction des permis, au cours duquel les pétitionnaires entrent en contact avec la commune pour lui faire connaître leurs intentions⁴⁶. Se mettent ainsi en place les « examens concertés préalables » (Maurice, 2014), réunissant la commune, les services concernés du Grand Lyon, le maître d'ouvrage et éventuellement son maître d'œuvre et l'architecte conseil.

Le second objectif se situe plus en amont encore de l'action proprement opérationnelle. L'architecte-conseil a ainsi également un rôle de consultation, ou plutôt d'expertise, pour permettre aux communes qui n'ont pas en interne les compétences et les moyens humains de le faire, de mener une réflexion stratégique sur des orientations d'aménagement à une échelle plus vaste que celle des opérations :

« - C'est une prestation [...] avec deux objectifs. Un objectif de pouvoir travailler en amont sur des

⁴⁶ L'analyse précise du jeu d'acteurs engagé dans le déroulement de cette phase n'est pas encore notre sujet ici, et fera l'objet au chapitre 9 d'un développement plus poussé.

secteurs pour lesquels on sent qu'il y a des frémissements d'évolution qui peuvent générer parfois des expertises urbaines, pas forcément sur un projet déterminé mais plutôt l'élaboration d'un cadrage qui permet de donner, au delà d'un îlot, au delà d'un projet, une vision des cohérences d'ensemble sur un secteur qui dépasse la parcelle, et on fait des orientations, après, qui sont portées, déclinées par des projets des promoteurs »⁴⁷.

Concentrons nous d'abord sur ce dernier aspect du dispositif d'architecte-conseil. L'analyse de la production du Clos des Eparviers montre que Solaize a très largement mobilisé cette ressource communautaire, qui lui a permis de construire une véritable stratégie territoriale. La commune bénéficie en effet de ce dispositif dès le début de sa mise en œuvre⁴⁸. Un architecte-conseil, choisi par le Grand Lyon, effectue en effet à la fin de l'année 1991 un premier diagnostic territorial à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, intitulé « Solaize. Identité des quartiers »⁴⁹ :

« - Alors ce que faisait très bien le Grand Lyon à l'époque, c'est qu'ils avaient demandé à ce que les architectes, qui étaient nommés pour être architectes-conseil, commencent par une prise en compte du terrain, c'est-à-dire qu'ils fassent un travail d'analyse, on pourrait presque appeler ça aujourd'hui un plan de référence ». (architecte-conseil de Solaize, le 9 septembre 2013)

Cette étude propose une analyse fine du paysage bâti et non bâti de Solaize et de son évolution à travers le temps. Elle permet aux acteurs municipaux d'accéder à une certaine connaissance de la réalité paysagère et morphologique de leur territoire dans une perspective historique. Le document remonte ainsi dans le temps pour expliquer comment s'est développée la commune sur son site et dans sa situation (figure 3). Il identifie ses particularités paysagères et morphologiques contemporaines, qui font sa singularité et participent à son identité. On retiendra ici deux éléments présentés comme centraux par l'étude. À l'échelle communale d'abord, l'architecte-conseil explique que le village s'est construit autour d'un verger, où les habitants – agriculteurs pour la plupart – ont longtemps conservé proches du centre bourg, à l'arrière de leur ferme, des espaces cultivables où la terre était la plus riche pour la meilleure partie de leur récolte :

« - Vous êtes allée à Solaize? Vous avez vu le noyau? Avec ses grands murs ?... c'est un creux. C'est à dire que le centre de Solaize est un vide. J'avais trouvé ça incroyable. On arrive là dessus, on a l'impression d'être sur un village fortifié, parce qu'on tape sur des murs, et puis vous prenez ces

47 Extrait d'un entretien avec un agent public territorial du Grand Lyon (03/07/13), mené et cité par Romain Maurice (2014, p.366).

48 Nous n'avons pas pu identifier, ni par les entretiens, ni par la lecture des archives, la date exacte de démarrage de cette politique communautaire. On suppose cependant qu'elle date de 1990/1991, à partir du fait que dans un courrier en date de mai 1991, l'architecte-conseil de Solaize informe un agent instructeur de la DDE de la mise en place de ce dispositif, soulignant que le Grand Lyon ne devrait pas tarder à communiquer officiellement à ce sujet. Ceci laisse penser qu'au début de l'année 1991, le dispositif architecte-conseil était encore jeune.

49 Document consulté dans les archives personnelles de l'architecte-conseil de Solaize.

petits chemins, ce qu'ils appellent le petit chemin de la ruelle, qui traverse le cœur, et ce ne sont que des vergers ». (ibid.)

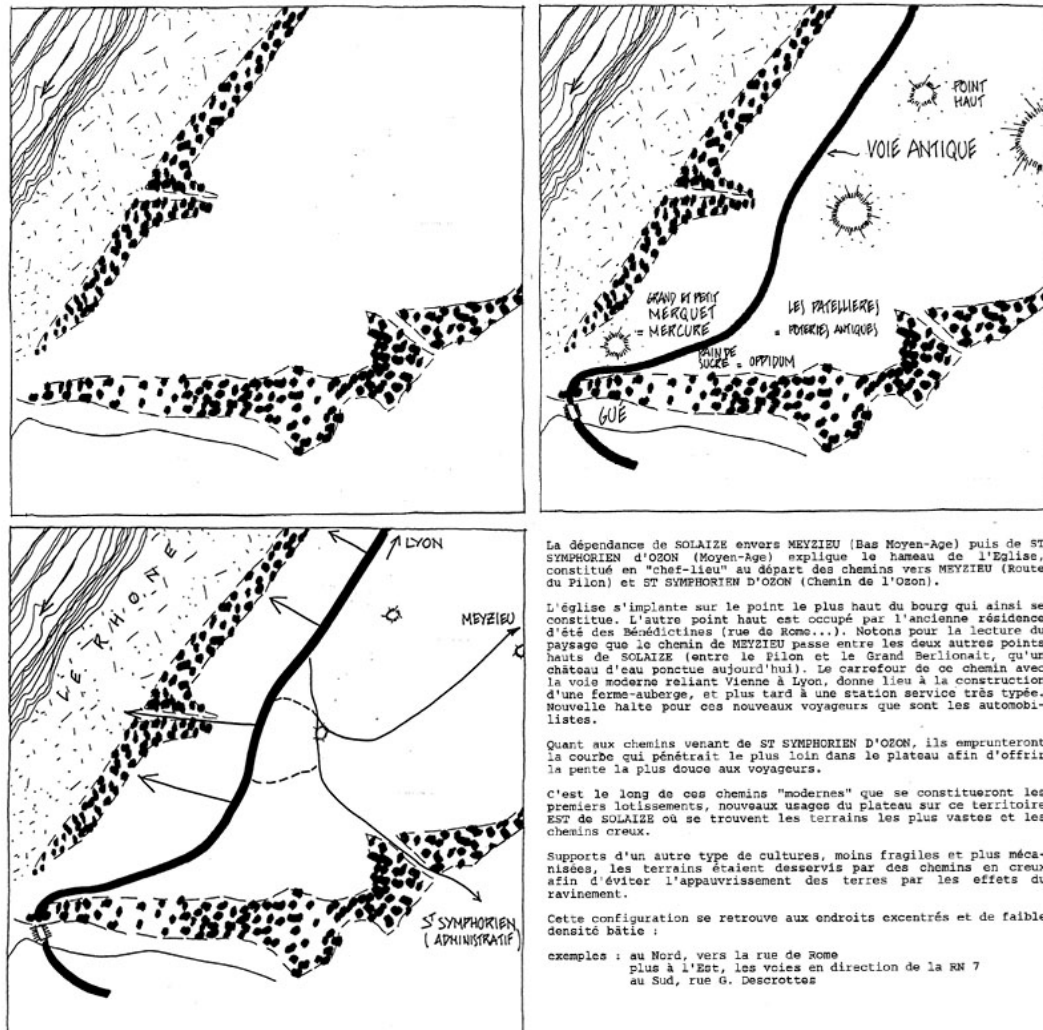


Figure 3. Analyse de la « constitution paysagère » (dixit) de Solaize dans l'étude de l'architecte-conseil (source : extraits choisis de l'étude « Solaize. Identités des quartiers », 1991, J.-Y. Quay)

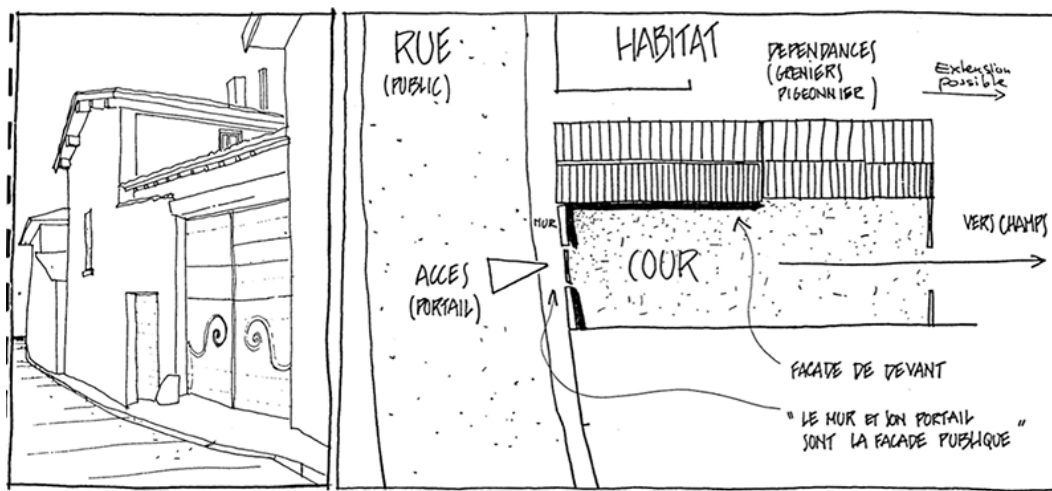
Dans une perspective plus typo-morphologique, l'étude insiste par ailleurs sur le « système spatial qui a mis en place l'essentiel du paysage de Solaize »⁵⁰ : la cour (figure 4).

« - L'implantation des maisons est très intéressante parce qu'ils ont compris très tôt que le problème c'est l'autre. Vous êtes obligé de vivre avec les autres mais vous ne les supportez pas. Et donc il y a le système de la cour qui se met en place : vous avez des maisons très proches les unes des autres mais toujours séparées par une cour. La cour isole la famille du reste du monde, et permet aussi cette densification du village. Cette organisation de la cour est vraiment intéressante parce que ça a vraiment mis en place un paysage qui fonctionne extrêmement bien, tant dans l'usage que dans la

50 « Solaize. Identité des quartiers », 1991, p.16.

production, par exemple ici des animaux ». (ibid.)

L'architecte-conseil fait ainsi la démonstration du rôle structurant qu'a eu dans l'histoire de la commune ce morpho-type de la cour sur la constitution du paysage bâti solaizard : permettant à la fois une forte densité du bourg et la préservation de l'intimité de l'habitat, ce type construit aussi les rues du village en dessinant clairement la limite espace public/espace privé et la façade sur rue, tout en organisant l'interface intérieur/extérieur dans un cadre resté longtemps productif et en mettant en relation, à l'intérieur de la parcelle, les différents espaces de la ferme d'habitation et de production.



FACADE SUR RUE DE LA CHARRIÈRE. PRINCIPES D'ORGANISATION AUTOUR DE LA COUR.
Figure 4. Un type structurant le paysage bâti solaizard : la cour (source : ibid)

Il ne faut pas oublier cependant que la réalisation de cette étude suit un objectif d'assistance – par l'expertise urbanistique, paysagère et architecturale – à la décision municipale. L'architecte-conseil le rappelle en entretien :

« - Le principe de l'étude c'est d'apporter une aide aux élus, au maire pour l'instruction des permis de construire ». (ibid)

Le dernier chapitre du document est ainsi consacré à la définition de préconisations qui préfigurent, ou du moins préparent la constitution, de ce que nous avons appelé plus haut une stratégie territoriale. Il conclue ainsi de la façon suivante : « ce recueil de propositions est une aide à la réflexion sur le devenir de Solaize. L'identité est maintenant connue. Il faut la reconnaître et s'en servir comme l'élément de fédération des actions à venir »⁵¹. L'architecte-conseil ne propose pas alors un plan, déterminant la forme et les aménagements à mettre en œuvre. Il définit des grands enjeux

51 « Solaize. Identité des quartiers », 1991, p.31.

résultant du précédent travail de diagnostic et identifie des orientations stratégiques, parmi lesquelles l'extension de l'urbanisation à l'est du centre bourg, visant à relier les lotissements existant à la centralité du village :

« L'extension de Solaize se fera en direction du Chemin du Repos, derrière l'Eglise. Un front bâti à l'Est, simple et rectiligne, deux niveaux sur un rez-de-chaussée à vocation commerciale compte tenu du lieu, avec une ruelle piétonne aménageant un belvédère. Puis, suivant un maillage orthogonal, de petits immeubles seront construits pour ménager une juxtaposition de cours, jardins. Allant chercher les lotissements situés au-delà de la rue du Repos, il faudra passer du collectif à la maison individuelle en croisant les types de bâtiment et de plans masse »⁵².

Au cours de la première année d'exercice, nous comprenons au détour de la lecture d'un courrier, que la mission de l'architecte-conseil évolue rapidement d'une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage pré-opérationnelle à une mission plus large de conseil et d'expertise dans la phase de définition d'une stratégie territoriale. Faisant état de l'ensemble de ses interventions pour l'année 1991⁵³, l'architecte-conseil termine ainsi son courrier de la façon suivante :

« Compte tenu de cette expérience, il me semble plus profitable de placer plus en amont le travail de conseil, c'est-à-dire au moment des décisions prises par la municipalité pour la gestion des orientations décelées lors de l'étude, ainsi que des actions déjà programmées. [...] L'action de l'architecte-conseil de quartier s'inscrirait alors avant les décisions opérationnelles que ce soit pour les espaces publics ou la voirie, pour les zones à urbaniser ou à densifier »⁵⁴.

L'analyse des archives montre que le Grand Lyon lui a donné raison. En effet, ce premier diagnostic de 1991, encore très général, sera suivi d'une série d'autres études et documents, plus précis cette fois et centrés sur le secteur des Eparviers, réalisés par l'architecte-conseil et financés par le Grand Lyon entre 1993 et 2001. Nous en avons relevés au moins trois⁵⁵ :

- Entre 1993 et 1994, l'architecte-conseil réalise un document intitulé « Cahier des charges. Centre de Solaize. Proposition de lotissement au centre du village. Les Eparviers – l'Eglise », qui comprend un plan masse proposant un schéma viaire, l'implantation des volumes bâtis et la nature des matériaux utilisés, dans l'éventualité d'une extension urbaine à l'est de l'église.
- Entre 2000 et 2001, il réalise un « Cahier des prescriptions architecturales et urbaines » pour le « quartier des Eparviers ».

52 Ibid., p.27.

53 Il s'agit de réunions opérationnelles (les demandes d'autorisation sont déjà déposées) et pré-opérationnelles concernant des opérations immobilières ou d'aménagement, organisées au Grand Lyon ou en mairie.

54 Courrier du 26 novembre 1991 de l'architecte-conseil de Solaize à la direction de l'urbanisme appliqué du Grand Lyon (archives personnelles de l'architecte-conseil).

55 Nous listons ici les documents de l'architecte-conseil concernant le secteur qui nous intéresse directement ; il se peut que d'autres études aient été réalisées sur d'autres espaces de la commune.

- En parallèle il est aussi chargé la même année de mettre au point un schéma d'organisation urbaine pour le secteur des Eparviers, schéma construit sur la comparaison de trois plans d'aménagement : sa propre réflexion en date de 1994, un projet réalisé par une autre agence d'architecture en 1996⁵⁶ et le plan de calage proposé par Foncier Conseil en 2001, futur maître d'ouvrage du lotissement Le Clos des Eparviers.

Tout au long de ces études, et au-delà de leur financement, on comprend, au fil des échanges archivés, que les services du Grand Lyon sont aussi mobilisés par l'architecte conseil pour accéder à des ressources cartographiques, cognitives et logistiques (lieu de réunion) lui permettant de réaliser son travail.

Finalement, la reconstitution de cette chronologie des études, nous permet d'observer une forme de continuité entre la mission d'expertise stratégique en amont et celle d'aide à la décision dans la phase pré-opérationnelle. Après avoir défini au début des années 1990 des orientations d'aménagement fondées sur un diagnostic plus large, la mission d'architecte-conseil est relancée au début des années 2000 suite à l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Eparviers⁵⁷, suivant cette fois un objectif d' « *actualisation du schéma d'organisation urbaine du quartier des Eparviers sur la commune de Solaize et son adaptation aux contraintes du futur aménageur désigné du site* »⁵⁸. Le premier temps de la mission vient nourrir le second, comme le montre le travail de comparaison des anciennes et nouvelles études qui fondent en 2001 la réalisation de ce schéma d'organisation urbaine. Il y a donc bien un continuum et même un aller-retour, de la construction d'une stratégie à sa mise en œuvre, dont on comprend, au fil de la succession et du renouvellement de ses missions, que l'architecte-conseil a été une cheville ouvrière essentielle. Nous entrerons dans les chapitres 8 et 9 dans le contenu de ces différentes études afin de voir dans quelle mesure elles ont été mobilisées comme levier de régulation de la fabrique du Clos des Eparviers par la commune. Mais pour l'instant nous nous contentons d'identifier cette présence prégnante de ce dispositif communautaire dans le déroulement de l'opération du Clos des Eparviers, obligeant le chercheur à regarder plus de dix ans en arrière, au début de la mise en place de la politique des architectes-conseils, pour comprendre le positionnement de l'acteur communal. On peut donc conclure à ce propos, sans avoir peur de se tromper, que dans la fabrique de ce lotissement, Solaize a très largement mobilisé les ressources communautaires, auxquelles lui donne accès son appartenance au Grand Lyon.

56 En 1996, la commune de Solaize commande une étude complémentaire à celle réalisée deux ans plus tôt par l'architecte-conseil, au cabinet d'architecture Christophe Miguet, pour « *avoir un autre regard sur le territoire* » (entretien avec l'architecte-conseil, le 24 septembre 2013). Nous n'avons pas plus d'éléments concernant le financement de cette étude.

57 À l'occasion de la révision du POS en 1999, nous y reviendrons au chapitre 8.

58 Cf. Bon de commande du Grand Lyon pour la mission d'architecte conseil, « Description de la mission », 13 juillet 2000, archives personnelles de l'architecte-conseil de Solaize.

Par comparaison, on remarque par contre que Montanay fait très peu, pour ne pas dire pas du tout, appel à cet instrument au cours du processus de production du lotissement des Balcons de la Vosne. En effet, l'architecte-conseil du secteur n'a pas été mobilisé pour réaliser des études de cadrage en amont de l'initialisation de l'opération⁵⁹.

Le dispositif architecte-conseil est finalement utilisé à Montanay dans sa dimension « obligatoire » seulement. Nous parlons ici des « examens concertés préalables » évoqués précédemment. Il semble en effet que ces arènes de concertation, réunissant la commune, les services du Grand Lyon, le pétitionnaire et l'architecte-conseil du secteur, précédant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, soient devenues dans le périmètre de la communauté urbaine un passage obligé pour tous les permis d'une certaine envergure d'une part⁶⁰ et selon la nature stratégique des territoires d'implantation des projets d'autre part⁶¹. Dans le cadre de ces réunions, le rôle de l'architecte-conseil est en théorie un rôle de médiation entre les différents acteurs en présence, dans le sens d'une explicitation de la règle d'urbanisme qui peut parfois être (volontairement) un peu floue et nécessiter une forme d'interprétation⁶². Selon le Grand Lyon, la mission de ce dernier est ainsi de donner « *un avis éclairé sur l'articulation pertinente entre le projet urbain et le projet de construction sans se substituer au maître d'œuvre ou à la collectivité ; sa proximité avec les acteurs, les problématiques urbaines et architecturales locales, le travail d'analyse qu'il a pu conduire sur son secteur, font de lui un acteur particulièrement autorisé pour se prononcer sur l'adéquation entre le projet et le lieu où il doit s'insérer* »⁶³. Nous reviendrons dans le chapitre 9 sur la manière dont cette arène est utilisée par les acteurs, et la nature des décisions morphologiques qui peuvent y être prises. Pour le moment, contentons-nous d'observer que c'est exclusivement dans le cadre de ces réunions obligatoires, que l'architecte-conseil semble être intervenu dans le déroulement du projet des Balcons de la Vosne. Notons que ces réunions ont bien sur également eu lieu pour le lotissement du Clos des Eparviers. Dans le cas de Montanay, il semble qu'une seule réunion se soit tenue, du fait de la petite taille de l'opération⁶⁴, alors que nous avons pu retrouver au moins trois comptes rendus de réunion pour l'opération solaizarde.

59 Cette observation se limite au secteur de l'opération, nous ne savons pas si d'autres études ont été réalisées sur d'autres parties du territoire communal.

60 On note par contre que les permis de construire de maison individuelle ne font pas nécessairement l'objet de ce type de réunion.

61 Les « examens concertés préalables » concernent les permis déposés dans les centralités ou dans les zones intermédiaires (Maurice, 2014).

62 Nous y reviendrons dans le chapitre 8.

63 Extrait du « Manuel instructeur » du Grand Lyon portant sur l'applicabilité du règlement du PLU approuvé le 11 juillet 2005, p. 64, cité par R. Maurice (2014, p.366).

64 Argument évoqué par deux acteurs : entretien avec un agent du Grand Lyon, le 19 octobre 2015, entretien avec le lotisseur maître d'ouvrage de l'opération, le 27 août 2015.

Une fois encore, il convient de préciser que nous nous limitons ici à l'observation de cette différence dans la mobilisation des instruments communautaires entre Solaize et Montanay. Faute de pouvoir véritablement démontrer les causes de cette différence, nous pouvons tout de même formuler des hypothèses qu'il faudrait creuser par ailleurs. Nous en proposons trois : la nature stratégique ou non de l'opération, l'intérêt pour l'urbanisme et les « *complicités notablistes* » des élus communaux (Faure, 2015).

Tout d'abord on est forcé de constater la différence stratégique entre le lotissement du Clos des Eparviers et celui des Balcons de la Vosne. Cette différence est bien sûr issue d'un choix politique. Nous l'avons vu, la stratégie est une intention : le Clos des Eparviers est stratégique parce qu'il a été désigné comme tel par les acteurs locaux et inversement pour les Balcons de la Vosne. Nous pouvons cependant identifier des éléments objectifs sur lesquels ont dû s'appuyer ces décisions. En effet les deux lotissements divergent quant à leur ampleur et leur emplacement. Le Clos des Eparviers s'étend sur une surface de près de sept hectares, contre moins d'un hectare pour les Balcons de la Vosne, avec 57 lots pour le premier contre 11 pour le second. Mais surtout, l'opération solaizarde conduit à l'aménagement de quatre nouvelles voies rétrocédées dans le domaine communautaire, dont un espace public majeur (le mail), tandis que le lotissement de Montanay aménage une seule voie qui restera privée.

Leur disparité tient aussi à leur emplacement : quant les Balcons Vosne se localisent au sein d'une zone déjà urbanisée et équipée, le Clos des Eparviers prend place sur un ancien tènement agricole, qu'il faut viabiliser, et ce à proximité immédiate du centre-bourg, tout en faisant le lien avec d'anciens lotissements à l'est, soulevant ainsi un fort enjeu d'accessibilité et de couture urbaine.

Ces différences font du Clos des Eparviers une opération stratégique pour la commune de Solaize et des Balcons de la Vosne un lotissement de moindre importance pour Montanay. Cet écart stratégique explique sans doute en partie la divergence entre les deux communes concernant la mobilisation des ressources communautaires dans le déroulement de leur processus de production.

Par ailleurs, les entretiens effectués auprès des acteurs ayant participé à la réalisation du Clos des Eparviers convergent pour faire du maire de Solaize un maire à la « *fièvre aménageur* » (Idt, 2009):

« - Il y a une particularité à Solaize : on a toujours eu des élus sensibles à l'urbanisme ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

« - Mon arrivée à Solaize comme architecte-conseil ça a été le début d'une très très belle histoire [...] Alors c'est essentiellement dû à un maire qui était assez extraordinaire. Pourquoi ? C'est qu'il avait la culture d'une personne qui se pose des questions, qui s'intéresse à autre chose [...] Il avait bien compris les limites de compétence d'un élu et il piaffait d'impatience de pouvoir être aidé dans sa

commune » (architecte-conseil de Solaize, le 9 septembre 2013)

« - En fait, tout le monde était passionné là dedans ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

Le maire lui même exprime en entretien son intérêt pour l'urbanisme :

« - Ce qui m'intéressait dans la mairie, c'était l'urbanisme surtout, l'architecture ». (ancien maire de Solaize, le 27 septembre 2013)

Inversement, il semble que le maire de Montanay ait été moins engagé durant l'opération que celui de Solaize sur ce champ particulier de l'action publique. Un des acteurs interviewés affirme ainsi :

« - Le pouvoir d'un maire sur une petite opération comme ça, il peut exister, mais s'il n'est pas fondamentalement branché là dessus, le maire signe le permis mais ça a été vu généralement avec des gens qui ne sont pas de la commune elle même. Là [nb. pour l'opération des Balcons de la Vosne] c'était typiquement le cas ».

De même, à l'occasion d'un entretien, le maire de Montanay témoigne entre les lignes de la faible implication de la mairie sur ce dossier. Interrogé sur le déroulement et la durée de la concertation avec le lotisseur, il nous confie :

« - Pfff... c'est dur à dire. Parce que c'est que des éléments qu'on n'a pas. Mais le lotisseur, il ne vous a pas dit ? Il a toute cette démarche avant. Lui, il a certainement des éléments, parce que nous, on n'a que le permis d'aménager, que la fin du processus ». (maire de Montanay, le 9 juillet 2015)

Il n'a eu alors de cesse de nous conseiller de contacter les autres acteurs du projet pour obtenir plus de renseignements.

Cette différence d'intérêt pour l'aménagement et d'implication dans le processus de fabrication des lotissements entre le maire de Solaize et celui de Montanay fait échos aux observations de Joel Idt (2009) sur l'engagement des élus dans les projets d'aménagement. L'auteur montre que la personnalité des maires – au sens de ce qui les intéresse ou non, de leur curiosité pour certains sujets plus que pour d'autres – est sans doute une des variables pouvant expliquer la présence ou l'absence d'une « fibre aménagement » chez les élus. Il explique pour autant que cet élément de personnalité n'agit pas seul, et que le contexte joue un rôle important dans la possibilité d'expression de cet intérêt.

Dans cette perspective, il convient de rappeler que l'action des maires des communes membres du Grand Lyon est légalement limitée. D'abord, la répartition des compétences en matière d'urbanisme octroie à la communauté urbaine le pouvoir de définition de la règle locale avec l'élaboration du PLU au niveau intercommunal. Ensuite, c'est au sein du Grand Lyon que se situent les compétences et l'expertise, ainsi que les arènes de négociation avec les « examens

concertés préalables ». On peut donc supposer que la possibilité pour le maire d'une petite commune d'exister et de se saisir des questions d'urbanisme et d'aménagement est doublement restreinte par cette situation d'action.

Il n'empêche que dans ce même contexte contraint, le maire de Solaize a su s'engager fortement dans l'urbanisme de sa commune. Nous proposons alors une seconde hypothèse, complémentaire à celle de la « fibre aménageur », qui renvoie cette fois à la dimension notabiliaire de la figure du maire.

Le maire de Solaize est en 1991 également vice-président à la communauté urbaine⁶⁵. Nous pouvons alors supposer qu'il a pu tirer avantage de cette proximité avec le pouvoir et l'administration communautaire pour exprimer son engagement en matière d'urbanisme sur sa commune. L'architecte-conseil raconte en effet que c'est le maire qui a explicitement demandé à pouvoir disposer du dispositif architecte-conseil, initialement réservé aux arrondissements lyonnais :

« - Le président de la Courly a rencontré un des Vices présidents, qui [...] était le maire de Solaize, et il lui a dit : « depuis le temps que tu râles que tu n'as pas d'architecte conseil, je te le dis, la ville de Lyon a lancé un appel à candidatures, on va avoir des architectes conseil ». [Il] est arrivé immédiatement : « et ben bravo. Et les autres?! ». Et comme donc le maire du 8^{ème} n'en voulait pas ; [je me suis] retrouvé architecte conseil de Solaize ». (architecte-conseil de Solaize, le 9 septembre 2013)

C'est donc, au moins en partie, grâce à ses réseaux communautaires, que l'on peut légitimement supposés liés à sa position de vice-président, que le maire de Solaize a à la fois eu accès à l'information, mais a aussi pu exprimer son désir et être entendu. On retrouve ici l'idée de « complicités notabillaires » évoquées par Alain Faure en 2015, à la suite d'une vaste littérature sur le sujet⁶⁶, expliquant que pendant longtemps « *le cumul de plusieurs fonctions électives [constituait] la clef de voute du pouvoir local, permettant aux élus locaux de tisser des réseaux et de construire des alliances à l'échelon départemental et sur le temps long* » (p.3). L'auteur montre que le rôle structurant sur la politique locale des relations privilégiées des maires avec les fonctionnaires et experts des grandes administrations d'État s'est largement atténué à partir des années 1980. Nous pouvons cependant supposer que cette puissance des réseaux locaux fondée sur le cumul des mandats a pu se recomposer au profit d'autres configurations territoriales, parmi lesquelles l'intercommunalité.

65 Le maire de Montanay est lui 23ème Conseiller membre de la Commission Permanente à la Voirie et à la Proximité.

66 L'auteur renvoie entre autres à la lecture de J.P. Worms (1966) et de P. Grémion (1976).

Pour conclure sur cette question de l'intérêt des maires pour l'urbanisme et de leur engagement sur ces questions, soulignons, à la suite de J. Idt (2009), que ces éléments sont susceptibles d'évoluer dans le temps, notamment en fonction de l'évolution du contexte d'action lui-même. On peut alors supposer à ce propos que la « fibre aménageur » du maire de Solaize a pu s'auto-entretenir au fil des années, renforcée par la réussite d'une rencontre avec l'architecte-conseil à mesure de ses études urbanistiques qui sont venues la nourrir.

2.2. DDE, CAUE et autres partenaires pour commune esseulée

En dehors de ces réseaux intercommunaux, les communes n'agissent pas non plus complètement seules. Nous avons en effet identifié, à travers les cas d'Aveize et de Saint-Bonnet-de-Mure, la présence d'autres partenaires dont l'expertise est potentiellement mobilisable pour pallier leur carence ingénieriale : les services déconcentrés de l'État et les CAUE, qui agissent parfois ensemble, mais aussi des acteurs privés pourvoyeurs d'expertise et de compétences contre rémunération.

2.2.1. La DDE : « gardienne du temple » et au-delà

On observe tout d'abord que, malgré le désengagement de l'État déjà évoqué, la DDE (rebaptisée Direction Départementale des Territoires - DDT⁶⁷) reste présente pour appuyer les petites communes. Ce constat fait écho au diagnostic établi en 2014 par l'Assemblée des Communautés de France (Diétrie, 2014) concernant le maintien de l'aide des services déconcentrés aux communes les plus démunies. La réalité a sans doute encore changé depuis, notamment suite aux dernières dispositions organisant un retrait plus massif encore de l'intervention des services de l'État⁶⁸. Quoi qu'il en soit, nos opérations sont antérieures à cette période, et se développent donc dans une situation d'action où les services déconcentrés de l'État semblent encore conserver une place significative dans le système de production des lotissements.

Cette intervention se développe dans le cadre réduit – et prévu par la loi – d'une assistance réglementaire pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, mais aussi à travers l'implication volontaire dans un accompagnement plus large qui peut prendre différentes formes.

⁶⁷ Nous parlerons à présent de DDE (et non plus de DDT) dans la mesure où cette première nomination est contemporaine des opérations étudiées.

⁶⁸ Pour rappel, la loi de finances pour 2014 a supprimé l'assistance technique pour des raisons de solidarité et d'aménagement du territoire (ATESAT) qui était encore fournie, sous certaines conditions, par l'État aux collectivités.

La DDE, c'est avant tout, selon les propos d'un acteur du Grand Lyon, le « gardien du temple »⁶⁹. En effet, les DDE ont assuré pendant longtemps l'instruction des permis (de construire et de lotir) pour le compte des communes de leur département qui n'avaient pas en interne les services compétents pour le faire. Dans le département du Rhône, il était ainsi convenu que la DDE se charge de l'instruction, pour les communes qui le souhaitaient, dès l'instant qu'elles avaient moins de 10 000 habitants.

La phase d'instruction est une phase de contrôle de la légalité des projets. Ce contrôle s'exerce au regard du code de l'urbanisme et de la règle locale d'urbanisme. Les projets de lotissement doivent ainsi se soumettre à l'enchevêtrement de multiples règles, parfois complexes, et la vérification de la légalité des projets nécessite la consultation de nombreux acteurs. Dans ce cadre, sont notamment sollicités les services techniques compétents, de la commune ou de l'intercommunalité (réseaux, voirie, eau, assainissement), mais aussi parfois la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) pour les aspects archéologiques (c'était le cas pour le Clos des Eparviers) ou encore l'Architecte des Bâtiments de France, qui émettent des avis servant à appuyer la décision de l'instruction.

Le déroulement de cette phase d'instruction est strictement réglementé par le code de l'urbanisme notamment en matière de temporalités (figure 5). La règle de droit prévoit ainsi que le pétitionnaire dépose sa demande d'autorisation en mairie, qui envoie son dossier au service instructeur. Ce dernier a alors quinze jours pour vérifier la complétude de la demande, et éventuellement réclamer au pétitionnaire des pièces complémentaires. Ce n'est qu'une fois le dossier de demande complet que commence le délai de l'instruction, fixé à trois mois si l'opération contient moins de cinq lots et à cinq mois au-delà. Le nouveau régime des lotissements mis en place après la réforme de 2007⁷⁰ a modifié ce calendrier : les services instructeurs ont désormais un mois pour demander de compléter les dossiers, mais ne disposent plus que de trois mois pour instruire les demandes de permis d'aménager, quelle que soit leur taille, et tout juste un mois pour les demandes de déclaration préalable (contre deux dans le régime précédent).

Au terme de l'instruction, le service instructeur émet son avis (défavorable ou favorable) auprès de la mairie, pour qu'elle puisse décider en connaissance de cause d'autoriser ou non le projet. Cette dernière demeure toutefois libre de prendre en compte ou non le résultat de l'instruction, sachant tout de même qu'un double contrôle de légalité est effectué par la Préfecture qui peut, le cas échéant, demander au maire de retirer son arrêté d'autorisation. Dans le cas du non-respect des délais, le permis est tacitement accordé. Ces acteurs publics de contrôle sont donc extrêmement contraints par ces échéances légales, qui organisent leur rythme de cette phase du processus de production des lotissements.

69 Entretien avec un agent du Grand du Lyon, le 19 juin 2014.

70 Voir Partie III/Chapitre 6.

Les services instructeurs de la DDE du Rhône sont organisés en cinq antennes territoriales : le Grand Lyon, le Nord (autour de Villefranche-sur-Saône), le Sud-Est Lyonnais (autour de Givors, auquel appartient Saint-Bonnet-de-Mure), l'Ouest Lyonnais (autour de Mornand, auquel appartient Aveize) et le Haut Beaujolais (autour de Thizy). Les demandes d'autorisation de lotir de nos quatre opérations ont été instruites par les services de la DDE.

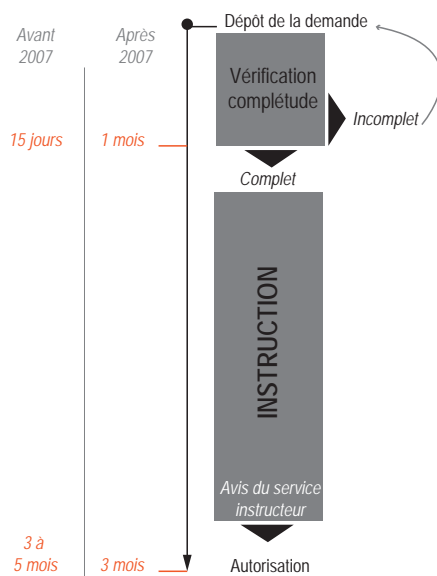


Figure 5. La phase d'instruction prise dans de stricts délais légaux (L. Herrmann, 2016)

Par ailleurs, l'intervention de la DDE dans la production des lotissements dépasse cet exercice restreint de l'instruction. Un agent déconcentré en témoigne :

« - Nous on peut bosser en réseau, on était nombreux en DDT. En collectivité c'était plus la galère pour eux ; c'est des petites structures. Du coup on les appuie, on leur fait de la veille réglementaire, on les tient au courant, on les forme, etc. ». (agent de la DDT, le 29 janvier 2015)

Nous avons alors pu observer sur le terrain deux formes différentes de mobilisation des services déconcentrés de l'État extra-instruction⁷¹ : dans la réalisation d'études amont et à travers la mise en place d'une scène de concertation, la Commission Lotissement, sur laquelle nous reviendrons plus bas car elle engage un second partenaire des communes, le CAUE, qu'il convient de présenter auparavant.

Mais d'abord, dans le cas d'Aveize, la subdivision territoriale de la DDE a aussi été mobilisée très en amont de la phase d'instruction. Cette dernière a en effet été missionnée en 2003 par la commune pour réaliser une étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la modification du POS d'Aveize en vu d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2NAa sur laquelle sera aménagé quatre

71 Il ne s'agit pas bien sûr d'un inventaire exhaustif.

ans plus tard le lotissement du Jardin de Rampeaux. Cette étude a pour objectif l'élaboration d'un schéma d'aménagement qui « *permettra d'instruire les demandes d'autorisation publiques ou privées* »⁷². On se trouve dans une situation similaire à celle que nous avons pu observer à Solaize : la commune réussit, par sa propre initiative, à capter des compétences externes (ici celles de la DDE, là-bas celles de l'architecte-conseil) pour construire une connaissance de son territoire et pouvoir ensuite construire une stratégie territoriale. En effet, l'étude propose à la fois une partie diagnostic, analysant la réglementation, la géographie et la structure foncière du site, et une partie plus stratégique esquissant trois scénarios d'aménagement, dessinant les principes d'organisation de la trame viaire, des espaces publics, de la trame verte et de la trame parcellaire, et proposant un phasage dans le temps des évolutions envisagées. La nature stratégique de l'étude est évidente puisque ce document repose sur une vision du futur souhaité – que l'on peut résumer par un désir d'extension de l'urbanisation sous forme de greffe – et sur le choix d'éléments précis à maîtriser pour l'atteindre : les espaces publics, la trame parcellaire, le foncier et le temps.

La différence d'avec Solaize est que, contrairement à l'architecte-conseil dont l'intervention a été financée par le Grand Lyon, ici c'est la commune qui a pris en charge de manière ponctuelle le coût de l'étude en rémunérant la DDE à hauteur de 8 565 euros⁷³. De fait, le travail de la DDE est une mission unique, qui ne soutient pas la comparaison avec l'intervention sur le temps long opérée par l'architecte-conseil de Solaize.

Par ailleurs, il arrive aussi que la DDE intervienne en partenariat avec un autre acteur : le CAUE.

2.2.2. Le CAUE : un « pôle de compétences » pour les communes extérieures à la communauté urbaine

Créés en 1977 dans un contexte d'aspiration à la qualité et à la promotion de l'environnement par la loi du 3 janvier sur l'architecture⁷⁴, les CAUE sont des associations départementales chargées de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, déclarés d'intérêt public par la loi. Placés sous la tutelle du préfet et présidés par un élu local, ils réunissent une communauté d'acteurs adhérents (État, collectivités, professionnels, entreprises, associations) parmi lesquels siègent les communes qui le souhaitent.

72 Cf. Préambule à l'étude « Aménagement de la zone 2NAa », DDE du Rhône.

73 Cf. Délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2002.

74 Cette loi fait notamment suite à la création du Ministère de la protection de la Nature et de l'environnement en 1971, à la loi créant le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres en 1975, à la loi sur la protection de la nature en 1976, etc.

Dix ans après leur naissance, Jean Girardon fait le bilan (2001). Il constate qu'en une décennie ces structures ont su trouver leur place et sont devenues des « *acteurs incontournables* » de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, mais aussi de l'aménagement. Elles se sont progressivement affirmées comme « *pôle de compétences* » et « *pôle de références* » capables de guider la décision, qu'elle soit publique ou privée. Car à côté d'une mission de sensibilisation et d'éducation, dans le cadre de laquelle ils organisent notamment des expositions et des conférences, les CAUE proposent des prestations de conseil à la fois auprès des particuliers, pour leur projet de construction de maison notamment, et aux collectivités membres. J. Girardon explique alors qu'au fil du temps l'activité d'assistance aux collectivités s'est imposée comme activité principale, sans doute pour aider ces dernières à faire face à leurs nouvelles responsabilités suite à la décentralisation. Confirmant ces éléments, le rapport Jarlier affirme en 2012 que les CAUE « *jouent un rôle indispensable, en particulier pour les petites communes* » (p.58) à la fois à l'amont, dans ce qui est désigné comme du « *premier conseil (pédagogie autour des lois liées à l'urbanisme, formation, pertinence du territoire de projet, faisabilité, aide à la décision de faire, pré-diagnostic de territoire, etc.)* » mais aussi en assistance à maîtrise d'ouvrage des projets, et à l'aval pour le suivi de la mise en œuvre et de l'évaluation.

Les CAUE polarisent ainsi de nombreuses compétences des « professionnels du cadre de vie », et reposent sur des équipes pluridisciplinaires : architectes, urbanistes, paysagistes, géographes, énergéticiens, environnementalistes, même si les architectes restent globalement majoritaires⁷⁵. Leur mission d'assistance et de conseil reposant en théorie sur un principe de gratuité⁷⁶, il s'agit effectivement d'un partenaire précieux, offrant le double avantage de l'expertise et de l'accessibilité, pour des communes avec peu de moyens. Le maire d'Aveize le confirme :

« On se fait beaucoup aider par le CAUE [...] Nous, on n'est pas compétent, on se fait accompagner ».
(6 décembre 2014)

Dans le Rhône, le CAUE intervient en dehors du périmètre du Grand Lyon, pour ce qui concerne l'aide aux municipalités.

75 D'après le « Cahier pratique » du Moniteur consacré en 2013 aux CAUE, consultable sur internet : <http://www.fncaue.com/caue-missions-et-fonctionnement-cahier-technique-du-moniteur-27092013/>

76 Leur budget est issu de la taxe d'aménagement, de diverses subventions et des adhésions des adhérents, mais il peut également recevoir des contributions supplémentaires et ponctuelles liées à conventions particulières passées avec ses partenaires.

Si c'est son rôle d'assistance à l'exercice de la planification qui a été reconnu par le législateur⁷⁷, on a pu observer de notre côté d'autres types de sollicitations de ses compétences sur le terrain dans le cadre de la production des lotissements : de façon minoritaire d'abord, en appui aux particuliers sur leur projet de construction, et de manière plus marquée ensuite par sa participation, en partenariat avec la DDE, à la Commission Lotissement.

Nous l'avons dit, les CAUE peuvent conseiller les particuliers dans leur projet de construction de maison individuelle. Ce conseil ne se substitue pas à une mission de maîtrise d'œuvre ou même de conception des plans. Il consiste en la tenue d'un ou deux rendez-vous avec un architecte-conseil, au cours desquels a lieu un échange basé sur des projets déjà avancés, qui débouche sur des conseils et éventuellement un avis positif à joindre au dossier de demande de permis de construire pour appuyer la requête du pétitionnaire. Cette assistance n'est offerte que si le ménage est déjà propriétaire de son terrain.

Nous évoquons ici ce dispositif, car il est intéressant de noter qu'à Aveize les acteurs municipaux le mentionnent comme un moyen de régulation à leur disposition pour encadrer la production de la trame bâtie des lotissements. Même si ce levier n'a pas été utilisé dans le cas du Jardin de Rampeaux⁷⁸, le maire en parle au sujet d'autres opérations, conduites sous maîtrise d'ouvrage municipale :

« - Dans nos autres lotissements [...] quand on vendait on disait : voilà le prix, mais vous avez le droit à un architecte du CAUE qui vous donne son avis pour implanter la maison ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

Nous imaginons en effet que les maires ont tout à fait la possibilité d'orienter leurs administrés vers les services du CAUE, une fois l'acquisition foncière faite ; mais encore faut-il, nous le verrons plus loin, que la municipalité soit en contact avec les habitants-constructeurs avant le dépôt du permis de construire, ne serait-ce même qu'une fois.

2.2.3. Une scène de concertation partenariale, lieu d'expression d'une expertise architecturale, paysagère et urbanistique : la Commission Lotissement

Toutefois, l'intervention du CAUE dans le processus de production des lotissements privés nous est apparue de manière plus évidente encore sous une autre forme, partenariale cette fois, à travers sa participation à la mise en place et à la tenue de la Commission Lotissement.

77 L'article L. 121-7, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que : « *Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme* ».

78 Sur l'ensemble des permis de construire consultés, un seul comprenait l'avis du CAUE, témoignant d'une rencontre (Jardin de Rampeaux, lot 14). L'entretien nous a appris que cette consultation n'était pas de l'initiative de la mairie mais de celle du pétitionnaire lui-même.

Ce dispositif, piloté par la DDE, a été instauré conjointement avec le CAUE en 2002 dans le département du Rhône. La commission se réunit de façon mensuelle pour étudier et discuter de lotissements encore en projet, à la suite de quoi elle « *rend des préconisations destinées à améliorer la morphologie générale, la composition, l'implantation et, plus largement, la qualité urbaine des projets examinés dans les limites réglementaire des documents d'urbanisme* »⁷⁹. Il s'agit d'un organe consultatif, réunissant le siège et l'antenne territoriale de la DDE concernée, le STAP (service territorial de l'architecture et du patrimoine⁸⁰) et un architecte-conseil du CAUE, ainsi que les services municipaux, la maîtrise d'ouvrage et éventuellement la maîtrise d'œuvre de l'opération discutée. Elle porte sur des opérations localisées en dehors du Grand Lyon.

Son objectif est double. Il s'agit d'abord de constituer un espace de dialogue entre les acteurs de la production des lotissements. Un agent de la DDT nous explique ainsi :

« - Parce que sinon le souci, c'était : ben moi le maire il m'a dit ça, il veut ça. Alors qu'après quand on passait en commission ce n'était plus ça, c'était différent, c'était le bordel. Là, il y avait vraiment tout le monde autour de la table, donc je pense c'était vraiment... C'était ça qui était intéressant, c'est une des raisons pour lesquelles ça a été monté. Parce que c'est pareil, si on a nos collègues du STAP qui disent : ben moi ça, ça ne me va pas, il me faut je sais pas quelle contrainte, nous, on peut être là, service instructeur, pour dire : non, malheureusement réglementairement ça ne passe pas. Parce qu'on avait beaucoup ce rôle là, nous DDT. On disait : oui effectivement sur le fond c'est sur ça serait mieux si la voirie elle ne fait que 3m de large parce que c'est une petite opération, ça ne sert à rien de faire 5m de large, mais malheureusement réglementairement ça dit 5m. Parce qu'il n'y a aucune valeur ajoutée, si l'ABF [architecte des bâtiments de France] dit il faut 3m alors que réglementairement ça ne passe pas. Dans ce cas, ça sert à rien. Donc là c'était le gros avantage ».
(agent de la DDT, le 29 janvier 2015)

Ce témoignage rend compte de façon très concrète du phénomène de dispersion des compétences, participant à la complexification de la production de la ville, observée par la littérature. La capacité de régulation des opérations privées par les acteurs publics – en l'occurrence ici deux services de l'État : le STAP et le service ADS de la DDE – est conditionnée par l'existence d'un dialogue entre ces acteurs. Dans ce cas ci, la dispersion des ressources cognitives s'incarne dans le fait que l'expertise réglementaire (au sens du savoir de ce qui est autorisé ou non par la loi ou la règle locale d'urbanisme) est détenue par un acteur (le service ADS), alors que l'expertise urbanistique, architecturale et paysagère est aux mains d'un

79 Ceret-Lartigues, E. (2013). Bilan « Commission qualité lotissement » (document interne, mission de stage). DDT SPAR UPADS, p.2.

80 Services de l'État dépendant du Ministère de la Culture, intégrés aux DRAC, dans le cadre desquels exercent les ABF (architectes des bâtiments de France). Ces derniers sont amenés à intervenir dans la production des lotissements au titre de leurs compétences régaliennes si l'opération se trouve en secteur protégé – ils veillent en effet à l'application de la loi sur les abords de monuments historiques, les sites protégés, les secteurs sauvegardés et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de leur mission de promotion de la qualité architecturale et urbaine, ils sont aussi amenés à produire des avis sur d'autres opérations d'aménagement, ce qui explique leur présence en commission lotissement.

autre acteur (le service STAP, ou l'ABF). La mise en place de la Commission améliore alors l'instruction des dossiers de lotissement puisqu'elle formalise une concertation nécessaire pour le partage de l'information et donc pour l'efficacité de l'action collective.

Par ailleurs, la commission a aussi pour objectif d'épaissir l'ingénierie de projet mobilisée autour de la mise en œuvre des opérations de lotissement. Placée sous le signe de la pluridisciplinarité, elle sollicite autour de projets - parfois conçus par un géomètre seul, et susceptibles d'être autorisés par une municipalité sans service d'urbanisme – des acteurs détenteurs de compétences variées : droit des sols, architecture, paysage et urbanisme, comme nous le dit ce même agent de la DDE :

« - Il fallait que ces opérations soient vues par des professionnels de l'aménagement. Donc dans cette commission on avait, pour la partie architecturale, nos collègues de STAP, l'architecte-conseil du CAUE et également la paysagiste-conseil de la DDT pour tout ce qui était paysage, et après pour la DDT, il y avait moi, le siège, mais également les antennes territoriales qui connaissaient le terrain, et étaient là pour la partie réglementaire. Du coup l'objet c'était d'améliorer les projets ». (agent de la DDT, le 29 janvier 2015)

En théorie la commission devait pouvoir analyser les projets de lotissement en amont de leur instruction. Mais cela supposait que le dispositif soit directement sollicité par les mairies, lorsqu'elles prenaient connaissance de l'intention d'aménager d'un lotisseur⁸¹, ce qui fut dans les faits très peu le cas :

« On avait fait de la publicité auprès des collectivités, notamment [l'architecte] au CAUE qui s'est beaucoup investi sur ce champ là, pour leur dire : si vous avez un truc, vous nous le faites monter bien en amont, qu'on puisse avoir un discours qui puisse être pris en compte plus facilement. Donc il y avait ça, cette pub qui a été faite aux collectivités, mais on a été assez peu suivi. Très peu de collectivités nous sollicitaient directement ». (agent de la DDT, le 29 janvier 2015)

Contrairement aux « examens concertés préalables » évoqués plus haut, la tenue de la commission lotissement a la plupart du temps lieu dans le cadre des délais légaux de l'instruction. Le plus souvent c'est effectivement les services de l'ADS de la DDE qui sollicitent, à réception de la demande d'autorisation, le passage des projets en commission. Il n'empêche que, même si elle est rarement mobilisée directement par les acteurs communaux, cette arène de concertation met à leur disposition des compétences qu'ils n'ont pas toujours en interne. Cela a notamment été le cas pour le Jardin de Rampeaux à Aveize. Le projet est en effet passé en commission lotissement deux mois après le dépôt de la demande de permis de lotir en mairie. Ce passage est issu de l'initiative de l'antenne territoriale de la DDE, qui, d'après les entretiens réalisés, l'exigeait à l'époque pour tous les projets de lotissement d'une certaine ampleur :

81 Nous verrons ainsi au chapitre 9 qu'il est rare que la commune découvre l'existence du projet de l'aménageur le jour du dépôt de la demande d'autorisation de lotir. Dans les faits, le lotisseur prend très souvent contact en amont avec la municipalité pour lui faire connaître sa volonté.

« [LH] - Et dans le cas du CAUE et de la commission lotissement, vu que ce n'est pas obligatoire, qui est-ce qui est à l'origine de cette initiative?

- Dans le Rhône, c'était obligatoire sans l'être. La DDE ne voulait pas proposer au maire de signer des arrêtés de lotissement sans qu'il y ait eu un aval urbanistique ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

L'origine de l'initiative n'empêche par ailleurs en rien les acteurs communaux de reconnaître l'opportunité que représentent de telles réunions, au sein desquelles le CAUE est identifié comme un acteur clé, comme en témoignent les propos de l'ancien maire d'Aveize :

« - Mais du coup on est quand même resté avec le CAUE, on a dit il faut faire quelque chose de différent, il faut densifier, et on a réussi à le faire, à travailler je pense intelligemment. [...] Ce ne sont que des avis, mais c'est dommage de ne pas les suivre. On a quand même des professionnels de l'urbanisme, alors si on ne les écoute pas... ». (ibid.)

Pour terminer, le cas de Saint-Bonnet-de-Mure nous permet d'identifier un autre moyen de captage d'expertise, extérieur cette fois aux réseaux publics. La commune se distingue ainsi des trois autres, du fait qu'elle n'a pas bénéficié du soutien des acteurs présentés précédemment, dans l'accompagnement de l'opération du Clos du Grand Champ, en dehors de la DDE pour l'instruction. Elle ne fait en effet pas partie du Grand Lyon, et elle n'était pas encore adhérente du CAUE à l'époque de l'opération⁸².

Elle a par contre fait appel à un bureau d'études privé, nommé 50^{ème} rue, qui s'est chargé en 2003 de la troisième modification du POS de la commune. Or, nous le verrons en détail plus loin, cette modification du droit des sols a porté sur le secteur d'implantation du Clos du Grand Champ, dessinant sur la zone un plan masse portant des préconisations sur les principes de desserte et d'accès ainsi que sur la densité bâtie.

Ce cas renvoie à ce que nous avons déjà évoqué plus haut concernant l'ouverture progressive par le législateur de l'appui ingénierial aux collectivités au secteur privé, avec le développement d'un champ concurrentiel en la matière⁸³. Le travail de 50^{ème} rue est d'ailleurs comparable à celui effectué par la DDE en amont de la modification du document d'urbanisme d'Aveize. L'étude précitée de l'AdC (Détrie, 2014) insiste d'ailleurs sur l'importance et l'enjeu du développement de l'offre ingénieriale du secteur privé, à l'heure du désengagement des services de l'État.

82 La chargée du service urbanisme de la commune évoque par contre en entretien le passage en commission lotissement d'une opération postérieure : « On a eu un seul lotissement que la DDT nous avait proposé de faire passer en Commission de lotissement. Moi en 30 ans je n'en ai eu qu'un, c'est le lotissement de Pré Carré » (entretien du 30 octobre 2015).

83 Pour rappel depuis 2007 avec l'entrée des prestations d'ingénierie publique dans le champ du secteur concurrentiel.

* * *

La faiblesse des technostructures des petites communes, lieux de développement des lotissements contemporains plus que les communes urbaines ou les communes de banlieue, est atténuée par l'intervention d'autres acteurs publics ou para-publics qui leur donnent à la fois accès à des ressources cognitives nécessaires pour la construction d'une stratégie territoriale, et augmentent aussi leur ingénierie de projet, fondamentale pour mettre en œuvre cette stratégie. Ces interventions rendent visibles l'interdépendance des acteurs de la production de la ville, qui est donc valable dans le cadre de la fabrique des lotissements privés au même titre que dans celle de la production de la ville par projets. Cette interdépendance repose sur la dispersion des ressources de l'action collective, qui fait que même si c'est la commune qui dispose du pouvoir d'autoriser les opérations d'urbanisme et de construction, elle n'exerce pas ce pouvoir isolément. Notre analyse a ainsi montré que dans le cas des quatre lotissements étudiés, les acteurs municipaux pouvaient faire appel aux compétences de la DDE pour instruire les demandes, mais aussi, à celles de l'intercommunalité et du CAUE, pour engager un dialogue en amont de l'instruction avec le maître d'ouvrage, et plus en amont encore pour développer une connaissance et une stratégie en matière de développement urbain (figure 6).

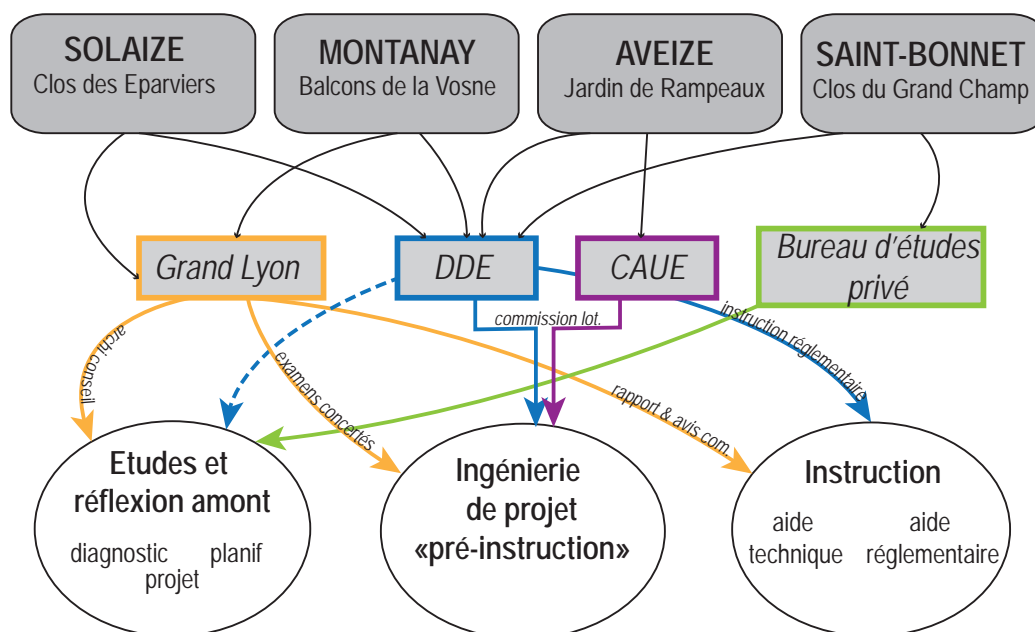


Figure 6. Schéma de synthèse. Les partenaires des acteurs communaux : l'accès à diverses ressources d'ingénierie territoriale pour réguler la production des lotissements (L. Herrmann, 2016)

CONCLUSION CHAPITRE 07

La qualité des lotissements repose au moins en partie sur l'existence d'un projet, d'une stratégie territoriale communale capable d'orienter la production de ces opérations vers un autre destin morphologique que celui qui, trop souvent, caractérise la nature des espaces produits par ce mode opératoire.

Cependant, la prise en compte de la faiblesse des technostructures communales nous force à constater que la possibilité pour une telle stratégie d'émerger dépend des ressources disponibles pour l'alimenter.

Dans cette perspective nous avons pu observer que les petites communes disposent de partenaires précieux : l'intercommunalité, lorsqu'elle est suffisamment importante, sinon la DDE et le CAUE, mais aussi parfois les bureaux d'études privés. Ces partenaires leur permettent de pallier leur propre dénuement et de capter l'intelligence et l'ingénierie nécessaires à la construction et à la mise en œuvre de leur stratégie territoriale.

Toute fois, si la comparaison entre nos quatre communes a montré que l'appartenance au Grand Lyon rendait effectivement accessibles des ressources multiples, elle nous a aussi appris que cette appartenance n'était pas suffisante, ni même nécessaire pour augmenter leur capacité ingénieriale. Pas suffisante, car, comme le montre le cas de Montanay, il ne s'agit pas seulement d'avoir accès à des ressources, mais aussi de pouvoir et de vouloir les mobiliser. Pas nécessaire, car nous avons vu qu'il existait d'autres moyens de capter de l'intelligence en dehors de la communauté urbaine. Bien sur, le cas de Solaize tend à nuancer ce résultat, et laisse penser que les ressources intercommunales du Grand Lyon peuvent être très puissantes si elles sont mobilisées dans tout leur potentiel.

Il n'empêche que l'on peut tout de même conclure que si la construction d'une stratégie territoriale repose effectivement sur l'existence de ressources et de compétences pour lui donner du contenu, elle suppose aussi un investissement – ou portage – politique pour la mettre en mouvement. Autrement dit, il faut de la volonté politique. Cette considération nous amène alors à rapprocher le cas de Solaize, non plus de celui de Montanay, mais de celui d'Aveize, car ces deux équipes municipales se distinguent par leur énergie proactive investie dans la mobilisation des ressources pour accompagner les opérations analysées.

CHAP. 08

Planifier la qualité ? Quelle régulation de la morphologie des lotissements par la règle d'urbanisme locale ?

Nadia Arab (2004) a montré que l'activité de projet urbain renvoie aux projets territoriaux qui lui préexistent, car ces derniers la structurent fortement et en prédéfinissent les orientations fondatrices. Cette persistance de la phase amont sur le déroulement opérationnel des projets urbains se vérifie aussi pour ces micro projets privés que sont les lotissements, et notamment au sujet de leur morphologie. On observe en effet que l'ensemble des décisions en matière de forme urbaine ne se prend pas seulement au moment de la conception de la composition de l'opération. Nous allons voir au contraire qu'un certain nombre d'arbitrages morphologiques s'opère déjà dans la phase amont du processus de production de la ville par lotissement, lors de la définition du droit des sols.

Ce dernier, formalisé en un document d'urbanisme local, encadre théoriquement la réalisation des projets opérationnels, en définissant le mode et les conditions de l'occupation du sol. Or, nous allons voir que ce cadre porte entre autres sur la dimension morphologique. Même si l'application de ce droit des sols se fait rarement, nous le verrons¹, de manière mécanique, il convient alors d'analyser dans un premier temps et de manière un peu statique², l'influence potentielle de cet outil réglementaire sur la forme urbaine des lotissements. En effet, dans l'exercice de la conception urbaine de leurs opérations, les lotisseurs doivent toujours composer avec des contraintes morphologiques imposées à l'amont de leurs projets par les documents de planification. Cette réalité se vérifie d'autant plus dans la production ordinaire de la ville. Analysant l'influence de la réglementation locale (et plus particulièrement de l'article 11 du PLU³) sur l'architecture, François Wellhoff et Jean-Michel Pérignon (2010) soulignent ainsi que si l'enjeu du rapport entre règle et qualité architecturale est mineur dans le cas de l'architecture exceptionnelle des projets « hors-normes » comme les grands équipements publics par exemple, qui enjoignent souvent une modification de la règle, il devient essentiel dans le champ de « l'architecture ordinaire » (sic), produite par de petits projets et souvent conduite par des habitants provisoirement maîtres d'ouvrage de leur future maison. Ce qu'affirment ces auteurs au sujet de l'architecture vaut également pour l'aménagement.

L'objet de cette section est alors de développer une analyse statique mais précise des documents de planification locale, considérés dans ce premier temps comme des instruments situés en amont des projets de lotissement, définissant au moins pour partie le cadre de l'action opérationnelle et donc aussi des possibles morphologiques, ou, dit autrement, dans le langage de la sociologie des organisations, définissant la situation d'action. Nous nous intéresserons alors de façon privilégiée à deux types de documents de réglementation locale croisés sur

1 C'est l'objet du chapitre 9.

2 L'objet du chapitre 9 sera alors, entre autres, d'analyser le droit des sols de manière plus dynamique en observant son instrumentalisation dans le cadre de l'exercice de la délivrance des autorisations d'urbanisme, théoriquement conditionnées, dans un rapport d'opposabilité juridique, par les documents de planification.

3 Nous y reviendrons, mais l'article 11 du PLU régleme l'aspect extérieur des constructions.

nos terrains d'études : le Plan d'Occupation des Sols (POS)⁴ et le Plan Local d'Urbanisme (PLU)⁵, et de manière plus marginale à la planification intercommunale à travers le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)⁶.

Nous allons voir que l'impact potentiel de la planification sur la morphologie des opérations est considérable, et que de nombreux aspects morphologiques, déterminants pour la qualité, sont susceptibles d'être arbitrés au cours de cette phase amont. Nous aborderons dans ce premier temps trois aspects de l'influence de la réglementation locale d'urbanisme sur la qualité de la forme des lotissements : l'ouverture des espaces à l'urbanisation à travers le zonage, la définition de règles d'urbanisation à travers l'écriture du règlement du POS ou du PLU et la mise en place de dispositifs réglementaires graphiques.

Rappelons que cette analyse se situe dans un cadre temporel bien précis, lié aux dates de réalisation de nos opérations et à celle de la conception du droit des sols en vigueur au moment de leur élaboration. En l'occurrence, il s'agit sur trois de nos terrains de POS de deuxième génération et pour le quatrième d'un PLU approuvé en 2004. Notre démonstration porte donc sur un moment particulier de l'histoire de la planification locale et certains outils sur lesquels nous insistons (tels que les zones NB par exemple) ont depuis été réformé par la législation. Nous nous efforçons bien sur de mettre en perspective les éléments empiriques observés avec la réalité actuelle et les évolutions plus récentes de la planification.

4 Instauré en 1967 par la Loi d'Orientation Foncière, le POS est remplacé en 2000 avec la loi SRU par le PLU.

5 Nous laissons ainsi de côté la Carte Communale, non croisée sur nos terrains, troisième type de document de planification locale, instauré en 2000 en même temps que le PLU et le SCOT par la loi SRU.

6 Ce traitement à la marge de la planification intercommunale s'explique par son rapport plus distancié à la réalité opérationnelle. En effet, tandis que le POS et le PLU sont directement contraignants pour l'activité d'aménagement et de construction par leur caractère d'opposabilité juridique, le SCOT (et avant lui, le Schéma Directeur (SD)), élaboré à l'échelle intercommunale, s'impose de façon indirecte au tiers par voie de compatibilité (les documents d'urbanisme locaux doivent ainsi être compatibles avec le SCOT).

1. LA DÉFINITION DU ZONAGE : MACROFORME URBAINE, TISSU URBAIN COMMUNAL ET LOCALISATION DES OPÉRATIONS

Le POS, comme le PLU, définissent le droit des sols sur le territoire communal, et découpent pour ce faire ce dernier en différentes zones. Sur chaque zone, parfois à nouveau découpée en plusieurs secteurs ou sous-zones, s'applique un règlement. Les zonages du POS et du PLU ne sont pas strictement identiques, mais se rejoignent cependant dans la délimitation de trois grandes catégories de zones (Vilmin, 2008) :

- les zones constructibles déjà équipées, qui correspondent aux zones U (pour urbaines) du POS et du PLU ;
- les zones non constructibles, protégées pour l'agriculture (zones NC du POS et zones A du PLU⁷) ou pour l'environnement (zones ND du POS et zones N du PLU) à l'intérieur desquelles les possibilités d'urbanisation sont presque nulles ;
- et les zones intermédiaires, encore naturelles ou agricoles, destinées à plus ou moins long terme à une urbanisation future (zone NA du POS et zone AU du PLU).

Nous allons voir que la définition du zonage a déjà en elle-même des conséquences morphologiques, et que ses conséquences sont différenciées selon les échelles d'observation de la forme urbaine.

1.1. Emiettement de la macroforme métropolitaine : enjeu de la définition des zones non constructibles

À l'échelle métropolitaine d'abord, les auteurs ont montré que l'usage qui est fait du zonage par les communes périurbaines situées en frange des agglomérations a un impact direct et important sur la macro forme urbaine. Eric Charmes parle ainsi d'émiettement pour désigner la forme relativement inédite que prend l'urbanisation métropolitaine à partir des années 2000 : « *les métropoles ne s'étendent plus guère par étalement continu de leurs espaces bâtis, mais par émiettement* » (2013, p.26). Il explique ainsi que la dynamique de croissance résidentielle est contrariée par les documents d'urbanisme locaux protectionnistes des communes périurbaines, qui mettent en place au travers de leur zonage (zones N et espaces naturels sensibles) des « *ceintures vertes communales* » (2009). Ces dernières limitent fortement les possibilités d'extensions sur ces premières couronnes périurbaines, historiquement réceptacles du desserrement de la croissance métropolitaine. Il parle à ce sujet d'un « *malthusianisme foncier* » (ibid) induisant via le levier réglementaire une rareté des terrains urbanisables en bordure des agglomérations.

⁷ Les zones NC et les zones A ne se recouvrent pas totalement : les premières sont protégées au titre de leurs « richesses naturelles » et peuvent de ce fait inclure des espaces reconnus pour la richesse de leur sous-sol, tandis que les zones A du PLU sont exclusivement réservées aux activités agricoles et biologiques.

Inversement, les élus des communes plus éloignées ouvrent, quant à eux, de nouvelles terres à l'urbanisation, conduisant alors au report, toujours plus loin, de la demande de logement et surtout d'accès à la propriété et repoussant sous forme de « sauts de puce » (Castel, 2007) ou de « peau de léopard » (Lecat, 2004) le front périurbain, si tant est que l'on puisse toujours le désigner en ces termes. Ce phénomène avait d'ailleurs déjà été identifié en 2002 par Marc Wiel qui parlait à l'époque d'« éparpillement » pour désigner cette même dynamique : « *La résistance à se développer des petites communes de l'agglomération ou immédiatement proches de celle-ci, est bien la cause majeure non de la périurbanisation mais de son éparpillement* » (p.9) ⁸.

L'utilisation d'un zonage protectionniste par les communes périurbaines ces quinze dernières années explique ainsi que la périurbanisation soit arrivée jusqu'à Aveize (figure 1). E. Charmes évoque d'ailleurs cette avancée du front périurbain grand lyonnais :

« Au sud-ouest de l'agglomération lyonnaise par exemple, ce double mouvement de restriction et d'ouverture au développement urbain conduit à un report de la périurbanisation dans les Monts du Lyonnais : d'environ 25 kilomètres du centre de Lyon dans les années 1980 (aux alentours de Mornant), le marché de la maison individuelle pour primo-accédant s'est déplacé dans les années 2000 à plus de 40 kilomètres du centre de Lyon (autour de Saint-Martin-en-Haut). »
(Charmes, 2009, p.11)

La constitution de ces ceintures vertes instituées et protégées par la planification locale s'appuie en grande partie sur le souhait des habitants de préserver leur cadre de vie, et ce qu'ils sont venus chercher en s'installant en dehors du tissu aggloméré : un environnement verdoyant, peu dense et peu construit. Or, l'auteur explique que « *l'émission du pouvoir décisionnel en matière d'urbanisme donne un poids très fort aux demandes de préservation de leur cadre de vie* » (2009, p.11).

⁸ Ce phénomène avait déjà été démontré au sujet de la région urbaine lyonnaise dès la fin des années 1990 par P. Boino (1998), et avant lui par Martine Berger (Berger, Frust, Plet & Robic, 1980).

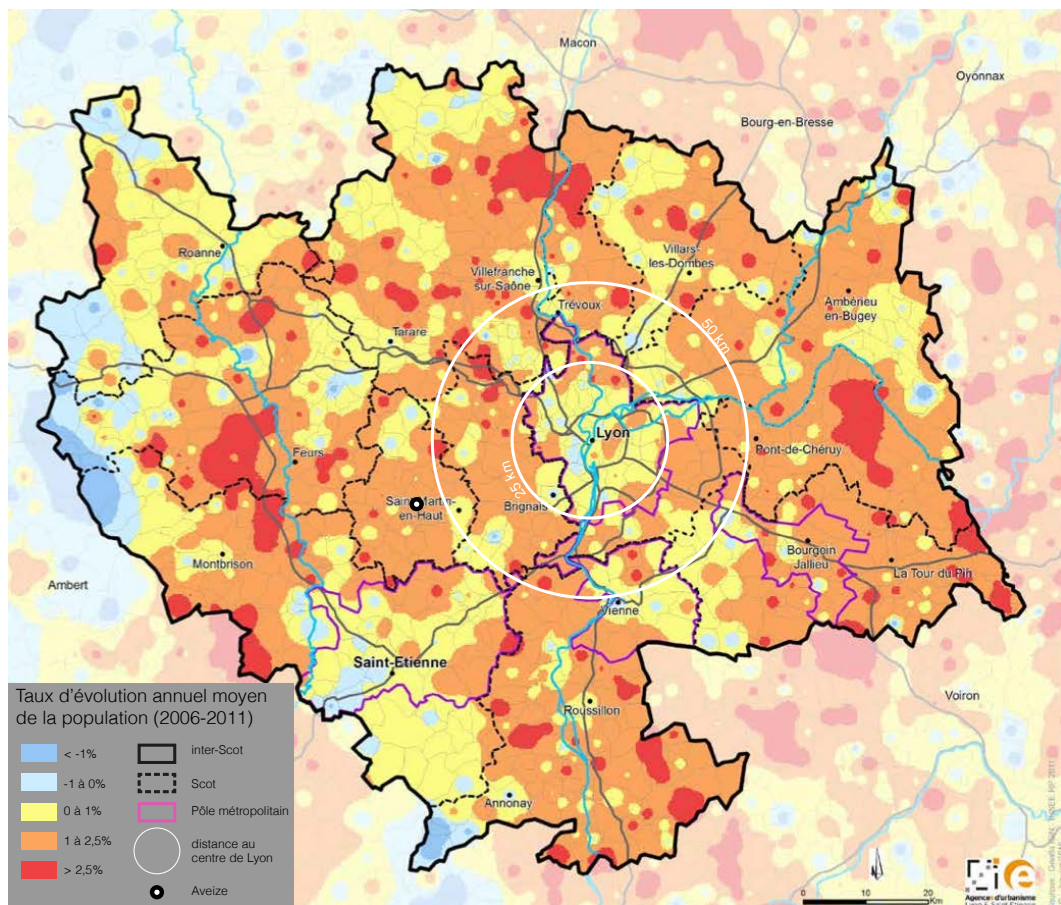


Figure 1. Émission urbaine et avancée du front périurbain : Avezise prise dans l'extension de la périurbanisation lyonnaise (source : Caudron, 2015b, p.11/retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Pour autant, la satisfaction de ce malthusianisme foncier n'est pas le fait exclusif des communes et de leur droit des sols. Cette volonté est aussi prolongée au niveau intercommunal par les SCOT périurbains, qui prévoient à leur tour, au nom de la lutte contre l'étalement urbain, le maintien de ces couronnes vertes : « ils cherchent à figer l'émission périurbaine pour conserver un rapport privilégié à l'environnement naturel et agricole » (Charmes, 2009, p.29). Ces pratiques font écho à une des critiques principales identifiées par Philippe Estèbe (2008) sur la mutation intercommunale engagée suite à la décentralisation. L'auteur montre que la réforme intercommunale souffre d'une « géographie tourmentée » issue de son principe d'adhésion volontaire, qui est responsable de la constitution à la périphérie des principales agglomérations urbaines de groupements périurbains défensifs, faisant obstacle à l'émergence de communautés d'échelle métropolitaine.

D'ailleurs, bien qu'il ne soit pas opposable au tiers et s'impose seulement de façon indirecte aux opérations d'aménagement et de construction, l'influence du SCOT sur la forme urbaine semble s'observer au-delà de ce phénomène des ceintures vertes. C'est du moins ce qu'affirment Jérôme Bosc et Laurent Louati (2013) qui expliquent que le SCOT peut « agir pour des formes

urbaines plus économes d'espace » (p.11). En effet, les acteurs intercommunaux sont en mesure à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT d'agir plus directement sur la forme urbaine en :

- instaurant par secteurs géographiques des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace (art. L.122-1-5 II du code de l'urbanisme),
- en conditionnant l'urbanisation d'un nouveau secteur à l'utilisation de terrains en zone urbanisée,
- et en définissant une densité minimale dans des secteurs à proximité des transports en commun (art. L. 122-1-5 IX du code de l'urbanisme).

Nous pouvons globalement retenir trois choses de ces mesures réglementaires. Tout d'abord, le SCOT prolonge avec elles la pratique du zonage mais sous une forme partielle : il découpe à son tour l'espace en identifiant des secteurs à enjeux. D'autre part, ces mesures restent facultatives, ce qui en limite tout de même la portée potentielle. Ensuite, si elles sont effectivement mises en œuvre, on remarque que ces mesures s'attachent essentiellement à une dimension morphologique partielle – la trame bâtie –, et que cette dimension est envisagée selon un angle problématique presque exclusif – celui de la densité du bâti. Cette dernière repose alors à la fois sur des règles quantitatives (les objectifs chiffrés) mais aussi sur des principes de structuration spatiale, puisque les SCOT relient explicitement la densité à l'accessibilité en transport en commun des secteurs visés.

Bien que facultatif, nous l'avons dit, il semble que l'impact du SCOT dans la production de la ville par lotissement se fait sentir sur le terrain et que ces mesures en faveur d'une densification des tissus aient été prises, du moins dans la région urbaine que nous étudions, si l'on se réfère aux propos des acteurs rencontrés qui évoquent de façon massive l'effet de ces documents sur leur pratique :

« - On a commencé à vraiment réfléchir, à avoir une densification de nos constructions et une qualité urbanistique meilleure, et ... c'est tout dans le droit fil du SCOT. Le SCOT nous a imposé ça au niveau du gaspillage des terrains agricoles. [...] Le SCOT il impose pas mal de choses. Il impose la densification, une qualité urbanistique, des entrées de village et tout... Si, il y a quand même des choses... Je le trouve très bien fait. Il mettra tout le monde sur un même pied d'égalité ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

« - [...] faire entre guillemets n'importe quoi, construire sur des grosses parcelles, ce n'est pas le sens de l'histoire. Ils [nb. les lotisseurs] peuvent de moins en moins faire ça : réglementairement le SCOT donne des orientations ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

Certains lotisseurs et constructeurs évoquent d'ailleurs aussi les SCOT, mais comme des éléments contraignant les élus locaux eux-mêmes vis-à-vis de ces questions de densification :

« - Il y a un rejet des élus sur la densité, qui leur est imposée entre guillemets. Je dis bien entre guillemets parce qu'ils ont voté les SCOT, sans vraiment se rendre compte de ce que ça veut dire un COS de 0,50, de ce que ça veut dire 40 logements à l'hectare. Ça, ils ne se sont pas franchement rendus compte. [...] Les SCOT ont imposé aux élus de restreindre leur zones de développement, les zones AU ». (lotisseur, le 26 mars 2014)

« - La plupart des maires subissent leur SCOT comme s'ils n'avaient jamais participé à quelque réunion que ce soit. C'est incroyable. Le SCOT dit : il faut tant de logements à l'hectare. D'une part c'est impensable quand on voit le secteur, mais en plus les mairies disent : 'surtout pas, on n'en veut pas autant'. Je pense qu'il y a quelque chose qui fait obstacle entre le législateur et les mairies. Je ne sais pas comment ces SCOT ont été mis en place, mais il y a un loupé quelque part ». (constructeur, 12 octobre 2015)

« - Avec les SCOT qui sont mis en place, il y a des choses un peu aberrantes aussi.

[LH] - De quel ordre?

- Par exemple j'ai un projet sur la commune de St Paul-de-Varax (entre Villars et Bourg-en-Bresse) ; donc c'est quand même perdu au milieu de nulle part, même si on est à côté de l'axe de la voie ferrée et de la départementale qui fait Lyon-Bourg, mais bon c'est un secteur qui n'est pas très bien desservi par les trains. Et du coup, comme on est sur l'axe, le SCOT impose – alors on n'est pas dans le centre, mais dans la deuxième couronne du village – il impose une densité à 35 logements à l'hectare. [...] Et bien là, il [le maire] sera obligé de faire un PLU avec des densités énormes. Et tant qu'ils n'auront pas densifié là, ils ne pourront pas libérer des terrains à construire autour. [...] Aujourd'hui le maire, il n'est plus maître de son PLU. Il est obligé de respecter les règles du SCOT principalement ». (constructeur, le 2 juin 2015)

Du fait de leur évocation récurrente lors de nos entretiens avec les acteurs, nous avons souhaité parler ici des SCOT. Cependant nos opérations étant toutes antérieures à l'instauration de ce type de document de planification sur leur territoire, nous ne sommes pas en mesure d'évaluer l'impact concret qu'auraient pu avoir ce type de mesures intercommunales sur la forme de nos lotissements.

1.2. Tissu urbain et planification locale : localisation des zones à urbaniser et modèle d'urbanisation communal

Le zonage des documents d'urbanisme locaux a également des impacts sur la forme urbaine à l'échelle communale. Ces effets ne sont pas uniformes et suivent l'histoire de l'usage qui en a été fait par les acteurs au cours du temps et des apprentissages.

T. Vilmin (2008) explique ainsi que le Ministère de l'Équipement a pendant un temps recommandé aux acteurs communaux de surdimensionner leurs zones NA, de façon à contrebalancer le pouvoir accordé aux propriétaires par ce classement avantageux en termes économiques et pour éviter un renchérissement des prix du foncier⁹. Outre les effets indésirables de rétention foncière qu'ont entraînés ces pratiques de zonage, l'auteur montre que le surdimensionnement des zones NA est aussi à l'origine de la fragmentation des tissus urbains communaux des municipalités périphériques. En effet, dans ces communes, lieu d'abondance de zones à urbaniser, le développement urbain a démarré de façon privilégiée dans les secteurs les plus éloignés du tissu aggloméré, du fait du moindre coût des terrains à ces endroits. Nous comprenons alors que le développement d'opérations de lotissement en discontinuité du bourg, et parfois très distantes de la centralité villageoise, s'est nécessairement appuyé sur l'existence d'un zonage permissif¹⁰.

La prise en compte des effets pervers du surdimensionnement des zones à urbaniser doublée de l'injonction nouvelle à limiter l'étalement urbain et de la volonté des nouveaux habitants de préserver leur cadre de vie a mis fin à ces pratiques. T. Vilmin observe ainsi un deuxième temps dans l'usage de ce zonage, qui suit au contraire une tendance au sous-dimensionnement des zones NA. Ces dernières sont créées au fur et à mesure, en fonction des besoins, des opportunités et des négociations locales, avec les propriétaires et les opérateurs, lors des nombreuses modifications ou révisions du POS.

Le travail de thèse de S. Bosc (2005) apporte des éclairages complémentaires aux observations de T. Vilmin sur l'usage différencié des zones NA. L'auteur montre que les POS, mis en place au début des années 1980 dans le sud de la France, ont permis de circonscrire le développement de la tâche urbaine des communes périphériques autour de Montpellier, alors que les trois décennies précédentes avaient été marquées au contraire par le développement d'une forme urbaine atomisée à l'échelle communale. Entre 1950 et 1980, il observe ainsi une grande dispersion des opérations nouvelles de construction ou d'aménagement, qui se localisent de façon privilégiée à distance du noyau urbain et indépendamment des structures morphologiques existantes, soit sous forme de « *paquets* »¹¹, soit sous forme de construction individuelle à la parcelle. À partir des années 1980, et suite à l'approbation des POS, s'amorce une seconde

9 T. Vilmin (2008) souligne que ce raisonnement s'est révélé en réalité contre productif car il oubliait que « le foncier est un bien patrimonial dont le coût de stockage est quasi nul [...] qui est apprécié par son détenteur en termes de [...] plus-values et surtout de sécurité et d'attachement psychologique » (p.101). Le phénomène de rétention foncière a ainsi fait échouer l'objectif initial du surdimensionnement des zones NA qui visait à voir baisser les prix du foncier.

10 La question du surdimensionnement des zones à bâtir et de son lien avec l'étalement urbain est abordée dans le cas suisse par Jean Ruegg (2006). L'auteur explique que l'offre foncière potentielle pour l'urbanisation est surdimensionnée en Suisse, souvent du fait des communes elles mêmes. Il souligne que cela pose problème parce que cette offre est majoritairement située dans les territoires périurbains et ruraux, et qu'elle participe de ce fait à l'étalement et au mitage (Tillemans et al, 2012).

11 C'est ainsi qu'il appelle les opérations de lotissement ou de promotion se présentant comme de « *grandes emprises homogènes avec un seul accès* » (Bosc, 2005, p. 65).

période dans l'urbanisation de ces communes périurbaines. Les zonages pratiqués participent en effet, à l'échelle communale, à l'émergence d'un nouveau modèle urbain centripète organisé autour du noyau urbain en une succession de couronnes concentriques.

L'impact du zonage sur la forme urbaine à l'échelle communale s'illustre sur nos quatre terrains à la lumière de ces éléments d'analyse.

À Solaize, le développement de l'urbanisation dans les années 1980 et 1990 sous forme d'opérations d'habitat individuel, parfois très éloignées du centre bourg a pu s'appuyer sur une réglementation des sols généreuse en matière d'espaces constructibles¹² (figure 2)¹³. Le premier POS approuvé sur la commune en 1984¹⁴ dimensionne ainsi largement les zones NA (tout indice confondu, elles recouvrent 64,5 ha) et rend immédiatement constructibles des espaces partiellement bâtis lors de la décennie précédente à travers un zonage organisant l'étalement urbain solaizard : les zones UD de « pavillons » (dixit) d'une part recouvrant 43,7 ha¹⁵ et les zones UE, dites zones de « diffus », d'autre part, sur 16 ha, caractérisées par un COS compris entre 0,06 et 0,15, dans lesquelles la construction sur des terrains de moins de 800 m² et l'habitat collectif sont proscrits.

Le rapport de présentation du document d'urbanisme exprime par ailleurs explicitement sa volonté de voir la commune se développer à travers un tissu peu dense de forme pavillonnaire :

« Le développement futur de la cité se fera à partir de ce noyau ancien, par des formes urbaines composées essentiellement de constructions unifamiliales. Cela évitera les constructions en hauteur et une densification importante »¹⁶.

12 En 1984, lorsque le premier POS est approuvé sur la commune, cette dernière n'a pas encore connu le développement pavillonnaire important qui va marquer son tissu dans les années 1980 et surtout 1990. Le rapport de présentation du POS parle à son propos d'un « développement urbain très limité » en notant qu'entre 1978 et 1984 seulement 37 nouveaux logements ont été construits sur la commune. Cependant, pour être tout à fait juste, il convient de souligner tout de même que certaines opérations de lotissement précèdent la mise en place du POS. Elles correspondent grossièrement aux espaces zonés UD dans le premier plan de zonage de 1984.

13 Pour des questions de lisibilité, le cadrage des deux cartes suivantes est focalisé sur les espaces les plus urbanisés de la commune et se centre sur le bourg au sein d'un carré d'environ 2 km de côté, laissant ainsi hors-cadre la partie ouest de la commune dédiée à l'industrie, et la partie nord non construite.

14 Voir en annexe 6 la reproduction du plan de zonage.

15 À titre comparatif, les zones de type UA, dite zone « centre » et correspondant au centre bourg sont appliquées sur 17 ha seulement, et celle de type UC « petit collectif et individuel » rendant possible une mixité des typologies bâties ne recouvre que 2,36 ha.

16 POS secteur Est Solaize/approuvé en 1982/Rapport de présentation, p.31.

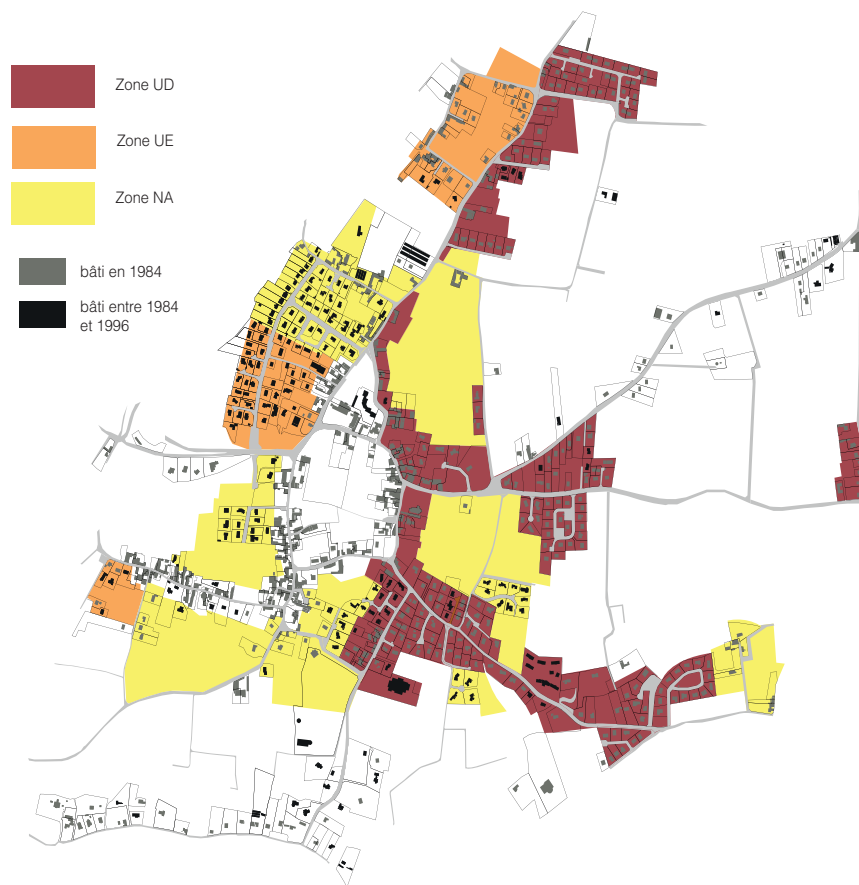


Figure 2. Développement de l'urbanisation et zonage. Le POS de 1984 de Solaize : organisation de l'étalement et la fragmentation de la forme urbaine à travers un surdimensionnement des zones NA, UE et UD (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 1985/ photographies aérienne géoportail/ cadastre.gouv/ retravaillés par L. Herrmann, 2016)

La politique communale en matière de zonage à Saint-Bonnet-de-Mure est relativement similaire, à ceci près que, contrairement à Solaize, la commune a déjà connu un fort développement urbain sous forme pavillonnaire au moment de l'élaboration de son premier POS. En effet, dès la décennie 1970, Saint-Bonnet-de-Mure, soumise à une forte pression urbaine en provenance de Lyon, accueille un développement résidentiel important sous forme d'opérations de lotissement dont certaines sont impressionnantes par leur taille. Cette période est notamment marquée par l'aménagement du lotissement « Plein Soleil », de près de 200 lots, au nord de la commune, en totale déconnexion avec le tissu urbain existant. Le premier POS, approuvé en 1982, doit composer avec cet héritage issu, d'après son rapport de présentation, d'un ancien plan d'urbanisme directeur (PUD)¹⁷ qui laissait déjà « *des possibilités importantes à la construction* ». ¹⁸ Le nouveau document d'urbanisme n'exprime pas alors explicitement, contrairement à celui

¹⁷ Saint-Bonnet-de-Mure était en effet dotée depuis 1971 d'un PUD, ancêtre du POS.

¹⁸ POS de Saint-Bonnet-de-Mure/ Approuvé le 29 octobre 1982/ Rapport de présentation, p.11.

de Solaize, une volonté de voir se poursuivre une urbanisation de maisons, étalée et peu dense, sur son sol. D'autres objectifs sont affichés et notamment celui de maintenir une « zone verte de discontinuité » entre la zone d'activité de l'est lyonnais de Saint-Priest et l'entrée de Saint-Bonnet-Mure à l'ouest, mais aussi de protéger les exploitations agricoles viables « y compris celles situées dans des secteurs de forte pression urbaine, malgré les difficultés prévisibles d'un tel choix » (p.10). Cette ambition se traduit dès 1982 par la définition de limites claires d'un périmètre urbanisable, limites qui vont rester relativement stables au cours des diverses modifications et révisions du document. Le périmètre constructible se répartit ainsi autour des deux noyaux primitifs de la commune : le bourg de « Saint-Bonnet » au sud-est, implanté sur une butte morainique à l'écart des axes de circulation, et le bourg de « Mure » implanté de façon linéaire le long de la RN6. Il intègre également le parc récent pavillonnaire construit plus au nord et au sud ouest, ainsi que le hameau de Dormons encore plus haut, et prévoit le renforcement du pôle d'activité naissant situé à l'ouest (figure 3).

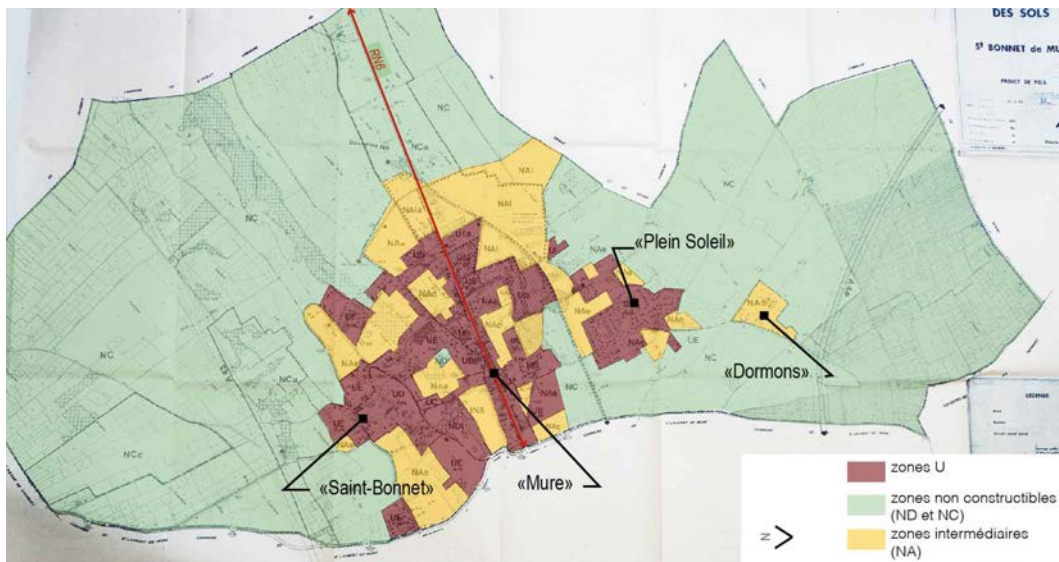


Figure 3. Circonscription du périmètre urbanisable de Saint-Bonnet-de-Mure par son premier plan de zonage (1982) (source : POS Saint-Bonnet-de-Mure, plan de zonage, 1982/retravaillé par L.Herrmann, 2016)

Pourtant dans les faits, le plan de zonage organise aussi pleinement, à l'intérieur de ce périmètre, la croissance démographique et urbaine de la commune, sous une forme lâche et diffuse, en ouvrant au sud de la RN6 de très larges espaces constructibles à court et moyen terme. Les zones NA ainsi dessinées recouvrent 86 hectares, dont 63 sont destinés à recevoir une urbanisation diffuse comme l'indique leur indice « e »¹⁹. Le développement de

19 Les zones NAe renvoient ainsi au règlement des zone UE destinées à « un habitat individuel peu dense », où les terrains doivent faire au moins 1000 m² pour être constructibles, le coefficient d'emprise au sol (CES) ne doit pas dépasser 0,2 et le coefficient d'occupation du sol (COS) est compris entre 0,08 et 0,4 pour les maisons groupées.

Saint-Bonnet-de-Mure se poursuit donc dans ce cadre dans les années suivantes de façon très majoritairement pavillonnaire (figure 4). En 1995, 83% des logements de la commune sont des maisons individuelles.



Figure 4. Développement de l'urbanisation et zonage. Le POS de 1982 de Saint-Bonnet-de-Mure : surdimensionnement des zones NAe et étalement urbain (source : POS Saint-Bonnet-de-Mure, plan de zonage, 1982/ photographies aériennes géoportail/ cadastre.gouv/ retravaillés par L.Herrmann, 2016)

De 1982 à 2004, les limites de périmètre urbanisable de Saint-Bonnet-de-Mure restent stables, à l'exception d'une extension de cinq hectares de la zone d'activité à l'ouest. Au fil des années, la commune va simplement apprendre, comme le décrit T. Vilmin, à jouer de la marge de manœuvre que lui procurent les zones NA strictes en procédant au déclassement de ses

zones NA indicées²⁰. Ainsi, en 1988 la commune décline, lors d'une révision partielle de son document d'urbanisme, 39 ha de zones NA indicées en zone NA strictes, suivant un objectif de maîtrise du rythme de son urbanisation plus que de contrôle des formes urbaines :

« Dans la mise en œuvre du POS, une attention particulière devra être portée sur [...] la maîtrise de l'urbanisation des zones NA. La révision a défini des priorités d'urbanisation en « gelant » une portion importante des zones NA (39 ha sur 86), représentant une capacité d'environ 300 logements (soit 500 habitants). Leur ouverture à l'urbanisation ne devra être réalisée qu'après l'urbanisation des zones NA « alternatives »²¹ afin de maîtriser l'évolution démographique et d'intégrer de manière satisfaisante les nouveaux habitants ».²²

Nous retrouvons également cet usage stratégique des zones NA dans la commune d'Aveize, où un changement de zonage sur le tènement foncier du futur Jardin de Rampeaux a précédé la réalisation de l'opération et rendu possible l'ouverture de cette zone à l'urbanisation. En effet, la zone devient effectivement constructible deux ans avant le dépôt de la demande de permis de lotir par Capelli, grâce à une modification du POS en 2003, et le reclassement du secteur des Rampeaux en zone 2NAa. Dans l'ancien état du droit des sols, cette zone était classée NA mais sans indice. Ce zonage concernait alors les secteurs urbanisables à long terme sous forme d'une ZAC, ou alors à travers une modification du POS.

À Solaize, l'évolution du zonage entre 1984 et le 2001 corrobore les conclusions de T. Vilmin et de S. Bosc. La commune semble en effet avoir revu sa copie dans la dernière version de son POS en ayant notamment significativement réduit la surface de ses zones à urbaniser. Bien sur certaines zones, construites dans l'intervalle, ont été classées en zone urbaine, mais d'autres, ainsi que certains espaces autrefois inscrits en zone UE, connaissent un déclassement et ne sont plus constructibles en 2001 (figure 5). Nous retrouvons alors le modèle centripète et limitatif des POS décrit par S. Bosc au sujet des communes de la périphérie de Montpellier. Ici aussi, le périmètre urbanisable s'organise en une couronne radioconcentrique centrée sur le site primitif²³ légèrement déformée par les axes de circulation qui ont structuré un temps le développement de l'urbanisation. Le document d'urbanisme permet ainsi de contrôler et de limiter l'extension urbaine.

20 Nous y reviendrons en détail dans la section suivante : les premières ne peuvent être urbanisées que via la modification du POS ou sous forme de ZAC, tandis que les secondes sont directement urbanisables si l'aménageur assure leur équipement et sont simplement soumises au règlement de la zone urbaine auquel renvoie leur indice.

21 C'est ainsi que sont désignées ici les zones NA à règlement.

22 POS de Saint-Bonnet-de-Mure/Révision partielle de 1988/Rapport de présentation, p.13.

23 Qui a la particularité cependant d'être construit autour d'un espace vide central, un verger, protégé dans cette dernière version du POS.

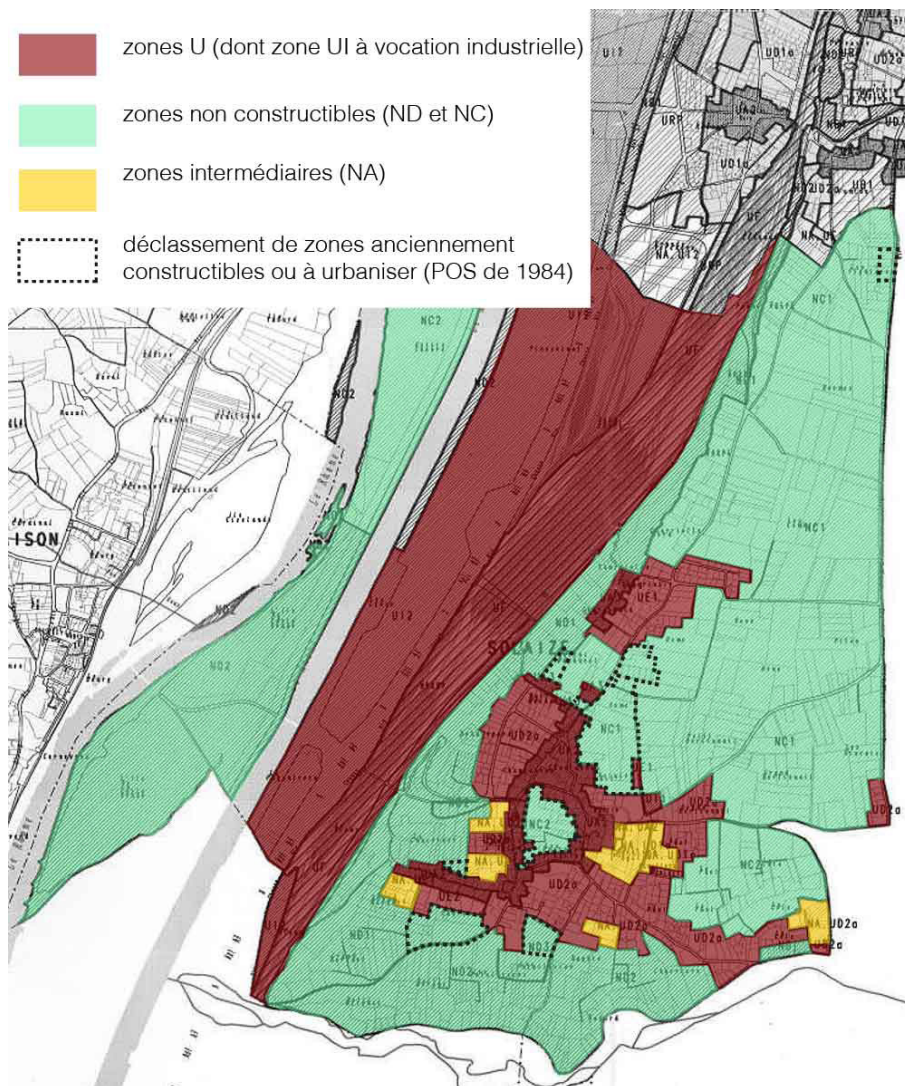


Figure 5. Zonage centripète et limitatif du POS de 2001 de Solaize (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 2001/retravaillé par L. Hermann, 2016)

L'objectif de concentration des nouvelles constructions autour des noyaux urbains existants est également très lisible dans le premier POS approuvé en 1987 sur Aveize, et restera une constante par la suite. Le plan de zonage limite ainsi la constructibilité du sol à deux couronnes en continuité des deux pôles historiques de la commune : le bourg au centre et le hameau de l'Argentière à l'ouest (figure 6). Le plan est ainsi motivé par un désir de maintenir l'activité agricole de façon à retenir la population rurale, suite à 20 ans de déclin puis de stagnation démographique, du à l'exode rural. L'objectif clairement affiché est de « limiter l'urbanisation en dehors du village et de l'Argentière, pour éviter de nuire à l'agriculture »²⁴.

²⁴ POS d'Aveize/Approuvé le 25 juillet 1987/ Rapport de présentation, p.14.



Figure 6. Définition du zonage du POS de 1987 à Aveize (source : plan de zonage du POS d'Aveize, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

À Montanay, lorsque le premier POS est approuvé sur la commune, le mitage à l'ouest du bourg est déjà bien installé. En effet, l'urbanisation entre 1950 et 1980 a donné lieu à une forme urbaine atomisée, caractérisée par la multiplication de constructions individuelles à la parcelle éloignées du noyau existant (dans les années 1960, début 1970), mais aussi marquée par l'apparition à partir de la fin des années 1970 de premières petites opérations pavillonnaires, notamment en direction de Neuville. Le POS affiche alors une ambition de contrôle de l'urbanisation. L'objectif est, à l'échelle du secteur nord de l'agglomération lyonnaise, de contenir l'extension urbaine sur le plateau de la Dombes où est situé le centre bourg de Montanay, de façon à préserver une agriculture encore rentable, et d'accompagner plutôt le développement urbain dans la vallée de la Saône à l'ouest :

« Le POS [...] doit répondre aux problèmes suivants :

- ne pas détruire les caractères essentiels du site naturel et des paysages de ce secteur qui en comporte beaucoup de particulièrement intéressants,
- maintenir des coupures vertes qui empêchent le développement en tâche d'huile d'une urbanisation sur le plateau »²⁵.

Dès 1982 alors, les zones NA sont déjà faiblement dimensionnées sur la commune²⁶, et, contrairement à Solaize par exemple, le périmètre constructible va très peu évoluer au fil de des modifications du document d'urbanisme (figure 7)²⁷. Les zones à urbaniser s'organisent en une couronne irrégulière contiguë aux zones urbaines existantes, de façon à limiter l'extension urbaine.

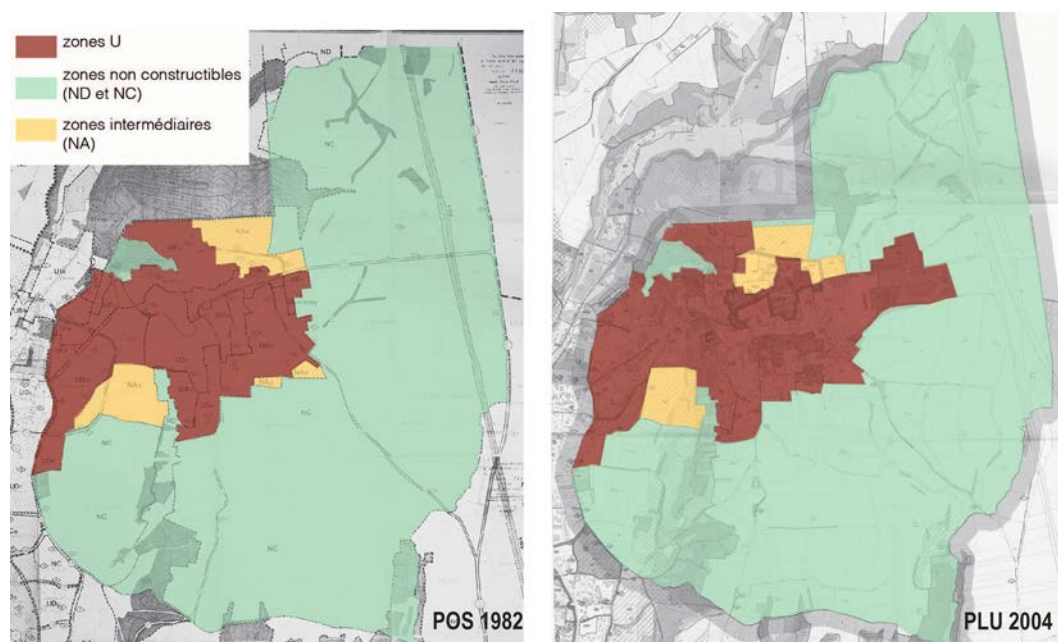


Figure 7. Montanay : relative stabilité du périmètre constructible depuis l'approbation le premier POS (source : POS de 1982, Plan de zonage / PLU de 2004, Plan de zonage/ retravaillés par L. Herrmann, 2016)

Pour autant, nous observons, au-delà de son impact sur la macro-forme urbaine, un second effet du zonage sur la nature des tissus urbains construits, par ailleurs déjà identifié à Solaize et à Saint-Bonnet-de-Mure, mais particulièrement visible ici. Même s'il permet de contenir le périmètre de l'urbanisation, le POS programme également l'étalement urbain de la commune en classant en zone UD, « zone de construction pavillonnaire » et en zone UE, « zone d'urbanisation diffuse », respectivement de faible et de très faible densité²⁸, de larges

25 POS du secteur Nord de la Communauté urbaine de Lyon/Dossier Général/Approuvé le 29 février 1982/ Rapport de présentation, p.10.

26 Les trois quarts de Montanay sont en zone agricole, et les zones à urbaniser couvrent seulement 32 ha.

27 À l'exception de l'ouverture à l'urbanisation en 1990 d'une zone industrielle à l'est du bourg.

28 Le règlement prévoit un COS de 0,20 pour la première et de 0,08 à 0,12 maximum pour la seconde.

espaces encore très partiellement construits lors de son approbation. C'est dans ces secteurs, immédiatement constructibles, que la commune étend son tissu urbain dans les années suivantes sous une forme presque exclusivement pavillonnaire, le plus souvent à travers la juxtaposition de petites opérations de lotissement d'une dizaine de lots (figure 8).

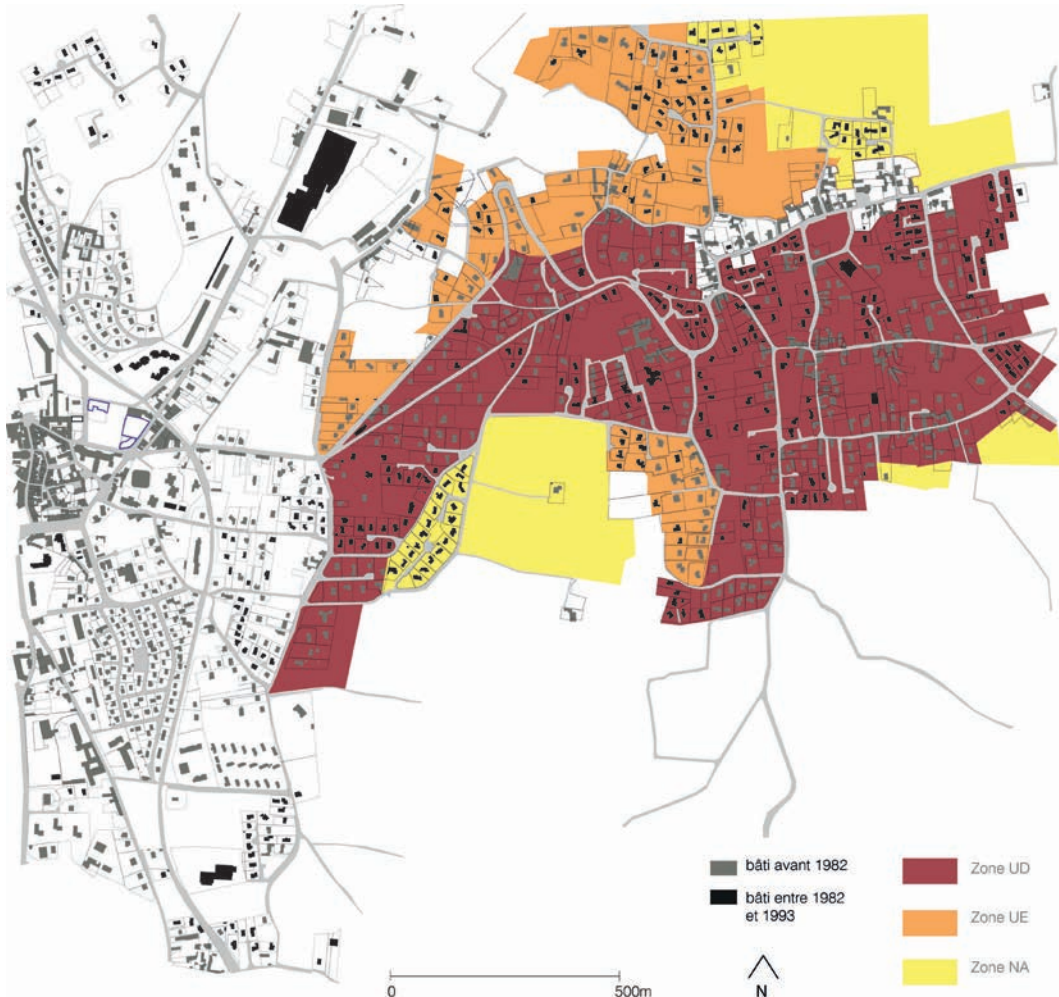


Figure 8. Zones UD et UE à Montanay, réceptacles d'une urbanisation lâche et peu dense (sources : POS Secteur Nord de la Communauté urbaine de Lyon, plan de zonage, 1982 photographies aériennes géoportail/cadastre.gouv/ retravaillés par L. Herrmann, 2016)

L'analyse de nos quatre terrains rejoint donc en partie les observations de T. Vilmin et S. Bosc sur les POS. Ces constatations ne sont pas contradictoires avec les conclusions de M. Wiel et E. Charmes sur l'émiettement urbain. Elles montrent juste que la planification locale peut avoir des conséquences spatiales importantes et différenciées selon l'échelle d'observation : éparpillement à l'échelle métropolitaine d'un côté et concentration de l'urbanisation autour des noyaux existant à l'échelle communale de l'autre. Dans les deux cas, ces éléments de littérature

nous permettent de saisir toute la force du zonage réglementaire vis-à-vis d'une dimension morphologique essentielle pour la qualité de la forme urbaine des lotissements : la localisation des opérations.

Nous remarquons ainsi que trois de nos opérations-études de cas (Le Clos des Eparviers, Le Clos du Grand Champ et le Jardin de Rampeaux) s'inscrivent dans une zone NA, toujours définie et localisée dans une logique de proximité vis-à-vis du tissu urbain existant et d'accessibilité à la centralité communale, et dans une perspective de concentration de l'urbanisation. Cette volonté est à chaque fois explicite dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme locaux :

> à Solaize :

« Les enjeux majeurs de la commune consistent à :

Conserver son identité rurale :

[...]

- en fixant une croissance limitée, sans provoquer de bouleversement sur l'équilibre rural/urbain existant, par un dosage consistant uniquement à étendre le centre bourg à l'Est de la place de la Mairie, sur les secteurs des « Eparviers et le Puet Nord », et ne poursuivre l'urbanisation que sur des espaces résiduels localisés au sein du tissu urbain existant [...]. » (Rapport de présentation du POS de 2001, p.215)

Toujours selon le rapport de présentation, cette ouverture à l'urbanisation du secteur des Eparviers doit permettre « d'établir une transition entre les quartiers centraux et les secteurs urbains plus résidentiels en évitant le développement d'une urbanisation diffuse. L'objectif est de recomposer le noyau central en réalisant un projet d'accroche entre le centre et ses quartiers résidentiels périphériques » (Rapport de présentation du POS de 2001, p.217)

> à Saint-Bonnet-de-Mure :

Le lotissement du Grand Champ se situe sur une zone considérée comme « *première couronne du centre* » (Rapport de présentation de la modification du POS n°3, 2004, p.3) où l'enjeu de la connexion avec l'existant est identifié comme central dans le POS : « *Il est essentiel de préserver les conditions d'une desserte et d'une irrigation cohérentes de la zone et son maillage avec les quartiers environnants* » (ibid., p.7)

> à Aveize :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur des Rampeaux en 2004 par voie de modification du POS suit comme « *principe général* » « *d'effectuer une greffe du village* » en proposant notamment de « *connecter les différentes phases de réalisation vers le village* » par l'aménagement d'« *espaces collectifs implantés dans les secteurs ND [qui] constitueront la trame verte piétonne* » (Rapport de présentation de la modification n°3 du POS, 2004, p.3)

Les Balcons de la Vosne constituent, en ce qui concerne cette question du zonage, une opération à part parmi nos études de cas, car c'est la seule à être localisée au sein d'une zone urbaine (zone UE2 du PLU). De fait, les enjeux en matière de zonage sont alors radicalement différents de ceux observés dans les zones NA. Il s'agit ici non pas de définir les espaces d'extension de l'urbanisation dans un souci de connectivité avec l'existant et de maîtrise de la tâche urbaine, mais de poursuivre le développement urbain sur des espaces résiduels au sein d'un tissu déjà constitué. Il est d'ailleurs intéressant de rappeler que c'est paradoxalement ce lotissement qui satisfait le moins au critère de qualité en matière de localisation, alors même qu'il se situe au sein d'une zone urbaine au sens de la réglementation locale. C'est que cette opération s'inscrit dans un contexte morphologique hérité des années 1980 et 1990, au cours desquelles s'est développé un tissu pavillonnaire éloigné du centre bourg (figure 9). La zone UE est ainsi définie dans le règlement du PLU comme une « *Zone périphérique banalisée. Quartiers résidentiels périurbains à faible densité assurant une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle* » (Règlement du PLU APP/2005, p.125).

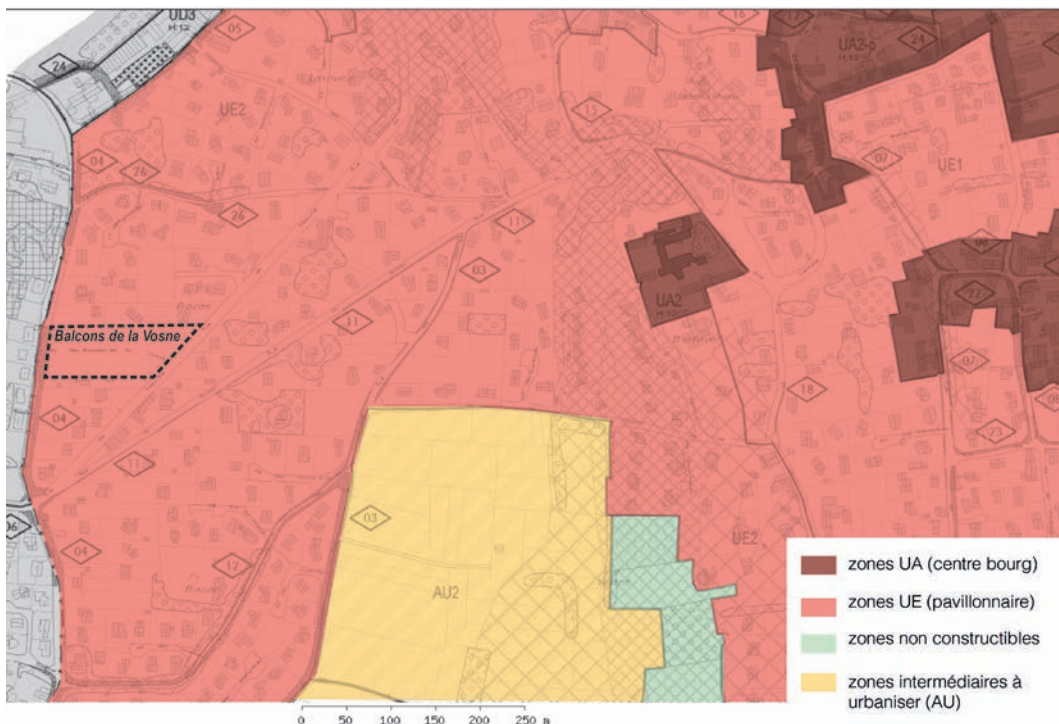


Figure 9. Les Balcons de la Vosne : un lotissement situé en zone urbaine pavillonnaire (source : plan de zonage du PLU de Montanay/retravaillé par L. Herrmann, 2016)

1.3. Zones NB et « pastillage » : la « fabrique réglementaire »²⁹ du mitage

La littérature nous apprend par ailleurs que d'autres types de zonages font de leur côté l'objet de vives critiques du fait notamment des formes urbaines qu'ils encouragent à l'échelle communale. Même s'ils ne concernent pas toujours directement nos terrains d'étude, il nous semble intéressant de nous y attarder tout de même quelques instants car ces analyses permettent de prendre la mesure d'un second impact du zonage sur la morphologie urbaine, qui concerne cette fois non plus seulement la localisation des zones, mais aussi leur nature.

Dans un article consacré aux facteurs réglementaires de l'étalement urbain, Isabelle Laplaige, Romain Melot et Laurence Delattre (2014) évoquent le rôle, parmi d'autres, des zones NB dans la « *fabrique réglementaire* » de la ville étalée, rejoignant les conclusions déjà formulées dix ans plus tôt par Gabriel Lecat (2004)³⁰. Selon ces auteurs, l'instauration de ces zones, dites « d'habitat diffus », à partir de 1971³¹ dans les POS, a en partie organisé réglementairement le mitage de certains territoires périphériques, notamment dans le sud de la France. Ces zones concernaient les espaces « [desservis] *partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans [lesquels] des constructions ont déjà été édifiées* »³². Dans ces zones, l'urbanisation n'était pas encouragée par la collectivité, cependant de nouvelles constructions pouvaient y être édifiées sans que les communes aient à équiper les terrains ni à raccorder aux différents réseaux les constructions. E. Le Cornec (1997) explique alors que ce zonage a permis non seulement de rendre constructibles des espaces malgré la déficience de leurs équipements, mais a aussi généré et entretenu le mitage de l'espace, et donc une forme urbaine très atomisée dans de nombreuses communes du sud et du sud-est de la France. L'observation de ce type de pratiques en matière de zonage conduit G. Lecat à affirmer que pendant longtemps « *le but essentiel des documents locaux d'urbanisme n'est pas tant de lutter contre le mitage de l'espace que de faciliter l'urbanisation. Le POS apparaît comme une condition nécessaire au mitage du territoire communal même si tous les POS n'y aboutissent pas* » (2004, p.7).

Il est d'ailleurs amusant de noter que le cas d'Aveize fait figure de négatif vis-à-vis de ces pratiques. En effet, le maintien d'une concentration de l'urbanisation autour du petit bourg de la commune s'explique en partie par le refus de la part de l'équipe municipale d'user de ces zones NB, du fait des difficultés de gestion et des coûts que ces dernières entraînent dans une vision à moyen terme :

« - On avait refusé les zones NB. À l'époque il y avait un maire d'une autre commune qui m'a dit : 'mais tu ne seras jamais réélu Paul'. J'avais été réélu [rire]. Parce que lui, il mettait une zone NB à

29 Laplaige, Melot & Delattre (2014).

30 Qui reprenait lui même les termes de la controverse mise au jour un peu plus tôt par E. Le Cornec (1997) au sujet de ce type de zonage.

31 C'est la loi Chalandon (Loi n°71 581 du 16 juillet 1971) qui a permis aux communes de créer, en complément des zones NA, les zone NB si elles se dotaient d'un POS (Lecat, 2004).

32 Décret n°77-736 du 7 juillet 1977 ; l'article R.123-18-I-2°-b du Code de l'urbanisme.

tous ses conseillers municipaux.

[LH] - Pourquoi vous refusiez ?

- La zone NB, c'était une zone dans les hameaux, où on pouvait à peu près faire n'importe quoi. Mais il faut voir les coûts après que cela engendre au niveau de la desserte publique. Ce type de zone explique ce qui se fait à P., dans la zone de C. : un lotissement, de cinq ou six lots en pleine campagne. Du coup, la communauté de communes, puisque c'était devenu tellement tout et n'importe quoi, que ça s'est fait sur un plateau très plat où les gens ne savaient plus comment s'assainir, a été obligé de leur faire une mini station pour 30 ou 40 habitations... » (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

De son côté, Saint-Bonnet-de-Mure a dû, en 1995 lors de la révision de son POS, réduire de moitié le périmètre de la zone NB de Dormons, suite à l'avis défavorable émis par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité, qui fait écho de manière anticipée à ces problématiques d'équipement : « *la création de constructions individuelles supplémentaires entraînerait la prolifération des systèmes d'assainissements individuels, ce qui pourrait poser des problèmes de nappes phréatiques de l'Est lyonnais* »³³.

À cause de leur caractère très controversé et du tournant environnemental de la planification à partir des années 2000, les zones NB ne sont plus autorisées dans les PLU. Mais le passage des POS au PLU pose le problème de la gestion de cet héritage et du devenir de ces anciennes zones d'habitat diffus. I. Laplaige, R. Melot et L. Delattre (2014) remarquent ainsi que dans de nombreux cas les zones NB sont reclassées en zones urbaines, créant de la sorte « *des espaces urbanisés peu denses, où les permis de construire sont possibles alors que les réseaux sont insuffisants* » (p.22). De même, ils notent que leur reclassement en zone naturelle est aussi problématique car vecteur de mitage.

Ce sont ces mêmes auteurs qui soulèvent l'existence d'un autre usage controversé du zonage, la technique dite du « pastillage », également levier d'un développement urbain atomisé. Cette pratique consiste en l'instauration de micro-zonages naturels au sein des zones agricoles, pour satisfaire les demandes de droit à construire en leur sein.

* * *

33 POS de Saint-Bonnet-de-Mure/Révision de juin 1995/Complément au rapport de présentation.

La planification locale repose sur un principe de zonage du territoire qui impacte de façon différenciée la forme urbaine selon l'échelle d'observation. La littérature soulève son impact sur la macroforme métropolitaine dans le sens d'un éparpillement de l'urbanisation. L'analyse à l'échelle communale montre au contraire que l'instauration des POS a généralement conduit à un effet de concentration de l'urbanisation autour des noyaux existants.

Ces constats, doublés de l'observation que certains types de zones contribuent à une « fabrique réglementaire » de l'étalement urbain, poussent tous finalement à considérer le rôle central du zonage dans la qualification des opérations de lotissement, autour d'un enjeu morphologique essentiel : leur localisation.

2. LE RÈGLEMENT D'URBANISME : DES ARTICLES AU FORT IMPACT MORPHOLOGIQUE

Au-delà du zonage, qui impacte de façon privilégiée la macro forme urbaine et de fait la localisation des opérations, les documents d'urbanisme influencent aussi la morphologie urbaine à une échelle plus fine à travers la réglementation qu'ils instaurent. Cette dernière est formalisée en un règlement qui définit, en 14 ou 15 articles, le droit des sols pour chaque zone du POS ou du PLU.

Initialement, les zones à urbaniser (NA dans les POS et AU dans les PLU) ont été conçues comme des espaces au contenu indéterminé, pour lesquels les modalités concrètes et notamment morphologiques de l'urbanisation à venir étaient renvoyées soit à un changement de zonage, avec le reclassement en zone urbaine du secteur par voie de modification ou de révision du document d'urbanisme, soit à la procédure opérationnelle qui devait suivre : la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), dont le plan d'aménagement de zone (PAZ) générerait lui-même le droit du sol³⁴. T. Vilmin (2008) explique que dans la pratique, l'usage qui est fait de ce zonage intermédiaire s'éloigne de ce que le législateur avait imaginé dans la loi d'orientation foncière. En effet, il observe sur le terrain l'existence d'une distinction entre deux types de zones à urbaniser :

- les « zones NA strictes », qui correspondent à l'esprit de la loi. Très indéterminées, sans réglementation, elles expriment une volonté communale d'extension de l'urbanisation à long terme, et sont urbanisables seulement par une ZAC ou par reclassement de zone ;
- les « zones NA à règlement » (devenues zones AU à règlement dans le PLU), qui disposent d'un droit des sols semblable à celui des zones urbaines³⁵, et sont susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation sans ZAC et sans modification du POS (et donc sans enquête publique) par simple autorisation de construire ou de lotir.

Ce dernier type de zone correspond au droit des sols en vigueur pour trois de nos quatre opérations :

- Le Clos des Eparviers relève en majeure partie du zonage NA UD1 et dans son coin nord-ouest³⁶ du zonage NA UA2.
- Le Clos du Grand Champ est construit dans une zone indiquée NA d4.

34 Depuis, la loi SRU a supprimé le caractère dérogatoire du PAZ, et la ZAC ne génère plus son propre droit des sols, désormais pré-inscrit dans le PLU.

35 Il s'agit parfois d'un règlement spécifique, mais le plus souvent le règlement de ces zones NA correspond à celui de la zone urbaine auquel renvoie leur indice. Par exemple, à Solaize la zone NA UD1 est soumise au règlement de la zone UD1, car elle est destinée, une fois urbanisée, à entrer dans ce zonage.

36 Qui correspond à la parcelle sur laquelle sera construit l'immeuble collectif au croisement la rue du Bleu et de la rue de la Croix Rouge.

- Le Jardin de Rampeaux souscrivent au zonage 2 NAa.

Le quatrième lotissement, les Balcons de la Vosne, relève quant à lui, nous l'avons vu, d'une zone urbaine (UE 2), ce qui signifie qu'il est lui aussi soumis à un règlement.

Dans tous nos terrains, le droit des sols est donc déjà fixé en amont de l'opération. L'indétermination qui caractérise parfois les zones à urbaniser n'est pas ici de mise. Se pose alors la question de l'impact des règlements de zone sur la forme des opérations et sur leur qualité morphologique, telle que définie précédemment. L'objet de cette section sera alors d'explorer dans le détail le contenu des articles des différents règlements en vigueur sur nos terrains de façon à analyser la puissance régulatrice potentielle de ce levier en matière de morphologie³⁷. La définition, ou l'absence de définition de ces « règles du jeu » morphologiques en amont de la phase proprement opérationnelle est d'ailleurs saisie comme un véritable enjeu par cet instructeur de la DDT du Rhône :

« - On bosse aussi sur les vieux POS pourris des années 1980. Il n'y en a plus beaucoup des POS des années 1980, mais il y en a encore. Dans ces cas là, quand le gars arrive [le promoteur ou le lotisseur], il a une belle zone NA, il en a pour trois hectares, et alors oui il peut nous faire je ne sais pas combien de maisons avec des terrains de 2000m² sans problème ». (agent de la DDT du Rhône, 29 janvier 2015)

Nous chercherons à mettre en perspective nos observations empiriques avec les éléments déjà mis en lumière par ailleurs dans la littérature³⁸, pour évaluer la nature des arbitrages morphologiques qui peuvent s'opérer à ce stade amont du processus de production de la ville par lotissement.

Les règlements des POS et des PLU sont généralement structurés en 14 ou 15 articles³⁹ : les articles 1 et 2 portent sur la nature de l'occupation du sol au sens des principaux usages autorisés et proscrits sur la zone, les articles 3 et 4 concernent les réseaux et accès, et dans les articles de 5 à 15 la commune réglemente les conditions de l'occupation du sol (article 5 : caractéristiques du terrain ; articles 6 à 8 : implantation du bâti ; articles 9 à 11 : la construction elle-même ; articles 12 et 13 : les espaces non construits et équipement d'accompagnement ; articles 14 et 15 : la densité) (figure 10).

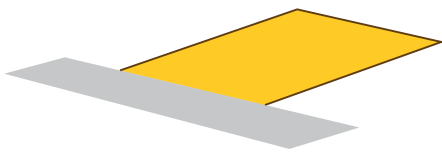
37 Pour avoir le détail de la réglementation se reporter à l'annexe 7.

38 En effet, la question du rapport entre réglementation locale et forme urbaine a déjà été en partie explorée en tant que telle par quelques auteurs (Bosc, 2005 ; Berlo, 2007 ; Dugua, 2008 ; Wellhoff & Perignon, 2010 ; Godfrin, 2011 ; Laplaige, Melot & Delattre, 2014 ; Piolet, 2015) et elle apparaît d'autres fois de manière plus ponctuelle dans des analyses critiques plus générales sur la périurbanisation et le périurbain.

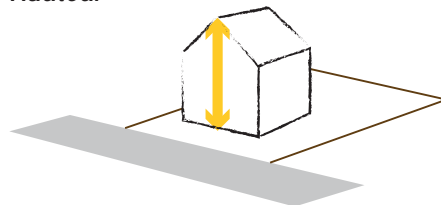
39 Cette rédaction normalisée était obligatoire pour les POS, tandis que dans le cas des PLU, le législateur n'impose plus de structure réglementaire et se contente de proposer une structuration modèle qui reprend dans les faits l'ancienne rédaction normalisée des POS, et est majoritairement suivie par les communes (Godfrin, 2011).

Nous allons voir, suivant cette structuration normée, que l'ensemble de ces articles peut potentiellement avoir un impact plus ou moins direct sur la forme des lotissements, mais que globalement le règlement du POS/PLU se concentre sur une dimension principale du tissu : la trame bâtie, qu'il cherche à encadrer essentiellement à l'échelle de la parcelle.

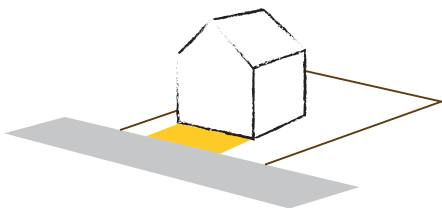
ARTICLE 5
Caractéristiques du terrain



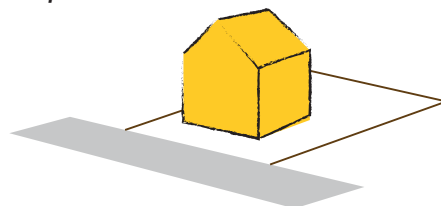
ARTICLE 10
Hauteur



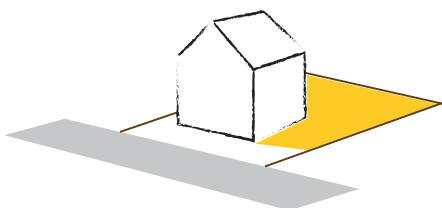
ARTICLE 6
Implantation / voie



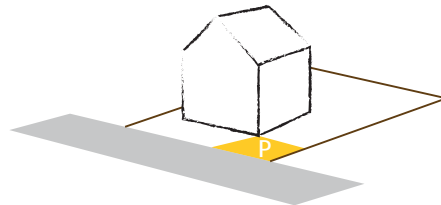
ARTICLE 11
Aspect extérieur



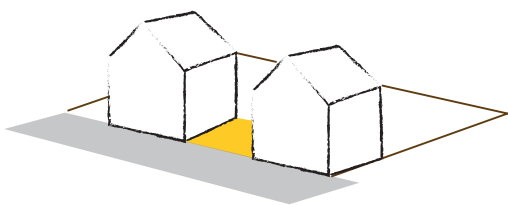
ARTICLE 7
Implantation / limites



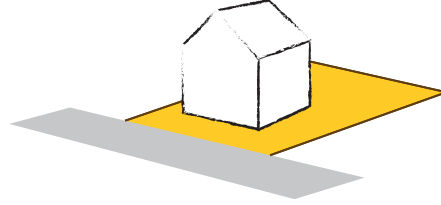
ARTICLE 12
Stationnement



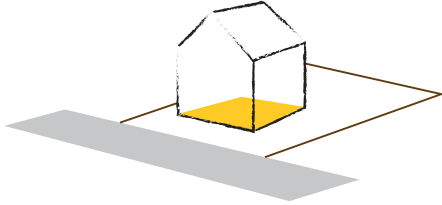
ARTICLE 8
Implantation / bâti



ARTICLE 13
Espaces libres



ARTICLE 9
Coefficient d'emprise au sol



ARTICLE 14
Coefficient d'occupation du sol

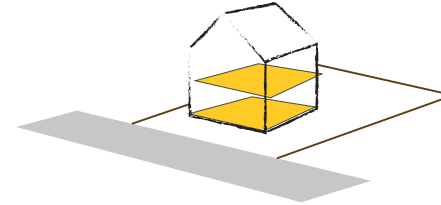


Figure 10. Règlement d'urbanisme : les articles 5 à 14 encadrent les conditions d'occupation du sol (L. Hermann, 2016, d'après une idée originale de Piolet, 2015)

En amont des articles d'abord, le règlement définit le caractère de la zone. Bien que ces considérations soient souvent d'ordre assez général, elles peuvent exprimer les attendus morphologiques de la commune dans le secteur concerné.

À Solaize, le règlement du POS est par exemple assez explicite sur la forme urbaine souhaitée dans les deux zones qui nous concernent : il explique que la zone NA UA2 « *correspond à la morphologie dense et agglomérée caractéristique des tissus ordonnés des centres villes, des bourgs et des villages* »⁴⁰, et que la zone NA UD1 « *permet de garantir par le fort rapport du bâti à la voie une extension harmonieuse des centres bourgs et une organisation structurée de certains quartiers pavillonnaires* »⁴¹. À ce stade il semble donc qu'un certain nombre d'éléments morphologiques importants (densité, continuité urbaine, alignement du bâti sur la voie) sont déjà posés comme repères du droit des sols, et qu'en l'occurrence ces derniers vont dans le sens de certains critères de qualité morphologique.

2.1. Articles 1 et 2 : un impact indirect sur la forme des opérations via l'introduction de conditions morphologiques d'occupation du sol

Les articles 1 et 2 du POS et du PLU réglementent la nature de l'occupation du sol. Le premier porte sur les usages autorisés, tandis que le second porte sur les usages proscrits.

La désignation d'une destination principale pour chaque zone était obligatoire dans les POS, ce qui n'est plus le cas pour les PLU en faveur des objectifs de mixité fonctionnelle. Nous retrouvons alors dans nos trois terrains soumis à un POS la formulation d'une destination privilégiée, l'habitat, à l'exception de la zone NA UA2 aux Clos des Eparviers qui « *comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions propres à toute centralité qu'il convient de maintenir et de renforcer* »⁴² et autorise donc la construction de polarités commerciales. Pour autant dans les zones à destination principale d'habitat, cet usage n'est pas exclusif, et une certaine souplesse est à chaque fois introduite par l'article 1 : les équipements, les hôtels, les bureaux, l'artisanat et même le commerce sont admis, parfois sous condition comme à Solaize ou à Montanay où l'implantation de commerces est limitée en termes de surface, et de manière générale toujours encadrée en termes de proportions de façon à respecter la vocation principale de la zone. Cette souplesse a permis par exemple à une des habitantes du Jardin de Rampeaux de développer son activité professionnelle de conception et fabrication de petit matériel de laboratoire à l'étage inférieur de sa maison.

40 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UA, p.19.

41 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UD, p.97.

42 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UA, p.19.

Nous observons par ailleurs que sur les zones nous concernant l'interdiction stricte d'occupation se limite à des usages très précis et concernent principalement l'activité agricole (à Saint-Bonnet-de-Mure et à Aveize) et le camping.

A priori on pourrait penser que ces deux articles n'ont pas d'impact sur la forme urbaine, dans la mesure où ils s'intéressent exclusivement à la destination du sol. Nous constatons pourtant, à l'instar de Benoît Duga (2008), que ces règles peuvent avoir un effet indirect sur la forme des opérations, car elles ne se limitent pas toujours à désigner des fonctions admises ou proscrites, mais peuvent aussi préciser les conditions morphologiques de leur admission ou de leur interdiction.

À Saint-Bonnet-de-Mure par exemple, l'article 1 de la zone NA d4 proscrit le recours à une urbanisation individuelle hors procédure d'aménagement, car il prévoit que toute construction d'habitation doit nécessairement faire l'objet d'une organisation d'ensemble.

De même, à Aveize, l'article 1 de la zone NAa autorise la construction de bâtiments à usage d'habitation à la condition qu'ils fassent l'objet d'une organisation d'ensemble sur un foncier de plus de 0,5 hectares. Le maire de l'époque nous a confirmé en entretien que cette disposition réglementaire visait à limiter le mitage du territoire par la juxtaposition de micro-projets, et à promouvoir au contraire l'instauration d'une échelle minimum de réflexion dans la composition urbaine des extensions :

« [À l'occasion de sa modification en 2003] on a mis des réglementations un tout petit peu plus sévères au niveau du POS, avec l'obligation d'avoir au moins 5000 m² pour construire quelque chose de raisonné ; 5000 m² d'un seul tenant pour pouvoir faire un lotissement correct. Tandis qu'avant on pouvait faire quelque chose sur seulement 1000 ou 2000 m² sans rien demander, sans aménager. Tandis que là on est obligé d'aménager ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

2.2. Articles 3 et 4 : voies et réseaux. La réglementation d'un élément clé du tissu urbain, la trame viaire

L'article trois porte sur un élément clé du tissu urbain : les accès et les voies. Les auteurs ont souvent regretté, nous en avons déjà parlé⁴³, le recours dans les lotissements à une application normée de ratios de gabarit viaire conduisant à un surdimensionnement des voies (Mangin, 2004). Or, cette standardisation peut être le fait de la réglementation locale, et plus précisément de cet article 3. L'inadéquation avec la réalité du terrain des règles quantitatives parfois très strictes des documents d'urbanisme locaux en la matière est aussi soulevée par les acteurs de terrain :

43 Partie II/Chapitre 4.

« Au niveau de l'aménagement on va avoir des contraintes au niveau des voiries... et souvent c'était très mal fait parce qu'ils nous imposaient des voiries vachement trop larges par rapport aux opérations qu'on avait. C'est de la place perdue, on imperméabilise, voilà, tout ce qu'il ne faut pas faire ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

La comparaison du contenu de cet article 3 sur nos différents terrains montre que ces derniers se rejoignent dans la formulation d'exigences réglementaires sans conséquence majeure sur la forme urbaine des lotissements concernant la sécurité des accès, le non enclavement des parcelles, l'accessibilité pompier et la nécessité de pouvoir faire demi tour aisément dans les impasses. Il en est de même pour l'article 4, qui réglemente les réseaux et rappelle à chaque fois l'obligation de raccorder les nouvelles constructions à l'eau potable, à l'égout, à l'électricité et aux différents réseaux câblés (et souvent souterrains)⁴⁴.

Par delà ces éléments mineurs concernant la question qui nous mobilise ici, nous observons aussi une convergence entre nos quatre terrains quant à la nature des règles énoncées dans cet article 3. Gilles Godfrin (2011) distingue ainsi dans la réglementation locale d'urbanisme les règles quantitatives des règles qualitatives. Tandis que les premières édictent des contraintes numériques⁴⁵, les secondes « *consiste[nt] à énoncer positivement l'objectif à atteindre* » sans indiquer les moyens chiffrés à respecter pour y parvenir (Godfrin, 2011, p.11).

Nous identifions dans les quatre règlements étudiés le recours à des normes chiffrées pour encadrer la réalisation des nouvelles voies. À Solaize, comme à Montanay⁴⁶, l'article 3 précise ainsi que les nouvelles voies créées doivent nécessairement aménager une largeur de chaussée d'au moins 4,5 m hors stationnement. De même, à Aveize il est inscrit que les voies de desserte des nouveaux lotissements ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m, et le règlement de Saint-Bonnet-de-Mure indique que la voie nouvelle du secteur du Grand Champ devra avoir une emprise de 12 m et que les voies secondaires devront avoir une chaussée d'au moins 4,5 m. Ces règles quantitatives viennent souvent compléter, et ce de façon parfois contradictoire, des normes d'objectif qualitatives, énoncées en amont de l'article. Les règlements de Solaize et de Montanay évoquent ainsi tous deux les principes d'insertion de la voirie dans le site et de continuité de la trame viaire avec le réseau existant en annonçant que « *tout projet d'aménagement doit prévoir un réseau de voirie assurant la continuité avec la trame viaire environnante et favoriser une bonne*

44 Cet article porte aussi sur la question de la gestion des eaux pluviales qui déjà été abordée au chapitre précédent (Partie III/Chapitre 6/Section 1.1.) et que nous ne développons donc pas à nouveau ici.

45 L'auteur explique que les normes quantitatives puisent leurs origines dans la genèse de la planification et sa filiation avec les polices de la circulation, de la sécurité et de la salubrité publiques, et de l'esthétique du 17^{ème} siècle.

46 Les deux communes sont soumises au document d'urbanisme local élaboré par le Grand Lyon. Notons à l'occasion que le contenu de cette réglementation sur les voies et les accès est quasiment identique entre la version présente dans le POS de 2001 et celle du PLU de 2005.

insertion »⁴⁷ et en interdisant les impasses. De même après avoir édicté ces exigences chiffrées, l'article 3 du règlement de Solaize atténue l'intransigeance de cette règle en écrivant que « *toutefois les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie* »⁴⁸. Nous retrouvons ici trois critères de qualification de la trame viaire, érigés en norme locale : l'insertion, le maillage et l'adaptation à l'usage. Ce dernier critère est également énoncé à Saint-Bonnet-de-Mure (paradoxalement juste avant la formulation des règles métriques) où il est écrit que les voies : « *doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent* ».

Les communes sont donc en mesure de réglementer de façon très précise la forme de la trame viaire à travers cet article 3. Il semble qu'elles peuvent le faire dans le sens d'une qualification de cette dernière à travers l'édition de normes d'objectif qui rejoignent certains critères de qualité morphologique. Inversement, l'introduction d'obligations chiffrées peut paraître, quant à elle, plus problématique et fait écho aux critiques formulées à l'égard d'une inadaptation et d'un surdimensionnement des gabarits viaires dans les lotissements. Cependant les règles quantitatives ont le mérite d'assurer une maîtrise très forte par la collectivité d'un élément fondamental du tissu urbain, sans souffrir de la zone d'incertitude maintenue dans l'édition des règles qualitatives. G. Godfrin explique ainsi que la grande qualité de la règle chiffrée est sa sécurité juridique : du fait de sa précision, elle désamorce l'imprévu. Pour autant, cette précision est aussi son plus grand défaut, car sa rigidité se heurte souvent aux aspérités du terrain.

Cette limite de la règle quantitative est parfaitement illustrée par l'exemple du mail au Clos des Eparviers. Le concepteur du lotissement raconte ainsi que les 4,5 m de chaussée exigés par le règlement pour toutes les nouvelles voies créées étaient inadaptés dans le cas de la conception de la petite voie de desserte faisant le tour du mail. En suivant cette réglementation, il aurait en effet fallu non seulement surdimensionner cette voie de desserte, mais aussi lui adjoindre un trottoir, alors qu'elle jouxte une immense emprise piétonne (figure 11) :

« Cette voirie par exemple elle doit faire 4,5 m normalement, c'est obligé, et avec un trottoir d'1,40 m. On a mis le trottoir dans les 4,5 m. Parce que tout le monde a dit : 'on a des règles un peu idiotes, et franchement ce profil de voie que vous nous proposez là, c'est n'est pas ça qu'il faut le long d'un mail, on va pas faire une voie avec une bordure et des trottoirs' ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

47 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UA, p.23 ; Règlement de la Zone UD, p.101 ; et PLU de Montanay APP 2005, Règlement, Dispositions communes, p. 25.

48 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UA et Zone UD, ibid.

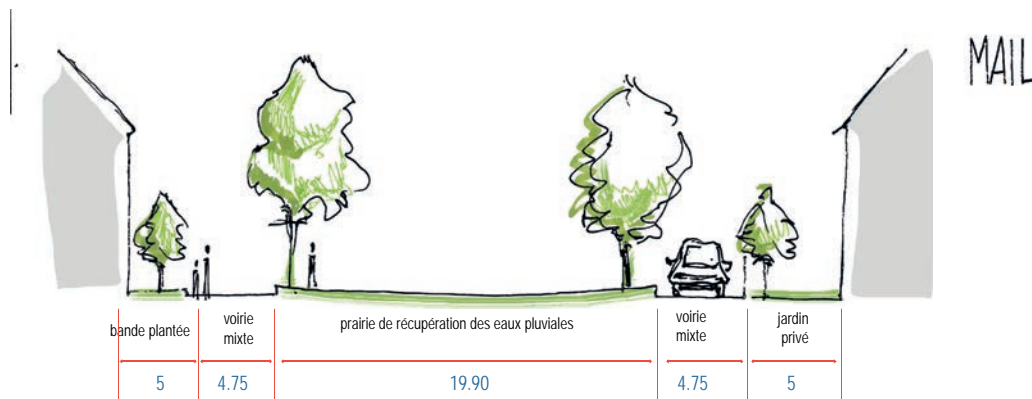


Figure 11. Profil du Mail au Clos des Eparviers (source : InSitu, dossier de demande de permis de lotir, 2001 ; réalisation : L. Herrmann, 2016)

Cependant, l'édiction de ces normes quantitatives n'est pas toujours complètement aveugle à la réalité du terrain. Elle peut être assez précise et intégrer les éléments spécifiques d'un espace particulier. C'est le cas à Saint-Bonnet-de-Mure par exemple, où le secteur Grand Champ est traité de façon particulière au sein du règlement de la zone NA d4, et où ce dernier introduit, par le biais de normes métrées, le principe de hiérarchisation de la trame viaire (distinction voie principale/voies secondaires).

Par ailleurs l'exemple des Balcons de la Vosne à Montanay montre que les règles quantitatives n'ont pas le monopole de cet enjeu de l'adaptation de la norme aux aspérités du terrain. Nous avons vu en effet que le PLU du Grand Lyon interdisait la réalisation de voies en impasse. Or, le dénivelé de l'assiette foncière de l'opération et l'angle du croisement auraient rendu dangereux un débouché de la voie du lotissement sur la rue de Neuville. Nous observons alors ici une des particularités du règlement local grand lyonnais, déjà soulevée par F. Wellhoff et J.-M. Perignon (2010)⁴⁹, à savoir l'introduction, à côté des règles générales, de règles alternatives, ou plutôt d'un régime d'exception qui permet d'adapter la règle aux spécificités rencontrées sur le terrain. Pour ce qui nous intéresse ici, l'interdiction de créer de nouvelles impasses peut être levée à l'une des quatre conditions suivantes :

- a. pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ;*
- b. pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements ;*
- c. pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;*
- d. en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme édictée par le règlement »⁵⁰.*

49 Mais au sujet de l'article 11 et non de l'article 3.

50 PLU de Montanay APP 2005, Règlement, Dispositions communes, p. 25.

À Montanay, c'est la dangerosité d'un débouché sur la rue de Neuville, liée « à la configuration des lieux » qui explique l'appartenance de notre cas à ce régime d'exception.

2.3. Article 5, surface minimale : une norme ambivalente entre étalement et qualification de la forme urbaine

L'article 5 qui régleme les caractéristiques des terrains, porte notamment sur la superficie minimale des terrains constructibles.

Parmi nos quatre terrains, seul le règlement de la zone NA UD1 à Solaize requiert un minimum de surface. Ce dernier fait l'objet d'un traitement différencié selon l'implantation du bâti par rapport aux limites privatives : il est de 600 m² pour les terrains supportant une construction implantée en retrait des limites séparatives, de 400 m² pour une construction mitoyenne sur une limite, et n'est pas réglementé pour une construction implantée sur les deux limites et dans le cadre des opérations d'ensemble valant division. Par cet article, la commune cherche à anticiper les problèmes de vis-à-vis entre les constructions et encourage de fait vivement la mitoyenneté. L'article 5 cherche donc ici à impacter de façon significative la forme urbaine, dans le sens de sa qualification.

À la suite d'une étude sur les facteurs réglementaires de l'étalement urbain, I. Laplaige, R. Melot et L. Delattre (2014) ont montré que si théoriquement ce type de règles est marqué par une certaine ambivalence : « assorties de conditions relatives aux divisions parcellaires [comme c'est le cas à Solaize], elles peuvent agir positivement sur la densité » (p.22), le recours à cet outil a souvent dans les faits participé au développement d'une urbanisation extensive. La mise en place de telles restrictions de constructibilité était, avant leur suppression par la loi ALUR, soumise à justification au regard de trois motifs admis : l'absence de réseaux d'assainissement, l'impact paysager et le maintien d'une urbanisation traditionnelle. Les auteurs expliquent que ce sont ces deux derniers motifs, très « malléables », qui sont les plus souvent invoqués dans les documents d'urbanisme. Le législateur, après avoir hésité⁵¹, a finalement reconnu le caractère « anti-densité » de telles mesures et organisé sa suppression en 2013.

51 Pour rappel, la superficie minimale de terrain constructible avait déjà été abrogée par la loi SRU pour des raisons de mixité sociale, puis la loi UH était revenue sur cette limitation à condition que la superficie minimale du terrain constructible soit justifiée en raison d'une volonté de préservation de l'urbanisme traditionnel ou des questions paysagères.

2.4. Articles 6, 7 et 8 : réglementation de l'implantation du bâti

Les articles 6, 7 et 8 encadrent l'implantation des constructions à la fois par rapport à la voie (article 6) mais aussi par rapport aux limites privatives (article 7) et au sein d'une même parcelle des bâtiments entre eux (article 8). Ses effets impactent trois aspects morphologiques importants pour la qualification de la forme urbaine : la préservation des vues et de l'intimité entre les propriétés, l'organisation du paysage bâti le long des voies et l'ensoleillement des constructions. Elles sont donc déterminantes dans la constitution des tissus urbains à venir. Combinés à l'article 9 sur le coefficient d'emprise au sol (CES)⁵², à l'article 10 qui régleme la hauteur du bâti et à l'article 14 qui porte sur le COS⁵³, les articles 6 et 7 sont même en capacité de définir de manière très précise le volume et l'enveloppe de la future trame bâtie.

Même prises de façon isolée, ces règles d'implantation ont déjà un impact fort sur la forme urbaine. L'obligation de reculs systématiques par rapport aux voies et aux limites séparatives vont par exemple encourager les typologies bâties pavillonnaires, tandis que la réglementation d'une implantation sur limite séparative va plutôt favoriser les maisons jumelées ou groupées (Audab, Aurm & Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard, 2007). La littérature souligne que l'usage de ces règles encourageant parfois l'implantation des maisons en milieu de parcelle peut conduire à favoriser une forme urbaine lâche, en interdisant l'alignement sur la voie d'une part et la mitoyenneté d'autre part (Laplaige, Melot & Delattre, 2014 ; Piolet, 2015). Nous retrouvons effectivement sur trois de nos terrains l'instauration dans ces articles de principes d'implantation qui semblent alimenter la médiocrité du tissu : à Saint-Bonnet-Mure, Aveize et Montanay, l'article 6 impose ainsi un retrait minimum des constructions de 5m par rapport à la voie.

F. Wellhoff et J.-M. Perignon (2010) expliquent à ce propos qu'en milieu peu dense cette pratique répandue des reculs pavillonnaires traduit un arbitrage morphologique en faveur non de la qualité esthétique des constructions, mais de leur dissimulation : « *Il s'agit surtout d'essayer de minimiser la perception visuelle des futures constructions depuis la voie publique. À une approche intégratrice par la façade, il est alors préféré la déstructuration du tissu urbain par un recul au milieu de la parcelle ou une clôture masquant un bâtiment devenu médiocre* » (p.15).

Cependant, dans chacun des cas ces règles générales sont toujours soumises à des exceptions, instaurant un régime de normes alternatif qui renvoie la définition des implantations soit à d'autres outils réglementaires sur lesquels nous reviendrons, soit à la phase opérationnelle : les retraits ne sont plus obligatoires à Saint-Bonnet-Mure et à Montanay si des « *dispositions spéciales du plan masse* », des « *polygones d'implantation* » ou des « *zones non aedificandi* » prescrivent

52 Correspond en Suisse au taux d'occupation du sol exprimant le rapport entre la surface construite au sol et la surface de terrain.

53 Coefficient d'Occupation du Sol, qui correspond à l'IUS (Indice d'Utilisation du Sol) suisse, et exprime le rapport entre le nombre de mètres carrés de SHON (devenu surface de plancher) et la surface de la parcelle. Il a été supprimé par la loi ALUR.

le contraire ; à Aveize, la règle des 5 m ne s'applique pas pour les opérations, et donc aussi pour les lotissements, assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

Nous pouvons tout de même noter qu'au-delà de ces régimes dérogatoires, seuls les règlements de Solaize instaurent dans la règle générale une tendance inverse en matière d'implantation du bâti : dans la zone NA UD1 les bâtiments ne peuvent pas s'implanter au-delà d'un retrait de 5 m par rapport à la voie et l'implantation en limite est obligatoire dans la zone NA UA2.

Par ailleurs, concernant l'article 7, il faut souligner qu'un règlement sur quatre seulement proscrit la mitoyenneté en imposant des distances d'implantation par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de Montanay, et une fois encore la rigidité de cette règle générale est atténuée par la multitude d'exceptions à laquelle elle est soumise. Partout ailleurs, l'implantation des constructions en limite est autorisée, et l'article 7 réglemente par contre la distance en cas de retrait des constructions de façon à réduire au maximum les vis-à-vis.

2.5. Articles 9, 10 et 14 : encadrement de la volumétrie et de la densité bâtie

Il a aussi été reproché aux articles 9, 10 et 14, qui réglementent la construction en elle-même, de trop souvent induire une forme bâtie pavillonnaire en limitant l'emprise au sol du bâti (article 9), en imposant des hauteurs maximales (article 10) interdisant des formes hybrides d'habitat, comme l'habitat intermédiaire, et en bridant la densité (article 14) (Bosc, 2005 ; Laplaige, Melot & Delattre, 2014 ; Piolet, 2015). Le législateur a par ailleurs fini par considérer que le COS était trop limitant vis-à-vis des nouveaux objectifs de densification, d'autant plus que cet instrument ne permet pas de réelle maîtrise de la forme bâtie. Il choisit de le supprimer avec la loi ALUR. Définir des règles de hauteur en lien avec une emprise au sol permet en effet aux communes d'encadrer le volume et l'enveloppe des constructions à COS constant.

De notre côté, le CES est finalement peut réglementé sur nos terrains, à l'exception de Montanay où l'emprise au sol est limitée à 20%. Par contre les hauteurs prescrites impliquent effectivement des typologies bâties individuelles : la hauteur maximale des constructions est ainsi fixée à 9 m à Montanay, dans la zone NA UD1 de Solaize et à Saint-Bonnet-de-Mure. Par contre, le règlement d'Aveize et celui de la zone NA UA2 de Solaize prévoient la possibilité de typologies bâties collectives avec une hauteur maximale imposée de 12 m. De même, la réglementation des COS sur nos terrains recoupe ces premiers indicateurs concernant la typologie bâtie prescrite. Les COS imposés sont en effet bas, voir très bas⁵⁴, à Saint-Bonnet (0,25 au sud de la zone Grand Champ et 0,17 ailleurs), à Montanay (0,18) et dans la zone NA UD1 de Solaize (0,4 et 0,25). Inversement, il n'est pas étonnant de trouver un COS plus élevé à Aveize (0,6) et l'absence de restriction en la matière dans la zone NA UA2 de Solaize où

⁵⁴ Nous considérons, à l'instar de I. Laplaige, R. Melot et L. Delattre (2014), qu'un COS est bas et indique donc une faible densité bâtie lorsqu'il est inférieur à 0,6.

l'habitat collectif est déjà explicitement autorisé par l'article 10. Nous devons tout de même noter une petite subtilité dans la zone NA UD1 de Solaize : le COS est particulièrement limité (0,25) pour les lots de moins de 900 m² lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Là encore, nous pouvons voir dans cette réglementation la volonté communale de favoriser la mitoyenneté du bâti.

Nous constatons donc que ces normes réglementant la construction pour elle-même ont un impact important sur la forme de la trame bâtie. Elles influencent aussi indirectement la forme urbaine de façon plus générale dans la mesure où elles définissent, à travers la hauteur, une des deux variables de caractérisation du prospect⁵⁵, élément important du profil de l'espace public (Duga, 2008).

Ce sont des règles objectives, souvent chiffrées, qui laissent peu de marges d'appréciation dans leur application (Wellhoff & Perignon, 2010). Un troisième article cependant, l'article 11, porte lui aussi sur la construction en elle-même, mais il a cela de particulier qu'il instaure des règles subjectives sur l'aspect extérieur des constructions.

2.6. Article 11, l'aspect extérieur des constructions : la tentation néo-régionaliste

L'usage de cet article et son impact sur la qualité architecturale⁵⁶ a fait l'objet d'une recherche menée en 2010 par F. Wellhoff et J.-M. Perignon, sur laquelle nous nous appuyons pour mettre en perspective les éléments observés sur nos terrains.

Les auteurs remarquent d'abord que bien souvent, surtout dans les petites communes, cet article est stéréotypé, reprenant presque *in extenso* la formulation de l'article R111-21 du code de l'urbanisme⁵⁷, et ajoutant simplement des obligations liées aux toitures, aux clôtures et aux mouvements de terrain. Les règlements que nous avons analysés se rejoignent en effet dans l'expression d'un encadrement réglementaire précis de ces trois thématiques : la toiture⁵⁸ et les

55 Le prospect désigne le rapport entre la hauteur du bâti et la largeur de la voie.

56 Les auteurs de l'étude affirment que, prise au sens limité de l'aspect extérieur des constructions, la qualité architecturale s'apprécie selon deux dimensions : celle de l'esthétique du bâti et celle de son insertion dans son site d'implantation.

57 « Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales ».

58 À Saint-Bonnet-de-Mure et Aveize la pente du toit doit être comprise entre 25 et 50%, à Solaize et Montanay entre 28 et 50%, avec minimum deux pans convexes.

mouvements de terrain⁵⁹ font ainsi l'objet de règles quantitatives relativement convergentes entre les communes, et les clôtures bénéficient de normes quantitatives et qualitatives plutôt détaillées et développées⁶⁰.

Cependant la forte standardisation identifiée par F. Wellhoff et J.-M. Perignon ne semble pas être valable dans les cas étudiés, où l'article 11 fait à chaque fois l'objet d'un développement singulier, et où sont abordés effectivement les thèmes pointés par les auteurs, mais aussi d'autres questions et pas seulement dans les deux communes du Grand Lyon⁶¹ : le paysage (Saint-Bonnet-de-Mure, Solaize, Aveize), le style architectural (Saint-Bonnet-de-Mure, Solaize, Montanay, Aveize), les enduits et les couleurs des façades, des murs et des boiseries (Saint-Bonnet-de-Mure, Solaize, Montanay, Aveize), le rapport du bâti à la voie (Solaize) et la volumétrie bâtie (Solaize, Montanay et Saint-Bonnet-de-Mure) sont notamment évoqués.

Nous rejoignons par contre les auteurs dans leur observation d'une faible territorialisation de la règle, au sens où si l'article 11 comprend effectivement des dispositions spécifiques il ne semble pas reposer sur l'analyse des caractéristiques particulières du tissu urbain de chaque zone. C'est du moins le cas à Aveize et à Saint-Bonnet où l'article 11 est commun à l'ensemble des zones de la commune⁶². Pour autant, des précisions peuvent, même dans ce type de rédaction généralisante, être opérées à l'intérieur même de l'article. C'est ce que l'on observe à Saint-Bonnet-de-Mure, où le chapitre du règlement sur le volume des bâtiments porte exclusivement sur le secteur du « Grand Champ » – où sera réalisé notre lotissement – et prescrit qu'en son sein « *les maisons groupées sont obligatoirement en R+1* »⁶³.

Par ailleurs, dans les deux communes du Grand Lyon, l'article 11 se décline en fonction des zones, même si cette distinction cache en réalité de fortes similitudes d'une zone à l'autre, et d'une commune à l'autre. En effet, il existe une certaine redondance entre l'article 11 de la zone NA UD 1 du POS de Solaize, et celui de la zone UE 2 du PLU de Montanay, concernant la

59 Les mouvements de terrain sont limités à 1m pour les terrains avec une pente de 15%, à 1,5 m pour les terrains avec une pente de 30% et à 2 m les terrains avec une pente supérieure à 30% à Solaize et à Montanay ; tandis qu'à Saint-Bonnet-de-Mure et à Aveize, l'article 11 encadre de façon plus floue les mouvements de terrain à travers la formulation identique dans les deux POS d'une interdiction des « *exhaussements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux* » (POS Aveize/ 29 juillet 2004, p.69 ; POS Saint-Bonnet-de-Mure/30 sept 2004, p.90).

60 À Saint-Bonnet-de-Mure, les clôtures en bordure de voie sont d'une hauteur maximum de 1,60 m et doivent être constituées par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou d'une murette de maximum 0,60 m surmontés de grillage, de barrière ou de panneaux. À Solaize et Montanay, les clôtures sur voies peuvent être constituées soit d'un mur plein inférieur ou égal à 2,5 m, soit d'un dispositif rigide à claire voie de 1m maximum, soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales ; en limites séparatives les clôtures ne peuvent dépasser 2,5 m. À Aveize, elles mesurent maximum 1,60 m, sauf les clôtures en pisé du bourg qui peuvent aller jusqu'à 2 m, et doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou d'une murette de maximum 0,60 m.

61 Le règlement d'Aveize propose notamment un article 11 particulièrement développé.

62 Au sujet d'Aveize, il convient de nuancer tout de même ce propos du fait de la faible surface urbanisée et urbanisable de la commune.

63 POS de Saint-Bonnet-de-Mure/30 septembre 2004, Règlement, p.90.

volumétrie, les matériaux, les couleurs, les toitures, les clôtures et les mouvements de terrain. Cependant, d'autres aspects du règlement font l'objet, dans le cas de la zone NA UA2 du POS de Solaize, d'un traitement bien spécifique. Pour rappel cette zone « *correspond aux quartiers centraux et faubourgs présentant un front urbain semi-continu le long des voies* »⁶⁴. Sa spécificité s'incarne alors dans des dispositions réglementaires plus poussées en matière de toiture⁶⁵ et surtout de façades. Est ainsi exprimée dans le règlement la volonté de voir respecter l'ordonnancement du front bâti caractéristique de la zone, et de conserver l'harmonie de ce dernier à l'échelle de la rue :

« Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

*La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et la proportions des baies des constructions voisines »*⁶⁶.

Dans le règlement de Solaize, la différence d'une zone à l'autre tient également dans l'énonciation des « principes généraux » en introduction de l'article 11. Dans le cas de la zone NA UA2 il s'agit d'« *assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par la clôture sur voie* »⁶⁷, et pour la zone NA UD1 les nouveaux projets doivent respecter « *le retrait des constructions par rapport à la voie, qui favorise la perception d'une façade sur rue, caractérisé par la présence de l'élément végétal* »⁶⁸.

F. Wellhoff et J.-M. Perignon affirment par ailleurs que l'article 11 est souvent contesté par les architectes qui considèrent qu'il limite la création architecturale et enferme l'architecture dans un carcan néo-régionaliste réactionnaire⁶⁹. S. Bosc (2005) rejoint ce point de vue lorsqu'il condamne la vision très normative de l'architecture et le fantasme du style régional véhiculé par le règlement des POS et plus particulièrement par l'article 11. En effet, pour beaucoup cet article cherche à décrire la maison « traditionnelle » à laquelle il ne faut pas déroger, rejette ce qui n'est pas semblable à l'existant et encourage rarement l'architecture contemporaine. À ce sujet, F. Wellhoff et J.-M. Perignon constatent ainsi que l'article 11 est souvent limitant

64 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UA, p.19.

65 Contrairement à la zone NA UD1, le sens de faitage est précisé dans la zone NA UA2 : « *la ligne de faitage principale doit être parallèle ou perpendiculaire soit à la limite de référence, soit à l'une des limites séparatives* » (ibid., p. 36).

66 Ibid.

67 Ibid, p. 34.

68 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UD, p.113.

69 Les auteurs expliquent par exemple que le Conseil Régional de l'Ordre des Architectes de Provence-Alpes-Côte-d'Azur préconise, en accord avec sept Conseils Régionaux du sud de la France, la suppression de l'article 11.

en matière de qualité environnementale, en interdisant notamment de façon détournée les panneaux photovoltaïques ou encore les toitures végétalisées à travers l'imposition de toitures en tuiles⁷⁰.

Les règlements analysés semblent plutôt ambivalents à ce sujet. En effet, l'architecture contemporaine n'est pas à proprement dit proscrite, mais elle fait l'objet d'un traitement particulier qui semble révéler une vigilance quant à son encadrement. En effet, à Solaize, comme à Saint-Bonnet-de-Mure, Montanay et Aveize, les règles qui pourraient a priori la limiter (notamment sur la forme et le traitement des toitures) sont soumises à un régime d'exception concernant l'architecture contemporaine. Ainsi, dans trois des quatre communes étudiées⁷¹ les constructions doivent avoir des toitures au minimum de deux pans convexes, excepté pour les conceptions contemporaines où « *les toitures-terrasses peuvent néanmoins être admises à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant* » (POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UD, p113). De même, toujours à Solaize, si les panneaux photovoltaïques sont implicitement visés et tolérés par le règlement, ils sont aussi particulièrement surveillés :

« D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lequel le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, compte tenu de ses caractéristiques dominantes »⁷².

L'article 11 insiste toujours spécifiquement sur cette condition de bonne insertion dans le cas de ce qui est appelé « architecture ou conception contemporaine », comme si elle était a priori considérée comme suspecte en matière de capacité d'intégration paysagère.

Toutefois, distinguer de façon spécifique l'architecture contemporaine de ce qui est considéré comme « l'architecture traditionnelle » peut aussi permettre d'ouvrir la réglementation à des formes bâties, éloignées d'une silhouette-type, qui auraient de fait été proscrites dans l'application de la norme générale. C'est en tous cas ainsi que nous pouvons interpréter la place toute particulière accordée à ce type d'architecture dans les règlements de Saint-Bonnet-de-Mure et d'Aveize qui lui dédient un alinéa entier : « *Prescriptions particulières applicables aux constructions de conception contemporaine* »⁷³, le soustrayant de la sorte à un certain nombre de règles (concernant la toiture notamment, mais portant aussi à Saint-Bonnet sur les couleurs des matériaux de façade). Cet alinéa est aussi, bien sur, l'occasion pour la commune de redoubler de vigilance à son sujet soulignant que si l'architecture contemporaine est tolérée, elle l'est à

70 L'étude datant de 2010, il faut cependant rappeler que cet aspect a été corrigé par la loi Grenelle 2, à travers son article L.111-6-2 qui cherche à neutraliser les règles d'urbanisme faisant obstacle à l'amélioration de la performance énergétique des nouvelles constructions, notamment concernant l'implantation de panneaux solaires sur les toits des maisons.

71 L'article 11 du POS de Saint-Bonnet-de-Mure n'évoque pas le nombre de pans des toitures attendu ou proscrit.

72 Ibid.

73 POS d'Aveize/29 juillet 2004/Règlement, p.71. ; POS de Saint-Bonnet-de-Mure/30 septembre 2004/Règlement, p. 90.

condition d'une bonne intégration du bâtiment, et de préciser les modalités d'évaluation de cette dernière : des documents supplémentaires sont attendus dans le dossier de demande d'autorisation de construire (photographie du terrain et de son environnement, notamment des constructions voisines, et photographie en vue éloignée).

Par ailleurs, nous retrouvons explicitement à Saint-Bonnet-de-Mure, mais aussi à Aveize, ce fantasme du style régional, évoqué par la littérature, dans un règlement qui proscrit « *les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional très affirmé étranger à la région* »⁷⁴, alors même que la région lyonnaise, contrairement à d'autres régions françaises comme Mulhouse par exemple, ne connaît pas de tradition pavillonnaire vernaculaire qui pourrait éventuellement guider une telle posture néo-régionaliste (Dufieux & Garaix, 2007). À Aveize, cette crispation sur des attributs attendus de l'« architecture traditionnelle » repose notamment sur des prescriptions très précises en matière de couleurs et de matériaux.

Pour conclure sur cet article 11, nous observons qu'il s'agit effectivement d'un levier de régulation de la morphologie urbaine, limitée ici à la trame bâtie. Dans le cas des règlements analysés, il semble finalement que l'usage qui est fait de cet article se partage entre des considérations quantitatives très précises concernant les toitures, les clôtures et les mouvements de terrain, associées à un régime particulier pour l'architecture contemporaine, et des considérations beaucoup plus subjectives et parfois peu précises concernant le style architectural et l'insertion paysagère qui doivent donner lieu lors de l'instruction, nous y reviendrons plus bas, à une forte interprétation pour évaluer le respect de la règle. Il est intéressant de noter qu'en dehors des règles sur les mouvements de terrain qui agissent dans le sens d'une intégration de la construction dans son site, ces normes ne nourrissent pas a priori la qualification de la forme urbaine.

Il faut cependant souligner que Solaize se démarque des autres communes dans l'articulation que propose son article 11 entre la trame bâtie et la trame viaire à travers la notion de front urbain qui donne lieu, au-delà des considérations générales sur la zone, à des dispositions réglementaires bien spécifiques.

2.7. Articles 12 et 13 : stationnement et espaces libres

Pour finir notre analyse du règlement local d'urbanisme et de son impact potentiel sur la qualité morphologique, il nous reste à étudier les articles 12 et 13. Le premier concerne les équipements d'accompagnement, soit essentiellement le stationnement, et le second porte sur les espaces libres de construction.

74 Ibid.

Nous serons rapides sur l'article 12 qui a finalement peu d'effet sur la question qui nous intéresse. Nous pouvons tout de même constater que dans tous les cas observés le règlement oblige à ce que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques. La voiture a donc une place, ou plutôt un espace important, dans la conception des projets privés, et ce même pour les constructions individuelles, où il peut être prescrit de prévoir jusqu'à trois places privatives par construction (Saint-Bonnet-de-Mure).

L'article 13, quant à lui, relaie une thématique que nous avons identifiée comme centrale pour la qualité de la forme urbaine, à savoir la végétalisation des espaces libres. En effet cette question est au cœur des normes édictées à cet endroit du règlement. Elle repose à la fois sur une exigence de maintien des espaces végétalisés et des arbres existants ou de leur remplacement si la construction nécessite leur suppression, mais aussi sur des obligations chiffrées en matière de végétalisation nouvelle, notamment sur les espaces dédiés au stationnement (Saint-Bonnet-de-Mure et Aveize).

Cependant, cet article semble souffrir, tout comme l'article 3 sur les voiries, d'une certaine standardisation qui peut nuire à son pouvoir de qualification morphologique. Un instructeur rencontré regrette ainsi le recours presque systématique dans les règlements à des ratios quantifiés d'espaces verts, qui ne disent rien en réalité de la qualité des espaces ainsi exigés :

« - Après [dans les POS et PLU] on avait des trucs sur les espaces verts. En gros, il pouvait être imposé dans certaines zones tant de pourcentage d'espaces verts, la création d'arbres, etc. [...] Alors souvent c'est des espèces de trucs morcelés... C'est ridicule, c'est pas un espace collectif quoi. » (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

Nous retrouvons ainsi sur l'ensemble de nos terrains, l'exigence des mêmes 10% d'espace vert dans les opérations d'ensemble.

Toutefois, des règles complémentaires viennent par ailleurs aussi préciser les attentes, plus qualitatives cette fois, concernant ces espaces. À Saint-Bonnet-de-Mure, l'article 13 indique ainsi que les espaces végétalisés doivent être paysagers et ne comprennent pas les voies de desserte et les parkings. De même, à Solaize et à Montanay, il est souligné que la terre végétale doit avoir une épaisseur minimale de 0,6m. Mais c'est sans doute à Solaize que le règlement est le plus qualitatif. Tout d'abord – et la chose est suffisamment rare de manière générale pour qu'on la relève –, le règlement énonce en amont de l'article les objectifs de la règle : il s'agit de contribuer à l'insertion des constructions dans leur site d'implantation, d'améliorer le cadre de vie et la gestion de l'eau à travers la limitation de l'imperméabilisation des sols. D'autre part, il prescrit, comme à Saint-Bonnet-de-Mure, un aménagement paysager et surtout il exige dans le cas des opérations d'ensemble que ces 10% d'espaces végétalisés soient d'un seul tenant de façon à éviter la multiplication d'espaces résiduels et sans usages. Enfin, c'est aussi le seul règlement à formuler explicitement cette question de la végétalisation en termes de paysage

urbain, autour de l'enjeu de la vue sur les parcelles privées depuis l'espace public, lorsqu'il est écrit : « *En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue* »⁷⁵.

Par ailleurs, un élément nouveau, par rapport à ce qui est observé dans les POS, apparaît dans cette section dans le PLU de Montanay, en lien sans doute avec le renouvellement environnemental des pratiques d'aménagement et directement connecté avec un critère de qualification morphologique précédemment identifié. Il s'agit d'un encouragement à paysager et à diversifier les usages (ludiques ou d'agrément) des ouvrages techniques de gestion de l'eau dans les opérations d'aménagement. Jusqu'alors ces objets étaient absents de l'article 13. Ils y pénètrent ici en tant qu'espaces non seulement techniques, mais aussi en tant qu'espaces collectifs, potentiellement porteurs d'une plus value paysagère et support de pratiques multiples. Finalement, seul le règlement d'Aveize demeure peu loquace quant aux attentes communales concernant le traitement des espaces laissés libres, et s'en tient à des normes floues et rapides⁷⁶.

* * *

Au terme de cette analyse détaillée des pratiques de zonage et des contenus des règlements d'urbanisme, nous pouvons donc affirmer que la planification a eu dans les années 1990 et au début des années 2000 un impact fort sur la morphologie urbaine. Nous observons en effet, que la commune peut légiférer très en amont de la phase opérationnelle en faveur de sa qualification sur plusieurs aspects. La localisation des opérations d'abord est conditionnée par le zonage. La capacité à produire des lotissements bien intégrés dans le tissu urbain existant, dans une logique de proximité repose donc en partie sur des arbitrages opérés en amont du processus opérationnel de production de la ville. On comprend alors que la question du zonage et surtout de l'ouverture des zones à l'urbanisation ait été profondément modifiée ces dernières années⁷⁷.

D'autre part, nous avons vu que les différents articles du règlement d'urbanisme pouvaient constituer des leviers significatifs de promotion de la qualité morphologique (mitoyenneté, front urbain, hiérarchisation viaire, préservation des vues, alignement du bâti sur la voie, simplicité des volumes bâtis, végétalisation et paysagement des espaces libres) mais pouvaient aussi inversement contribuer à sa médiocrité (surdimensionnement et inadaptation de la trame

75 POS de Solaize ADP/10 juillet 2000, Règlement de la Zone UD, p.118 et règlement de la zone UA, p.41.

76 Voici l'article reproduit dans sa totalité : « a) *Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. b) La surface non bâtie et les aires de stationnement doivent faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). c) Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme* » (POS 2004 d'Aveize / Règlement de la zone UA, p. 17).

77 Voir Partie III/Chapitre 6.

viaire, surconsommation foncière, implantation des constructions en milieu de parcelle, faible densité, monotypologie bâtie, néo-régionalisme architectural, espaces libres résiduels). Les POS ont ainsi été pointés du doigt par la littérature⁷⁸ et rendus en partie responsables de la médiocrité de l'urbanisation, notamment dans les territoires périurbains.

Ces considérations nous permettent de conclure que cette phase amont est bien un moment important d'arbitrage morphologique, et que l'enjeu de la qualité de la forme urbaine se pose dès cet instant.

78 Et notamment par I. Laplaige, R. Melot & L. Delattre, qui affirment que « *la ville étalée est aussi l'objet d'une « fabrique réglementaire » au niveau local. Si la sous-densité reste encore largement la règle dans les communes périurbaines, c'est en grande partie parce qu'elle est organisée comme telle par la réglementation que les élus choisissent d'adopter* » (2014, p.20)

3. LES DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES : SORTIR DU ZONAGE POUR PENSER LE TISSU URBAIN

La définition d'un zonage et l'écriture des règlements de zones que nous venons de décrire ne sont pas les seules dispositions réglementaires présentes dans les documents de planification locale ayant un impact sur la morphologie urbaine.

Nous allons en effet voir que face à la limite de ces dernières en termes de pensée et d'action sur le tissu urbain, des outils complémentaires, inclus dans le document d'urbanisme, existent. Après avoir explicité dans un premier temps les insuffisances du règlement pour agir sur la morphologie dans le sens de sa qualification, nous présentons dans un second temps les autres dispositifs réglementaires identifiés sur nos terrains, de nature graphique, et cherchons à évaluer leur potentiel impact sur la qualité de la forme.

3.1. Insuffisance du règlement pour produire la qualité

Par rapport à la question qui nous mobilise dans cette thèse, à savoir celle des leviers pour la production d'une qualité des tissus urbains, l'analyse montre que la réglementation locale est intrinsèquement insuffisante pour agir en ce sens sur la forme urbaine. Au-delà du contenu du POS/PLU, qui peut être, nous venons de le voir, porteur de certains critères de médiocrité ou au contraire de qualité, il ressort que, du fait de sa nature même, le document d'urbanisme est limité dans sa capacité à qualifier la morphologie des opérations d'urbanisme et de construction qu'il encadre, et ce pour deux raisons principales : la pensée réductrice de la forme qu'il supporte à l'échelle communale comme à l'échelle du tissu d'une part, et la pratique d'une réglementation sans projet d'autre part.

3.1.1. Une pensée réductrice de la forme urbaine : un encadrement de la trame bâtie à la parcelle

Il semble que les documents d'urbanisme échouent, du fait de leur essence même, à proposer une pensée de la forme urbaine dans toute sa complexité, sur laquelle pourrait reposer une réglementation qualifiante.

À l'échelle communale tout d'abord, Stéphane Bosc (2005) soulève un point qui vient éclairer notre réflexion lorsqu'il souligne que le POS porte, du fait de son appréhension de l'espace au prisme du zonage, une pensée de la ville en termes de surfaces, juxtaposées les unes aux autres : *« il ne pense pas l'espace urbain dans une dimension structurelle, mais plutôt dans une logique de délimitation*

d'aires avec définition de la nature et de la forme d'occupation du sol » (Bosc, 2005, p.272)⁷⁹. Ce mode de raisonnement morphologique, inattentif aux tracés, aux liaisons et aux circulations, pense la ville comme une addition de lieux et oublie qu'elle est aussi faite de liens, de continuités et de discontinuités. Il explique que ce type de POS a permis le développement d'une ville sous forme de « paquets » - c'est ainsi qu'il appelle les opérations – non articulés les uns aux autres, contribuant à faire de la planification une politique de consommation plus que de structuration du territoire.

Le zonage, fondement de la pensée morphologique des POS, oublie que la forme urbaine est un système. Il conduit à la construction d'une vision centripète de l'espace urbain, que l'on retrouve dans les POS étudiés sur nos propres terrains (figure 12). Des zones à urbaniser sont délimitées en continuité du noyau existant selon un modèle de croissance radio concentrique, avec graduation progressive de la densité. S'il permet de limiter l'extension de l'urbanisation, ce mode de pensée morphologique ignore l'enjeu de l'articulation et du passage, que nous avons identifié à travers certains critères de la qualité de la forme, et notamment celui du maillage de la trame viaire.

79 Il oppose ce mode de planification par le zonage à d'autres méthodes comme la législation sur les « Ensanches » à Barcelone qui permettait de penser une l'articulation entre une réflexion structurelle du tissu de la ville (« *Plan General* ») et une planification des opérations (« *Plan Parcial* »). Avec son « plan des systèmes », l'équivalent barcelonais du POS cherche à structurer l'espace urbain à partir de la pensée des relations entre les espaces libres. Le *Plan General* donne ainsi des orientations en matière d'articulation au tissu existant au *Plan Parcial* sans pour autant figer précisément la forme urbaine.

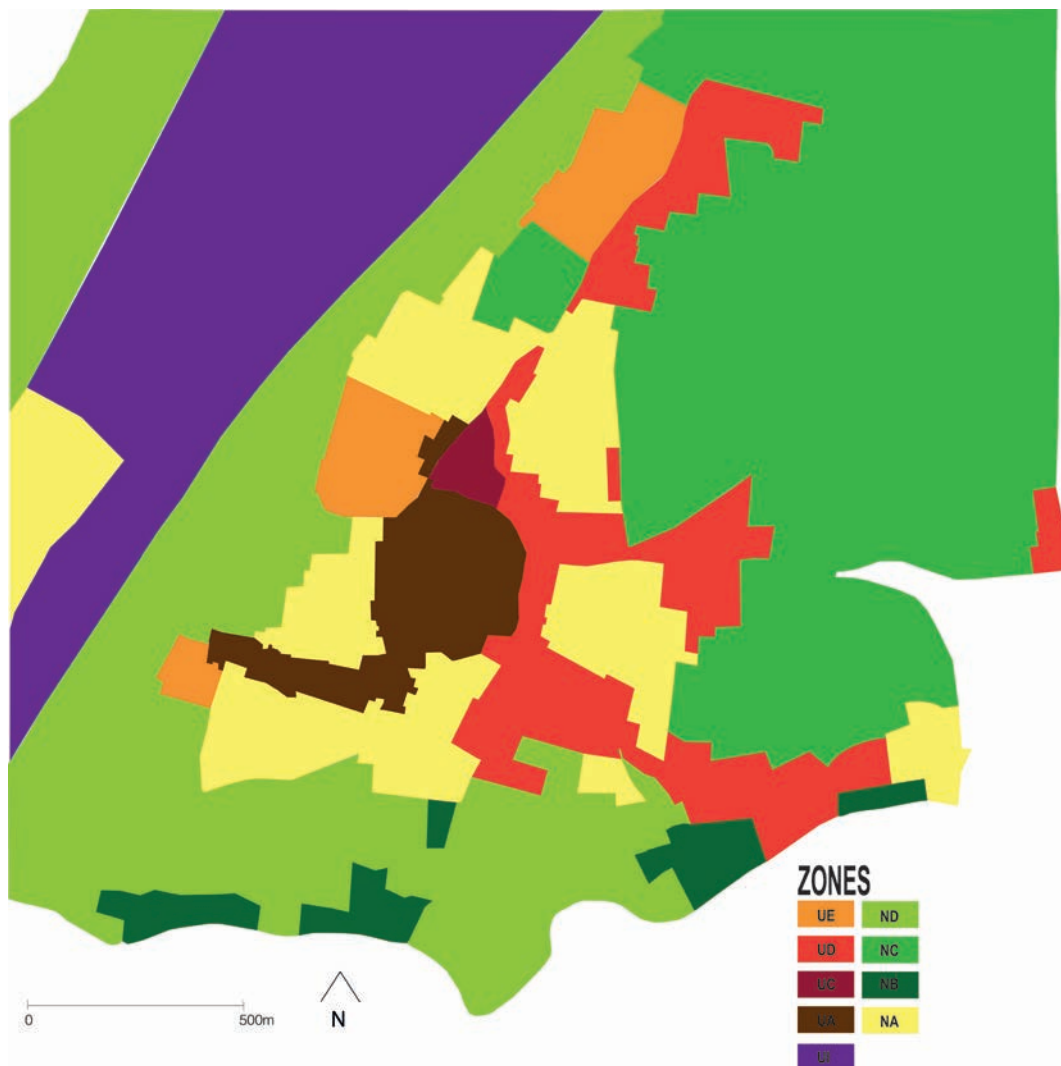


Figure 12. POS de Solaize (1984) : la logique du zonage, une juxtaposition de surfaces sans pensée de l'articulation (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 1984/ réalisation : L. Herrmann, 2016)

D'autre part, l'analyse détaillée du contenu des règlements en vigueur sur nos terrains nous permet d'observer que le POS/PLUS, dans ses articles ordinaires, appréhende, à l'échelle du tissu urbain cette fois, la forme de manière très partielle. Elle est ainsi généralement réduite à la trame bâtie. À l'exception des articles 3/4, 12 et 13, c'est toujours les constructions, prises comme des unités autonomes, que le règlement cherche à encadrer. Cette limite est d'ailleurs tout à fait identifiée par certains acteurs de terrain, pour qui la réglementation locale est une réglementation, non de l'urbanisme, mais des constructions :

« - J'ai mon article 11, qui va me donner tout un tas de contraintes réglementaires. Je peux avoir des trucs sur les mouvements de terrain. On va dire : 'les mouvements de terrain sont limités à 50 cm'. Du coup on peut refuser certains projets de lotissement qui nous sont soumis. Mais après c'est limité. La majorité des contraintes qui sont imposées, le sont au stade construction : c'est pour la maison et pas pour l'aménagement ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

Par ailleurs, le POS/PLU réglemente bien souvent la forme urbaine à la parcelle. Cette vision scalaire limitée l'empêche de réfléchir et de réglementer l'articulation des différents systèmes morphologiques composant la forme. Sur les quatre analysés, seul le règlement de Solaize déroge à cette approche en abordant par moments la trame bâtie à l'échelle de la rue et dans son articulation à l'espace public à travers la notion de « front urbain » introduite dans son article 11. De même c'est le seul règlement à penser la relation entre trame parcellaire et trame bâtie lorsqu'il lie les règles de densité et d'implantation (articles 14 et 7) à la taille des parcelles, promouvant aussi une pensée de l'articulation des maisons les unes par rapport aux autres. De manière plus générale, seul l'article 6, sur l'implantation du bâti par rapport à la voie, est explicitement conçu pour réglementer le rapport entre deux dimensions morphologiques interdépendantes : la trame bâtie et celle de l'espace public. Dans les faits, nous l'avons vu, il s'agit le plus souvent dans les espaces peu denses, d'une « non pensée » qui se traduit par l'imposition de reculs visant à atténuer la vision de cette rencontre entre plein et vide. Selon T. Vilmin, ces limites intrinsèques de la réglementation locale empêcheraient alors cette dernière de participer à la qualification de la production de la ville : « *la qualité du parti d'aménagement [...] n'est pas réglementée par les articles du POS ou du PLU (qui est en fait d'avantage un règlement de construction qu'un règlement d'aménagement)* » (2008, p.99).

3.1.2. Des règles sans projet

Un second aspect de la réglementation locale semble desservir sa capacité à qualifier la forme urbaine produite. Il est soulevé par Gilles Godfrin (2011) qui affirme que le législateur a privilégié, lors de la rédaction des normes encadrant la réalisation des documents d'urbanisme locaux, « *l'effet de la règle locale d'urbanisme, à savoir les restrictions au droit de propriété, sur les « motifs d'urbanisme » qui doivent la légitimer* » (p.3). Autrement dit, il donne plus d'importance aux moyens qu'aux finalités. L'auteur explique ainsi que le POS repose sur une rédaction normalisée obligatoire en 14 ou 15 articles. Sur le terrain, il arrive alors souvent que ces différents articles soient remplis de fait (même sans motif pour les fonder) par les communes pour ne pas donner à voir un « abandon de compétence » : « *ce qui était un cadre devant être respecté pour l'élaboration des règlements en vue d'en assurer la lisibilité a été perçu comme l'obligation de remplir toutes les rubriques affichées. Les intitulés des différents articles devant nécessairement être repris dans le règlement du POS, il n'a pas été résisté à la tentation de leur donner un contenu* » (ibid, p.2). Si cette structure réglementée n'est plus obligatoire pour les PLU – le législateur se contentant de proposer un cadre lisible⁸⁰ très similaire à celui des POS – l'auteur affirme qu'en pratique « *les rédacteurs des PLU ont presque toujours repris cette présentation en quatorze articles* » (ibid, p.3).

⁸⁰ L'article R.123-9 du code de l'urbanisme énumère ce qu'un PLU peut (et non plus doit) contenir.

Il en ressort alors une sorte d'« abondance réglementaire » parfois oublieuse de l'explicitation des motifs nécessaires pour légitimer les normes de moyens ainsi instaurées. Nous peinons en effet, à la lecture des règlements de nos terrains, à cerner parfois le sens de la règle. Ces règlements font la liste d'interdictions ou de prescriptions précises, sans toujours faire l'effort de présenter l'objectif que ces dernières sont supposées servir. Difficile alors d'identifier clairement le projet derrière la règle... Là encore, le règlement de Solaize fait exception, lorsqu'il énonce en préambule du règlement de chaque zone le type de forme urbaine qui y est promue, et lorsqu'il définit au début de son article 13 pour la zone NA UD1 les objectifs des normes sur les espaces libres.

La rédaction normalisée des documents d'urbanisme conduit parfois à la définition de dispositions stéréotypées sous l'« effet d'un mimétisme réglementaire » (ibid, p.4) et à faire des POS/PLU des « documents de référence détachés de la réalité de terrain et donc porteurs d'une abstraction urbanistique favorable à une expression métrique des règles » (ibid., p.5). Dans cette forme de réglementation locale privilégiant les moyens sur les objectifs, les normes quantitatives, à savoir les règles métriques et contraintes numériques, occupent une place majeure. Et nos terrains ne font pas exception en la matière, nous l'avons vu. Nous avons également pris la mesure, à travers l'exemple du mail de Solaize, de la limite que pouvait avoir ce type de règles, imperméables à la complexité et l'imprévisibilité du réel. Nous imaginons alors que cet urbanisme réglementaire arithmétique et rigide, pas toujours au clair avec l'horizon d'attentes qu'il se donne, crispé sur des normes quantitatives, puisse être parfois contradictoire avec la production d'une qualité urbaine. Nous pensons en effet, à l'instar de G. Godfrin mais aussi de F. Ascher qui appelait déjà de ces vœux en 1991 la réintroduction du projet dans la planification, que cette dernière pourrait être sans doute promue avec plus d'efficacité par une réglementation locale construite sur des normes d'objectifs plus que sur des normes de procédures.

Dans cette perspective, se pose alors de nouveau l'enjeu de la capacité de la commune à se doter d'une stratégie urbaine et celui de l'accès aux ressources cognitives et ingénieriales pour construire un projet comme fondement de la définition de la règle.

3.2. Des dispositions réglementaires complémentaires : les règles graphiques

En parallèle de ces règles textuelles et quantitatives et du principe de zonage dont nous venons d'exposer les limites, deux de nos études de cas, Solaize et Saint-Bonnet-de-Mure, nous permettent d'observer l'existence, à l'endroit où vont se développer les lotissements étudiés, d'autres dispositions réglementaires particulièrement intéressantes : les règles graphiques.

Dans le premier cas, il s'agit de dispositifs que l'on peut qualifier de « droit commun », car ils sont inscrits dans le plan de zonage classique, en tant que projection spatiale du règlement (Cristini, 1985). Sont ainsi dessinés dans le secteur des Eparviers du POS de Solaize un périmètre d'emplacement réservé végétalisé, qui correspond au futur mail, des intentions de maillage de la voirie où l'on peut reconnaître ce qui deviendra la rue du Bleu, la rue Saint-Sylvestre et la rue du Verger, et une intention de cheminement piéton raccordant l'espace végétalisé à la rue de la République à l'ouest (figure 13). Le règlement textuel fait explicitement référence à ces dispositions graphiques comme des « règles particulières » à respecter (article 3.2.3). Pour l'espace végétalisé à créer, il indique que « dès lors qu'il figure au plan de zonage, il doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de son emprise » (article 13.3.3, Règlement 2001, p.119).

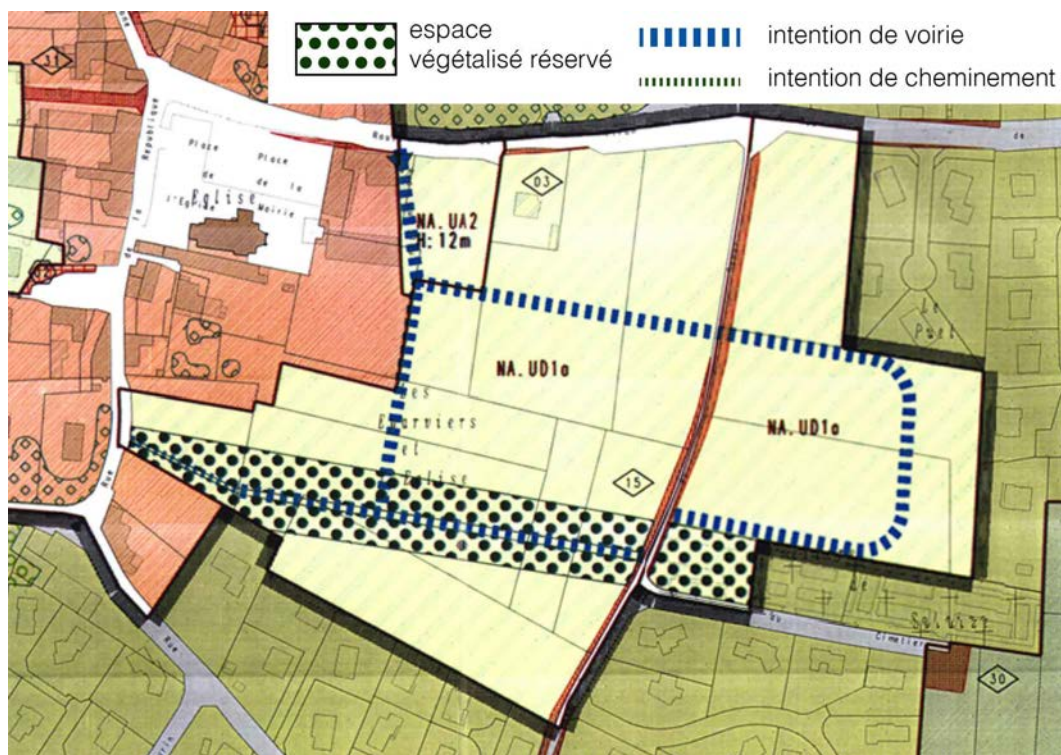


Figure 13. Les dispositions graphiques du POS du Solaize sur le secteur des Eparviers (source : POS de Solaize, Plan de zonage, 2001, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Les dispositions graphiques observées dans le secteur du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure relèvent par contre d'un outil réglementaire complémentaire aux éléments traditionnels du POS (règlement/plan de zonage) : il s'agit d'un plan de masse.

En 1970, un décret permet ainsi au POS⁸¹ de « *définir, lorsqu'il y a lieu d'imposer des prescriptions architecturales, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des disciplines spéciales* »⁸². Selon Paszkier et Brunoton, « *le plan de masse permet de modéliser le choix politique initié par les élus en un dessin d'où découleront ensuite seulement, les règles à respecter. Il en ressort un aménagement réfléchi «in concreto», à opposer à l'aspect «in abstracto» du POS qui ne permet pas de visualiser les effets de la règle édictée* » (1996, cité par Camou, 1997, p.13⁸³). Cet outil permet donc d'encadrer la forme urbaine via des objectifs morphologiques graphiques, et non des règles textuelles procédurales pour lesquelles il est parfois difficile d'anticiper les effets concrets. Le plan de masse ne peut pas changer la vocation de la zone dans lequel est inscrit le secteur mais peut par contre réglementer de façon précise l'implantation du bâti, l'emprise au sol, la hauteur, le stationnement et les espaces libres. Ces dispositions graphiques remplacent alors le règlement de la zone sur le secteur défini. Lorsqu'il est utilisé sous sa forme la plus aboutie, cet outil permet de réfléchir à la forme urbaine en trois dimensions, et d'exprimer des normes difficilement formulables sous forme textuelle tel que l'épannelage.

À Saint-Bonnet-de-Mure, on en trouve un exemple a minima dans le secteur du Grand Champ. Ici, le plan de masse n'exprime pas la troisième dimension, mais a permis à la commune de définir des aspects réglementaires relevant non plus seulement d'une logique de zone mais aussi d'une logique de flux, avec l'identification des cheminements piétons existants et la définition d'intentions de voirie et de cheminement (figure 14).

81 Cet outil existe encore dans les PLU. Il est ainsi mentionné à l'article R.123-12 parmi d'autres documents graphiques.

82 Décret 70-1016 du 28 octobre 1970, article 18.

83 Séminaire d'Urbanisme opérationnel dirigé par le professeur P.P. Danna. Université de Nice. DEA de droit immobilier privé et public.

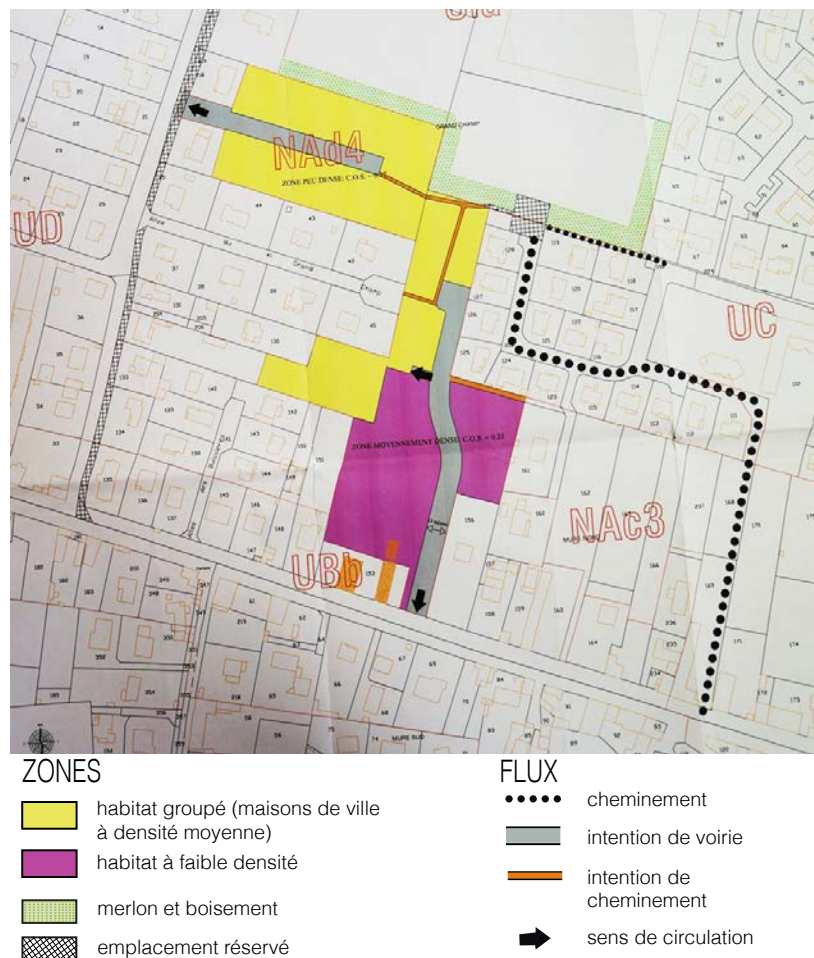


Figure 14. Plan de masse du secteur du Grand Champ (source : POS de Saint-Bonnet-de-Mure, 2003, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

La plus grande finesse de l'échelle permet aussi au document de différencier les principes de densité bâtie sur deux espaces distincts le long de la voie projetée. Le rapport de présentation explique ainsi qu'« il a été décidé de créer sur cette zone un plan masse d'ensemble prévoyant d'une part une densification de type maison de ville à proximité de la ZAC du Petit Bourg et à proximité de la RN6, et d'autre part une densité moindre pour la partie située plus au Nord de la zone, soit un aménagement correspondant à la zone UD voisine ».

Ce type de règles graphiques nous semble doublement intéressant vis-à-vis de la question de la qualification de la forme par la règle.

Tout d'abord elles induisent a priori une pensée plus systémique de la morphologie que celle du zonage, puisqu'elles permettent d'articuler différents aspects du tissu urbain (trame viaire, trame des espaces ouverts et trame végétale notamment) dans une perspective plus dynamique. Elles sortent ainsi de l'approche presque exclusivement centrée sur le bâti à l'échelle de la parcelle que nous avons pu observer dans les articles du règlement : des rues, des espaces

publics, des articulations à l'existant se dessinent. Elles semblent aussi plus performantes que les dispositions textuelles pour penser la question des tracés et des circulations : à Solaize comme à Saint-Bonnet-de-Mure elles inscrivent ainsi des principes de connexion au-delà de la délimitation des zones. C'est donc bien la structure du tissu qui permet d'encadrer ce type de règles, et non plus seulement une juxtaposition de surfaces.

D'autre part, elles proposent une forme particulièrement pertinente de règle d'objectif qui tranche avec l'abondance des règles procédurales quantitatives identifiées dans les règlements de POS/PLU. Ce qui est figuré par ces normes graphiques ce sont des principes morphologiques, appelés d'ailleurs « intentions », et non des prescriptions métriques figées. À Saint-Bonnet-de-Mure par exemple, l'objectif est de s'assurer qu'une liaison piétonne au nord soit bien respectée pour éviter un enclavement du quartier, mais le plan de masse ne dessine pas précisément l'emplacement du cheminement, qui sera d'ailleurs aménagé plus à l'est que ce qui figure sur le plan. De même à Solaize, les intentions de voiries expriment l'idée d'un maillage sans pour autant figurer l'assiette foncière exacte des voies.

* * *

Finalement, l'évolution plus ou moins récente de la législation en matière de planification semble orienter les documents d'urbanisme locaux vers le dépassement de leurs limites et la prise en compte des enjeux que nous venons d'identifier.

La loi SRU, en remplaçant le POS par le PLU, cherche à réintroduire du projet dans le plan en créant le PADD qui exprime le projet de développement et d'aménagement de la commune, au préalable de la définition du règlement (Dugua, 2015).

De même, les dispositions réglementaires graphiques observées sur nos terrains semblent préfigurer ce qui deviendra en 2000 les Orientations d'aménagement (OA), puis en 2010 les Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ces dernières, que nous avons déjà évoquées⁸⁴, permettent de sortir de la logique du zonage en exprimant sur un secteur donné de la commune un schéma de principes en matière de composition.

Il nous semble qu'une planification plus performante en matière de qualification morphologique des lotissements serait sans doute à chercher de ce côté, dans cette voie des règles graphiques, reposant sur une vision systémique de la forme urbaine, transcendant la logique de zone, et produisant une réflexion d'aménagement à partir de l'espace public, sous forme de principes de composition, institués comme des normes d'objectif, et non comme des normes métriques figées. Opposables en termes de compatibilité et non de conformité, les OAP laissent ainsi une plus grande marge d'interprétation dans la mise en œuvre de la règle que le rapport de conformité des articles du règlement, tout en instituant des principes morphologiques

84 Partie III/Chapitre 6/Section 1.2.2.

stratégiques. Les OAP ressemblent d'ailleurs à s'y méprendre au « master-project » que F. Ascher appelait de ses vœux en 1991 lorsqu'il insistait sur la nécessité d'un renouvellement de planification dans le sens d'une introduction du projet dans le plan. Il imaginait alors la création d'outils réglementaires hybrides, entre la norme et le projet, qui fixeraient « *des objectifs qualitatifs très précis [...] en remplacement d'un zoning traditionnel* » (Ascher, 1991, p.13), à la fois instruments de planification urbaine et d'urbanisme opérationnel, instaurant des objectifs mais laissant ouvert les modalités de réponse.

Cependant, la mise en place de tels outils pose à nouveau la question des ressources dont dispose la commune. De la même façon que D.-A. Camous (1997) soulignait que le plan de masse est une technique qui effraie parfois les collectivités du fait des études approfondies qu'elle suppose, Lise Berlo (2007) remarque au sujet des OA que la réalisation de ces dernières repose sur l'existence d'une ingénierie territoriale dont le coût entrave la diffusion.

CONCLUSION CHAPITRE 08

Lorsqu'elle définit son droit des sols, une commune construit un outil potentiellement puissant grâce auquel elle oriente déjà la forme urbaine des opérations d'urbanisme et de construction à venir sur son territoire, et ce au moins de trois façons.

Tout d'abord, l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation détermine la localisation des futurs lotissements, dont nous avons mesuré l'importance pour leur qualité.

D'autre part, le règlement de zone, même s'il se focalise souvent sur la trame bâtie à l'échelle de la parcelle, encadre des aspects importants – et malheureusement pas toujours dans le sens de leur qualification – du tissu urbain (densité, implantation du bâti, prospect, hauteur des bâtiments, etc.).

Enfin nous avons pu observer l'existence d'instruments réglementaires graphiques, qui nous semblent plus aptes à encadrer les futurs lotissements dans le sens d'une qualité morphologique. Plus qualitatifs que quantitatifs, ils expriment une approche plus complexe du tissu urbain, s'extraient de la logique rigide et additionnelle du zonage et permettent à la commune de construire une stratégie morphologique autour de l'espace public.

Mais si la règle locale est potentiellement puissante, elle est aussi défailante. Nous avons vu comment la logique de zonage échouait à légiférer pour une structuration et non une consommation du territoire et combien l'écriture réglementaire peinait à définir des objectifs plus que des interdictions pour l'action. De façon plus générale même, il nous semble que la règle est intrinsèquement imparfaite. Construite a priori pour encadrer le réel à venir, elle est immobile et finie quand ce dernier est imprévisible et mouvant. Le recours à des normes d'objectifs, telles que les OAP, est sans doute une piste intéressante, mais cela ne nous dit rien des conditions de leur élaboration. En effet, au-delà de l'enjeu des ressources disponibles pour construire de façon sérieuse de tels instruments, des questions demeurent concernant leur application. La règle métrique est rigide mais elle a tout de même le mérite de la clarté et de la sécurité juridique (Godfrin, 2011). Tandis que de telles normes graphiques supposent un processus d'interprétation de la règle dont on peut légitimement interroger les modalités de mise en œuvre.

Nous concluons alors sur deux éléments.

Cette analyse nous conduit à affirmer que la planification locale constitue une étape essentielle pour la qualification de la production ordinaire de la ville, et qu'il est central pour les communes d'y investir leur projet politique pour leur territoire. Car la « valeur qualifiante » de cette planification locale est intimement liée à l'existence d'une stratégie communale en matière de développement urbain pour la fonder.

Cependant l'intérêt des normes d'objectif tout comme le caractère imparfait des documents d'urbanisme et l'observation de régimes réglementaires alternatifs renvoyant les arbitrages au niveau opérationnel sont autant d'éléments qui nous conduisent à dépasser cette approche statique de la planification que nous venons de développer. La littérature a en effet montré que le processus de production de la ville n'est pas linéaire et que l'amont et l'aval de l'action se répondent, la règle étant redéfinie selon un processus itératif par sa mise en œuvre. Dans cette perspective nous ne pouvons pas considérer que planification et projet se suivent de façon linéaire dans un ordre logique et chronologique selon lequel la phase opérationnelle serait strictement conditionnée par les arbitrages réglementaires qui la précèdent.

Nous faisons ainsi l'hypothèse qu'à l'instar de ce qui a été observé par de nombreux auteurs pour la production de la ville par projet, la régulation publique de la fabrique des lotissements ne s'arrête pas au pied du PLU.

CHAP. 09

Produire les lotissements : entre négociation, réglementation et valeurs, chercher la qualité

En théorie, l'opposabilité juridique des documents d'urbanisme fait qu'une fois le POS ou le PLU approuvé, la capacité d'influence de l'acteur communal sur les projets privés d'aménagement, de promotion ou de construction est supposée nulle, du moment que ces derniers respectent les dispositions réglementaires. En effet, telle que définie par le code de l'urbanisme, la délivrance des autorisation d'urbanisme est un moment administratif, et non politique, qui consiste – à travers l'instruction – en une vérification de la conformité des projets à la règle locale définie en amont. Arnaud Bouteille (2014) rappelle ainsi la différence de nature qui oppose théoriquement le processus d'élaboration du document d'urbanisme à celui de l'instruction et de l'autorisation des permis de construire et d'aménager. Tandis que le premier traduit « *des choix politiques, pris par des instances politiques, légitimement porteuses d'une vision d'avenir* » et soumises au regard démocratique¹, le second – tel qu'il est réglementé par le code de l'urbanisme – « *ne mobilise que des services administratifs, appelés à comparer le projet aux énonciations du plan d'urbanisme [...]. Nulle délibération, nulle enquête publique n'est prévue. Et si c'est bien le maire qui sanctionne cette procédure par la délivrance ou le refus du permis, c'est en sa qualité de représentant de l'État dans les communes* » (p.5). En théorie, la capacité qu'a la commune d'influencer la qualité morphologique des lotissements privés ne devrait donc pas pouvoir s'exercer lors de cette étape de la production de ces opérations.

Dans les faits, l'observation empirique fait remonter une réalité différente, bien connue des acteurs professionnels, et déjà soulignée par d'autres auteurs (Bourdieu, 1990 ; Vilmin, 2008 ; Dupuy, 2010 ; Maurice, 2013 ; Bouteille, 2014) : la délivrance des autorisations d'urbanisme n'est pas un simple acte administratif d'application mécanique de la règle locale². Notamment parce que, comme le rappelle Pierre Bourdieu (1990), la règle est toujours sujette à interprétation et à application. Les agents d'exécution ne sont jamais de simples exécutants et conservent des marges de manœuvre dans un éventail d'alternatives comprises entre l'application rigoriste de la règle et sa transgression.

Cette considération nous conduit alors à analyser de plus près le fonctionnement de cette phase de délivrance des autorisations d'urbanisme et à formuler l'hypothèse que de nouveaux arbitrages s'y opèrent en matière de morphologie des lotissements. Si cela se vérifie, dans quelle mesure ces choix peuvent-ils alors être porteurs d'une qualification des opérations ? Voici la question qui nous mobilise dans ce dernier chapitre. Poursuivant notre hypothèse initiale, formulée en introduction de cette partie IV, nous supposons que cette qualification repose à nouveau sur la capacité de régulation de la décision par l'acteur communal.

1 À travers notamment la procédure de l'enquête publique.

2 Bien que ça ne soit pas notre sujet ici, soulignons que le constat d'existence de ces pratiques de négociation posent un problème de démocratie locale, puisque, contrairement aux documents d'urbanisme, elles ne sont pas soumises au contrôle démocratique et au débat public (Vilmin, 2010).

Cette étape de délivrance des autorisations d'urbanisme ne peut pas être appréhendée de façon unitaire. Elle engage deux procédures distinctes : l'autorisation de lotir et l'autorisation de construire. Les acteurs impliqués dans le cadre de chacune de ces deux procédures sont différents et constituent de fait, par leurs interactions, deux systèmes d'action singuliers et le plus souvent indépendants l'un de l'autre. En simplifiant, la délivrance de l'autorisation de lotir mobilise le lotisseur en tant que maître d'ouvrage de l'opération et son équipe de maîtrise d'œuvre, les services instructeurs, la commune et éventuellement l'intercommunalité ainsi que les autres partenaires de la municipalité sollicités pour leur expertise et leurs ressources propres. La phase de délivrance de l'autorisation de construire est caractérisée par la présence de deux nouveaux acteurs majeurs, qui sont par contre la plupart du temps absents de la phase d'aménagement. Il s'agit des habitants-acquéreurs des lots, en tant que maîtres d'ouvrage occasionnels des projets de construction de maisons individuelles, et des constructeurs de maison individuelles, architectes ou maîtres d'œuvre en charge de la conception et de la construction de la trame bâtie. Dans cette phase, les acteurs publics et parapublics de la phase précédente sont toujours présents : les demandes d'autorisation de construire sont instruites par les administrations compétentes et les projets arrêtés ou refusés par la municipalité ; le lotisseur et son concepteur occupent en revanche une place plus périphérique passant de maître d'ouvrage à vendeur de terrain à bâtir.

Prenant acte de cette différence, nous proposons d'étudier les deux phases de façon séparée. Notre démonstration respectera donc cette distinction autorisation lotir/autorisation de construire. Ce découpage va nous permettre non seulement d'identifier la spécificité des systèmes locaux constitués autour de ces deux étapes/procédures de la production des lotissements, mais aussi de saisir les enjeux morphologiques singuliers et différenciés qui traversent ces deux moments.

Nous mobilisons ici le cadre théorique de l'analyse stratégique pour étudier de manière successive les arbitrages en matière de forme urbaine opérés au cours des interactions observées dans ces deux systèmes d'action collective.

Cette approche nous permet de montrer que la délivrance des autorisations de lotir, placée sous le signe d'un urbanisme négocié, condense de forts enjeux en termes de qualité morphologique des opérations. À l'inverse, nous allons voir que, contrairement à ce qui a pu être observé par d'autres auteurs au sujet de la promotion immobilière, la phase de délivrance des autorisations de construire pour maisons individuelles relève d'un urbanisme réglementé, du fait du caractère minuscule des maîtres d'ouvrages. Les marges de manœuvre en matière de forme urbaine sont alors beaucoup plus réduites au cours de cette phase, et de fait, l'enjeu bien moins important. Nous montrerons que dans ces deux espaces d'arbitrages morphologiques, les acteurs publics conservent des leviers puissants, mais différents, de régulation de la décision, dès lors qu'ils en ont l'intention politique.

Cependant, l'approche stratégique n'épuise pas l'ensemble des explications quant à la qualification différenciée des opérations étudiées. Des auteurs comme Luc Boltanski et Laurent Thévenot ont en effet montré les limites d'une telle approche qui ne permet pas de prendre en compte la justification en valeurs dans l'analyse des comportements. Nous pensons ainsi, à la suite de ces auteurs, que l'acteur n'est pas animé par une rationalité strictement instrumentale. De même, il nous semble que les rapports de pouvoir n'expliquent pas la totalité des phénomènes de coordination collective³. Les acteurs justifient leurs actions en se référant à des valeurs. Il nous semble alors important de prendre en compte ces valeurs pour comprendre les systèmes d'action collective constitués pour produire des lotissements.

Ces considérations théoriques nous conduisent à analyser les registres de justification mobilisés par les acteurs pour expliquer leurs comportements, de façon à saisir les valeurs qui leur permettent de donner du sens à leur action. Soulignons toutefois que nous avons conscience que les registres de justification ont une dimension stratégique : les valeurs exprimées ne sont pas déconnectées des finalités.

Nous verrons que si les choix concernant la forme des lotissements sont grandement régulés par l'acteur public, il semble que les acteurs privés conservent une certaine marge de manœuvre en matière de conception des opérations. Cette deuxième approche théorique va alors nous permettre de comprendre le rôle fondamental de l'intention de ces acteurs pour la production d'une qualité des lotissements. Elle fait émerger une figure inattendue (du point de vue de l'approche stratégique) : celle du lotisseur-responsable⁴.

3 Ce cadrage théorique est présenté en Partie I/Section 1.3.

4 Le terme de « responsable » n'est pas employé dans un sens moral. Nous allons le voir, le lotisseur-responsable est celui qui se place en position de responsabilité, c'est-à-dire d'intentionnalité dans ses actes morphologiques : il se considère comme l'auteur de ses choix.

1. LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME, CLEF DE VOUTE DES NEGOCIATIONS LOCALES

Notre propos s'inscrit dans la continuité de recherches antérieures qui ont étudié les interactions entre acteurs observables à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme⁵. Ces travaux mettent tous en évidence l'existence de discussions préalables à l'instruction des permis de construire, au cours desquelles s'instaure un système local de négociation, engageant la collectivité, le maître d'ouvrage privé et les propriétaires fonciers, où se prennent des décisions en matière de forme des opérations. Ils montrent que l'acteur communal est le plus souvent en position de force dans la négociation du fait de son pouvoir de délivrance des autorisations d'urbanisme, qui est la condition initiale de la réalisation des opérations. Les promoteurs et aménageurs ont nécessairement besoin que le maire autorise leur projet pour pouvoir le réaliser. L'exercice de leur activité – promotion ou aménagement – est donc entièrement dépendant de l'obtention de cette autorisation.

Nous pouvons formuler plusieurs remarques importantes pour notre propre réflexion à la suite de ces lectures.

Tout d'abord, à l'exception du travail de T. Vilmin (2005 ; 2008)⁶, ces recherches se sont intéressées à la promotion privée et non aux lotissements. Elles analysent le jeu d'acteurs constitué autour de la délivrance d'autorisations de construire pour des projets immobiliers portés par des promoteurs⁷. Il convient donc de voir si les observations faites au sujet de la promotion se vérifient aussi dans le cas de l'aménagement des lotissements, notamment du fait que ce ne sont pas les mêmes acteurs qui sont engagés dans la négociation. D'autre part, ces recherches ne privilégient pas la dimension morphologique des contenus négociés. Or, c'est bien cet aspect que nous souhaitons traiter de façon privilégiée. Nous chercherons à évaluer sur quels éléments morphologiques portent les discussions alors que l'autorisation ne concerne pas la trame bâtie. Guilhem Dupuy (2010) montre dans son analyse que les aspects « formels » (sic.) abordés dans les systèmes locaux de négociation se rapportent la plupart du temps aux mêmes sujets : la densité et la hauteur des bâtiments, la réalisation de parkings, les aspects architecturaux des constructions et le financement d'équipements. Qu'en est-il pour les lotissements, alors que ces derniers ne définissent pas encore toutes les caractéristiques de la trame bâtie ? C'est ce que nous cherchons à déterminer.

5 Nous nous appuyons de façon privilégiée sur les travaux de Thierry Vilmin (2005 ; 2008), de Guilhem Dupuy (2010), de Romain Maurice (2013 ; 2014) et de Julie Pollard (à paraître).

6 Or, en l'occurrence, le propos de ce dernier explicite les mécanismes présidant aux logiques d'action des acteurs en présence mais n'entre pas vraiment dans les détails du contenu des arbitrages.

7 Pour rappel, le promoteur « réalise de façon intégrée toutes les étapes de construction de l'ensemble [immobilier], depuis la recherche du foncier, en passant par la conception des plans-masses et la construction, jusqu'à la commercialisation clé en main des maisons » (Callen, 2011, p.16) ; à la différence des lotisseurs il est donc non seulement en charge de l'aménagement et de la viabilisation du sol, mais aussi maître d'ouvrage de la construction des bâtiments.

Par ailleurs, il est nécessaire de préciser que certains de ces travaux, et notamment l'étude de T. Vilmin (2008) et celle de G. Dupuy (2010), s'intéressent à l'interaction des collectivités et des promoteurs avec un troisième type d'acteur, dont nous analysons seulement de façon périphérique le comportement : les propriétaires fonciers⁸. Cette différence tient au fait que ces auteurs s'interrogent sur la formation de la valeur foncière et sur les mécanismes de portage des coûts de la production de la ville, alors que ces dimensions ne sont pas centrales dans nos propres questionnements. En effet, de notre côté, nous nous intéressons à la relation entre la collectivité et les autres acteurs de la production des lotissements, car nous supposons que dans le cadre de cette interaction particulière s'opèrent les arbitrages en matière de morphologie des opérations. Or, les propriétaires sont absents des arènes de négociation observées. Notre analyse laissera de côté cette question du foncier prise pour elle-même ; elle sera seulement abordée en tant que ressource/contrainte dans le système local de négociation.

Enfin, ces travaux semblent s'être focalisés en priorité sur des terrains urbains centraux, caractérisés par des acteurs publics locaux dotés d'une forte ingénierie⁹. Ils soulignent d'ailleurs une limite à la généralisation de leurs résultats, mettant en doute la capacité des petites communes, moins équipées en la matière, à développer un usage stratégique de l'administration du droit des sols (ADS). G. Dupuy affirme ainsi que « *les asymétries d'information résultant d'une différence significative entre la compétence des promoteurs en ingénierie de projets de construction de logements et la capacité d'expertise limitée des services municipaux, jouent davantage au bénéfice des promoteurs qu'à celui des élus. Les petites communes disposent, certes, du monopole de l'attribution du permis de construire, mais en font rarement un usage stratégique, car 1) elles n'ont pas la vision politique pour ce faire 2) elles ont souvent confié l'instruction des permis de construire à la DDE, qui de son côté fait une application stricte des documents d'urbanisme* » (2010, p. 9). Nous avons choisi de nous confronter à cette question de la capacité à agir des petites collectivités¹⁰. Nous proposons de mettre en perspective ces conclusions de la littérature avec d'autres éléments observés sur le terrain, concernant notamment les ressources complémentaires dont disposent les communes, même les plus petites, pour construire une stratégie territoriale en la présence de leurs partenaires : intercommunalité, services déconcentrés, CAUE et éventuellement bureaux d'études privés.

8 Pour d'autres travaux récents accordant une place centrale à la question foncière dans une analyse systémique de la production urbaine, voir : Tillemans et al, 2012 ou encore Prélaz-Droux, 2008.

9 L'analyse de la régulation locale dans les plus petites communes, en l'occurrence les communes rurales, a été étudiée par Pierre-Henri Bomberger (2011) non pas au sujet de la délivrance des autorisations d'urbanisme, mais à propos du dispositif de planification du droit des sols.

10 Voir Partie IV/Chapitre 07.

L'analyse empirique donne à voir sur nos quatre terrains des situations similaires à ce qui a déjà été observé au sujet de la promotion par la littérature : la délivrance des autorisations d'aménager repose sur un système local de négociation, dans le cadre duquel non seulement le droit des sols ne s'applique pas selon une traduction automatique, mais surtout des règles tacites, non comprises dans le document d'urbanisme, sont exprimées par la collectivité compétente. Les acteurs privés, que ce soit les lotisseurs ou les concepteurs, témoignent tous de cette pratique généralisée qu'ils ont largement intégrée dans leurs modes de faire, en approchant systématiquement les acteurs publics concernés, et en priorité la commune, en amont du dépôt de la demande d'autorisation.

« - Quand on va déposer un permis d'aménager, il a déjà été complètement validé. On a vu les élus ». (paysagiste-concepteur du Clos des Eparviers, le 6 juin 2015)

Il s'agit à la fois de leur faire connaître leurs intentions mais aussi de prendre connaissance des « clauses non écrites » (Dupuy, 2010) qu'il leur faudra respecter, comme le laisse entendre ce lotisseur :

« - La commune, c'est l'interlocuteur privilégié. **Quand un maire ne veut pas, il ne veut pas.** On peut s'inventer n'importe quelle jurisprudence, ou ce qu'on veut ; que ça soit en construction ou en lotissement, on trouve toujours une bonne raison pour vous couper l'herbe sous le pied si on ne veut pas de votre projet. C'est une certitude ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

Un certain nombre d'exigences ne sont pas ainsi explicitement et réglementairement formulées dans le document d'urbanisme, et sont par contre exprimées au cours de cette phase amont. De nature tacite, elles n'en demeurent pas moins des règles contraignantes pour les acteurs privés :

« [LH] - Est ce que vous identifiez une dimension réglementaire à cette injonction au développement durable ?

- Non, non, réglementairement on n'a aucune réglementation... C'est plus aujourd'hui une **exigence pour pouvoir obtenir nos autorisations**, c'est à dire qu'il faut montrer qu'on a fait des efforts pour ne pas imperméabiliser les sols, etc ». (lotisseur, le 22 avril 2014)

De leur côté, les acteurs publics rencontrés, techniciens comme élus, ne se cachent pas non plus de l'existence de ces pratiques en amont et au-delà du droit, que ça soit à Solaize :

« - Il y a ce qui peut être fait d'un point de vue réglementaire ; et puis après, au delà de la réglementation, il y a ce qui doit être fait dans un tissu de village périurbain que les élus connaissent bien mieux que les aménageurs ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

à Aveize :

« - J'ai eu monsieur Capelli une fois en personne qui était venu me voir, le fils Capelli. Qui est venu

avec sa grosse voiture noire. Ah ben il venait en conquérant. C'est marrant ces démarches qu'ils ont. Ils cherchent à acheter l'élu quand même... Et je lui avais fait comprendre qu'on l'aimait bien mais qu'on voulait quand même qu'il y ait une harmonie ; et qu'on ne lui mettait pas des bâtons dans les roues, s'il faisait ce qu'on lui demandait de faire ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

à Montanay :

« - L'architecte conseil là [sur l'opération des Balcons de la Vosne] semble avoir donné des préconisations ; mais ça c'est pas réglementaire, c'est au lotisseur de les prendre en compte ou pas. C'est en ça que c'est de l'urbanisme négocié. C'est de la négociation ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

ou à Saint-Bonnet-de-Mure :

« - La demande [d'autorisation de lotir] ils la déposent quand ils ont déjà un peu le feu vert de la mairie. Tous les lotisseurs font ça ». (agent municipale de Saint-Bonnet-de-Mure, le 30 octobre 2015)

Avant d'analyser les rapports de pouvoir qui structurent les interactions dans ces systèmes locaux de négociation, nous proposons d'étudier dans un premier temps le contenu de cette phase de négociation, de façon à voir si elle porte effectivement sur la forme des opérations. Nous pourrions ainsi évaluer notre hypothèse concernant l'existence d'arbitrages morphologiques dans ces systèmes locaux négociés.

1.1. Sur quoi portent les discussions ? La place de la dimension morphologique des opérations dans les systèmes locaux de négociation

L'analyse croisée de la littérature grise des opérations étudiées et des entretiens réalisés auprès des acteurs professionnels nous permet d'affirmer que la négociation en amont et en cours d'instruction des autorisations de lotir porte effectivement sur la dimension morphologique des projets¹¹. Dans ce cadre, plusieurs aspects morphologiques ressortent de façon privilégiée : la gestion des interfaces public/privé, les espaces ouverts d'usage public et la densité et l'implantation du bâti. Par contre, le système parcellaire apparaît comme le point aveugle de ces négociations.

1.1.1. Gérer les interfaces espace public/espace privé

Tout d'abord, la faible densité qui caractérise bien souvent les espaces construits en lotissement conduit à renforcer l'enjeu de l'**interface espace public/espace privé**. Les élus semblent ainsi régulièrement exiger que les lotisseurs conçoivent et réalisent l'aménagement des clôtures,

11 Pas seulement bien sûr, mais nous nous concentrons uniquement sur cet aspect des discussions.

cherchant de cette manière à maîtriser le paysage visible depuis l'espace public quand on sait que le front urbain ne pourra souvent pas être assuré par l'alignement du bâti. Un lotisseur explique ainsi qu'il s'agit d'un leitmotiv dans les discussions avec les communes, sans pour autant que cette règle soit inscrite dans le document d'urbanisme :

« - On traite le plus souvent possible les clôtures. C'est à dire qu'on les réalise nous même. C'est vrai sur beaucoup de nos opérations. Alors des fois c'est assez compliqué parce que sur des terrains qui sont en pente, des fois on peut avoir des mauvaises surprises. On projette quelque chose et puis finalement à la vue de l'implantation de la maison, soit en contre bas, soit en hauteur, il y a donc nécessité de réaliser des murs de soutènement, etc. Donc après ça devient du cas par cas, en fonction de chaque lot d'adapter la clôture à la réalité construite du terrain. C'est très contraignant à mettre en œuvre pour nous, c'est assez pénalisant financièrement, mais on le fait systématiquement maintenant.

[LH] - Mais alors pourquoi vous le faites si ça vous coûte de l'argent ?

- Parce que souvent c'est une demande en fait des services instructeurs ou des collectivités. [...]

[LH] - Quand ils vous le demandent, c'est quelque chose de tacite : pour faire un lotissement on doit faire les clôtures ?

- Oui, pratiquement.

[LH] - Ou alors c'est formalisé ?

- Ah non non, ça n'est pas écrit dans les PLU. Ça, ça fait partie des négociations, c'est un classique en fait. C'est un classique, oui ». (lotisseur, le 22 avril 2014)

À Solaize notamment, une agent municipale explique que Foncier Conseil, lotisseur du Clos des Eparviers, a été justement retenu par la commune du fait de la qualité des clôtures qu'il avait pu aménager sur d'anciennes opérations :

« - Il y a eu un concours informel et c'est Foncier Conseil qui a été choisi. Les élus sont partis visiter ses réalisations. Le gros atout de Foncier Conseil c'est qu'il allait très loin dans les aménagements, il finalisait tout ce qui était perceptible depuis l'espace public. Il allait très loin dans le détail : murs, plantations, grille, muret technique ... Il gérait vraiment la transition entre l'espace public et le futur domaine privé ». (responsable de cabinet du maire, le 14 octobre 2013)

L'aménagement des interfaces public/privé figure effectivement de façon centrale dans les négociations engagées autour de l'opération, notamment concernant les parcelles le long du mail. Le traitement de la façade sud fait très vite l'objet d'un consensus¹² : des murs de clôture

12 Compte rendu de la réunion d'examen concerté préalable du 30 novembre 2000, archives de l'architecte-conseil de Solaize.

seront réalisés entre les constructions, tandis que la partie nord est discutée plus longuement¹³ pour finalement aboutir au choix de la conception d'un barreaudage anthracite doublé d'une haie vive et d'une rangée de pommiers à fleur, à la charge du lotisseur.

Le sujet a également été abordé pour le Clos du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure, comme le raconte la responsable du service urbanisme de la commune :

« - Ils [le lotisseur] voulaient mettre des barreaudages verts tout uniformes. Là par contre oui effectivement, on leur avait dit : vous voulez mettre quelque chose comme ça, c'est pas certain que les gens vont adhérer, il faut les mettre vous. Parce que les gens ils achètent le lot, ils ont la clôture, ils ne vont pas la changer. [...] Par expérience ça ne fonctionne pas si ce n'est pas l'aménageur qui le fait. C'est ce qu'on leur avait dit. Si vous voulez ce système de clôtures, il faut les mettre vous, et c'est à votre charge ». (agent municipale de Saint-Bonnet-de-Mure, le 10 octobre 2015)

1.1.2. Maîtriser les espaces ouverts collectifs

La négociation porte aussi de façon privilégiée sur **les espaces non construits d'usage collectif** : la trame viaire et la trame des espaces publics.

À Aveize, les élus et le CAUE ont négocié avec le lotisseur pour qu'un chemin piéton connecte la partie nord de l'opération à la partie sud et à l'arrêt de bus situé en contre bas de la route départementale :

« - Le cheminement piéton... Ah, oui, ça je me souviens. Ça n'y était pas au départ. Ça, ça été un souhait de la municipalité : de ne pas faire transiter des gens qui sont sur le bas de l'opération par un trottoir qui est réalisé aujourd'hui le long de la départementale, pour remonter dans le bourg. Donc, c'est sur qu'il fallait une liaison. Donc ça c'était une modification qui faisait aussi un petit espace vert, qui avait été souhaité ». (agent de la DDT, le 19 décembre 2014)

« On a imposé cette communication. Ils n'étaient pas bien content Capelli, mais on leur a imposé ça ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

De même à Saint-Bonnet-de-Mure, les discussions engagées en amont du dépôt de l'autorisation semblent avoir concerné en priorité l'exigence communale de connecter le lotissement à son environnement à travers l'aménagement de liaisons piétonnes est-ouest :

« [LH] – Et sur ce projet, vous vous souvenez sur quoi a porté la discussion ?

- C'était essentiellement histoire de voir s'ils allaient bien respecter ce qu'on avait demandé au niveau des liaisons piétonnes, desserte bien sûr, sortie sur la RN6, forcément. Parce que ça la liaison piétonne c'était vraiment l'essentiel, pour pas que ce soit après isolé et bloqué ». (agent municipale de Saint-Bonnet-de-Mure, le 30 octobre 2015)

13 Ibid.

À Montanay, le débat s'est cristallisé un temps sur la question du débouché de la voie du lotissement sur la rue de Neuville à l'est : fallait-il ou non ouvrir la voie pour éviter une impasse ? Malgré la politique de refus des impasses menée dans le Grand Lyon, il a finalement été décidé pour des raisons de sécurité – compte tenu de la topographie et de l'angle du croisement – de n'ouvrir qu'aux mobilités piétonnes :

« - Mais il y a eu débat sur le chemin. Comme on est entre deux routes : est-ce qu'il faut déboucher ici ? Donc discussion avec la mairie, avec le Grand Lyon. Pour moi c'est une aberration. Donc tout le monde est d'accord pour dire : c'est une connerie, il faut faire un niveau ; mais on est tous d'accord pour dire qu'il faut faire un accès piéton, il faut faire un petit raccourci ne serait-ce que pour que les enfants puissent prendre le car ici, ou aller au village. Bref, donc on se met d'accord sur la liaison. Ça c'est les discussions avec la mairie. C'était ça qui les préoccupait ». (concepteur des Balcons de la Vosne, le 19 septembre 2015)

D'autres prescriptions ont également été formulées par l'architecte conseil, au sujet cette fois des perspectives et des vues créées par le dessin de la voie centrale¹⁴ :

« *Le projet de lotissement propose un plan masse soigné, même si un peu trop systématique. Compte tenu du parti pris très fort de symétrie, il est inconcevable que l'axe de la voie se termine sur un espace d'évolution automobile, même si cet espace est qualifié de « placette ». Il serait judicieux de placer le cèdre projeté sur cet axe plutôt que de le cacher derrière la future maison du lots 5, et de faire du bout de cette voie une vraie placette »¹⁵.*

Mais c'est sans doute à Solaize que la négociation est allée le plus loin sur cette dimension morphologique. En effet, au cours des nombreuses réunions qui ont précédé le dépôt de la demande d'autorisation, sont progressivement dessinés, avec précision, non seulement la forme du réseau viaire, mais aussi le profil de toutes les voies du lotissement et celui du mail central. Les comptes rendus de réunion¹⁶ nous permettent de comprendre que ces discussions ont largement contribué à définir le cahier des charges de la mission confiée au bureau d'études InSitu¹⁷, qui a finalement formalisé dans un document contractuel des arbitrages opérés en amont dans ce cadre négocié.

Les discussions ont également porté sur la petite place située au croisement de la rue du Bleu et de la rue Saint-Sylvestre, appelée « Belvédère » dans les comptes rendus du fait de sa situation légèrement en hauteur. Il est alors décidé de :

« - ramener le bâti agrégé en retour sur la rue du Bleu et en conséquence de réaliser des lots individualisés sur la rue du Repos.

14 Elles n'ont pas été prises en compte par le lotisseur, nous y reviendrons.

15 Avis de l'architecte-conseil, 15 décembre 2008, archives communautaires du Grand Lyon.

16 Comptes rendus des réunions du 30 novembre 2000, 11 décembre 2000 et du 26 mars 2001, archives de l'architecte-conseil de l'opération.

17 Pour rappel, ce dernier a été chargé par le Grand Lyon de réaliser un cahier des charges paysager et technique du mail et de l'ensemble des voies du lotissement.

- *Cône de vue à partir du Belvédère : à réserver en définissant l'épannelage du bâti agrégé au droit du belvédère*¹⁸. On voit combien les différentes trames du tissu sont interdépendantes : une décision en matière d'espace public – en l'occurrence ici celle de constituer un front bâti pour « tenir » la place du Belvédère, et de préserver une perspective sur le grand paysage – a des conséquences directes sur la trame bâtie : épannelage des constructions, et répartition des programmes.

1.1.3. Réguler la densité et l'implantation de la future trame bâtie

Le lotissement ne permet pas théoriquement une maîtrise de la **trame bâtie**, car la réalisation de cette dernière renvoie à l'exercice d'une maîtrise d'ouvrage encore indéterminée au moment de la conception de l'opération. Cependant, l'inconnue n'est pas non plus totale, et les négociations peuvent aussi porter sur cette dimension morphologique. La raison principale de ce paradoxe apparent est que le lotissement génère son propre droit des sols. En effet, le montage de l'opération passe par la rédaction d'un règlement en 14 articles, calqué sur le modèle de celui du POS ou du PLU. Le règlement du lotissement doit être conforme au document d'urbanisme et ne peut être que plus contraignant que ce dernier. De la même façon que les règles d'un POS ou d'un PLU ont un impact sur la forme urbaine¹⁹, principalement on l'a vu sur la trame bâtie, le règlement du lotissement peut à son tour encadrer la réalisation des bâtiments. Les négociations portent alors non seulement sur la conception de l'opération, mais aussi sur la définition des règles (graphiques et textuelles) qui vont venir contraindre la production future de la trame bâtie.

Deux aspects semblent être abordés de façon prioritaire au cours des négociations : la densité bâtie et l'implantation des constructions par rapport à la rue.

Sur le premier sujet, la négociation est déjà largement encadrée par le droit des sols existant qui a pendant longtemps fixé des indicateurs de densité²⁰ limitant la constructibilité des parcelles. Les règles tacites, lorsqu'elles existent, portent alors sur des attentes en-deçà des densités autorisées de façon à éviter que le lotisseur exploite tout le potentiel de constructibilité.

À Solaize par exemple, cela a consisté en une discussion autour des modulations de densité selon un gradient décroissant ouest-est depuis la limite jouxtant le centre-bourg jusqu'à la frange du lotissement et de l'urbanisation de la commune. Les entretiens avec les acteurs communaux rendent visibles cette controverse :

« - On se rendait bien compte qu'il voulait densifier ; le promoteur, c'est pas un artiste, il veut gagner

18 Compte rendu de la réunion du 11 décembre 2000, archives de l'architecte-conseil de l'opération.

19 Partie IV/ Chapitre 08.

20 L'indicateur principal utilisé a longtemps été le COS (coefficient d'occupation des sols) exprimant le rapport entre le nombre de mètres carrés de SHON (devenu surface de plancher) et la surface de la parcelle, supprimé depuis par la loi ALUR ; mais la densité reste encadrée par d'autres indicateurs dont le CES (coefficient d'emprise au sol) et la hauteur autorisée.

des sous ». (ancien maire de Solaize, le 27 septembre 2013)

« - L'enjeu était d'avoir une progression dans la densité : depuis le centre avec du collectif, et plus on s'éloigne du centre, moins on a des parcelles denses. En fait, il y avait déjà le principe d'avoir des maisons jumelées qui avait été acté mais la densité était un peu trop importante ; donc ça a été retravaillé ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

De même à Aveize, le POS admet un COS deux fois plus élevé pour les habitations groupées (0,60) que pour les maisons individuelles quatre façades (0,30). Le maire actuel, alors adjoint à l'urbanisme, et l'ancien maire rapportent que le lotisseur a cherché à maximiser la constructibilité sur la partie haute de l'opération en dessinant de petites parcelles pour de l'habitat groupé (entre 320 et 390 m²). La discussion avec la commune a alors porté sur l'implantation du bâti et l'accès aux parcelles, aboutissant au dessin des accès par le nord et d'un polygone d'implantation imposant la mitoyenneté des maisons et leur alignement le long de la rue :

« - Ils avaient décidé, pour densifier un petit peu, de mettre des maisons accolées ici... Ça aussi on en a parlé un petit peu ensemble, de mettre des maisons accolées ici. Pour que ça puisse revenir moins cher au niveau du terrain, pour ceux qui allaient devenir propriétaires ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

« - Là pour Capelli, bon lui c'était son dada de densifier, parce qu'il vendait son terrain nettement plus cher que la commune. Et il a densifié, mais sans plan d'implantation, on n'a pas réussi à l'imposer ça. Il y a que pour les quatre maisons d'en haut qu'on a pu le faire ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

Ces questions d'implantation de la trame bâtie sont aussi parfois débattues sans nécessairement être liées à la densité, renvoyant plutôt à l'enjeu de la façade le long de l'espace public et à celui de l'espace ouvert au sein des parcelles privées.

À Montanay, l'architecte-conseil se prononce sur ces aspects demandant à ce que les zones d'implantation du bâti sur les lots 5, 6 et 7, situés au sud de la voie, se rapprochent de la limite nord de façon à souligner la rue et à dégager plus de terrain au sud pour les acquéreurs²¹.

Au Clos des Eparviers, l'implantation de la future trame bâtie a aussi fait l'objet de négociations, tout particulièrement pour les lots donnant sur le mail. Les discussions aboutissent à un accord assez précis en la matière, formalisé dans le plan de composition présenté dans la demande

21 Rapport communautaire du 16 mars 2009 rappelant l'avis de l'architecte-conseil en date du 15 décembre 2008, archives municipales de Montanay.

d'autorisation qui prescrit pour tous les lots des polygones d'implantation, et pour certaines parcelles, considérées comme stratégiques dans leur rapport à l'espace public, des lignes d'alignement du bâti²² (figure 1).



Figure 1. Prescriptions sur l'implantation du bâti dans le plan de composition du Clos des Eparviers (source : dossier de demande d'autorisation de lotir, 2001, Foncier Conseil ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Il arrive enfin que la gestion des eaux pluviales soit également abordée dans ces systèmes locaux de négociation, notamment concernant ses répercussions morphologiques, à savoir l'emplacement des espaces dédiés à la récupération et au stockage des eaux pluviales. Ça a par exemple été le cas pour le Jardin de Rampeaux, quand la mairie d'Aveize a demandé au lotisseur de prévoir une zone non aedificandi au sud de l'opération pour stocker les eaux de ruissèlement :

« [LH] – Une fois que Capelli a le foncier, comment ça s'est passé ?

- Alors lui, il demande le permis d'aménager. Alors le permis d'aménager, forcément on en a discuté un peu avant. On a bien sûr demandé des choses avec l'aide du CAUE aussi. Notamment, là il y a une réserve d'eau. Ils doivent gérer les eaux pluviales, on leur a demandé de gérer les eaux pluviales ». (mairie d'Aveize, le 6 décembre 2014)

22 Il s'agit pour la partie Eparviers 1 des lots situés le long du mail au nord (de 1 à 6 et 10) et au sud (de 11, 13 et 15 à 18) ainsi que ceux de part et d'autre de la rue Saint-Sylvestre (19 à 21), pour la partie Eparviers 2 des lots à l'est de la rue du Repos (de 1 à 5).

On imagine que ces discussions peuvent être douloureuses pour le lotisseur, dans la mesure où elles sous-entendent d'amputer le foncier de surfaces conséquentes, désormais non constructibles. Dans le cas cité, un compromis semble avoir été trouvé puisque les zones non aedificandi ne s'incarnent pas dans des bassins de rétention collectifs, mais sont comprises dans le périmètre de certaines parcelles privées.

À Solaize aussi, le sujet de la gestion des eaux pluviales a été abordé au cours de cette négociation amont, mais de façon assez insolite, puisqu'il ne s'agissait pas là d'une règle tacite exprimée par la collectivité, mais d'une proposition innovante issue de la maîtrise d'ouvrage, ou plutôt du concepteur de l'opération, justement spécialisé sur un aménagement « au fil de l'eau ».

1.1.4. Le parcellaire, un point aveugle ?

Au terme de cette analyse de contenu, on peut donc affirmer que la délivrance des autorisations d'aménager donne bien lieu à la mise en place de systèmes locaux de négociation au sein desquels sont abordés des questions importantes pour la qualification des tissus urbains : la trame viaire, les espaces publics, mais aussi la trame bâtie et les espaces ouverts à l'intérieur des parcelles. La trame verte, quant à elle, est rarement débattue en tant que telle, même si elle est parfois intégrée de façon indirecte dans les discussions à travers la question des haies et celle des espaces publics. C'est seulement dans le système local constitué autour du Clos des Eparviers qu'elle occupe une place plus affirmée dans la négociation, du fait sans doute que le concepteur de l'opération soit paysagiste.

Il faut par ailleurs relever un grand absent de ces négociations : le parcellaire. Ou du moins, il semble que cette dimension morphologique soit nettement moins susceptible d'être négociée que les autres, puisqu'elle semble avoir été abordée dans un seul système de négociation sur quatre (à Solaize), et encore de façon moins importante et approfondie que les autres aspects de forme. En effet, pour identifier la présence de cette thématique dans les négociations engagées autour du Clos des Eparviers, il nous faut comparer le premier plan de composition proposé en juin 2000 par Foncier Conseil, avec celui finalement présenté dans le dossier de demande de permis (figure 2). Sans ce travail comparatif, les discussions sur le parcellaire sont presque invisibles dans nos données, puisqu'aucun acteur n'en parle. Seul un compte rendu de réunion l'évoque en disant que cet aspect devra être discuté plus tard (sans que nous ayons trouvé de traces de ces discussions dans les compte rendus suivants). De plus, cette comparaison révèle que l'objet de la négociation reste marginal : d'un plan à l'autre, le nombre de lots reste identique, ainsi que l'essentiel de la logique parcellaire. La différence réside en un transfert d'une partie des parcelles groupées initialement placées à l'est de la rue Saint-Sylvestre vers le long de la rue du Bleu (A), et en un décalage d'un lot vers l'ouest (B) pour préserver la vue du Belvédère et tracer en biais la venelle piétonne (figure 2).

Dans les autres cas, le parcellaire est à peine effleuré à travers les questions de densité du bâti – reportant la négociation sur les aspects d’implantation – ou de localisation des accès. Sans doute s’agit-il d’une dimension de l’ordre du non négociable pour le lotisseur puisque l’équilibre du budget de son opération repose en grande partie sur la définition du nombre de lots vendables au prix du marché.

Ce point aveugle des négociations en matière de morphologie ne peut cependant pas nous empêcher de conclure que l’exercice de composition par l’aménageur et son concepteur ne s’accomplit pas de façon indépendante, selon la seule logique libre de ces deux acteurs. Leur action en matière de morphologie s’inscrit dans un système d’interdépendance, où jouent la commune et ses partenaires. S’instaure ainsi un processus local de négociation au cours duquel est abordé et discuté l’essentiel des aspects morphologiques porteurs d’enjeux de qualification des opérations.

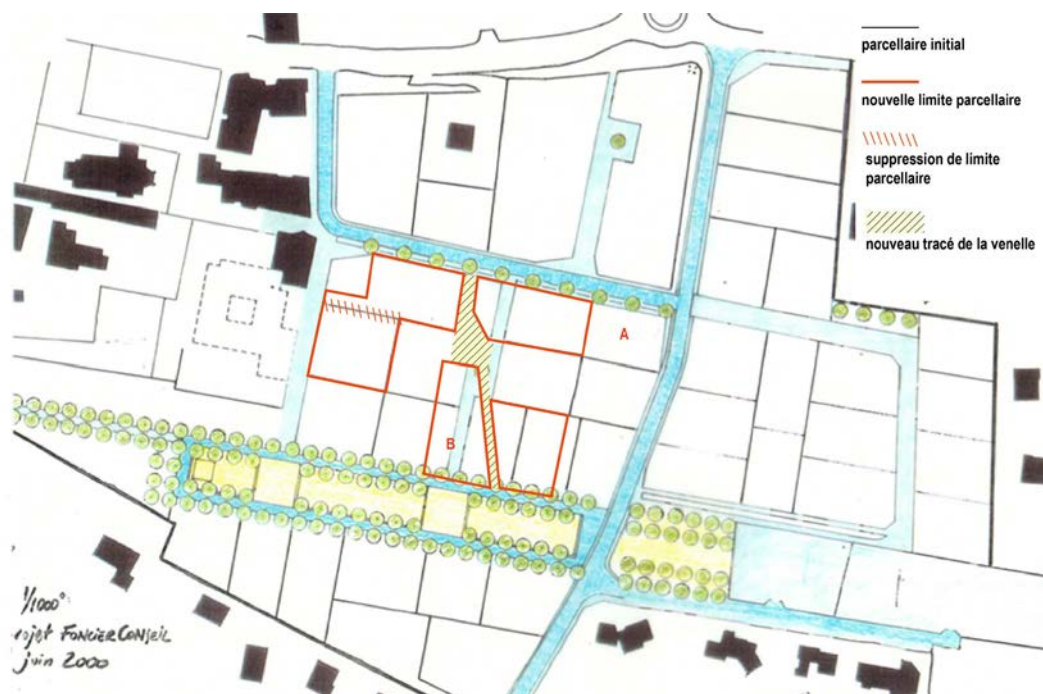


Figure 2. Négociations autour du parcellaire au Clos des Eparviers : continuité dans le changement (source : archives de l’architecte-conseil de Solaize, 2001, d’après Foncier Conseil 2000 ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Inversement, le contrôle de légalité réalisé dans le strict périmètre de l’instruction par les services déconcentrés de l’État impacte très à la marge la morphologie des opérations. Sur nos quatre lotissements, l’instruction, effectuée par la DDE, se cristallise à chaque fois sur des aspects techniques et réglementaires.

À Saint-Bonnet-de-Mure, le projet du Clos du Grand Champ a évolué par exemple, suite au refus de la DDE que l’accès de la rue F. J. Bietrix sur la RN6 soit de forme arrondie. L’aménagement est ainsi considéré comme dangereux, car il n’incite pas les automobilistes à réduire leur vitesse sur un croisement à forte circulation. Un tracé en angle droit sera finalement

retenu. De même à Solaize, la DDE demande à deux reprises que le dossier de demande d'autorisation soit complété pour des questions techniques de voirie (octobre 2001) et de calcul de coefficient d'apport des bassins de rétention (novembre 2001). Les aspects strictement réglementaires viennent aussi impacter – parfois fortement²³ – le déroulement du processus, sans pour autant avoir des conséquences majeures en matière d'arbitrages morphologiques : à Montanay, suite à un quiproquo réglementaire le lotisseur se voit obligé de redéposer la même demande d'autorisation qui lui avait été refusée une première fois, et à Solaize le projet du Clos des Eparviers doit finalement faire l'objet de deux demandes d'autorisation de lotir distinctes du fait de la séparation de l'opération en deux tènements fonciers différents par la rue du Repos déjà existante.

1.2. La négociation, une interaction au cœur des rapports de pouvoir : contraintes et ressources des acteurs

Des décisions déterminantes pour la qualité morphologique des lotissements se prennent donc dans le cadre de systèmes locaux de négociation constitués autour de la délivrance des autorisations de lotir. Quels sont alors les leviers de la commune et de ses partenaires pour réguler ces arbitrages dans le sens d'une qualification des opérations ? Dans quelle mesure ces acteurs mènent-ils effectivement la danse ?

Un professionnel nous a confié à ce sujet :

« - Il y a une façon de faire de l'urbanisme en France qui est intéressante et qui joue en dehors de la logique d'urbanisme réglementaire. D'abord, les investisseurs ne sont pas fous : vous ne faites pas un projet contre la collectivité ». (architecte-conseil de Solaize, le 24 septembre 2013)

Il semble à l'entendre, mais c'est aussi les conclusions d'une certaine partie de la littérature, que les acteurs publics, en premier lieu desquels la commune, soient en position de force dans ces systèmes locaux de négociation, du fait de leur pouvoir de délivrance du droit d'aménager. Mais est-ce également vrai dans le cas de petites communes, telles que celles que nous étudions ? Et, le cas échéant, si les lotisseurs ne peuvent effectivement pas imposer leur projet de lotissement à une commune réticente, sont-ils pour autant totalement démunis dans cette interaction ? N'ont-ils pas aussi une certaine marge de manœuvre pour agir ?

Pour répondre à ces questions, nous mobilisons le modèle de l'analyse stratégique, qui nous conduit à étudier les contraintes et les ressources qui pèsent et alimentent les logiques d'action de chaque acteur, pour comprendre leur comportement. L'analyse des ressources et des contraintes permet en effet d'identifier les « *zones d'incertitudes* » (Crozier & Friedberg, 1977) que les acteurs cherchent à contrôler de façon à asseoir leur pouvoir dans la négociation. Elle considère ainsi que les acteurs sont libres, dans le sens où ils ne sont pas complètement

²³ Les impacts sont essentiellement d'ordre temporel, reportant à chaque fois les délais.

conditionnés par les règles et les attentes qui structurent leur environnement d'action. Pour autant cette liberté demeure relative ; elle soumise à des contingences et des contraintes, ainsi qu'aux moyens construits par les acteurs pour structurer leur champ d'action. C'est cette structuration qui nous étudions ici.

Nous nous intéressons aux deux principaux acteurs négociant : la commune que l'on suppose engagée dans une recherche de qualité des opérations d'un côté, et le lotisseur que l'on présume motivé par une volonté de maximisation de ses profits²⁴.

1.2.1. Réglementation, ingénierie, réputation et foncier : les ressources de la commune dans la négociation locale

Nous avons identifié quatre grands types de ressources sur lesquelles peut s'appuyer la commune pour peser dans la négociation avec les lotisseurs : la ressource réglementaire, la ressource ingénieriale, la ressource réputationnelle et la ressource foncière. Nous allons voir que l'accès au non à ces ressources peut se révéler déterminant dans sa capacité de régulation des arbitrages morphologiques, mais qu'elles sont finalement toutes conditionnées par une ultime ressource : la volonté politique.

1.2.1.1. Ressources réglementaires

La ressource première des acteurs communaux réside dans le pouvoir de délivrance des autorisations d'urbanisme qui leur est institué par le droit. En théorie, l'exercice de cette compétence repose sur la simple application des règles locales d'urbanisme, le POS ou le PLU. Dans les faits, nous avons constaté que ce pouvoir de délivrance leur permettait d'instaurer des règles tacites, que les lotisseurs sont dans une large part contraints de respecter, sans quoi ils risquent de voir leur permis refusé.

Cet usage stratégique de la compétence ADS est rendu possible par un certain nombre de ressources liées à la réglementation locale : l'instabilité des documents d'urbanisme, le caractère interprétable de certaines règles et la mise en place d'un régime de régulation pour les situations d'exception au sein du document d'urbanisme²⁵.

24 Nous reviendrons dans la dernière section sur la question du bienfondé de ces présupposés.

25 A ce sujet, J. Ruegg et L. Tillemans (2013) expliquent que la possibilité d'instaurer un urbanisme négocié est lié aux caractéristiques du système juridique constituant la situation d'action. Les systèmes souples fondés sur la *Common Law*, comme au Royaume-Uni, s'y prêtent plus que ceux issus du droit romano-germanique, même si nous allons voir que ces derniers ne l'excluent pas.

Les documents d'urbanisme sont en effet marqués par une grande instabilité du fait des nombreuses procédures permettant de modifier leur règlement. Au-delà de la procédure de révision, qui est un processus long, fastidieux et coûteux²⁶, les collectivités peuvent mobiliser toute une série d'autres outils, prévus par le législateur, pour adapter de façon ponctuelle la règle locale : révision simplifiée, modification avec enquête publique, modification simplifiée (sans enquête publique), mises en compatibilité (Maurice, 2014). Le PLU du Grand Lyon, approuvé en 2005, donne un exemple parlant de cette forte **mutabilité du droit des sols**, puisqu'en 2013 il avait déjà « *fait l'objet de 9 modifications, de 10 mises à jour, de 24 mises en compatibilité, de 11 révisions simplifiées, de 2 modifications simplifiées et d'une révision* » (Coudereau, 2013, p. 11).

Or, comme l'explique Thierry Vilmin (2008) cette instabilité renforce singulièrement le pouvoir des communes puisqu'elle produit une zone d'incertitude – « que permettra le nouveau règlement ? » – qu'elles sont les seules à contrôler.

Sur nos quatre études de cas, une seule, celle du Clos des Eparviers, illustre une telle mobilisation stratégique de la mutabilité du document d'urbanisme ; mais elle le fait de manière particulièrement éloquente. On observe en effet dans le cas solaizard un chevauchement des temporalités réglementaires et opérationnelles qui va jouer en faveur de la commune. Lorsque le projet de lotissement se précise, c'est-à-dire à partir du moment où un maître d'ouvrage, Foncier Conseil, fait son entrée dans le jeu d'acteur (en 1998), le POS du Grand Lyon est en cours révision²⁷. La maîtrise de cette zone d'incertitude permet à la commune de donner une valeur réglementaire aux grands principes d'aménagement du secteur des Eparviers et de contraindre de la sorte le lotisseur au respect de ces principes. La directrice de cabinet du maire s'en souvient :

« - À partir du moment où ils ont été d'accord, tous, sur la composition, ils ont pu transcrire leur accord sur le zonage à prévoir. Comme le POS était en révision, le nouveau POS a intégré le plan de composition tel qu'il avait été défini. Et le fait que le PLU intègre les accords en termes de constructibilité, plus ou moins dense, avec un espace vert à créer, etc. ça a permis de se mettre d'accord sur la composition de base du site ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

26 La procédure de révision porte sur la modification des orientations définies par le PADD. Elle dure entre 24 et 48 mois, et soumise à enquête publique, à concertation et son projet arrêté doit obligatoirement être consulté par l'ensemble des personnes publiques associées (mentionnées à l'article L.121-4-I et III du Code de l'urbanisme).

27 La révision générale du POS du Grand Lyon prescrite par délibération du Conseil Communautaire en janvier 1996, le projet de révision a été arrêté en octobre 1999 ; il sera approuvé en février 2001.

Le projet du nouveau POS-secteur Est est arrêté octobre 1999, et sera appliqué de manière anticipée à Solaize dès mai 2000, sur demande de la commune, pour « *permettre la réalisation du projet urbain de Solaize sur le secteur dit 'Les Eparviers et l'Eglise'* »²⁸. Il inscrit ainsi dans le droit des sols l'espace végétalisé du mail, les intentions de voirie et l'espace public au croisement de la rue du Bleu et de la rue Saint-Sylvestre²⁹.

Par ailleurs, c'est parfois dans l'essence de la règle elle-même que réside la possibilité, pour la collectivité, d'en faire un usage stratégique. En effet, **certaines règles sont par nature subjectives**, et laissent de ce fait la porte ouverte à l'interprétation permettant d'introduire une nouvelle zone d'incertitude dans le système local de délivrance des autorisations d'aménager, sur le mode : 'mais qu'est ce que ça veut dire ?'.

F. Wellhof et J.-M. Pérignon (2010) identifient dans le droit de l'urbanisme deux règles éminemment subjectives, génératrices d'une interprétation forte, de rapports de pouvoir et donc sources d'incertitude juridique³⁰ : l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui permet au service instructeur de refuser un projet ou d'imposer des prescriptions « *si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* » (Code de l'urbanisme), et l'article 11 du POS ou du PLU portant sur l'aspect extérieur des constructions et sur l'insertion des projets dans leur environnement³¹.

La mobilisation du premier (article R111-21) par la DDE est assez rare d'après les dires de cet instructeur, du fait de la faible solidité juridique de cet article en cas de recours :

« - Si vraiment ils [les lotisseurs] font n'importe quoi, on a la possibilité de faire un refus sur la base de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme. On va dire que le projet ne s'intègre pas à son environnement bâti ou naturel. On l'a fait quelques fois. Mais c'est quand même pas évident.

[LH] – Et pourquoi vous ne l'utilisez pas plus souvent ?

– [...] Parce qu'après c'est quand même pas des trucs coton à faire. Souvent c'est des trucs qui sont attaqués au tribunal administratif et ça n'est pas toujours béton devant un juge administratif. Donc, on en a fait, mais voilà...pas toujours ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015).

28 Délibération du conseil municipal du 17 mai 2000, archives municipales de Solaize.

29 Voir Partie IV/Chapitre 08/Figure 13.

30 Ils expliquent que cette incertitude juridique reste toute théorique parce que les faits montrent une rareté du contentieux centré sur application abusive de l'art 11.

31 Tel que défini par l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme.

L'article 11, pris plus directement dans l'interdépendance du système local puisqu'il est directement mobilisé par la collectivité en charge du droit des sols, est lui une ressource clé des négociations. La subjectivité relative au jugement qui porte à dire ce qu'est une bonne ou une mauvaise insertion du projet dans son environnement, ou encore une bonne ou une mauvaise architecture, place encore une fois la collectivité en situation de force face au lotisseur, parce que c'est à elle de définir – au cas par cas – les caractéristiques d'une bonne insertion.

Dans le cas du Grand Lyon, la maîtrise de cette zone d'incertitude est aux mains de l'architecte-conseil dans le cadre des examens concertés préalables. Un agent communautaire explique ainsi, au sujet des Balcons de la Vosne – mais le propos est sans doute généralisable à l'ensemble des pratiques communautaires – que l'interprétation de l'article 11 du PLU cristallise bien souvent l'essentiel de la négociation engagée par l'architecte-conseil :

« [LH] – Sur quoi porte les discussions entre le Grand Lyon et le lotisseur ?

– La séance avec l'architecte conseil porte essentiellement sur l'article 11 du PLU, à savoir : l'insertion du projet dans son environnement. C'est de la morphologie, de la composition urbaine. L'architecte-conseil se base sur un élément réglementaire, l'article 11 ; même s'il est subjectif, c'est un poids réglementaire. C'est un article du PLU qu'on écoute de plus en plus ». (19 octobre 2015)

Au-delà de ces deux règles subjectives par essence, F. Wellhof et J.-M. Pérignon (2010) nous rendent sensible au fait que certains documents d'urbanisme jouent la carte **des règles alternatives**, ouvrant la possibilité d'existence d'exceptions à la règle générale, et par là même introduisant un régime de régulation (où on évalue au cas par cas si le projet entre ou non dans le régime général) à l'intérieur du document réglementaire. Les auteurs soulignent que cette situation se vérifie tout particulièrement dans le Grand Lyon : « *Une spécificité du Grand Lyon est que les règles générales comportent des règles alternatives qui, sans aller jusqu'à favoriser l'architecture contemporaine, permettent de gérer des situations ponctuelles. La bonne régulation de ces situations quasi dérogatoires repose sur l'autorité professionnelle de l'architecte-conseil* » (Wellhof & Pérignon, 2010, p.17). Nous avons aussi pu observer de notre côté³² que grâce au POS du Grand Lyon, puis grâce au PLU quelques années plus tard, les communes membres de la communauté urbaine se dégageaient des marges de manœuvres importantes en instaurant au côté d'une règle générale stricte, toute une série de régimes exceptionnels dérogeant à cette dernière. À Montanay par exemple le Grand Lyon a accepté, après validation par l'architecte-conseil, que le lotissement conserve une voie en impasse, alors que la règle générale interdit les impasses, sauf cas exceptionnels, parmi lesquels une topographie trop contraignante.

32 Partie IV/ Chapitre 08.

Ce choix délibéré en faveur d'un « droit mou » ne doit pas seulement s'interpréter comme la recherche de prise de pouvoir discrétionnaire mal placée de la part de la communauté urbaine³³. Elle repose aussi sur le paradoxe inhérent à la planification urbaine, qui pousse T. Vilmin (2008) à se demander si « *les POS et les PLU ne sont pas structurellement condamnés à l'instabilité par leur nature d'opposabilité juridique et de détail poussé au niveau de la parcelle* » (p.106). En effet, leurs règlements, par définition fixes et finis, sont nécessairement réducteurs face à une réalité toujours en mutation qu'ils prétendent pouvoir encadrer. On peut alors considérer, à la suite de Guilhem Dupuy (2010), que la négociation engagée autour de l'application des règles d'urbanisme peut aussi se comprendre comme une réponse face aux carences du droit. Le PLU est imparfait, il faut corriger ses erreurs au cours de son application, du fait de la nature immobile de la règle, inadaptée à réguler une réalité, elle, toujours en mouvement. Dans cette perspective, l'instauration de règles subjectives et de régimes dérogatoires permet de pallier l'insuffisance de la règle et son incapacité à produire seule la qualité :

« - Sur Solaize on voulait travailler sur des choses de détail. On va jouer alors sur des petits éléments, sur la qualité des ambiances, etc. Mais ça, on ne peut pas mettre ça dans les règles ; il faut qu'il y ait une connivence entre les concepteurs ». (architecte-conseil du Clos des Eparviers, le 24 septembre 2013)

Pour autant, la valeur du document d'urbanisme n'est pas nulle. C'est simplement qu'il agit plus comme base que comme cadre de la négociation locale. Il constitue ainsi le point de départ de l'échange entre les acteurs, qui dépasse parfois largement les règles de droit. Ceci est d'autant plus valable pour trois de nos terrains (Aveize, Montanay et Saint-Bonnet-de-Mure), où le document n'a pas été modifié au cours du projet. Nous rejoignons ici les conclusions de J. Pollard (à paraître) au sujet de la régulation locale de la promotion qui montre la prégnance dans les régulations informelles des règles institutionnalisées.

Pour conclure sur ces ressources réglementaires, on observe, à l'instar de R. Maurice (2013), que l'instabilité des documents d'urbanisme ainsi que l'existence de cet ensemble de règles subjectives, par essence ou par construction, oblige les maîtres d'ouvrage à se rapprocher des collectivités locales, détentrices de ce pouvoir d'interprétation, en amont du dépôt de leur demande permis pour se renseigner sur leurs intentions. Un tel flou autour de la règle de droit est source d'incertitude pour les lotisseurs, et donc source de pouvoir pour la collectivité. Il est alors intéressant de noter que la maîtrise de cette zone d'incertitude est souvent monopolisée, non par l'élu, mais par le technicien-professionnel sur qui repose le processus d'interprétation de la règle : l'architecte-conseil pour l'article 11 ou l'instructeur de la DDE pour l'article R.121-11 par exemple. Cette observation nous conduit à considérer une seconde ressource de l'acteur communal : la ressource ingénieriale.

33 Ces pratiques de négociation posent en effet un problème de légitimité démocratique puisqu'elles introduisent une forme d'arbitraire dans l'application d'un document qui a été validé dans un cadre, lui, démocratique.

1.2.1.2. Ressources ingénieriales

Nous avons déjà présenté³⁴ l'enjeu particulier que revêt cette question de l'ingénierie territoriale pour les petites communes, et le rôle de leurs partenaires pour leur mise en capacité d'agir. Nous proposons maintenant d'observer la manière dont cet enjeu ingénierial prend place en tant que ressource dans le système local de négociation de délivrance des autorisations d'aménager. Les auteurs insistent tous sur le rôle central de l'expertise dans l'instauration d'un système de négociation-cadre maîtrisé par la collectivité. G. Dupuy (2010) distingue ainsi deux archétypes : les collectivités planificatrices et stratégiques qui instaurent dans des « négociations cadres » des règles négociées en amont de l'action opérationnelle, et les collectivités négociatrices, procédant par tâtonnement, sans vision préalable, réagissant par des processus de négociation plus tardifs et plus contraints. Parmi les déterminants du premier modèle, il énonce la « *capacité d'expertise permettant un dialogue pacifié avec les promoteurs, puisque débarrassé du gros des problèmes d'asymétries d'informations* » (2010, p.31). De même, R. Maurice souligne qu'une des grandes limites à une utilisation négociée de la règle locale est qu'elle repose sur l'accès des communes à des moyens importants d'ingénierie. Dans son travail de thèse (2014), qui porte sur l'agglomération lyonnaise, il explique que les communes appartenant au Grand Lyon reconnaissent être en position de force dans la négociation avec les promoteurs grâce aux moyens humains mis à disposition par la communauté urbaine, en l'occurrence grâce aux architectes conseils. D'après son enquête, cet avis est également partagé par les promoteurs qui ressentent une nette différence entre la délivrance des autorisations à l'intérieur du périmètre communautaires et celle à l'extérieur³⁵. En effet, on l'a déjà évoqué, la délivrance des permis dans le Grand Lyon donne très souvent lieu à des examens-concertés préalables tenus en amont de l'instruction, dans le cadre desquels se réunissent la commune, le maître d'ouvrage et son équipe, l'architecte-conseil de secteur et les services techniques communautaires si nécessaires. Au cours de ces réunions, l'architecte-conseil a en théorie un rôle de médiation dans le sens d'une explicitation de la règle locale. Dans les faits, cette fonction de médiation est beaucoup moins neutre qu'elle le prétend, puisqu'elle consiste en une maîtrise de la zone d'incertitude instaurée autour de règles floues, et donne de ce fait un pouvoir important à l'architecte-conseil. On comprend alors pourquoi, comme le rapporte R. Maurice, les promoteurs voient dans la tenue de ces examens plus une « double instruction » qu'une simple médiation. L'architecte-conseil est bien un instrument de pouvoir

34 Partie IV/Chapitre 07.

35 « *Les promoteurs de logements qui interviennent dans et en dehors du Grand Lyon ressentent des différences marquées concernant l'intervention publique entre ces espaces. Les moyens financiers et humains des grandes communes qui composent le Grand Lyon, et de la communauté urbaine elle-même, permettent une approche différente de l'urbanisme, beaucoup plus marquée par l'idée « d'urbanisme de projet » à l'intérieur du Grand Lyon qu'à l'extérieur. Cela se traduit, pour les promoteurs immobiliers, par des discussions beaucoup plus âpres concernant la qualité des projets (et donc sur leurs surfaces de plancher finales)* » (Maurice, 2014, p.374).

qui peut être mis à disposition des communes. De l'aveu d'un agent communautaire, grâce à cette expertise, le Grand Lyon occupe ainsi une place majeure dans les négociations, alors qu'il n'a pas le pouvoir d'autoriser ou de refuser les permis, contrairement à la commune :

« [LH] – Peut-on dire alors que le Grand Lyon avait un poids important dans les négociations avant l'instruction ?

- Oui, tout à fait. D'autant qu'à l'époque on prodiguait déjà un conseil aux communes par l'intermédiaire d'un architecte de secteur. Donc à ce titre, dans ces réunions préparatoires avec l'architecte conseil on discutait aussi de la composition d'ensemble ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

Sur nos terrains, nous remarquons également que dans les deux cas où la négociation a été la plus poussée en matière de morphologie³⁶ – soit le cas du Clos des Eparviers et dans une moindre mesure celui du Jardin de Rampeaux –, les exigences de la commune en termes de qualité des opérations se sont toujours exprimées dans un cadre partenarial mobilisant des ressources ingénieriales extérieures : la politique communautaire d'architecte-conseil pour Solaize et la commission lotissement pour Aveize. Dans ces deux cas, l'inscription de la commune dans des réseaux territoriaux plus larges lui permet de monter en compétences et facilite les négociations avec les aménageurs, puisqu'elle lui permet de réduire les asymétries d'informations entre elle et les acteurs privés, et la rend donc moins dépendante de l'expertise de ces derniers.

À Solaize, on perçoit dans les entretiens l'importance qu'a eu l'appartenance de la commune au Grand Lyon et de l'accès aux ressources cognitives qu'elle sous-entend pour asseoir son pouvoir dans la négociation. Elle lui a en effet permis de construire un langage commun à celui du lotisseur et de son concepteur à travers la formalisation d'un projet de développement urbain mûrement réfléchi pour le secteur des Eparviers :

« [LH] – Le fait que Solaize fasse partie du Grand Lyon, c'était quelque chose d'important ?

- Ah oui, de très important. Parce que le Grand Lyon a mis au point une réflexion d'intellectuel de l'aménagement. On a haussé le niveau. C'est génial que les élus aient à disposition des gens comme [l'architecte-conseil], comme InSitu. Le Grand Lyon donne des sous pour faire des études préalables, c'est vachement important. Ça donne des directions. C'est ce que fait le CAUE dans des petites communes ailleurs, mais avec des moyens plus limités, avec des élus qui disent quelque fois : 'ouais l'étude du CAUE ça va elle est gratuite mais on va faire ce qu'on veut'. Non là il y a un suivi. En plus tout est regardé après, ça va aux directions techniques, etc. Non, il y a une vraie politique de l'aménagement urbain depuis des années ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 6 juin 2015)

36 Nous entendons par là les situations où la collectivité a le plus ingéré dans les choix de conception.

Dans cet extrait le paysagiste du lotissement reconnaît non seulement la valeur du travail d'étude amont réalisé par la mairie grâce à l'architecte-conseil, mais aussi celle de l'accès dans la phase opérationnelle à l'ingénierie de projet et à toutes les compétences internes de la communauté urbaine auxquelles Solaize n'aurait pas pu prétendre seule.

L'architecte-conseil considère de son côté que la réflexion engagée avec la municipalité depuis des années grâce à la politique communautaire a été déterminante dans la capacité de régulation de l'opération du Clos des Eparviers, car elle a donné à la commune les outils cognitifs et techniques pour être une force de propositions :

« - La différence c'est justement tout ce travail qui a été fait en lien avec la mission d'architecte-conseil : un travail de réflexion et de proposition en amont du dépôt du projet pour autorisation de lotir, pour que la commune ne joue pas un simple rôle de censeur sur un dossier déjà déposé. Car dans ce dernier cas, la marge d'action est limitée par ce qui entre ou non dans le droit ». (architecte-conseil de Solaize, le 24 septembre 2013)

Le concepteur du lotissement explique ainsi que l'ensemble des études réalisées depuis les années 1990 a constitué le point de départ de sa propre réflexion en matière de composition :

« - Alors ce projet là il est particulier parce qu'il n'est pas venu tout seul. Il y a des études préalables importantes qui ont été faites. Je crois que vous avez déjà vu [l'architecte-conseil] qui a fait une étude sur le centre bourg avec les typologies, les murs, etc. qui était intéressante, [...]. Il me semble qu'un autre architecte, dont j'ai oublié le nom, avait fait un plan guide³⁷. Et puis il y a surtout le Grand Lyon qui a passé commande à InSitu à l'époque pour faire une étude du Mail ; enfin une étude de cadrage du Mail. [...] Donc une fois qu'on a eu ça, ces conseils là, on a commencé à travailler ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

³⁷ Il évoque ici la réalisation en 1996 d'une étude de composition sur le secteur des Eparviers par l'agence d'architecture de Christophe Miguet (voir annexe 8), commandée par la mairie, en plus de celle réalisée en 1994 par l'architecte-conseil.

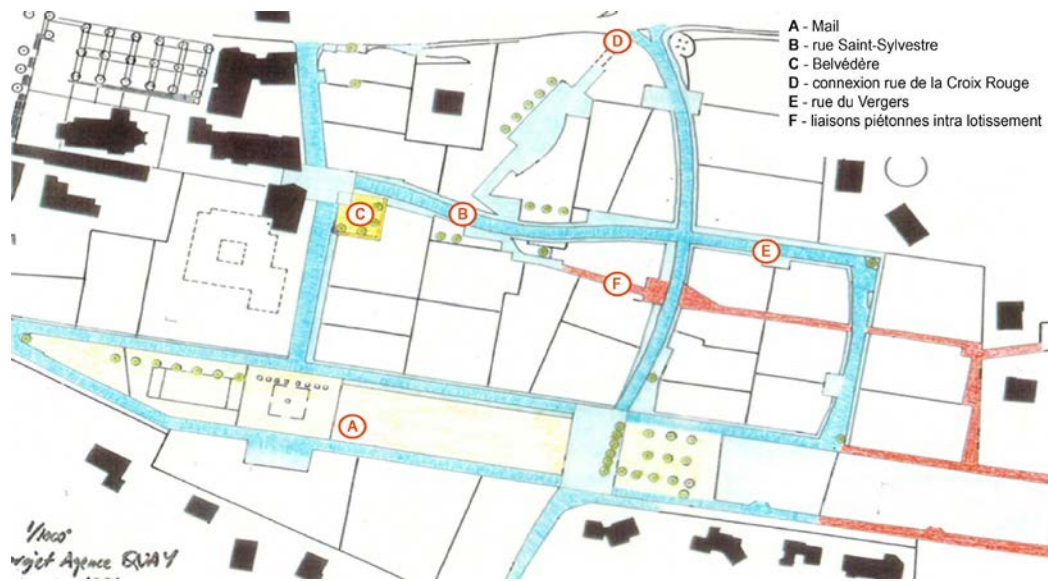


Figure 3. Plan masse du secteur des Eparviers réalisé en 1994 par l'architecte-conseil : des principes morphologiques maintenus dans la composition finale du lotissement (source : archives de l'architecte-conseil ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)

On comprend que la marge de manœuvre du lotisseur et de son maître d'œuvre n'était pas nulle. La morphologie du lotissement n'était pas figée dans les premiers schémas de composition de l'architecte-conseil. Pour autant la réflexion morphologique engagée de manière collective dans le système local de négociation s'est vraiment appuyée sur ces premières études qui fixaient déjà des éléments fondateurs de la forme de l'opération : le mail, la rue Saint-Sylvestre, le Belvédère, la connexion piétonne vers la rue de la Croix Rouge, le bouclage de la rue du Vergers, l'existence de liaisons piétonnes intra quartier (figure 3).

Le sens de ces études et leur valeur ressource pour la commune sont bien résumés dans cette phrase de l'architecte-conseil :

« - La commune s'est dit : 'je ne suis pas compétente pour discuter directement avec les lotisseurs et les aménageurs, j'ai besoin en amont de partager un dossier, qui me donne une base de discussion' ». (24 septembre 2013)

De même à Aveize, les négociations en matière de morphologie ont eu lieu dans le cadre de la commission lotissement, qui met à disposition de cette petite commune des compétences qu'elle ne possède pas en interne. La commune peut exprimer ses attentes et surtout les construire, dans cette arène où elle accède à de l'information supplémentaire sur les aspects techniques et urbanistiques de l'opération :

« [LH] – Vous, vous êtes compétents sur ces questions techniques et de conception ?

– Non, justement nous on n'est pas compétent ; on se fait accompagner [...]. On a bien sûr demandé

l'aide du CAUE ». (mairie d'Aveize, le 6 décembre 2014)

C'est au cours de la commission que certaines décisions morphologiques importantes ont été prises notamment concernant l'aménagement du cheminement piéton, l'accès par le nord des lots 1 à 4 (correspondant aux maisons mitoyennes) et la mise en place d'une zone non aedificandi au sud de l'opération réservée au stockage des eaux pluviales³⁸. Interrogé sur les raisons qui ont amené le lotisseur à faire évoluer son projet, l'ancien maire dit ainsi :

« - Ça ne devait pas correspondre avec les services instructeurs et le CAUE à ce qu'on voulait. Ils me semblent qu'ils n'avaient pas mis la liaison au départ ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

Il évoque spontanément les partenaires communaux (DDE et CAUE), témoignant de la sorte de leur rôle actif dans la formulation des attentes de la mairie sur l'opération.

1.2.1.3. Ressources réputationnelles

Au-delà des aspects d'ingénierie et de ressources cognitives, ces réseaux partenariaux peuvent apporter un autre type de ressources aux communes, relevant d'effets de réputation.

En effet, les lotisseurs, comme les promoteurs, sont dépendants de la commune qui les autorise ou non à exercer leur activité sur son territoire. La littérature a montré que cette relation de dépendance les amenait la plupart du temps à chercher l'évitement du conflit et inversement à essayer de renforcer leur ancrage local de façon à se faire bien voir par les élus locaux³⁹. J. Pollard (à paraître) explique ainsi que les promoteurs sont a priori en position d'ouverture et d'écoute vis-à-vis des attentes des communes (et même de celles situées au-delà du droit) de peur de se voir sortir du jeu de façon contrainte non seulement sur l'opération discutée au moment du conflit, mais aussi de façon plus générale si d'autres opportunités opérationnelles se présentent : « *La sanction en cas de conflit est explicitement présentée comme un exit contraint du territoire de la commune. Lorsqu'un promoteur entre en conflit avec une ville, il est «banni» du territoire urbain* ».

La force de cette contrainte de réputation, qui pousse les lotisseurs de façon identique aux promoteurs à éviter le conflit et à entrer dans la négociation, est aussi évoquée par les acteurs qui nous avons interviewés :

« [LH] – Quel est le moyen de la collectivité de vous imposer des choix qui ne sont pas les vôtres ?

– Ben c'est juste que sinon on n'a pas le permis. On ne se bat jamais contre une commune, ou alors quand on part au tribunal, on sait que c'est pour très longtemps et puis bon...c'est la dernière des choses à faire si on veut pouvoir à nouveau travailler là bas. Quand on y va c'est que c'est très rare. Donc généralement quand des élus ou des collectivités nous disent « il faut faire ça », on le fait.

38 Cf. Avis du CAUE sur le plan de composition du Jardin de Rampeaux, 24 février 2006 ; document compris dans la demande d'autorisation de lotir, Capelli, février 2006 ; archives municipales de Solaise.

39 Voir à ce propos le travail de Delphine Callen (2011) sur les stratégies mises en place par les promoteurs pour entretenir des relations privilégiées et multiplier les occasions de contact avec les politiques.

Pour avoir nous ce qu'on veut, c'est-à-dire : faire tourner nos boîtes, donc on ne discute pas très longtemps ». (lotisseur, le 26 mars 2014)

L'impact de cet effet de réputation est particulièrement visible, dans une version positive, au Clos des Eparviers, où le lotisseur cherche à s'affirmer comme un partenaire des collectivités. L'architecte-conseil l'explique :

« - Un autre truc intéressant : le directeur de Foncier Conseil, au moment du projet, allait bientôt partir à la retraite. Il voulait, pour la revente de sa boîte, un peu changer son image. Il voulait porter la société qu'il allait vendre, transformer son image de lotisseur en celle d'un vrai partenaire des collectivités pour l'aménagement. Il voulait dire aux élus : je suis capable de travailler avec vous. [...] Dans l'analyse du projet, il faut regarder toutes les lignes : la ligne économique, qui n'est pas seulement la première d'ailleurs ; mais aussi la ligne commerciale qui est que vous faites vivre un réseau ». (architecte-conseil du Clos des Eparviers, le 24 septembre 2013)

L'appartenance au Grand Lyon n'apporte donc pas seulement des ressources réglementaires et ingénieriales, mais aussi des ressources réticulaires, dans la mesure où une attitude fermée à la négociation – ou pire encore une tentative de passage en force – de la part d'un lotisseur sur une opération, risque de compromettre la possibilité pour lui de réaliser de nouveaux projets non seulement dans la commune concernée, mais sans doute aussi dans l'ensemble du territoire communautaire. L'architecte-conseil du Clos des Eparviers insiste là dessus :

« - De son côté le Grand Lyon a apporté sa force réglementaire, mais aussi la force de son réseau. Il y a un effet de réputation qui pousse le lotisseur à engager un partenariat, pour tenir sa réputation auprès du Grand Lyon ». (ibid)

Un agent communautaire confirme l'existence de ces effets de réputation qui placent la collectivité en position de pouvoir dans la négociation :

« [LH] – Quel est l'intérêt pour le lotisseur d'accepter de telles exigences [nb. les règles du Grand Lyon en matière de calibrage VRD] ?

– L'intérêt c'est faire des opérations d'envergure, avec une rétrocession minimum aux colotis, et puis surtout le fait qu'ils sont bien admis comme promoteurs dans la commune. C'est clair, il ne faut pas se cacher la face. Les aménageurs ont joué ce jeu là. Bon, vous ne transmettez pas cet enregistrement [rire]... Non mais c'est clair, c'est clair. Les promoteurs jouent ce jeu là ; ils n'ont pas intérêt à contrer ce qui est là ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

De manière plus générale, on peut même légitimement supposer que ces effets de réputation et les logiques de réseaux et d'interconnaissance qui les sous-tendent, puissent agir plus globalement dans le sens d'une incitation à la qualification des opérations. Dans le cadre d'un marché de plus en plus tendu, où les opportunités opérationnelles sont de plus en plus rares, les lotisseurs pourraient en effet être amenés à intégrer des critères de qualité dans leur

projet afin de se distinguer de leurs concurrents. Le discours d'un aménageur confirme cette hypothèse lorsque nous l'avons interrogé sur les raisons qui le poussent à prendre à sa charge la conception et la réalisation des clôtures alors même que cela génère un surcoût financier et de temps important pour lui :

« - Souvent c'est parce que par exemple on sait qu'on a tous l'image de lotissements avec la clôture avec les palissades en bois et puis après le grillage, et puis l'agglomération pas enduite, enfin voilà quoi. C'est d'ailleurs ce qui contribue à donner une mauvaise image. Donc on joue le jeu, parce que nos opérations c'est aussi nos vitrines commerciales, donc on s'appuie sur nos réalisations pour développer nos nouveaux programmes. C'est pour ça qu'on se prête vraiment à l'exercice. Et donc on réalise les clôtures ». (lotisseur, le 22 avril, 2014)

Les conditions d'arrivée de Foncier Conseil en tant que maître d'ouvrage valident également cette hypothèse. Plusieurs lotisseurs étaient intéressés par le terrain du Clos des Eparviers. Officiellement aucun concours n'a eu lieu pour sélectionner l'aménageur du site, la commune n'ayant pas la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Pour autant, c'est grâce à une logique de cooptation, basée sur la réputation et l'interconnaissance, que Foncier Conseil a pu s'imposer. En effet, l'adjoint à l'urbanisme de l'époque travaille alors aussi dans un grand bureau d'architecture lyonnais. Il connaît au moins de réputation le travail réalisé par le lotisseur. Les élus de la commune et l'architecte conseil sont amenés à son initiative à visiter certaines de ses anciennes opérations. C'est ainsi que Foncier Conseil se fait connaître de l'équipe municipale et communautaire, et devient « *l'aménageur désigné* »⁴⁰ du site.

1.2.1.4. Ressources foncières

Nous avons pu observer un autre type de ressources mobilisées par les acteurs communaux pour asseoir leur position de force dans la négociation face aux lotisseurs. Il s'agit de la ressource foncière. Les auteurs soulignent le caractère central de ce levier pour la capacité de l'acteur public à guider le développement territorial (Tillemans et al, 2012). Deux de nos études de cas illustrent cet enjeu.

À Solaize d'abord, la commune, qui, on l'aura compris, a engagé très tôt une réflexion sur l'avenir de son territoire, perçoit à l'occasion de cette introspection le caractère stratégique des parcelles agricoles jouxtant le centre-bourg dans le secteur dit des « Eparviers », du nom de la propriétaire des terrains. Lorsque l'opportunité se présente en 1992, soit neuf ans avant que l'opération de lotissement ne se concrétise, le conseil municipal décide d'acquérir des terrains à l'est de l'église, sur ce qu'il imagine être son futur site d'extension :

« - Afin de maîtriser l'urbanisme futur de la commune dans ce quartier stratégique pour le village, il

40 Le terme est employé tel quel dans un courrier par le chef de l'urbanisme territorial du Grand Lyon en juillet 2000 (archives municipales de Solaize).

lui paraît indispensable que la commune devienne propriétaire des terrains cités »⁴¹.

Par conséquent, quand les négociations débutent avec Foncier Conseil, la commune est propriétaire d'une partie significative⁴² de l'assiette foncière de l'opération. Cette maîtrise foncière lui permet de contrôler une nouvelle zone d'incertitude, et pas des moindres, étant donné que la réalisation du lotissement est entièrement conditionnée par l'accès au terrain d'une part et que l'équilibre économique de l'opération repose en grande partie sur le prix du foncier d'autre part⁴³. La commune n'a pas besoin d'être propriétaire de l'ensemble du tènement foncier, mais seulement d'une partie suffisamment importante ou stratégique pour être indispensable à la faisabilité de l'opération. Elle utilise alors cette maîtrise foncière pour consolider sa position face au lotisseur, conditionnant la vente de ses terrains au respect de ses exigences en termes d'aménagement et de composition urbaine.

« - On avait trois peut être quatre hectares sur le territoire du projet. C'est ça qui était bien, si je me souviens bien, c'est qu'on disait : si vous nous présentez un projet qui ne nous plaît pas, ben nous on marche pas avec vous et on ne vous vendra pas le terrain. C'était comme ça. Donc le gars, il était obligé de se forcer. [...] Ils étaient très à l'écoute des élus, et ça marchait comme ça, parce que nous on avait le terrain et qu'autrement on ne leur laissait pas, s'ils ne marchaient pas avec nous ». (ancien maire de Solaize, le 27 septembre 2013)

Une agent municipale nous explique ainsi que la commune a joué jusqu'au bout cette carte foncière de façon à maintenir l'incertitude jusqu'à ce qu'elle ait l'assurance réglementaire (le lotisseur s'engageant dans la demande de permis) que sa volonté soit effectivement honorée :

« - La véritable carte maîtresse de la municipalité pour orienter ce projet, ça a été la maîtrise du foncier. La commune possédait à peu près 60% des terrains. [...] on est resté propriétaire jusqu'au bout, jusqu'à ce qu'on ne puisse plus rester propriétaire. On voulait vraiment que tous les espaces publics, les voies, les rues, tout soit défini, validé par nous, qu'il y ait un début de commencement de quelque chose par l'aménageur, avant qu'on ne cède les terrains. On a cédé les terrains au dernier moment, en 2002, après la délivrance du permis de lotir, je crois même ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

41 Extrait des registres de délibération du conseil municipal, 29 juillet 1992, archives municipales de Solaize.

42 Les acteurs rencontrés parlent de 60%, mais ce chiffre ne correspond pas à ce que nous avons pu identifier dans les archives. D'après la délibération actant la vente des terrains municipaux à Foncier Conseil, ce serait plutôt autour de 30% (extraits des registres de délibération du conseil municipal, 29 mai 2002, archives municipales de Solaize).

43 La charge foncière représente en moyenne 30% du chiffre d'affaires du bilan d'une opération en promotion (Dupuy, 2010), au Clos des Eparvières le foncier a constitué près de 40% des dépenses (chiffres issus d'un document de communication de Nexity sur l'opération : <http://caue.dromenet.org/telechargement/nexity.pdf>) ; nous n'avons pas les chiffres pour les trois autres opérations.

Via une stratégie d'acquisition, la commune de Solaize a assumé une part du « portage foncier » (Halleur & Lambotte, 2008) de l'opération. Il est intéressant d'observer que dans ce cas la longue durée du portage foncier a participé au respect des exigences de la collectivité parce qu'il a été assuré par la commune elle-même et parce que l'affectation finale du sol a été définie très en aval dans le processus (Tillemans et al, 2012).

Le cas d'Aveize donne un autre exemple, certes moins probant, car la tentative de maîtrise foncière n'a pas abouti, mais qui reste intéressant car il rend visible un outil particulier – le droit de préemption urbain – en même temps qu'il souligne l'enjeu de la ressource foncière dans le système local de négociation.

Grâce au droit de préemption urbain une collectivité locale dotée d'un document d'urbanisme a la possibilité d'acquérir de façon prioritaire un bien immobilier ou foncier mis en vente par son propriétaire. Ce moyen d'acquisition foncière ne peut cependant être mobilisé qu'à la condition que le propriétaire soit vendeur⁴⁴ et sous réserve que la commune motive les raisons de l'exercice de ce droit⁴⁵. Joseph Comby et Vincent Renard (1991) soulignent que cette question de la motivation est controversée dans la mesure où pratiquement toutes les actions ou opérations d'aménagement envisagées par une collectivité sont susceptibles d'être concernées par le droit de préemption⁴⁶. Pour éviter une utilisation considérée comme abusive de droit de préemption⁴⁷, la jurisprudence a cependant contribué à réduire le champ des possibles en obligeant la commune à justifier de l'existence d'un projet propre au moment de la mise en œuvre de ce droit.

En 1988, le conseil municipal d'Aveize met en place un périmètre de préemption urbaine sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de son POS, motivant sa décision de façon très vague, poursuivant les objectifs suivants : « *maîtrise du bâti ou du non-bâti constructible ou à construire ; pour une meilleure politique communale* »⁴⁸.

La commune ne pourra toutefois pas faire valoir ce droit lorsque le propriétaire du secteur des Rampeaux s'annonce comme vendeur. Le maire nous explique :

« – C'était un terrain que l'on voulait, nous, faire à titre communal. Ça n'a pas pu se faire parce que

44 Il ne s'agit pas d'expropriation.

45 « *Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Il s'agit d'une formalité substantielle. L'absence de motivation entache ainsi la décision d'illégalité. La motivation doit figurer dans la délibération elle-même ou dans un document l'accompagnant. La jurisprudence vérifie particulièrement la motivation de la décision de préemption* » (cf. « La commune et le droit de préemption », 2013, p.4, [en ligne], disponible sur : <http://www.e-guidedumaire.com/web/v2/fiche.php?idf=35>).

46 Les objets du droit de préemption, définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme concernent ainsi : la mise en œuvre d'une politique locale d'habitat ; l'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; la promotion du développement des loisirs et du tourisme ; la réalisation d'équipements collectifs ; la lutte contre l'insalubrité ; la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels.

47 Dans un but notamment de régulation des prix du foncier et de l'immobilier, voir à ce propos Comby & Renard (1991).

48 Extrait des registres de délibération du conseil municipal, 15 novembre 1988, archives municipales d'Aveize.

le propriétaire voulait le vendre trop cher, forcément. Du coup il a choisi un lotisseur, qui était Capelli parce qu'il en donnait un petit peu plus cher que nous. Ça nous a un petit peu embêté, parce que de ce fait là on ne maîtrisait pas du tout ce lotissement, à part bien sûr ce qu'on a demandé pour le permis d'aménager qui devait se conformer au POS.

[LH] – Dans un cas comme ça, où il y a du foncier qui intéresse la commune, elle n'a pas les moyens d'essayer de l'acquérir ?

– Si, on peut préempter. Mais au prix normalement du prix de vente, au prix de l'acheteur. Si vous voulez, nous, on fait évaluer par le service des Domaines en disant quand on veut acheter ; et là c'était plus cher que les Domaines ; mais normalement, on peut préempter au prix des Domaines, mais à condition qu'on fasse autre chose que ce qui est prévu. C'est à dire que si on avait voulu faire, je ne sais pas moi, une réserve foncière pour mettre un bâtiment exceptionnel, des équipements, alors là oui, on aurait pu le faire. Mais pour faire la même chose, un lotissement, on n'avait pas le droit de préempter moins cher ». (mairie d'Aveize, le 6 décembre 2014)

Malgré sa volonté initiale, et du fait d'une faiblesse de ses moyens financiers, la commune n'a pas pu acquérir le tènement des Rampeaux.

Dans ce cas là, l'impossibilité d'accéder à la ressource foncière réduit les marges de manœuvre de la commune dans le système de négociation. Cet exemple divulgue en creux une des ressources principales du lotisseur par rapport aux petites communes : sa force de frappe financière.

1.2.1.5. Ressource politique

Le caractère opératoire de l'ensemble de ces ressources est finalement conditionné par un ultime et indispensable levier : celui de la volonté politique. L'importance de cette question du portage politique est abordée par de nombreux auteurs au sujet de la conduite des projets urbains ou immobiliers sous des termes différents : dirigisme communal (Verpraert, 1991), leadership (Arab, 2004), volontarisme politique (Pollard, à paraître), engagement du politique (Idt, 2009), projet politique (Maurice, 2013), etc. Ils désignent tous l'idée selon laquelle la mobilisation et donc l'efficacité des outils à disposition des acteurs publics dépendent en premier lieu de l'intention de ces acteurs et surtout de l'intention des élus. Nous ne reviendrons pas ici sur le rôle de l'existence d'une stratégie territoriale communale que nous avons déjà abordé⁴⁹. Nous observons plutôt la manière dont sa présence ou son absence influe concrètement sur l'efficacité des ressources présentées précédemment.

L'observation de nos terrains nous offre en effet la démonstration parlante du rôle indispensable d'un engagement politique de la commune pour qualifier les opérations de lotissement au cours de cette phase de délivrance des autorisations de lotir.

⁴⁹ Partie IV/Chapitre 07.

On ne peut par exemple ignorer la force du portage politique de l'opération du Clos des Eparviers par la commune de Solaize, qui a constitué une variable centrale de la réussite morphologique de ce lotissement. L'équipe municipale et surtout le maire s'engagent à la fois pour rendre possible sa réalisation et pour défendre certains principes qualitatifs dans sa conception. Cet investissement se traduit par une mobilisation en continu sur le terrain. La commune est omniprésente tout au long du processus, sollicitant de manière systématique le lotisseur afin de suivre de près la phase de programmation et de conception.

Mais déjà plus en amont, c'est également la commune, on l'a vu, qui est à l'origine de l'arrivée de l'architecte-conseil, comme ce dernier nous le rappelle :

« - Les souvenirs que j'ai de ce travail sont d'excellents souvenirs. Je n'ai jamais eu l'impression de batailler. Mais encore une fois, regardez toujours le maire qui était à côté de moi. Ce n'est pas de la flagornerie... Pour moi ce type. [...] Rien n'eut été possible sans le maire de Solaize, qui avait quand même exigé son architecte conseil, et poussé ce travail là ». (architecte-conseil de Solaize, le 9 septembre 2013)

C'est donc bien la commune qui a su, du fait d'un volontarisme politique préalable en matière d'urbanisme, se donner les moyens de son ambition. Le raisonnement est valable aussi pour sa politique foncière quand on note la force d'anticipation dont elle a su faire preuve en achetant, 20 ans avant la réalisation du lotissement, une partie de son assiette foncière.

L'efficacité du leadership politique a été renforcée par la longévité de l'équipe municipale. Le maire, réélu à cinq reprises, assure une continuité certaine dans le portage politique de l'opération, depuis l'initiation jusqu'à la phase opérationnelle :

« - Monsieur V. a fait plusieurs mandats, ce qui explique d'ailleurs pourquoi les choses sont allées au bout. Parce que c'est bien de dire qu'il faut que les élus changent, mais quand ils changent le problème c'est que généralement vous repartez à zéro, ou vous ne finissez pas ce qui a été commencé. La continuité des études urbaines, il n'y a que les structures qui soient capables de les porter. Ce qui n'est pas forcément une qualité. C'est bien qu'il y ait les structures, on voit pour les communes qui n'en n'ont pas qu'elles peinent à travailler sur leur territoire. Mais je pense que fondamentalement ce n'est pas aux technostructures de porter les projets, mais bien aux élus et à la population ». (ibid)

Le cas solaizard offre alors un exemple parlant de la puissance potentielle de l'imbrication entre ressource d'expertise et ressource politique, qui s'alimentent et renforcent par un effet de synergie mutuelle le pouvoir de la commune dans le système local de négociation. C'est d'ailleurs ce que souligne en premier lieu la responsable du cabinet du maire, lorsque nous l'interrogeons sur les moyens dont dispose la municipalité pour réguler la production des opérations privées sur son territoire :

« - Mais la force de la mairie elle est d'abord parce qu'elle sait ce qu'elle veut et elle sait ce qu'elle ne

veut pas. Avant d'être en possession d'outils réglementaires et d'outils fonciers. C'est d'abord d'avoir une maîtrise d'ouvrage, je dirais forte. [...] La maîtrise d'ouvrage de la construction elle est privée, mais ce que l'on veut avoir sur un village ou ce que l'on ne veut pas, c'est la mairie qui le dit. Nous, on n'a jamais fléchi. De toutes façons tous les aménageurs le savent. Avant de venir construire à Solaize : un entretien avec la mairie, toujours, systématiquement. Là on dit ce que l'on veut, on dit ce que l'on ne veut pas. Et les gens on les fait plier. Même si c'est des terrains qui ne nous appartiennent pas. Voilà. [...] Mais à partir du moment où une mairie sait ce qu'elle veut, après il ne se passe pas n'importe quoi en matière d'urbanisme. C'est le préalable absolu ». (agent municipale de Solaize, le 14 octobre 2013)

La comparaison des arènes locales de négociation instituées autour de la délivrance des autorisations de lotir du Jardin de Rampeaux et des Balcons de la Vosne donne un autre exemple du caractère indispensable de l'engagement politique. On est ainsi frappé d'observer que, contrairement à ce que l'on aurait pu attendre, la première se révèle plus contraignante pour le lotisseur que la seconde. On aurait pu a priori imaginer l'inverse. D'un point de vue légal, l'examen concerté préalable comme la Commission lotissement constituent tous les deux des arènes non réglementairement contraignantes, mais des travaux antérieurs nous poussent a priori à croire en une puissance plus importante du premier par rapport au second.

En effet, la littérature (Dupuy, 2010 ; Maurice, 2013) a montré au sujet des opérations de promotion, la force contraignante que revêtaient la plupart du temps les examens concertés préalables pratiqués dans le Grand Lyon, tel qu'ils existent pour les Balcons de la Vosne, assimilés par les acteurs privés à une véritable pré-instruction.

Inversement, les discussions organisées, comme dans le cas du Jardin de Rampeaux, dans le cadre de la Commission lotissement sont marquées, d'après les acteurs rencontrés, par la faiblesse de leur impact effectif sur les projets. Contrairement aux examens-concertés préalables grands lyonnais, cette commission est majoritairement mobilisée dans le cadre des délais légaux d'instruction, ce qui constitue d'ailleurs une de ses grandes limites :

« [LH] – La commission n'a pas lieu en amont de l'instruction ?

– Alors ça c'est ce pour quoi on s'est battu des années et des années, effectivement pour avoir les dossiers en amont parce qu'une fois que le dossier est bouclé, ou encore pire que le permis est déposé,...ben on reçoit les aménageurs mais après c'est difficile de faire bouger les lignes. Ils ont déjà leur truc en tête, même certains avaient quasi pré commercialisé certains lots. Donc on arrivait après la bataille. Donc ça on s'est toujours battu, avec les promoteurs, avec les communes, pour voir les trucs en amont, mais très honnêtement... Je ne sais pas si c'était 1/4 ou 1/5 des dossiers qu'on voyait vraiment en amont, mais c'est le maximum. On était toujours mis devant le fait accompli ». (agent de la DDT du Rhône, 29 janvier 2015).

À la suite d'un bilan réalisé en 2013 par la DDT du Rhône⁵⁰, il a d'ailleurs été décidé de mettre un terme à cette Commission⁵¹, notamment à cause du trop grand différentiel entre l'importance des moyens investis dans son déroulement et la faiblesse des résultats concrets sur les opérations :

« - On a tiré un bilan : ça nous prenait du temps, à beaucoup de personnes, dont le CAUE, STAP, DDT, etc, les promoteurs, pour un résultat finalement qui n'était pas... Ce n'était pas très important. Je veux dire, au final on a fait évoluer peu de projets ». (ibid)

Pourtant les préconisations formulées par l'architecte-conseil du Grand Lyon à l'occasion de l'examen concerté préalable à l'instruction des Balcons de la Vosne ne sont pas prises en compte par le lotisseur, alors que les exigences énoncées par la commune et ses partenaires lors de la Commission lotissement ont été intégrées par le lotisseur du Jardin de Rampeaux. Comment expliquer cette inversion inattendue ?

Il nous semble qu'une grande partie de la réponse est à trouver du côté de cet enjeu du portage politique. Les deux opérations divergent en effet sur cet aspect. La commune d'Aveize est très engagée dans le suivi du Jardin de Rampeaux, tandis que, nous l'avons vu⁵², celle de Montanay s'investit peu dans le déroulement des Balcons de la Vosne. Cette différence est particulièrement visible quand on compare le discours des maires vis-à-vis de ces lotissements. Quand l'un évoque la nécessité d'avoir des convictions politiques, l'autre rappelle qu'il s'agit d'une opération privée :

« [LH] – Comment vous sentez, en tant que municipalité, et que vous voyez arriver un lotisseur, qui vous propose un projet ? Est-ce que c'est simple ?

– C'est simple et compliqué. Il faut avoir des convictions, se faire aider par des services compétents, pour faire que ça ne soit pas que la loi de l'argent qui ait le dernier mot au niveau de l'aménagement. ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

« [LH] – La mairie avait-elle un projet pour cette parcelle ?

– Ah non non, on n'avait pas de projet. Nous on n'est pas lotisseur, hein [rire]. C'était un terrain privé que Monsieur P. [le lotisseur] a acheté ». (maire de Montanay, le 9 juillet 2015)

50 Enora Ceret-Lartigues (2013). Bilan « Commission qualité lotissement » (document interne). DDT SPAR UPADS.

51 Pour être complète, il convient de noter que la fin de la Commission est aussi liée au constat d'une réduction du nombre de dossiers d'une part et à de la réforme de l'ADS d'autre part. Cette dernière met fin à la mise à disposition des services de l'État pour l'instruction des demandes d'urbanisme dans les communes membres d'un EPCI de plus de 10 000 habitants. Dans le Rhône, le soutien de la DDT ne concerne donc plus qu'une quinzaine de communes. Les services instructeurs étant à l'origine de plus de ¾ des passages de dossier en commission (Ceret-Lartigues, 2013), la pertinence de la commission et son impact potentiel sur la production de la ville s'en voient encore réduits.

52 Partie IV/Chapitre 07/Section 2.1.2.2.

Nous observons alors que l'engagement politique communal a un impact direct sur le caractère contraignant des préconisations émises dans les arènes de négociation extra-réglementaires. Le fait que la commune soit porteuse ou non des exigences formulées en leur sein conditionne grandement leur prise en compte par le lotisseur. C'est en effet l'engagement de la commune qui permet d'associer les décisions formulées dans ces arènes à la création d'une nouvelle zone d'incertitude pour le lotisseur concernant l'obtention de son autorisation de lotir. Dans le cas d'Aveize, l'investissement communal dans la Commission lie explicitement l'autorisation de l'opération à la prise en compte des préconisations qui y sont énoncées :

« [LH] – Quand on voit les changements qui ont été effectués par le lotisseur, on peut dire que cette commission a été assez efficace.

– Ah ben c'est toujours pareil, dans une commission si les élus et les compétences qui sont autour de la table sont tous d'accords par rapport au lotisseur, automatiquement il est bien obligé de faire un pas dans notre direction ». (ancien maire d'Aveize, le 17 janvier 2015)

Inversement pour les Balcons de la Vosne, l'arène de négociation est portée, non pas par la commune, mais par le Grand Lyon, qui n'a pas la compétence d'autorisation d'urbanisme. C'est cette distinction entre ressource ingénieriale et ressource politique qui limite le caractère contraignant de cette arène et explique sans doute que le lotisseur n'ait pas intégré les exigences de l'architecte-conseil, puisqu'elles ne conditionnaient pas l'obtention de son permis d'aménager. L'importance du portage politique communal est formulée par une agent communautaire interrogée :

« - En 2009, on a vu arriver un accord alors que le projet ne prenait pas en compte notre avis. Après, est-ce que le maire a porté notre avis jusqu'au bout... Je ne sais pas. [...] Ce que l'on porte comme préconisations sur les aspects de morphologie ne sont que des conseils, qui peuvent ne pas être écoutés. Pendant la réunion, le maire assiste pour entendre, mais laisse le Grand Lyon faire. Après voilà, on a négocié des choses, on les a mises par écrit... puis on les a rappelées en 2009, mais elles n'ont pas été prise en compte ; on a vu un accord arriver derrière ». (19 octobre 2015)

1.2.2. Abstention, expertise, report des coûts, poids financier et réglementation : les ressources des lotisseurs dans la négociation locale

Dans les systèmes locaux de négociation constitués autour de la délivrance des autorisations d'aménager, les lotisseurs ne sont pas des acteurs passifs qui se contenteraient de s'informer sur les attentes de la commune pour y répondre automatiquement par la suite, sans quoi nous ne parlerions pas de processus négociation mais de processus d'imposition. Or, l'observation empirique montre au contraire que ces acteurs conservent une certaine marge de manœuvre

dans la négociation du fait de leurs ressources propres. Ils sont en effet eux aussi actifs dans l'interaction, puisqu'ils peuvent être force de proposition et porteurs de leurs propres attentes, voire même résister aux exigences de la commune.

Ressortent ainsi des entretiens réalisés auprès des acteurs communaux et de leurs partenaires des attentes déçues, preuves que les lotisseurs conservent une certaine marge de liberté. L'ancien maire d'Aveize lâche ainsi au détour d'une phrase au sujet de Capelli :

« - Il a densifié, mais sans plan d'implantation, on n'a pas réussi à lui imposer ça ». (17 janvier 2015)

De même, l'architecte-conseil de Solaize déplore qu'au fil de la négociation avec Foncier Conseil :

« - On a perdu des choses ». (24 septembre 2013)

Cette remarque concerne des principes initiaux sur la trame parcellaire et la maîtrise de la trame bâtie qu'ils n'ont pas réussi à retranscrire dans le plan de composition et dans règlement du lotissement au terme de la négociation avec le lotisseur :

« - On n'a pas pu tenir des principes morphologiques, ce qui aurait été possible dans le cadre d'une ZAC, d'un encadrement plus strict. [...] Pour la façade nord de l'immeuble collectif mixte au nord du lotissement, on avait prévu de conserver le relief en maintenant le talus, pour reproduire ces effets de terrasse qui existent à Solaize ; ça permettait à travers le traitement paysager du soutènement d'accompagner la voie et de mettre à distance la rue pour les habitants. Mais ça n'a pas été respecté, et maintenant il y a ici une sortie de garage. Et puis l'immeuble collectif à l'entrée ouest du mail avait été pensé comme un pignon, et finalement c'est une façade. [...] On avait construit une géométrie des parcelles un peu singulière, pour pousser les habitants à se questionner un peu sur le bâti à construire, mais ça n'a pas été conservé ». (ibid)

De même à Montanay, les prescriptions formulées par l'architecte-conseil lors de l'examen préalable et rappelées par le Grand Lyon au cours de l'instruction n'ont pas été intégrées dans le projet de composition des Balcons de la Vosne, notamment celle concernant la plantation d'un cèdre dans la perspective haute de la rue du lotissement :

« - L'idée de l'architecte conseil c'était que la vue depuis le bas de la rue termine sur la perspective d'un arbre, avec une voie autour. [...] C'est un projet sympa... même s'il me manque mon arbre au bout. Ça aurait fait un beau tableau ». (agent communautaire, le 19 octobre 2015)

Face à ce constat, il convient alors de présenter les ressources qui rendent possibles ces marges de manœuvre dans le comportement des lotisseurs. À la suite de G. Dupuy (2010) au sujet des promoteurs – mais son propos est aussi valable pour les lotisseurs –, nous identifions d'abord trois premières ressources : l'abstention, l'expertise et le report des coûts, auxquelles nous ajoutons la règle de droit et le poids financier.

1.2.2.1. Abstention

G. Dupuy explique ainsi que « face à des comportements politiques trop problématiques, à des contraintes irréalistes qui rendent impossible l'équilibre économique d'une opération, les promoteurs peuvent renoncer à leur projet et chercher à travailler sur des territoires plus attractifs » (2010, p.34). Il parle à ce propos d'abstention, ou de stratégie de retrait. On imagine que ces comportements peuvent très bien se retrouver chez les lotisseurs. Comme nous avons seulement étudié des opérations qui ont effectivement eu lieu, nous ne sommes pas en mesure d'appuyer cette supposition de preuves empiriques. Cependant un raisonnement économique logique, nous permet d'avancer, sans avoir peur de trop nous tromper, que le lotisseur a lui aussi la possibilité, face à une commune trop exigeante, de se retirer du jeu si les conditions qui lui sont imposées ne lui permettent pas notamment de rentabiliser son opération.

Toutefois, cette stratégie d'abstention connaît une grande limite : celle de la nécessité d'agir pour ces acteurs. Comme nous le rappelait plus haut un lotisseur, leur objectif premier reste tout de même de « faire tourner leur boîte »⁵³. Dans un contexte d'action marqué par la raréfaction des opportunités opérationnelles de lotissement et d'une réduction de la taille des opérations, du fait de la limitation des ouvertures à l'urbanisation, la mobilisation de cette ressource nous semble très théorique.

1.2.2.2. Expertise

G. Dupuy évoque ensuite un second type de ressources dont disposent les promoteurs, qui, lui, se manifeste également sur nos terrains. Il s'agit de leur capacité d'expertise. En effet, à l'instar des promoteurs, la plupart des lotisseurs – ou du moins ceux que nous étudions⁵⁴ – sont des aménageurs professionnels caractérisés par une certaine ancienneté de pratique et des compétences en matière d'aménagement autant que de montage d'opérations et de pratique des jeux de pouvoir institués autour de la réalisation d'un lotissement. Tandis que dans certaines petites communes, du fait des changements démocratiques ou même de la faible dynamique de construction qui peut caractériser le contexte communal, les acteurs municipaux peuvent tout à fait découvrir une situation inédite quand un lotisseur souhaite développer une opération sur leur territoire. Ce fut le cas à Aveize par exemple, où le lotissement du Jardin de Rampeaux est le premier – et aussi le dernier jusqu'à aujourd'hui – lotissement privé aménagé sur la commune. Dans ce cas là on observe bien une asymétrie d'informations entre Capelli, une entreprise fondée en 1976, et une équipe municipale qui se trouve en situation

53 Entretien avec un lotisseur, le 26 mars 2014.

54 La pratique du lotissement est caractérisée par l'existence de pratiques amateurs, liées à des opportunités ponctuelles de lotir (suite à un héritage par exemple) conduisant parfois des particuliers à déposer des demandes d'autorisation de lotir. Interrogé sur la représentativité du SNAL (premier et unique syndicat professionnel des aménageurs-lotisseurs en France), un ancien administrateur du syndicat nous a confié : « En fait, c'est une profession qui est pratiquée par des gens assez variés : les promoteurs parfois font de l'aménagement, mais ils font ça de manière occasionnelle, on voit des gens de l'immobilier, on voit même des particuliers qui font parfois un peu ça... Bon, moi je dirais que le SNAL, c'est 1/3 à peu près de la profession. Mais ça n'a jamais vraiment été mesurable » (le 26 mars 2014).

d'apprentissage sans précédent lorsque ce dernier initie l'opération. Pour le premier l'exercice de négociation qui s'engage renvoie à une situation maintes fois expérimentée, quand le second découvre entièrement la situation d'action. Dit autrement : les lotisseurs ont la plupart du temps l'avantage « *de savoir ce qu'ils veulent, alors que les municipalités qui sont dans le même cas ne sont pas monnaie courante sur ce genre de territoire [nb. les territoires périurbains]* » (Dupuy, 2010, p.36). En entretien le maire d'Aveize rend compte de ce déséquilibre d'expertise – lié autant à une différence d'expérience que de compétences ou de moyens de la structure –, et du pouvoir qui en résulte pour le lotisseur :

« [LH] – Comme c'était la 1ère fois que vous receviez un lotissement privé à Aveize, vous avez quel souvenir ? Est-ce que c'était simple ?

– Ah non, ce n'est pas simple ! Surtout avec un lotisseur comme ça.

[LH] – Pourquoi ?

– Parce que...c'est... ils ont tellement l'habitude de faire des lotissements, ils veulent seulement la rentabilité, donc après ils ne voient pas la vie des gens que nous on voit derrière. [...] Avant de déposer leur projet, ils sont venus nous voir, pour dire : « voilà, on fait comme ça ». Après, eux, ils ont l'habitude, ils ont un POS en face, ils regardent le règlement... après du moment qu'ils respectent le POS, c'est de la discussion... Nous on dit, on aimerait bien ça. Mais s'ils ne veulent vraiment pas le faire, ils ne sont pas obligés. Donc on a essayé de travailler avec eux mais c'était un petit peu difficile de travailler avec eux [...] Mais c'était assez dur de discuter avec eux quand même, parce que c'est des grosses machines ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

1.2.2.3. Report de l'incertitude

G. Dupuy montre enfin que pour faire face à l'incertitude et aux surcoûts⁵⁵ issus des exigences hors du droit des collectivités, les promoteurs privés développent des stratégies d'imputation, c'est-à-dire qu'ils ne supportent pas eux même la charge de ces surcoûts – en réduisant leur marge par exemple – mais les reportent sur d'autres acteurs. Le bilan financier d'une opération de lotissement privé est partagé en trois principaux postes : le coût des travaux d'aménagement, la marge brute, qui comprend les frais financiers, les coûts de commercialisation (souvent faibles), les coûts de structure et le bénéfice, et la charge foncière qui est dite « résiduelle » car elle est définie selon un mécanisme de compte à rebours⁵⁶.

55 Il suppose donc que les contraintes issues de « règles tacites » émises par la collectivité sont nécessairement productrices de coûts supplémentaires, puisqu'il assimile ces contraintes à des taxes.

56 T. Vilmin (2008) identifie deux types de raisonnement économique chez les opérateurs privés : le raisonnement aménageur et le raisonnement promoteur. Les deux se distinguent en fonction de la constructibilité juridique initiale et de la situation monopolistique ou concurrentielle de l'achat des terrains par l'opérateur.

Sans entrer dans le détail, on retiendra de sa démonstration que les promoteurs tentent de reporter les surcoûts et l'incertitude de deux manières, en fonction de la structure locale du marché foncier, de leur niveau d'information et de l'élasticité aux prix de la demande de logement : en ajustant la charge foncière et/ou en augmentant les prix de sortie. Ce raisonnement semble être également valable dans le cas du comportement des lotisseurs.

En effet, un lotisseur rencontré, interrogé sur les différentes étapes du montage d'opération dans sa structure, explique que la mise en place de conditions suspensives dans les compromis de vente des terrains permet de réduire – ou plutôt de reporter – la zone d'incertitude (« le permis sera-t-il ou non accepté ») et le risque afférant (« ai-je acheté ce terrain alors que je ne vais pas pouvoir aménager mon lotissement ») sur le propriétaire foncier :

« – Le développeur foncier va voir le propriétaire du terrain, commence une négociation, on tombe d'accord sur un prix, on signe les formalités d'usage [...].

[LH] – Quand vous déposez la demande de permis, vous avez déjà acheté le foncier ?

– On est en compromis, en condition suspensive d'obtention de permis.

[LH] – Donc en fait le risque n'est pas énorme.

– Il est du montant de l'indemnité prévue dans le compromis, et du temps de travail qu'on pourrait perdre. Donc c'est assez mince. [...] Parce que mon terrain je l'achète quand il est purgé, sans recours, et permis obtenu. C'est trois mois d'instruction, trois mois d'affichage, et là au regard du compromis, j'achète ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

La loi demande à ce que l'opérateur maîtrise le foncier lorsqu'il dépose sa demande de permis de lotir ou d'aménager, alors qu'il ne sait pas encore si son projet va être accepté par la collectivité. En théorie, cette situation devrait le mettre en position de grande faiblesse vis-à-vis de cette dernière, puisque dépend entièrement de son arbitrage la question de savoir s'il a acquis à perte – c'est-à-dire sans possibilité de valoriser par l'aménagement et la vente – le tènement foncier sur lequel il projette de réaliser son opération. En réalité, les lotisseurs, comme les promoteurs, peuvent réduire cette zone d'incertitude grâce à la mise en place de clauses suspensives dans le compromis de vente. En effet, la maîtrise foncière n'est pas entière lors du dépôt du permis, puisqu'il suffit qu'un compromis soit signé et non un acte de vente. Les lotisseurs s'engagent alors dans le compromis à acheter le foncier sous condition d'obtention

Dans le raisonnement aménageur, la constructibilité est encore floue et la concurrence sur le foncier peu importante. L'opérateur calcule son bilan prévisionnel en partant des dépenses, dont le prix du foncier, sur lesquelles il a une marge de manœuvre réduite, et va chercher à équilibrer son bilan en jouant sur les recettes, en l'occurrence en jouant sur le programme et la densité (quantité de m² de plancher).

Dans le raisonnement promoteur, la constructibilité est au contraire une donnée de départ. L'opérateur part, alors, des recettes - soit du prix de vente qu'il espère pouvoir tirer en fonction du marché (c'est une donnée exogène) – auxquelles il soustrait ses dépenses fixes (coûts des travaux et marge brute), pour arriver en dernier lieu au montant disponible pour l'achat du terrain. Ce modèle en soustraction est appelé compte à rebours.

Contrairement à ce que les termes pourraient laisser penser, « *les opérations de lotissement privées se font selon le raisonnement du promoteur mais sur des unités foncières non viabilisées à l'origine* » (Vilmin, 2008, p.29).

de l'autorisation administrative d'aménager et de purger du permis⁵⁷. De cette façon le risque est nettement réduit. Selon le même principe, G. Dupuy explique que les opérateurs peuvent aussi conditionner leur prix d'achat à la constructibilité du terrain (charge foncière indexée aux droits à bâtir futur), si cette dernière n'est pas connue d'avance. Grâce à ces mécanismes ils peuvent donc tenter d'ajuster le niveau de la charge foncière si le bilan financier de l'opération évolue au cours de la négociation avec la collectivité du fait d'attentes non prévues au départ. L'auteur explique cependant que ces mécanismes d'ajustement ne sont pas parfaits, et qu'il arrive aussi que le propriétaire refuse de vendre sous conditions⁵⁸. Il conclut alors : « *le foncier s'ajuste, mais imparfaitement* » (Dupuy, 2010, p.42).

Autrement, les opérateurs peuvent aussi essayer reporter sur les prix de sortie – soit les prix de vente des lots – les surcoûts éventuels générés par les exigences de qualité de la collectivité. Cependant ce processus semble contraire au raisonnement économique de certains aménageurs, qui consiste, comme en témoigne ce lotisseur, à partir de la capacité d'achat de la demande pour déterminer ensuite, par compte à rebours, l'ensemble de l'enveloppe de l'opération :

« - La culture chez Capelli, c'est on ne vend que ce qu'on peut vendre. Donc on vend une réponse à un financement possible. Vous pouvez vendre des Ferrari, si personne n'est là pour les acheter, ça ne sert absolument à rien. A contrario vous pouvez faire des Peugeot, si vous êtes dans les pays du Golfe personne va vous les acheter. Donc il faut proposer quelque chose qui est en adéquation avec le besoin des gens. On prend le couple moyen qui habite dans le secteur, on fait une simulation d'endettement à 33%, prêt classique, ça nous donne un chiffre admettons de 250 000 euros, on sait tous que les maisons dans le coin avec le constructeur lambda qui vend la maison de 100m² qui va pile poil sur terrain qu'on a pensé, elle coûte 150 000, donc le mec il peut dépenser 100 000 pour acheter notre lot. Et là on se dit, alors 100 000, est-ce que c'est intéressant, on regarde financièrement et on dit : bon on part en moyenne sur des lots à 100 000 euros ; la moyenne c'est pour les lots à 500m², donc celui qui est à 700 ça sera un peu plus cher, celui qui sera 400 il sera moins cher ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

Selon ce modèle, qui détermine la rentabilité d'une opération et les différents postes du bilan – en fait surtout celui de la charge foncière – en fonction de la demande, on imagine mal comment le lotisseur pourrait reporter sur les prix de sortie le coût de production de la qualité morphologique. G. Dupuy nous éclaire à ce sujet en expliquant que la possibilité d'imputation sur les prix de vente dépend effectivement du contexte du marché local et « *des l'élasticité-prix locales de la demande* » (2010, p.45), qui varient à l'échelle de l'aire urbaine. En d'autres termes, selon les secteurs, et leur cote sur le marché de l'immobilier, les opérateurs auront une plus

57 C'est-à-dire libéré de tous recours.

58 Il explique que l'« effet de cliquet » domine le comportement des propriétaires. Cette expression désigne les mécanismes de rétention foncière qui font qu'en période de baisse des prix de l'immobilier les propriétaires fonciers préfèrent souvent ne pas vendre plutôt que vendre moins cher car le coût de stockage de terrain est faible. On parle aussi parfois de thésaurisation du sol (Tillemans et al, 2012). Les auteurs montrent que dans certains cas la « durée du portage foncier » introduit des gains pour le propriétaire.

ou moins grande marge de manœuvre sur les niveaux de prix. Dans les espaces socialement prisés, l'élasticité aux prix de la demande étant faible, les prix de sortie sont susceptibles d'être majorés pour compenser le renchérissement du coût de production d'une opération de qualité ; tandis que dans des espaces moins cotés, la demande n'est pas en capacité de supporter cette imputation, et le lotisseur peut donc difficilement augmenter le prix de ses lots, au risque de ne pas pouvoir les vendre. Un lotisseur confirme l'existence de cette limite économique :

« [LH] – Est-ce que la qualité n'est pas aussi liée au marché auquel on s'adresse ?

– Bien sur. Vous voulez dire que là où on s'adresse à des primo-accédant c'est plus dur de faire de la qualité ? Bien sur c'est évident ». (lotisseur, le 26 mars 2014)

Selon ce raisonnement, la qualité ordinaire, c'est-à-dire ici non subventionnée, ne pourrait alors être produite que dans des espaces situés dans des marchés fonciers et immobiliers porteurs. Ce constat est problématique puisqu'il sous-entend que la qualité morphologique ne serait accessible qu'à la partie la plus aisée de la population, les autres devant se contenter de lotissements médiocres⁵⁹. Or si l'on en croit T. Vilmin (2012), les lotisseurs agissent essentiellement au sein d'un marché qu'il qualifie d'intermédiaire, justement localisé dans des zones peu tendues.

Il nous semble cependant que ces observations sont encore très incomplètes dans la mesure où elles reposent sur un postulat fort, qu'il conviendrait de déconstruire pour arriver à répondre à cette question centrale du coût et du financement de la qualité morphologique des lotissements. En effet, le raisonnement précédant présuppose que la qualité morphologique est nécessairement synonyme de renchérissement du coût d'une opération. Nous avons repris ici l'hypothèse de G. Dupuy qui suppose que les contraintes issues des « règles tacites » émises par la collectivité sont productrices de coûts supplémentaires, puisqu'il assimile ces contraintes à des taxes. Si cela semble légitime pour les éléments analysés dans son étude (notamment concernant la construction de places de parking supplémentaires ou de quota de logements en accession sociale), la question reste ouverte pour un certain nombre de critères de qualification mis en exergue dans notre propre travail. La mitoyenneté, l'alignement du bâti ou encore la gestion écologique des eaux pluviales génèrent-elles une augmentation des coûts de construction ? Pouvoir répondre à ces questions nécessite de réaliser une étude plus approfondie, soutenue par des modèles d'analyse économique des coûts (d'étude, de construction mais aussi de gestion) que nous n'avons pas pu développer ici. Il nous semblait cependant important de souligner l'incomplétude du modèle précédant pour élucider cet enjeu.

59 Ce qui revient alors à laisser de côté la grande majorité de la population française, étant donné l'effet de filtrage déjà induit par la solvabilité nécessaire à la prétention d'accession à la propriété.

1.2.2.4. Ressource réglementaire

Si la règle de droit constitue bien une contrainte pour les lotisseurs, dans la mesure où elle délimite ce qu'ils sont légalement en droit de réaliser ou non, elle peut également être mobilisée par ces derniers comme une ressource dans le système local de négociation. Romain Maurice (2013) a ainsi montré que la réglementation locale pouvait être utilisée par les opérateurs pour réduire l'incertitude dans la négociation. En effet, les pratiques de régulation au-delà du droit qui s'observent autour de la délivrance des autorisations d'urbanisme, parmi lesquelles l'expression de règles tacites par la collectivité, connaissent une grande limite : un maire n'a pas le droit selon la législation nationale de refuser un permis d'aménager si ce dernier est conforme au document d'urbanisme local. Face à un trop grand écart entre la règle de droit et la règle tacite, ou encore face à des exigences qui mettent en péril la rentabilité d'une opération, un lotisseur peut tout à fait menacer de faire un recours devant le tribunal administratif et contester une décision illégale. On retrouve ici les mécanismes de régulation décrits par les tenants de l'analyse stratégique : « *Les subordonnés peuvent se réfugier derrière elle [la règle] contre l'arbitraire de leur supérieur. S'ils savent appliquer la règle, le supérieur sera démuné à leur égard* »⁶⁰ (Crozier & Friedberg, 1977, p. 89).

Cette contrainte imposée par la règle de droit à la collectivité est sans doute d'autant plus forte pour les petites communes qui n'ont pas les moyens, cognitifs et financiers, de supporter des recours en justice. Le maire d'Aveize, par exemple, explique que sa marge de manœuvre dans la négociation avec le lotisseur est limitée par son POS :

« - Après, eux, ils ont l'habitude, ils ont un POS en face, ils regardent le règlement... après du moment qu'ils respectent le POS, c'est de la discussion... Nous on dit, on aimerait bien ça. Mais s'ils ne veulent vraiment pas le faire, ils ne sont pas obligés. Mais à un moment donné, eux du moment qu'ils respectent le règlement... [...] C'est à dire que par exemple, on n'a pas pu mettre l'implantation des maisons. Alors que nous on serait allé jusque là ; mais là on n'a pas pu les obliger ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

L'ancien maire de Solaize exprime aussi ce rapport ambivalent que peut avoir un élu à son propre POS dont le caractère légalement contraignant – pour la collectivité comme pour le lotisseur – réduit paradoxalement le pouvoir de la commune dans l'interaction avec le lotisseur :

« - Alors le POS c'est bien et pas bien à la fois je trouve ; parce que des fois comme c'est autorisé, tout est permis parce que la loi l'autorise ». (ancien maire de Solaize, le 27 septembre 2013)

Au contraire, on peut facilement imaginer que cette contrainte de la règle de droit est moins forte dans des grandes collectivités qui ont l'expertise et l'expérience pour utiliser le droit à leur avantage, les moyens financiers de supporter des recours en justice, et qui ont aussi, du

60 Ici les subordonnés sont les lotisseurs, et les supérieurs, la collectivité publique.

fait de leurs réseaux, des élus puissants bien intégrés auprès de la préfecture qui a à sa charge le contrôle ultime de la légalité des actes administratifs. C'est du moins ce que formule de façon explicite cet agent de la DDT au sujet du Grand Lyon et de la Ville de Lyon :

« – Là où ils sont entre guillemets puissants, c'est sur le territoire du Grand Lyon, parce qu'ils ont des archi-conseils par secteurs, etc. Enfin, il y a les moyens. Et bon sur le Grand Lyon, je ne vais pas dire que c'est l'Etat dans l'Etat, mais c'est un peu ça, au niveau instruction ils font ce qu'ils veulent. Même si c'est illégal, ils n'ont pas peur de refuser. Ce que nous on ne se permettait pas. Eux ils se le permettent, mais du coup ils se tiennent à carreau les aménageurs, mais eux ils ont les épaules pour.

[LH] – Ça veut dire quoi : ils ont les épaules ?

– Ils peuvent leur pourrir la vie. L'aménageur, il faut que son truc il sorte vite, la ville de Lyon ben s'ils veulent les emmerder, ils les emmerdent, hein. Ils vont garder le permis un an, même si réglementairement normalement c'est pas possible, eux ils vont y arriver. Ils magouillent en fait. Ils font des demandes de pièces successives qui suspendent le délais ; normalement c'est pas possible : on en fait une, terminé. Et ben eux, ils recommencent. À chaque fois ils font redémarrer le délai à zéro. Et tous les aménageurs le savent. [...] Et puis, plus on est dans une grosse collectivité, plus ils se permettent des trucs quoi. Parce que le maire d'une petite commune si on l'engueule il va faire : 'olala, attention il y a le préfet il va venir vous taper sur les doigts'. Le préfet, il va pas aller taper sur les doigts à Collomb⁶¹ ou à Mercier⁶², hein ! Donc il y a ce phénomène là ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

Par ailleurs, la mobilisation de la ressource réglementaire par le lotisseur souhaitant rappeler à la collectivité les limites de sa marge de manœuvre est aussi fortement limitée par la logique de réputation qui pèse sur son comportement. De plus cette capacité à utiliser, contre la collectivité, la règle de droit suppose aussi des moyens financiers suffisamment conséquents pour pouvoir mener de front un recours en justice et une baisse d'activités qui l'accompagne, sans mettre en péril l'avenir de la structure.

1.2.2.5. Ressource financière

La force de frappe financière du lotisseur apparaît finalement comme un dernier type de ressource, que l'on peut qualifier de transversale car souvent nécessaire à la mobilisation des autres ressources, et notamment, nous venons de le voir, à l'utilisation de la règle de droit.

61 Maire de Lyon et Président du Grand Lyon.

62 Maire de Thizy-les-Bourgs et sénateur du Rhône au moment de l'entretien.

Nous avons aussi déjà évoqué plus haut, au sujet du Jardin de Rampeaux à Aveize, le rôle qu'avaient eu pour Capelli ses moyens financiers, lui permettant d'acquérir au prix fort le foncier nécessaire pour son opération, confisquant de la sorte cette ressource à la commune qui n'a pas pu suivre, faute de moyens.

Le cas du Clos des Eparviers donne un autre exemple du fait que le poids financier d'un opérateur peut représenter pour lui une ressource importante dans le système local de négociation. Cet exemple illustre également comment les arrangements opérés dans le cadre de ces systèmes de négociation peuvent aisément nourrir des pratiques flirtant avec l'illégalité. En effet, au Clos des Eparviers, le coût d'aménagement du mail central de l'opération a été pris en charge par le lotisseur, alors même que légalement ce dernier n'avait pas à assumer seul un tel investissement. Un agent communautaire qualifie ainsi ces pratiques de « cavalières » nous expliquant :

« - C'est à la limite de la légalité au regard de la règle qui veut que la collectivité ne peut demander à aménageur privé de financer que les espaces qui répondent directement aux besoins du lotissement, et pas au-delà ». (agent communautaire, le 18 juin 2014)

Or, le mail est très clairement un espace public d'intérêt au moins municipal, d'autant plus que sa réalisation était inscrite dans le POS. Au regard du droit, Foncier Conseil aurait pu refuser de prendre à sa charge le coût d'un tel aménagement. Pourtant il a été « complice » (ibid) de cet arbitrage. Dans l'interaction opérationnelle, sa capacité de trésorerie, grâce à laquelle il peut financer la construction de cet espace avant d'avoir perçu les recettes de la vente de ses lots, constitue une ressource importante, car elle lui permet de répondre à une exigence forte de la commune et de s'affirmer comme partenaire dans le jeu. Inversement, elle place aussi la collectivité en situation de dépendance vis-à-vis du lotisseur, dans la mesure où le mail a vocation à entrer dans le domaine public, en l'occurrence dans le domaine communautaire. Le Grand Lyon a donc besoin que ce dernier respecte un programme de travaux précis pour être en mesure de pouvoir gérer par la suite cet espace. Et c'est effectivement ce qui s'est passé, on l'a vu, puisque les négociations ont notamment porté sur la conformité des équipements techniques au parc grand lyonnais, à travers la réalisation d'un cahiers des charges paysager et technique par InSitu pour les voies et le mail du lotissement.

* * *

Nous nous étions demandé en introduction de cette section si la morphologie avait une place importante dans les systèmes locaux de négociation constitués au cours du processus de délivrance des autorisations d'aménager, étant donné que la trame bâtie n'est pas encore

dessinée à ce stade. L'analyse stratégique nous a permis d'observer que la forme est bien une question centrale dans la négociation. Des arbitrages morphologiques importants, dépassant la simple application automatique de la règle de droit, s'opèrent dans ces cadres négociés.

Nous nous étions également demandé si les petites communes, telles que celles que nous étudions, étaient si démunies que le laissait entendre la littérature dans l'interaction avec les lotisseurs. Nous avons pu observer que le fonctionnement de ces systèmes locaux, et les rapports de force qui les animent, sont toujours singuliers et dépendent des ressources et des contraintes qui pèsent dans chaque situation particulière sur le jeu des acteurs. Dans ce cadre, l'accès aux ressources cognitives, financières et ingénieriales est effectivement très important, et nos études de cas confirment le rôle des partenaires de l'acteur communal pour rééquilibrer le rapport de force. L'exemple d'Aveize nuance donc les conclusions de la littérature en montrant qu'il est nécessaire d'envisager la position de la commune dans la négociation en fonction de ses rapports avec d'autres acteurs, dont le CAUE et la DDE. Par ailleurs, le cas des Balcons de la Vosne est caractérisé par un effacement de la commune de Montanay dans les négociations – pourtant membre du Grand Lyon et disposant à ce titre de tout l'arsenal ingénierial afférant. Le déroulement de cette opération laisse penser que la question de l'expertise et des moyens d'action n'explique pas tout. Il montre ainsi que le portage politique est un levier incontournable de la régulation publique.

Pour conclure, les opérations de lotissement que nous avons analysées relèvent bien d'une maîtrise d'ouvrage privée. Pour autant, nous avons pu observer que, malgré cette nature privée, les acteurs publics, en premier lieu desquels la commune, sont omniprésents et potentiellement puissants dans ce mode opératoire. Une marge de manœuvre existe pour le lotisseur ; ce qui reporte sur le comportement de cet acteur certains enjeux de qualification morphologique. Toutefois, nous observons – à travers les cas de Solaize et d'Aveize principalement – qu'une commune qui en a la volonté politique peut réussir à contrôler certaines zones d'incertitudes dans l'interaction. Elle est alors en capacité de réguler des aspects importants dans la conception de la forme de l'opération.

2. DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE, UNE PHASE PLUS RÉGLEMENTÉE QUE NEGOCIÉE

La production de la ville par lotissement est caractérisée, nous l'avons déjà dit, par la succession de deux procédures d'urbanisme : le permis de lotir, que nous venons d'analyser, suivi du permis de construire, qui fait l'objet du développement de cette deuxième section.

Nous proposons donc dans ce deuxième temps d'appliquer à nouveau l'approche stratégique. Elle va nous permettre d'évaluer quels enjeux en termes de qualité morphologique sont cristallisés dans cette phase de délivrance des autorisations de construire. Elle nous amène également à observer comment fonctionne ce processus, de façon à mesurer la marge de manœuvre dont dispose la collectivité pour y introduire des critères de qualité de la forme.

Nous allons montrer que contrairement à la phase d'aménagement, la délivrance des autorisations de construire de maisons individuelles pour des particuliers relève plus d'un processus de réglementation que de négociation. En effet, les permis de construire de particuliers en lotissement ne semblent pas se conformer aux mécanismes décrits par la littérature au sujet des permis de construire portés par des promoteurs immobiliers. À la différence de ce qui a été montré par G. Dupuy sur l'accession sociale ou encore par J. Pollard et R. Maurice sur la promotion immobilière, la phase de négociation préalable concerne peu la partie construction quand il s'agit de projets de maison individuelle portés par une maîtrise d'ouvrage occasionnelle, celle de particuliers faisant construire pour eux mêmes.

Nous montrerons que ce mécanisme de réglementation assez rigide fait écho à un système d'action marqué par la faiblesse à la fois de la dimension morphologique dans les logiques d'action des deux principaux acteurs (habitant-maîtres d'ouvrage et constructeur), mais aussi à la faiblesse des enjeux de qualité de forme au vu de l'échelle et de la portée des arbitrages opérés à ce stade. Nous verrons ensuite que bien souvent la marge de manœuvre des différents acteurs en présence – habitants, constructeurs, commune, et dans une moindre mesure lotisseur – est extrêmement réduite, et que les comportements sont très largement conditionnés par la règle de droit à travers l'instauration en amont d'un instrument réglementaire puissant : le règlement de lotissement.

D'un point de vue méthodologique, notre démonstration se base sur le croisement de deux types de sources :

- des entretiens réalisés auprès des acteurs engagés dans la conception et la construction de la trame bâtie de nos quatre lotissements, soit les acteurs publics (commune, intercommunalité, service instructeurs) et parapublics (CAUE, architecte-conseil), les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison, les professionnels à qui ils confient le montage et réalisation de leur projet (constructeurs de maisons individuelles, architectes et maîtres d'œuvre) et les lotisseurs et leur équipe de conception ;

- des sources écrites à travers la consultation des règlements de lotissement de nos quatre opérations et des permis de construire de maisons individuelles autorisés dans leur périmètre. À ce propos, il convient de rappeler que nous avons volontairement laissé hors de notre champ d'étude les bâtiments construits en promotion⁶³, pour nous concentrer sur les permis portés par des particuliers, institués maîtres d'ouvrage de leur logement de façon occasionnelle.

2.1. Habitants-maîtres d'ouvrage et constructeurs de maisons individuelles : quels intérêts morphologiques propres ?

En préalable d'une analyse stratégique du système d'action constitué autour de la délivrance des autorisations de construire individuelles en lotissement, il convient d'éclaircir la portée morphologique des logiques d'action des deux acteurs centraux de ce système, que nous n'avons pas encore étudiés jusqu'à présent : les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison et les constructeurs de maisons individuelles qui se chargent bien souvent de la conception ainsi que d'organiser la construction de la trame bâtie.

Cerner ces éléments nous permettra de mesurer toute la spécificité de ce système d'action, notamment si on le compare à la production de logements en promotion, et de mieux comprendre pourquoi il ne fonctionne pas selon les mêmes mécanismes. L'objet de cette section est ainsi d'essayer d'identifier quels sont les intérêts poursuivis par ces deux groupes d'acteurs et d'évaluer leurs potentielles dimensions morphologiques.

2.1.1. Habitants : des maîtres d'ouvrage sans programme ?

L'engouement observé autour de la maison individuelle en France a déjà fait l'objet de recherches approfondies et nombreuses. Un des ouvrages les plus fondamentaux à ce sujet est sans doute celui écrit par Nicole Haumont dans les années 1960. Explorant les fondements idéologiques et pratiques du mode de vie pavillonnaire l'auteure montre que le succès du pavillon⁶⁴ s'explique notamment parce que l'espace pavillonnaire permet – plus que d'autres modes d'habiter tel qu'un appartement en habitat collectif ou une maison en bande – à ses occupants de s'approprier leur lieu de vie grâce à ses caractéristiques spatiales propres (sous sol, jardin, clôture, répartition du propre et du sale, placards).

63 Ce type de cas ayant déjà fait l'objet d'une littérature récente assez fournie.

64 Défini de façon stricte selon des critères architecturaux de « *recul par rapport à la rue, jardin de devant, terrain derrière, absence de contraintes mitoyennes* » (Raymond, et al., 2001, p.2).

L'objet n'est pas alors de revenir sur ces éléments constitutifs des idéologies et des pratiques habitantes du pavillonnaire ou sur les aspirations résidentielles exprimées dans le choix de ce mode d'habiter, déjà très largement explorées⁶⁵. Ici, nous interrogeons de façon plus spécifique les logiques d'action des résidents de nos lotissements, non pas en leur qualité d'habitants, mais en leur qualité de maîtres d'ouvrage de leur maison⁶⁶. En effet une des caractéristiques fondamentales de la production contemporaine de la ville par lotissement est que la maîtrise d'ouvrage de sa trame bâtie est multiple – il y a autant de projets de maisons qu'il y a de lots – et souvent occasionnelle – certains porteurs de ces projets sont des particuliers. Ces derniers ne sont pas seulement des habitants en devenir ou des clients⁶⁷ de constructeurs ; ils sont des maîtres d'ouvrage, au sens strict, c'est-à-dire les personnes propriétaires de leur maison qui commandent, financent et reçoivent cet édifice (Arab, 2004). Nous sommes là dans le cas de l'« autopromotion » en lotissement décrite par J.-M. Halleux et J. Strée (2012), qui se distingue de la promotion par la différence d'objectif qui anime sa maîtrise d'ouvrage : se loger/habiter (auto-occupation) dans le premier cas / commercialiser des logements dans le second.

Dans cette perspective nous souhaitons voir si l'on peut identifier des régularités concernant les attentes morphologiques de cette maîtrise d'ouvrage habitante. Autrement dit, nous nous demandons si les logiques d'action de ces habitants-maîtres d'ouvrage génèrent des effets récurrents en matière de morphologie urbaine, et si ces effets peuvent potentiellement impacter la qualité de la forme du lotissement. Nous considérons alors que ces effets morphologiques pourraient s'instituer comme des objectifs poursuivis par ces acteurs.

Cette question renvoie à une des dimensions de la maîtrise d'ouvrage, celle du contenu de la commande, ou dit autrement du programme⁶⁸. Nous verrons par la suite que cet exercice de programmation ne peut pas être envisagé de façon isolée, et qu'il s'inscrit dans un système d'action plus large dans le cadre duquel pèse sur lui des contraintes exogènes. Cependant, avant d'entrer dans cet aspect dynamique plus complexe de l'analyse des modes de faire, il nous paraît important d'essayer de cerner de façon plus précise les intérêts propres de ces acteurs que sont les habitants-maîtres d'ouvrage⁶⁹, et de voir si ces intérêts ont des incidences significatives sur la qualité morphologique des lotissements. Pour résumer, cette section est structurée par la question suivante : Y-a-t-il des logiques morphologiques propres à la maîtrise d'ouvrage habitante qui aurait des effets sur la qualité morphologique ?

65 Encore récemment par Martine Berger (2016).

66 De ce fait nous n'avons cherché à interviewer que les habitants ayant fait construire leur maison, et pas ceux qui avaient acheté une maison sur le second marché.

67 Dans sa recherche sur les dynamiques de la maison individuelle, Guy Tapie (2003) envisage les particuliers comme des clients porteurs d'une demande complexe, mais jamais comme les producteurs d'une commande.

68 On définit ici le programme, à l'instar d'Alain Avitabile (2005), comme l'ensemble des attendus, morphologiques, fonctionnels et techniques, d'un projet en termes de produit.

69 Pour rappel, nous avons réalisé 25 entretiens habitants répartis sur nos quatre opérations.

Pour répondre à cette question, nous nous appuyons sur l'analyse des entretiens réalisés dans nos quatre opérations auprès des habitants-maîtres d'ouvrage. Nous les avons notamment interrogés sur les éléments constitutifs de leur projet de faire construire une maison, de façon à essayer de déterminer les caractéristiques de leur programme. Il ressort des entretiens que généralement la dimension morphologique n'est pas un élément fort des projets habitants, qui demeurent bien souvent des projets de propriété plus des projets d'architecture.

2.1.1.1. Un projet de propriété plus qu'un projet d'architecture : incomplétude et imprécision des programmes

À l'origine de ce questionnement, nous présumons que le projet de faire construire se distinguait de celui d'achat d'une maison existante. Nous pensions en effet qu'il reposait sur un programme animé par des attentes donnant les consignes et guidant le travail de conception de la maîtrise d'œuvre. L'étude des entretiens montre que cette transposition des catégories d'analyse du projet immobilier classique (maîtrise d'ouvrage en charge de la programmation/maîtrise d'œuvre en charge de la conception) au cas de l'autopromotion n'est pas très opérante. Le postulat de départ, qui voudrait que ces projets de maisons soient animés par une image d'architecture suffisamment définie pour s'incarner dans une série de critères assimilables à un programme, résiste difficilement aux observations de terrain.

Nous avons en effet eu du mal à identifier dans les entretiens habitants la formulation d'attentes préalables qui pourraient être comparées à des éléments programmatiques. Il nous semble qu'il s'agit là d'un premier résultat. La difficulté repose notamment sur l'impossibilité que l'on rencontre parfois à distinguer ce qui relève des besoins initiaux, équivalents à ce que l'on appelle le « *méta-projet* »⁷⁰ (Pinson, 2009) au sujet des projets urbains, des éléments contextuels que les habitants-maîtres d'ouvrage finissent par intégrer comme leurs dans leur justification. Autrement dit, la plupart du temps le programme ne préexiste pas à la réalisation du projet mais se construit in situ en fonction d'éléments exogènes constituant la situation d'action. La littérature a déjà montré, autour du concept de projet urbain, que les modes contemporains de production de la ville étaient caractérisés par la prégnance de l'incertitude et l'existence de processus itératifs entre la phase d'élaboration et la formalisation de l'activité de projet (Arab, 2004). Pour autant, les auteurs n'excluent pas le fait que les acteurs définissent des objectifs en amont, même si ces derniers sont réévalués de façon continue au fil du processus. Les ajustements qui viennent transformer en cours de projet les choix initiaux impliquent l'existence de ces intentions premières. Or, l'indétermination qui caractérise les programmes de ces maîtres d'ouvrage-habitants semble plus profonde encore que celle observée dans les

70 Tel que défini par Gilles Pinson (2009), à l'échelle d'un projet de ville, le « méta-projet » est la stratégie globale qui sert de cadre de références aux opérations ponctuelles. Il correspond grossièrement aux objectifs stratégiques non-négociables. Appliquée à une échelle plus fine, celle d'un projet d'urbanisme ou même d'une opération, cette notion de méta-projet est aussi pertinente : elle permet de désigner le cap dans un processus itératif et complexe de décisions, les intentions fondatrices et fondamentales.

grands projets urbains. En effet, les objectifs ne sont pas seulement réorientés en fonction des éléments de contexte, ils sont parfois entièrement construits par la situation d'action. Dans ces cas-là, le méta-projet est réduit à sa définition la plus dépouillée : les petits maîtres d'ouvrage veulent seulement construire une maison, sans en savoir plus quant à sa forme, son plan, sa localisation, son implantation, son architecture, son volume, etc. :

« [LH] – Vous aviez des critères particuliers ?

– Non. Juste, on cherchait une maison ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

Pour certains, l'idée même de projet immobilier semble inadaptée à la réalité de leur démarche :

« [LH] – Est-ce que vous auriez d'autres choses à me dire sur votre projet ?

– Ben le projet, je ne sais pas si on l'a vécu comme un projet. Nous c'était : on fait construire une maison ». (Solaize, le 14 mai 2015)

Au-delà de l'incapacité de certains interviewés à formuler des intentions initiales, la grande indétermination des programmes est aussi visible dans le caractère négociable qui semble affecter dans certains cas l'ensemble des critères du choix. Que ce soit la localisation de la parcelle ou la surface du terrain, certains ménages nous expliquent ainsi comment des aspects initialement fondamentaux de leur démarche ont été finalement abandonnés en cours de route :

« - Après là où on était en location, on avait 1500m². Je ne vous cache pas que ça faisait un peu beaucoup. Idéalement c'était plus autour des 1000m² que l'on cherchait. Maintenant c'est vrai que le projet de construction ne nous en proposait que 750. C'est vrai que ça a été un des sujets de discussion qui aurait pu nous freiner. [...] Mais c'est vrai qu'idéalement il manquerait 200 ou 300m² pour que ça corresponde vraiment à ce que l'on souhaitait au départ. Mais on a fait ce compromis là de sacrifier un peu de terrain par rapport à un emplacement plus pertinent pour les enfants et la proximité des écoles ». (Montanay, le 15 septembre 2015)

Dans des situations d'action extrêmement contraintes par la variable du coût⁷¹, il est alors difficile d'identifier de manière certaine – au-delà de cet aspect financier – les autres composantes déterminantes du choix :

« - On n'avait pas trop d'exigences non plus. Parce que bon on était quand même..., on avait conscience qu'avec le budget qu'on avait, on n'allait pas non plus... ». (Solaize, le 21 mai 2015)

« - La volonté personnelle, elle s'efface vite par rapport à la banque ! Faut être honnête. T'es vite rappelé à l'ordre ». (Aveize, le 30 mai 2015)

71 La dimension financière comme déterminante du choix a été évoquée dans près de l'ensemble des entretiens réalisés.

« [LH] – Quand vous rencontrez le constructeur, vous lui parlez des critères de votre projet ?

– On leur a dit notre budget surtout ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

« - Ce qui nous a décidé à venir là, c'est le prix du terrain. [...] le prix du terrain a été déterminant ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

Sous cette contrainte, les arbitrages opérés s'éloignent parfois radicalement des attentes initiales présentées, comme pour cet habitant qui raconte que la proximité de Lyon était un critère fondamental de son projet d'origine, alors qu'il a finalement choisi de construire sa maison à Aveize, soit à près d'une heure de son lieu de travail :

« - Au début, on ne voulait pas s'éloigner, parce qu'on travaillait sur Lyon : pas plus d'1/2 heure de route ». (Aveize, le 11 juin 2015)

Il ressort par ailleurs que dans une grande majorité des cas rencontrés⁷², le désir d'origine du ménage n'était pas tant de faire construire une maison que de trouver une maison.

« [LH] – Quand vous êtes venus ici, votre idée c'était de faire construire ou bien de trouver une maison ?

– Au départ c'était de trouver une maison oui. Comme on avait réparé l'autre maison. On y avait passé énormément de temps. Donc mon mari ne voulait pas refaire la même chose. Il voulait une maison où il avait des petites choses à aménager encore mais pas des gros travaux. Donc on a cherché ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

« - On arrivait de la région parisienne précédemment. Donc on était là à Lyon depuis deux ans. Je cherchais une maison au départ pas forcément à faire construire, plutôt une maison à acheter ». (Montanay, le 15 septembre 2015)

« [lui] – On était en train de chercher une maison.

[elle] – Mais on était plutôt parti sur une maison déjà construite. On ne voulait pas faire construire au départ ». (Solaize, le 14 mai 2014)

72 23 sur les 25 entretiens.

Sauf exception, c'est seulement au terme d'une première phase de prospection dans le parc existant qui s'est soldée par un échec ou par une prise de conscience économique⁷³, que se forme le projet de faire construire. Bien souvent, les habitants expliquent ainsi que le choix de l'autopromotion se révèle plus avantageux d'un point de vue budgétaire que l'achat dans le neuf comme dans l'ancien ou que l'extension :

« - Au final, en fait au bout de deux, trois mois de prospection, on s'est aperçu que si on achetait une maison qui avait dix ans, on la payait grosso modo le même prix que si on la faisait faire neuve. [...] C'était un projet de maison, mais voilà ça pouvait être une maison rachetée. Ce n'était pas forcément une construction. C'est vraiment le coût qui nous a fait nous décider sur quelque chose de neuf plutôt que sur quelque chose qui avait dix ans ». (Aveize, le 12 juin 2015)

« - On était en position de vendre parce que notre maison était devenue trop petite. On avait d'abord étudié les possibilités pour faire une extension, mais c'était trop cher et trop compliqué ». (Solaize, le 26 mai 2015)

« - On a commencé à regarder les maisons construites, et puis on s'est vite aperçu que c'était cher pour ce que c'était ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« - Au départ moi j'aurais aimé une maison ancienne. Mais une maison ancienne, ici... Après une maison moins ancienne avec un peu de verdure, un jardin arboré. Et puis je vous dit, on en a visitées quand même pas mal, mais pour trouver une maison avec six chambres dans un secteur aussi réduit... C'était vraiment... On n'a pas réussi. On en a très peu vu des maisons avec six chambres. Et puis bon il avait des problèmes de budget. C'est l'éternel problème le budget ». (Solaize, le 21 mai 2014)

« - En fait dès qu'on a acheté l'appartement à Oullins, on savait qu'on allait rester dix ans et nous on était parti sur de la rénovation. Après les prix, on ne voulait pas s'éloigner. On a vu les prix, on a vu le coût de la rénovation. Moi je suis un peu dans le bâtiment, on s'est dit tant qu'à faire, autant dessiner une maison, la faire, et puis après on verra ». (Aveize, le 11 juin 2015)

On peut alors imaginer que le caractère secondaire du choix de se constituer en maître d'ouvrage de sa maison explique au moins en partie l'incomplétude des programmes et la difficulté que nous avons rencontrée à identifier les intentions fondamentales des habitants dans leur projet immobilier.

73 Qui fait échos aux analyses plus globales sur le marché du logement qui démontrent toutes la très grande attractivité économique de la filière de l'autopromotion, si l'on raisonne en termes de coûts initiaux.

2.1.1.2. Localisation, surface, agencement intérieur, volumétrie et implantation : à la recherche des éléments programmatiques

Cependant, tous les cas de figure ne se ressemblent pas, et nous avons pu dans certains entretiens passer outre cette première impression de flou et repérer ce qui peut être assimilé à des attentes programmatiques. Il émerge en effet de l'analyse transversale de notre corpus d'interviewés que les projets des habitants peuvent être répartis entre deux pôles situés de part et d'autre d'une échelle de précision de leur programme. Il convient tout de même de souligner que cet exercice de répartition opère une inévitable réduction des singularités de chaque récit de vie qui nous a été donné d'entendre. Le corpus est en effet très hétérogène, pas seulement par les caractéristiques statistiques de la population (CSP, âge, taille du ménage, etc.⁷⁴) mais aussi par les trajectoires résidentielles toujours particulières. L'origine du projet de maison par exemple est très diverse selon les interviewés : il peut s'agir de l'agrandissement ou de la recomposition de la famille, d'un changement professionnel, de l'entrée dans la retraite, d'un souci de santé, de la recherche d'une occupation quotidienne suite à une crise, d'un projet de toujours devenu financièrement possible, d'un ami qui l'a fait alors pourquoi pas, d'un ras-le-bol de la location, etc.

Si nous nous attendions à voir émerger les habitants-maîtres d'ouvrage de leur maison individuelle comme une catégorie unitaire et facilement opératoire pour l'analyse stratégique, caractérisée par des intérêts morphologiques communs largement partagés – de hautes clôtures, une mise à distance des limites séparatives, un terrain de plus de 1000m², une image architecturale iconique préconçue hors sol – nous avons été déçue.

Nous observons tout de même que les programmes habitants oscillent entre une limitation à un projet de propriété et la définition de critères plus déterminés concernant la volumétrie bâtie et le plan de la maison.

D'un côté de l'échelle, l'incomplétude des programmes est ainsi particulièrement marquée, ces derniers s'effaçant presque complètement derrière l'enjeu de l'accès à la propriété. Il semble que cette disposition des entretiens recoupe de manière plus ou moins juste une séparation entre les primo-accédants d'un côté et les personnes anciennement propriétaires de l'autre⁷⁵.

« [LH] – Quels étaient pour vous les points importants de votre projet de maison ?

– Ben déjà c'était être propriétaires. Première chose. La location ça va cinq minutes mais... Je ne dis pas que c'est de l'argent foutu en l'air mais quasiment quoi. On voulait être chez nous ». (Aveize, le 6 décembre 2014)

« - On avait choisi d'être propriétaire ». (Aveize, le 17 janvier 2015)

74 Voir annexe 9.

75 Il s'agit d'une observation valable à l'échelle de notre corpus, qui a été constitué dans une optique monographique et non quantitative. Pour confirmer sa valeur générale, il faudrait bien sûr réaliser une étude quantitative plus vaste.

« - On est une famille recomposée. On avait le projet d'acheter une maison, puisque la location c'était assez onéreux ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« [LH] – Qu'est ce qui vous a poussé à venir faire construire ici ?

– Déjà acheter, être propriétaire ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

« [LH] – Vous n'aviez pas des attentes sur la composition? Sur la manière dont les espaces communiquaient ? Le rapport au jardin? À la rue?

[lui] – Non, on ne se posait pas de question.

[elle] – Non puisque au départ on était parti sur une maison neuve ; ça a vraiment été par hasard, on n'avait pas réfléchi à ce qu'on voulait comme construction ». (Solaize, le 14 mai 2015)

Pour les premiers c'est bien la propriété qui est le fondement principal et parfois unique du projet de construction d'une maison⁷⁶, pouvant résumer le programme de cette dernière à l'accès à un emprunt, comme l'explique cet habitant du Jardin de Rampeaux :

« – Parce que la première chose qu'on vous demande c'est : avant de faire construire une maison, après avoir fait une étude approfondie on va dire relatif sur les capacités d'emprunt. Première chose, c'est : de combien tu disposes ? [...] Après il [le constructeur] nous a quand même demandé nos préférences.

[LH] – Et quels étaient vos critères?

– Moi mes critères à l'époque ? 2000m²... [rire] non je plaisante. À l'époque c'était d'avoir... On ne savait pas trop ». (Aveize, le 30 mai 2015)

On retrouve ici l'idée que, pour les ménages les moins aisés, le plan de financement, condition pour la réalisation de ce rêve, « *clôt la réflexion sur le produit* » (Tapie, 2012, p.55).

Quand ils ne se résument pas complètement au budget, les critères du programme sont souvent réduits à trois éléments principaux : le secteur de localisation, la surface du terrain et le nombre de pièces dans la maison, même si on l'a vu, ces critères peuvent être réévalués en cours de route.

La surface du terrain est ainsi évoquée dans huit entretiens comme un critère préalable au projet, sept fois dans le sens d'une surface minimum acceptable et une fois comme une variable d'ajustement du budget. Contrairement à ce que nous pensions, cet aspect foncier générateur de la faible densité qui caractérise bien souvent les lotissements contemporains n'est pas affiché

76 Elle est évoquée explicitement dans 22 entretiens.

par les habitants-maîtres d'ouvrage comme l'élément le plus central de leurs attentes puisqu'il peut non seulement être négocié, mais surtout puisqu'il est absent des registres de justification dans la plupart des entretiens (18).

Finalement, la question des pièces intérieures est l'élément programmatique observé de façon la plus récurrente dans nos entretiens⁷⁷, avec des différences cependant dans le niveau de précision. Certains se contentent de définir un nombre de chambres et éventuellement une ou deux fonctions spécifiques appelant des pièces supplémentaires :

« - Essentiellement, on voulait quatre chambres et un bureau. Donc c'était surtout ça le critère ». (Solaize, le 14 mai 2015)

« - Nous on lui a dit un peu ce qu'on voulait au début. Les quatre chambres ; voilà on voulait un coin enfants, un coin adultes ». (Solaize, le 15 mai 2015).

« - Moi je voulais un sous-sol, parce que je bricole beaucoup. Et puis c'était tout. C'était le coût, et je souhaitais une maison avec un sous-sol ». (Aveize, le 12 juin 2015)

D'autres sont plus précis, et témoignent d'attentes préalables en matière d'agencement, comme cet homme qui raconte que sa femme avait dessiné des plans indiquant au constructeur leur volonté concernant la distribution intérieure des pièces :

« - Ma femme avait fait un plan avec l'agencement intérieur des pièces. [...] On voulait un grand salon - salle à manger, une grande cuisine où on puisse aussi vivre et manger tous les quatre, et puis un certain nombre de chambres. [...] La maison n'est pas ouverte comme beaucoup de maisons de l'époque déjà construites et encore plus aujourd'hui. On n'a pas de gros volumes tout ouverts. On voulait complètement fermer pour que si on faisait la fête en bas, les enfants en haut. [...] Donc on voulait vraiment permettre que chaque endroit soit un peu isolé. C'est pour ça qu'on a pleins de portes ». (Solaize, le 10 juin 2015)

Nous observons par ailleurs que les aspects de silhouette et de volumétrie bâtie se bornent souvent, quand ils sont évoqués, à l'alternative maison plain-pied ou maison à étage. D'autres fois cependant des intentions plus poussées sont exprimées : trois ménages nous ont parlé de leur volonté de construire un plan en forme de « L », et trois autres expliquent qu'ils ont émis des critères spécifiques en matière d'agencement des volumes bâtis, comme cette habitante du Clos des Eparviers qui raconte comment s'est déroulée la conception avec son architecte :

« - Je lui ai fait le dessin tout ça et puis on a travaillé ensemble. Je lui ai marqué, je lui ai dit les pièces comment je les voulais. Le contour de la maison, vous voyez la maison n'est pas droite. Vous voyez ça fait : tac tac tac tac. C'est ce que je voulais avec les piliers autour. Et puis je la voulais dans la

⁷⁷ Cet aspect des attentes initiales est formulé dans 17 entretiens sur 26.

longueur parce que dans la largeur elle ne rentrait pas [...] C'est ce que je voulais, je voulais casser un petit peu. Je ne voulais pas des rectangles. J'ai dit : il faut que je casse un petit peu ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

Ce sont d'ailleurs les trois ménages⁷⁸ qui avaient déjà une expérience d'autopromotion qui semblent avoir intégré des éléments de programmation les plus précis sur ces aspects, comme le raconte cet autre couple solaizard :

« [lui] – Elle [sa femme] avait quand même donné un truc. Le maître d'œuvre savait exactement ce qu'elle voulait. C'était dessiné, réparti, les distributions, les demi-niveaux, la taille des pièces, les fenêtres.

[elle] – On voulait des demi-niveaux pour n'être pas complètement séparés, tout en ayant des parties qui sont un peu indépendantes. [...] Il n'était pas question de mettre du standing, hein. C'était pas ça, c'était plus quelque chose, du fonctionnel quoi. Plus les volumes. On était nombreux, il fallait vraiment quelque chose qui tourne bien, qui garantisse l'indépendance ». (Solaize, le 21 mai 2015)

Nous remarquons d'autre part que les questions d'implantation du bâti dans la parcelle, et de rapport à la rue mais aussi aux limites parcellaires privatives, sont les grandes absentes des discours habitants sur leurs intentions initiales. Quand elle est pensée et caractérisée en amont, la maison est bien souvent imaginée hors-sol, non intégrée dans un tissu. Cependant, il arrive parfois que la recherche d'intimité et de tranquillité soit associée à une mise à distance des limites privatives et un rejet de la mitoyenneté :

« - On ne voulait plus de mitoyenneté, ce n'est pas satisfaisant. C'est compliqué, les voisins sont plus présents. Dès qu'on veut faire des travaux c'est compliqué, on est obligé d'avoir leur accord. Si vous avez un problème sur votre toit et que le voisin n'est pas d'accord, vous devez intervenir par hélicoptère ! ». (Solaize, 26 mai 2015)

« – Une maison mitoyenne ça nous aurait gêné.

[LH] – Pour quelles raisons?

– Peut être plus la proximité. On aime bien avoir un peu d'espace, être un peu chez soi comme dit mon mari ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« - Moi je ne voulais pas être mitoyen. Je ne sais pas ... peut être qu'on pense que c'est plus joli une maison où on fait le tour qu'une maison coincée contre un mur ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

78 Entretiens n°6 et n°11 au Clos des Eparviers et n°25 aux Balcons de la Vosne.

« - Je pense qu'il ne faut pas moins en surface. Ou alors espacer peut être des zones. En surface de terrain il peut y avoir moins, mais la distance entre les maisons... Je rectifie un petit peu ce que je dis, en vous le disant : je pense que le gens il faut qu'ils aient leur espace, qu'ils puissent respirer ». (Aveize, le 17 janvier 2015)

Si cette thématique est bien présente, nous avons été surprise de ne pas la croiser de manière plus systématique dans les entretiens habitants (elle a été évoquée dans huit entretiens), dans la mesure où les lotissements contemporains sont justement massivement caractérisés d'un point de vue morphologique par l'implantation des maisons en milieu de parcelle. Les raisons de cet état de fait ne semblent pas, à la lumière de ces résultats, être à chercher seulement du côté d'une logique morphologique protectionniste chez les habitants-maîtres d'ouvrage.

La recherche de maximisation de la surface d'usage du jardin par une implantation de la maison en limite de propriété n'est pas pour autant évoquée plus fréquemment, bien au contraire, puisque cet aspect n'apparaît que dans deux entretiens. De même, un seul habitant explique que le programme de la forme de la maison s'est construit en fonction des caractéristiques de son site d'implantation :

« - Je me suis dit : je vais d'abord attendre de voir quel terrain je vais avoir pour ensuite étudier la maison. Parce que c'est vrai je ne suis pas architecte dans l'âme, mais quand même on va voir la maison ce sera en fonction du terrain. Et donc c'est le terrain qui a déterminé comment allait être la maison ». (Aveize, le 30 mai 2015)

Pour finir, un projet de maison se distingue clairement des autres à cause du critère principal qui a présidé à sa définition, mais ce cas est une exception. Il s'agit de la grande maison en bois située à l'entrée sud du Jardin de Rampeaux. Son maître d'ouvrage explique ainsi que son projet était orienté par un objectif central, la performance énergétique, qui a ordonné un certain nombre de choix en matière de composition, d'équipement et structure de la maison :

« - En fait nous ce qu'on voulait, c'est faire des économies d'énergie. Et c'est pour ça que la maison c'est une structure bois. [...] J'ai besoin de 40 WATT/m² pour chauffer là. Une maison traditionnelle c'est à peu près 100-150 en fonction de ce que vous allez mettre comme isolant. J'ai un poêle à bois, je me fais livrer par un monsieur qui est à la retraite. J'ai un récupérateur de chaleur pour la dalle [...] Parce que je ne vois pas l'intérêt d'investir dans du chauffage alors qu'à long terme je peux investir dans de l'isolation. Moi ce que j'ai comme isolation, ce n'est pas de la laine de verre, quoi. Y'en a pas ». (Aveize, le 11 juin 2015)

Pour conclure, les habitants mettent parfois en avant l'avantage de la liberté de conception qui existe dans le projet d'autopromotion :

« - Avant on a visité deux, trois maisons déjà faites, et finalement après terrain plus maison ça revenait au même prix, que d'acheter de l'ancien. Et là au moins on pouvait avoir ce qu'on voulait ».

(Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

« - Ici on a retrouvé un peu de ce côté affectif de l'immobilier, en sachant qu'on allait créer **ce que l'on voulait** ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« - Finalement on s'est dit entre faire des travaux dans une maison d'occasion, ou faire des travaux dans une maison neuve. Autant le faire dans une maison neuve, comme ça on essaie de discuter un peu sur les plans dès le départ quoi ». (Aveize, le 12 juin 2015)

Pourtant l'analyse des entretiens a révélé une difficulté quant à l'identification d'éléments programmatiques précis susceptibles de donner un contenu à cette intention originelle. Les intérêts des habitants-maîtres d'ouvrage se laissent difficilement saisir comme une catégorie homogène définissant de manière précise les composants de ce « ce que l'on veut ». En résumé, il ressort de cette analyse transversale une grande hétérogénéité des attentes, à la fois concernant leur niveau de précision et concernant leur substance, même si les projets sont globalement caractérisés par une certaine incomplétude des programmes extrêmement sensibles à la situation d'action. Toutefois, nous pouvons tout de même affirmer que, lorsqu'elles existent, les attentes programmatiques ont a priori peu de conséquences sur la qualité morphologique des opérations, dans la mesure où elles concernent soit des choix opérés en amont (localisation et surface de terrain), soit des éléments concernant essentiellement l'agencement intérieur de la maison. Par contre, on peut très bien imaginer que certains éléments programmatiques puissent ponctuellement entrer en conflit avec les règles locales.

Nous nous éloignons donc d'une opinion croisée à plusieurs reprises dans la littérature qui consiste à voir dans l'exercice d'une maîtrise d'ouvrage habitante, réputée égoïste et incompétente, une des sources de la médiocrité des lotissements, comme le regrette Brigitte Vautrin qui déplore un mode de production de la ville où le « *particulier maître d'ouvrage est roi* », alors qu'il n'a pas de « *qualification professionnelle, ni même la conscience des incidences de son intervention sur l'intérêt collectif* » (2015, p.227)

2.1.2. Constructeurs de maisons individuelles : une maîtrise d'œuvre sans conception ?

Si les habitants se voient investis de la fonction de maîtrise d'ouvrage, il est cependant assez rare qu'ils assument aussi la fonction de conception et production matérielle de leur maison. Les chiffres récents montrent que l'autoconstruction représente une part très marginale de la production de maisons individuelles⁷⁹. Les acquéreurs des lots libres en lotissement font ainsi le plus souvent appel à d'autres acteurs qui vont prendre en charge cette phase de la construction, qui renvoie, si l'on raisonne selon les catégories du projet immobilier, à la maîtrise d'œuvre.

⁷⁹ En 2011 elle correspond à 3% de la construction de maisons individuelles (Caron, 2012 ; source : enquête ménages/accédants, Caron Marketing/Ipsos).

Le qualificatif de constructeur n'est pas alors seulement réservé à ceux qu'on appelle les « *pavillonneurs* » (Jaillet, 1982) qui offrent une maison « clé en main », mais renvoie à un plus grand panel d'acteurs, assumant, selon diverses configurations, la conception et/ou la réalisation matérielle de l'ouvrage.

2.1.2.1. Maîtrise d'œuvre et conception des maisons individuelles : une nébuleuse d'acteurs où dominant les constructeurs spécialisés

Les auteurs s'accordent ainsi pour dire que ce marché de la maison individuelle est très atomisé, et que les frontières entre les différents types d'intervenants sont parfois poreuses. Nous pouvons cependant distinguer trois types de constructeurs selon la nature du contrat qui les lie à la maîtrise d'ouvrage habitante : les constructeurs spécialisés, les architectes et maîtres d'œuvre, et les entreprises générales et artisans.

- Les **constructeurs spécialisés**, aussi appelés CMIstes, car ils sont les seuls à pouvoir mettre en place le **CCMI** (contrat de construction de maison individuelle), proposent une prestation intégrée qui recouvre globalement trois fonctions : une fonction commerciale d'accompagnement au montage du projet (permis de construire) et parfois au montage du financement du bien auprès des établissements bancaires ; une fonction de conception des plans de la maison ; et une fonction opérationnelle de suivi du chantier, gestion des artisans et de négociation des fournitures. Ils représentent 57% des constructeurs de maisons individuelles (Vautrin, 2015)⁸⁰. Le CCMI simplifie la démarche de l'acquéreur : c'est un contrat unique avec un interlocuteur unique, le CMIste, qui se charge de gérer l'ensemble des entreprises intervenant dans la réalisation physique de l'édifice. Il offre également un système de garanties réciproques puissant aux deux contractants à travers la garantie extrinsèque, et protège l'acquéreur puisqu'il formalise l'engagement du constructeur sur un respect des coûts, des délais et une garantie de livraison des travaux.

- **Les maîtres d'œuvre**, qui peuvent être ou non architectes, se chargent de la conception des plans, de la préparation de la réalisation de l'ouvrage, du suivi et de la coordination du chantier. Ils signent un **contrat de maîtrise d'œuvre** ou un **contrat d'architecte** avec les acquéreurs, mais n'ont pas, contrairement aux CMIstes, de lien contractuel avec les entreprises intervenant sur le chantier. Ils se contentent de coordonner leur intervention. Le contrat de maîtrise d'œuvre n'est pas réglementé et offre moins de garanties que le CCMI. Le maître d'œuvre ne s'engage notamment pas contractuellement avec les donneurs d'ordre sur un prix ou un délai. Il fait simplement le relai entre les acquéreurs et les artisans, mais d'un point de vue contractuel les habitants traitent toujours directement avec les artisans dans le cadre de contrats d'entreprise. Le recours à un maître d'œuvre suppose donc une plus grande implication des habitants dans leur projet de maison. Cette configuration n'est pas anecdotique

⁸⁰ Chiffres de l'Enquête sur les prix des terrains à bâtir (EPTB) 2011.

puisqu'elle représentait en 2011 11% de la construction des maisons individuelles⁸¹. Selon G. Tapie (2003), le choix d'une telle configuration repose sur l'idée qu'il s'agit d'une démarche moins commerciale et donc plus personnalisée, que les habitants conservent des marges de manœuvre plus importantes sur la conception et peuvent choisir leurs artisans, et qu'ils ont aussi la possibilité de diminuer le coût de la prestation en faisant l'impasse sur certaines assurances imposées dans le CCMI.

Dans cette catégorie, les architectes représentent une part très marginale du marché⁸². En effet, la production des maisons individuelles a, depuis son institution en un marché de masse dans les années 1960, toujours été marquée par une très faible implication des architectes, souvent cantonnés au secteur très haut de gamme. Sans entrer dans les détails⁸³, la littérature évoque généralement trois raisons principales à cette absence : la réglementation tout d'abord qui autorise une architecture sans architecte en dessous de 170m² de surface habitable⁸⁴ ; des raisons culturelles d'autre part qui vont des a priori des acquéreurs sur le coût d'un architecte, au décalage entre la demande de masse et la culture professionnelle des architectes⁸⁵ ; des raisons économiques enfin, qui font que les architectes ont du mal à soutenir une activité rentable en la matière du fait de leur faible force commerciale.

La maîtrise d'œuvre recouvre alors une grande diversité de profils professionnels qui ont comme point commun leur expérience dans le secteur du bâtiment : « *des techniciens de tout niveau de formation, voire même sans formation, qui ont une expérience de travail dans des entreprises du bâtiment ; des techniciens de bureaux d'études du secteur (mètreurs, OPC, dessinateurs) ; des commerciaux venant de constructeurs ; des maîtres d'œuvre agréés*⁸⁶ » (Tapie, 2003, p.26).

- Dans d'autres cas enfin, les habitants-maîtres d'ouvrage choisissent aussi d'assumer eux-mêmes la maîtrise d'œuvre de leur maison, on parle alors d'autoconstruction. Selon les cas ils investissent à la fois la fonction de conception des plans, de gestion des travaux, voire de réalisation matérielle. S'ils font appel à des **artisans ou des entreprises du bâtiment**, ils gèrent ces relations lot par lot dans le cadre de contrats d'entreprise. Il existe aussi des configurations frontalières où les habitants confient la conception et éventuellement le montage du dossier de demande de permis de construire à un architecte ou à un maître d'œuvre, mais

81 Caron, 2012 (source : enquête ménages/accédants, Caron Marketing/Ipsos).

82 4% de la maîtrise d'œuvre de maisons individuelles est assurée par un architecte (Vautrin, 2015 ; source : EPTB, 2011).

83 Pour cela, nous recommandons la lecture de Lajus (1997) et Nussaume (2006).

84 Ce seuil a depuis été abaissé à 150m². Or, les maisons dépassent rarement ce seuil, la moyenne se situant entre 90 et 120m² (Nussaume, 2006).

85 Avec d'un côté la peur d'un architecte venu imposer son savoir, et de l'autre une posture condescendante considérant avec mépris un « sous-secteur » de l'architecture (les auteurs regrettent notamment les carences des écoles d'architectures en la matière).

86 Par le SYNAMOB (Syndicat national des architectes, des agréés et de maîtrise d'œuvre qui a élaboré un contrat de maîtrise d'œuvre.

choisissent de gérer eux même la coordination des travaux et/ou une partie ou l'entièreté de leur réalisation. D'après André Caron (2012), ces modes de faire moins intégrés représentaient en 2011 14% de la construction des maisons individuelles.

L'ensemble de ces configurations existe sur nos quatre terrains. Cependant c'est bien le recours à un constructeur spécialisé qui reste la norme : sur les 47 maisons construites par des habitants-maîtres d'ouvrage, dans 38 cas la maîtrise d'œuvre a été confiée à un CMIste, dans cinq cas à un architecte, dans un cas à un maître d'œuvre et dans quatre cas elle a été assumée par les habitants eux mêmes. Comme il s'agit du groupe d'acteurs majoritaire et sans doute aussi le plus controversé, ayant en charge la conception de la trame bâtie des lotissements contemporains, nous proposons alors d'analyser plus précisément les logiques d'action de ces constructeurs spécialisés de façon à déterminer si leur intervention dans le processus de production de la ville par lotissement est potentiellement porteuse d'effets sur la qualité morphologique des opérations. C'est du moins ce que laisse entendre la littérature sur la question qui voit derrière l'omniprésence de ce type d'acteurs l'imposition dans la fabrique ordinaire de la ville des impératifs d'un « *marché de masse dont les rouages économiques et les systématismes font passer les enjeux qualitatifs au second plan* » (Vautrin, 2015, p.224).

Sur les 17 constructeurs spécialisés étant intervenus sur nos quatre opérations⁸⁷, nous avons réussi à en rencontrer seulement cinq. Cette population d'interviewés, trop peu nombreuse, nous empêche de prétendre à une forte montée en généralité de notre propos. Cependant, elle a tout de même le mérite d'être suffisamment diversifiée pour nous permettre de rendre compte de la pluralité caractéristique de ce groupe d'acteurs. En effet, les auteurs soulignent que la profession de constructeurs de maisons individuelles, même si on ne considère que les CMIstes, est caractérisée par la grande hétérogénéité des acteurs qu'elle recouvre. Cette diversité renvoie à la fois à la taille des entreprises et à leur périmètre d'activité (local, régional ou national), mais aussi à leur positionnement sur le marché avec des prix de sortie variant du simple au triple, passant de 80 000 euros la maison pour les positionnements d'entrée de gamme à plus de 250 000 euros pour le haut de gamme. Ils se différencient aussi en fonction de leur mode d'organisation du travail de production : industrialisé ou plus artisanal, intégrant la fonction de production matérielle dans un processus de préfabrication industrielle dans le premier cas ou recourant à la sous-traitance artisanale dans le second, et divergent également selon la place accordée à la conception dans leur processus : certains CMIstes proposent des modèles de maison préconçus en amont et adaptables à la marge selon les désirs des clients et la réalité du terrain, quand d'autres affirment offrir des maisons sur mesure.

87 Voir annexe 3.

Du fait de ces différences, les logiques morphologiques des constructeurs ne peuvent pas être appréhendées de manière homogène. Or, notre corpus d'entretiens (tableau 1) rend bien compte de cette diversité puisque nous avons rencontré à la fois un des majors du marché, constructeur industriel de niveau national, mais aussi un constructeur de niveau régional appartenant à un groupe immobilier reposant sur une organisation industrielle mais sans préfabrication, et enfin trois constructeurs locaux proposant des maisons « à la carte ». Par ailleurs, la question de l'organisation de cette profession de constructeurs spécialisés a fait l'objet de publications récentes (Tapie, 2003 ; Nussaume, 2006 ; Caron, 2012 ; Barthélémy, 2005 ; Perysinaki & Sery, 2012 ; Vautrin, 2015) et plus anciennes (Jaillet, 1982⁸⁸), que nous allons mettre en dialogue avec nos observations empiriques, de façon à pallier aux carences de notre propre corpus.

Alias	Périmètre	Effectif (personnes salariées)	Prix moyen de sortie d'une maison (€ TTC)	Volume de maison /an	Organisation de la production	Conception
Maisons colombe	National	2 300	85 000 à 130 000	5000	Industrielle et préfabrication	Catalogue
Maisons pour tous	Régional	37	70 000 à 200 000	200	Industrielle et sous-traitance	Catalogue adaptable
Maisons Confort	Local	13	180 000 à 200 000	45	Artisanale et sous-traitance	Sur mesure
Maisons France	Local	12	200 000 à 250 000	40	Artisanale et sous-traitance	Sur mesure
Maisons de rêve	Local	10	180 000 à 250 000	40	Artisanale et sous-traitance	Sur mesure

Tableau 1. Un panel diversifié de constructeurs rencontrés⁸⁹

Un constructeur affirme en entretien :

« - Notre intérêt c'est toujours de proposer des projets qui soient vendables derrière ». (constructeur chez Maison Colombe, le 28 août 2015)

Malgré leurs différences, nous pouvons supposer que cette affirmation est valable pour l'ensemble des constructeurs spécialisés, dans la mesure où ils s'engagent dans le cadre du CCMI sur le coût de leurs maisons. Cette citation nous semble résumer de façon particulièrement éloquent à la fois ce qui rassemble et en même temps ce qui divise les intérêts des constructeurs : ils sont tous dans une démarche commerciale, mais ils se différencient selon la nature de la demande qu'ils modélisent, à laquelle ils espèrent répondre et en fonction de laquelle ils organisent leur travail. Cet adage, proposer des « maisons vendables », produit alors des effets morphologiques différenciés.

88 Le travail fondateur de Marie-Christine Jaillet sur les pavillonneurs va nous permettre d'introduire une perspective historique dans l'analyse, puisque la situation contemporaine diffère significativement de celle que l'auteure analyse au début des années 1980.

89 Les noms des entreprises ont été modifiés pour préserver l'anonymat des interviewés.

Nous en avons identifiés deux. Chez certains constructeurs la fonction de conception est entièrement soumise à la fonction commerciale, ce qui conduit à faire de la maison une marchandise reproductible et interchangeable, et impacte négativement la qualité des tissus puisqu'elle minore la capacité d'intégration du bâti dans son contexte, toujours particulier. Chez d'autres, la qualité de la conception est au contraire au cœur de la différenciation commerciale : elle devient un argument de vente et permet a priori une meilleure adaptation de chaque maison à son environnement d'implantation.

2.1.2.2. Constructeurs industriels, constructeurs gestionnaires : la négation de la conception

Chez la majorité des CMIstes la fonction de conception des maisons est dominée par la fonction commerciale et isolée dans le processus de production. Cette configuration est valable chez deux types de constructeurs différents, qui portent pourtant des intérêts morphologiques équivalents : les constructeurs industriels et les constructeurs gestionnaires (Nussaume, 2006).

Les constructeurs industriels sont généralement des entreprises de dimension nationale possédant un capital plus élevé que le reste de la profession, dont le modèle économique de réduction des coûts repose sur la préfabrication des composants matériels des maisons, et donc sur une internalisation de la fonction de construction. Marie-Christine Jaillet (1982) a montré au début des années 1980 comment ces grands groupes ont progressivement réussi à dominer le marché de la construction individuelle⁹⁰, conduisant pour un temps à la disparition des constructeurs régionaux. Ces grosses entreprises nationales, dont la plus emblématique reste Maison Phénix⁹¹, ont durablement marqué les paysages résidentiels français. Elles proposent des modèles de maison préfabriqués en usine, dont la capacité d'adaptation aux demandes des clients, comme à la réalité de leur contexte d'implantation, est très limitée par l'effet de standardisation situé à la base du processus de préfabrication. Comme l'explique M.-C. Jaillet, l'organisation du travail chez ces grands groupes repose précisément sur « *la répétitivité des modèles [qui] minore les frais d'étude et le coût de construction. [...] La moindre transformation du produit pavillonnaire remet en cause le fonctionnement même des groupes pour lesquels le logement individuel est avant tout un bien de consommation nécessitant donc un traitement industriel uniforme* » (1982, pp.159-160)

Ces entreprises industrielles nationales ont cependant perdu depuis de leur emprise et se sont repliées sur les maisons bas de gamme. Au début des années 1990, il ne reste plus que trois groupes nationaux représentant moins de 5% du marché (Barthélemy, 2005).

90 En 1976, 3% des constructeurs de maisons individuelles représentent 40% de l'activité de production.

91 Au début des années 1970, Maison Phénix a été jusqu'à commercialiser 16 000 maisons par an (Lajus, 1997).

À défaut de dominer la construction individuelle, ces constructeurs industriels ont par contre très largement inspiré les autres acteurs du marché en matière d'organisation du travail. M.-C. Jaillet (1982) explique ainsi comment dans les années 1970 les micro sociétés locales qui subsistent à côté des grands groupes reproduisent déjà en miniature le modèle et les méthodes de travail des grands pavillonneurs : fonction de prestataire de service entre clientèle et banque, sous-traitance de la production matérielle, catalogue de modèles, démarche strictement commerciale.

On retrouve aujourd'hui ces mêmes principes de fonctionnement chez les nouveaux acteurs dominants du marché : les constructeurs régionaux⁹², appelés « gestionnaires » par Yann Nussaume (2006). En effet, contrairement à ce qu'avaient pu laisser croire les premiers succès fulgurants de Maison Phénix dans les années 1960, le marché de masse de la maison individuelle ne s'est pas incarné dans une diffusion généralisée de la maison usinée, mais dans la formation d'une « troisième voie de la maison individuelle » (Eleb & Engrand, 2002) : une maison traditionnelle partiellement préfabriquée, caractérisée par le respect d'une silhouette iconique considérée comme traditionnelle⁹³, un aménagement intérieur modernisé, la préfabrication de certains éléments et la rationalisation économique des process de production grâce à la sous-traitance de la fabrication. André Caron (2006) affirme ainsi que depuis 1995, nous sommes entrés dans une seconde phase de développement du marché de la maison individuelle, reposant à 90% sur ce type de produit traditionnel standardisé.

Les constructeurs gestionnaires, le plus souvent d'échelle régionale ou locale, « *utilisent les artisans locaux en sous-traitance pour construire des modèles répétitifs* » et maîtriser ainsi leur coût de production (Nussaume, 2006, p.17). Ils ont abandonné le principe de préfabrication industrielle totale des composants, à laquelle ils substituent une stratégie d'achat des fournitures en gros volume et de dévalorisation de la main d'œuvre sur chantier par une systématisation de la sous-traitance pour la majeure partie de la fonction de fabrication matérielle. Un constructeur régional rencontré parle à ce propos d'une « organisation industrielle » de la production, qui renvoie, non pas à la préfabrication, mais à la rationalisation du processus de commande des matériaux et d'organisation de la construction matérielle, qui lui permet de réduire les coûts de fourniture et les coûts de main d'œuvre :

« - Le modèle industriel ça signifie que le constructeur fournit au poseur, l'artisan devenant uniquement un poseur, qui peut se dire qu'il a quelques petites pièces complémentaires pour les ajustements, mais l'essentiel lui est fourni. Ça nous permet de négocier les prix en termes de volume. Donc les prix forcément dégringolent. Un artisan, quand il est fait une maison tous les 15 jours, il ne peut pas négocier un volume 250 chaudières avec un chauffagiste. Ce n'est pas possible. Donc : fournir, négocier les prix, négocier des remises arrière, des BFA c'est à dire des primes complémentaires

92 Selon Jean-Roland Barthélémy, « *la majorité de la construction se réalise désormais dans des entreprises régionales moyennes* » (2005, p.199).

93 À travers un rejet des consensus de l'esthétique moderne en matière d'architecture individuelle : volumes primaires, toits-terrasses et larges baies vitrées (Eleb & Engrand, 2002).

au prix. Et à partir de là on bénéficie d'un prix d'achat le plus compétitif possible. Derrière c'est de la logistique. Si vous fournissez, vous avez des métreaux, vous avez une logistique interne qui fait qu'on va passer les commandes, préparer les dossiers, passer des commandes à l'industriel, et donc gérer des plannings. Donc là, on est dans l'industriel. Le caractère industriel il est dans le mode opératoire de la fabrication. C'est plutôt dans la mécanique que dans les matériaux ». (constructeur chez Maisons pour tous, le 24 juin 2015)

Nous comprenons aussi, à l'instar de M.-C. Jaillet (1982), que ce modèle repose sur une domination de la fonction de fabrication matérielle et des métiers de l'artisanat qui la portent, à qui on ôte le pouvoir d'initiative, la force du devis, et que l'on contrôle. C'est particulièrement visible et tout à fait assumé dans le discours de ce même constructeur qui nous explique que c'est même sur cette domination que repose le modèle économique de son entreprise :

« - Derrière j'ai des poseurs, c'est des artisans qui ne sont pas des experts, puisqu'ils posent. Un artisan, sa force c'est de faire un devis, c'est d'évaluer ce qu'il a à faire, c'est de penser à tout. Chez nous, il ne pense à rien. On achète de la main d'œuvre, donc cette main d'œuvre elle coûte moins cher. Vous n'allez pas payer, pour faire une petite musique à votre mariage, vous n'allez pas payer au même prix David Guetta et un DJ que vous avez rencontré au Carrefour du coin. Ben c'est pareil, c'est moins cher. On gagne encore ». (constructeur chez Maisons pour tous, le 24 juin 2015)

Les constructeurs régionaux ont ainsi prolongé le processus de tertiarisation de la production des maisons individuelles, déjà observé dans les années 1970 par M.-C. Jaillet au sujet des constructeurs nationaux. Dans ce modèle, la fonction de construction est désormais définie comme une fonction de prestation de services qui domine la fonction de fabrication, complètement isolée.

Nous remarquons que chez ces deux types de constructeurs, industriels et gestionnaires, le résultat morphologique est identique. Les deux modèles conduisent, tout comme pour la fonction de fabrication, à une isolation et à une domination de la fonction de conception par la fonction commerciale : enfermée dans des process industriels de préfabrication dans l'un, adaptable à la marge et enfermée dans une forme iconique rassurante pour le marché dans l'autre. Dans les deux cas, mais à un degré plus ou moins important, l'habitant-maître d'ouvrage est « *dessaisi de la conception de sa maison [...] et le produit pavillonnaire évolue lentement vers la définition d'une 'cellule d'habitation minimale' qui, selon les revenus du client, sera plus ou moins accessoirisée* » (Jaillet, 1982, p.249)

Le degré maximum de négation de l'exercice de conception est sans doute celui décrit par M.-C. Jaillet (1982) au sujet de certains constructeurs spécialisés dont l'activité est étroitement articulée au système bancaire. En effet, dans les années 1970 des relations d'interdépendance fortes caractérisaient souvent le lien entre les banques et les constructeurs CMIstes de niveau

national⁹⁴ : les premiers finançant les seconds, qui captaient à l'intention des premiers les acquéreurs candidats aux prêts. Dans ce système, les constructeurs prenaient ainsi fréquemment en charge, en plus du montage du projet et de l'organisation de sa réalisation, la recherche du financement pour le compte des habitants grâce à leurs relations privilégiées auprès de certains établissements bancaires pourvoyeurs de prêts pour les particuliers. Dans cette filière de production de la maison individuelle, le projet de maison est alors réduit à un projet d'acquisition strictement défini en fonction des capacités financières du ménage. Le travail de conception spatiale et architecturale est évacué au profit d'un projet purement financier. À un certain niveau de mensualités correspond directement un certain modèle de maison. Le schéma suivant illustre par quel mécanisme la conception est effacée et le constructeur institué comme intermédiaire entre un établissement financier et un acquéreur (figure 4).

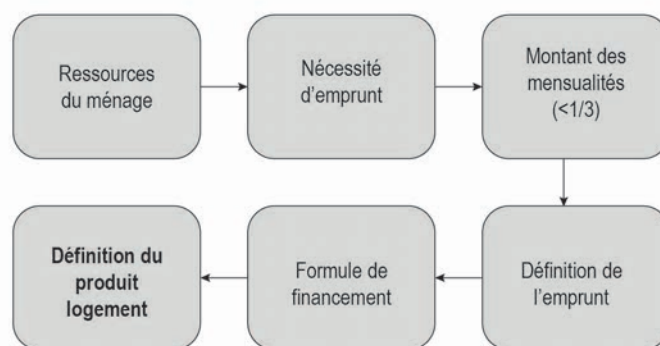


Figure 4. Détermination du processus de conception d'une maison par l'octroi d'un prêt (source : d'après Jaillet, 1982, p.138)

Aujourd'hui, cette interdépendance entre les constructeurs et le système bancaire est plus rare, du fait de la disparition d'un grand nombre de constructeurs nationaux sur le marché d'une part, et du fait que les constructeurs prennent aussi bien moins souvent à charge le montage financier des projets dont la responsabilité est renvoyée à l'acquéreur.

Pour autant, bien que le constructeur ne soit plus l'intermédiaire direct avec la banque, on observe tout de même un effet de marginalisation de la fonction conception sous le poids de la définition du budget, et ce tout particulièrement dans le cas des primo-accédants les moins fortunés. Un salarié chez Maisons Colombe, constructeur qui regroupe trois « marques » positionnées différemment sur le marché (maison usinée en entrée de gamme ; maison « traditionnelle » à compléter, prévoyant des lots restant à la charge des acquéreurs pour réduire les coûts ; et maison traditionnelle classique en moyenne gamme) raconte que la fonction de conception est complètement minorée dans le cas de la marque ciblant l'accession à la propriété en entrée de gamme. Dans ce segment du marché, l'objectif premier, voire unique, est de faire entrer la maison dans l'enveloppe financière contrainte du ménage.

⁹⁴ Elle explique que cette interdépendance ne concerne pas les plus petites sociétés de construction, qui n'intéressent pas les banques, du fait de leur taille réduite.

« – Mais du coup le commercial en face, il ne va pas travailler de même façon. Parce que d'un côté on va faire un vrai travail d'accessibilité et de l'autre côté ça va être plus un travail sur le projet en lui-même. Généralement le commercial doit être plus affûté techniquement parce que tout simplement on a affaire à une clientèle qui a un peu plus les moyens et qui forcément va demander des choses, des options, va arbitrer sur telle ou telle option, et qui va avoir besoin de son commercial pour ça. Alors que si vous êtes sur de la clientèle populaire, il faut être très clair, le but c'est l'accessibilité.

[LH] – Donc l'accessibilité à la propriété même si [me coupe]...

– C'est ça, l'accessibilité même si. Ce qui est le lot de tous les achats, hein. Vous achetez une voiture. Quand vous avez les moyens vous allez chez un vendeur de voiture qui va vous faire pleins d'options. Et vous allez choisir les options. Si vous n'avez pas les moyens, votre produit de luxe c'est d'acheter une voiture qui roule, qui a quatre places parce que vous avez deux enfants. Et voilà ». (constructeur chez Maison Colombe, le 28 août 2015)

Le constructeur différencie ici clairement les compétences mobilisées par ses vendeurs selon qu'ils cherchent à vendre une maison en entrée de gamme ou une maison plus cossue. Dans le dernier cas, ils ont besoin de certaines compétences qu'il qualifie de « techniques », qui renvoient à des connaissances sur le contenu du projet de la maison, et donc aussi sur les choix en matière de conception. Dans le cas de « l'accessibilité », le vendeur doit simplement maîtriser les aspects budgétaires, à tel point que la dimension morphologique du projet semble complètement évacuée dans la discussion avec le ménage. Le rôle du commercial n'est pas de concevoir mais de « rendre possible le projet » (ibid), qui préexiste dans son contenu, et notamment dans son contenu morphologique, à la démarche de l'acquéreur et au contexte spatial dans lequel il va prendre place. C'est en ce sens que l'on parle de négation de la conception, dans la mesure où elle est éliminée du dialogue entre la maîtrise d'ouvrage-habitante et son maître d'œuvre, le constructeur.

De façon plus générale, et sans se limiter aux primo-accédants, la domination de la fonction de conception dans le modèle industriel tient également au principe de préfabrication qui la fonde. Nous l'avons vu, dans ce modèle la préfabrication en usine des composants matériels des maisons permet une réduction et une maîtrise des coûts de production. Cependant elle induit aussi une plus grande rigidité des modèles de maison ainsi préconçus et limite fortement leur capacité d'adaptation, tant à des demandes particulières de la part des ménages qu'à la réalité parfois complexe des terrains dans lesquels ils s'implantent. Un constructeur industriel explique ainsi que le degré de personnalisation des maisons est très réduit et concerne des « options » marginales et jamais l'enveloppe ou la structure de l'édifice :

« - Si vous êtes sur un client qui a un peu plus les moyens, au niveau technique, ça va être plus sur les options où le commercial doit être plus affûté sur des options. Par exemple, une menuiserie alu, est-ce que je la prends plutôt bicolore, est-ce que je la prend pas bicolore. Est ce que je vais prendre

des volets alu ou PVC. Voilà. C'est pas sur l'enveloppe de la maison, ça va être beaucoup plus sur des options ». (ibid.)

Un tel fonctionnement peut alors se révéler problématique au regard des critères de qualité morphologique que nous avons définis, du fait de sa grande résistance aux aspérités du contexte. Ce même constructeur en rend compte lorsqu'il souligne l'incapacité de ses modèles à s'intégrer de façon satisfaisante à certains fonciers « difficiles » ; par « difficile » on peut entendre : accidentés, étroits, non-géométriques, etc. soit tout ce qui fait qu'une parcelle n'est pas un rectangle hors-sol mais bien un petit territoire :

« - L'avantage du système industriel c'est le coût, l'optimisation. Le désavantage c'est que c'est industriel et qu'on ne peut pas faire tout et n'importe quoi. C'est à dire que l'agrandissement ou l'élargissement de la maison ça se fait par trame. C'est des trames qui font 120 ou 60m, des demi trames. Donc ça veut dire que par rapport à la position d'un terrain, il faut que... Il faut que je puisse rentrer une maison. Je ne peux pas m'ajuster complètement à un terrain difficile ». (ibid.)

Mais cette faible capacité d'adaptation et les risques qu'elle induit en matière de qualité d'intégration du bâti n'est pas l'apanage des constructeurs industriels, car comme chez ces derniers la rentabilité de l'activité des constructeurs gestionnaires repose aussi sur la répétitivité des modèles, bien qu'ils ne soient pas entièrement usinés. Dans leur cas la standardisation demeure un moyen de réduction des coûts, non pas parce que les composants sont préfabriqués, mais parce que les fournitures sont négociées en grandes quantités :

« - [pour baisser les prix] sur quel levier je vais jouer ? La marchandise. Ça représente à peu près 40 à 50% du prix de revient d'une maison. Donc j'ai un gros poste là dessus. Si je négocie 10% là dessus, ça me fait quasiment 5% sur le prix de la maison, donc je deviens compétitif ». (constructeur chez Maison pour tous, le 24 juin 2015)

Comme le soulignent Aliko-Myrto Perysinaki et Johanna Sery (2012), en dehors des rares constructeurs industriels encore présents qui ont construit leur identité marketing sur la préfabrication, la majorité des constructeurs revendiquent aujourd'hui des modèles de maison ajustables. Cependant, elles montrent que si l'ère des modèles figés des décennies 1970/80 est effectivement révolue, la capacité d'adaptation chez ces constructeurs gestionnaires reste le plus souvent encore très limitée. Elles parlent de « *modèles ajustables* » qui « *offrent des options très limitées et toujours maîtrisées par les constructeurs* » (p.111), observant que « *la participation du futur acquéreur à la conception de la maison reste somme toute marginale au regard du résultat final qui reste très proche du modèle initialement proposé* » (p.112). Guy Tapie abonde également en ce sens affirmant à son tour que l'adaptation des modèles est plus un argument de vente qu'une souplesse profonde de l'organisation du travail de ces constructeurs : « *Si le catalogue n'est pas formalisé, il y a toujours chez un constructeur des maisons de référence avec des variantes : l'architecture est très balisée* » (Tapie, 2003, p.28).

Ces considérations concordent avec ce que nous avons pu observer sur le terrain à travers le seul cas de constructeur gestionnaire rencontré, dont l'expression « sur-mesure dans une certaine mesure » illustre bien la pirouette autant rhétorique que commerciale de ce positionnement intermédiaire sur le marché :

« - On a un procédé industriel qui permet au client de pouvoir personnaliser sa maison dans une certaine mesure, sans se faire matraquer sur les prix. [...] Et donc on a un catalogue d'options très variées, qui permet de passer de l'état du catalogue (produit standard de base) à un produit qui est très élaboré, avec un plan fait sur mesure... dans une certaine mesure ». (constructeur chez Maison pour tous, le 24 juin 2015)

Même s'ils souhaitent se différencier des constructeurs strictement industriels, les constructeurs gestionnaires conservent une logique de rationalisation des process qui limite grandement le dialogue sur la conception avec les habitants-maîtres d'ouvrages :

« - Parce ce que je considère que les clients qui veulent des produits très précis dans la maison, qui souhaitent mettre leur propre choix sur tous les détails, nous on n'est pas organisé pour ça. Notre organisation elle est quand même d'abord industrielle. Donc on a des options dans le cadre d'une organisation industrielle... ». (ibid)

Dans le cas des constructeurs industriels, comme dans celui des constructeurs gestionnaires, la fonction de conception est évacuée de la négociation entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre. Elle n'est pas pour autant complètement supprimée, puisque les maisons construites ont bien une forme ; elles ont donc bien été conçues à un moment. Seulement cette activité de conception est renvoyée en amont du processus opérationnel, et relève du travail de formalisation des modèles. C'est en ce sens que nous parlons « d'isolation » de la fonction de conception : elle est exclue de la relation habitant-constructeur que nous étudions ici, et fonctionne de manière indépendante dans le cadre d'un autre système d'acteurs reliant les constructeurs à leurs concepteurs internes ou externes, mais sans intégrer les acquéreurs. Nous repérons ici ce qui distingue sans doute le plus fortement la culture professionnelle du constructeur de celle de l'architecte ou du maître d'œuvre. La légitimité des seconds repose sur leur connaissance (liée à l'expertise et/ou à leur formation) de l'exercice de conception, qui doit leur permettre de proposer une réponse morphologique adaptée à la fois aux attentes singulières des d'habitants-maîtres d'ouvrage et au contexte d'implantation. Tandis que la compétence principale des constructeurs est avant tout une compétence commerciale : la capacité à vendre. Elle repose sur une connaissance et une compréhension du marché et de la

demande, une lucidité quant aux capacités des ménages, et un art du commerce⁹⁵ consistant à faire entrer ces demandes particulières dans des offres préconçues, ou dit autrement selon les termes de ce constructeur à « faire entrer un 42 dans du 40 » :

« - Après c'est le choix, c'est la pertinence du vendeur sur le modèle, surtout dans sa capacité à trouver les concessions que va faire le client. Parce que tout le monde veut toujours plus que ce qu'il est capable de se payer. Tous les clients sont comme ça. Le tout c'est de ramener son 42 dans un 40, et sans que ça soit douloureux. Parce que vous pouvez le faire doucement avec un peu de vaseline, ou vous pouvez le faire en coupant les orteils. Le mauvais vendeur il va couper les pieds. Il va dire : bon ben voilà, de toutes façons vous avez 150 000 de budget vous voulez une maisons à 170, bahoum! Là le client il est braqué. Si l'autre il le fait délicatement, il vient rogner un peu, il pousse un peu, il cherche, parce qu'il a bien découvert le client. Le client va faire l'effort sans que ce soit douloureux. Et généralement c'est celui là qui fait la vente ». (constructeur chez Maison pour tous, le 24 juin 2015)

De même, un autre constructeur exprime clairement que l'activité de conception, que l'on pourrait penser centrale chez un professionnel dont le métier consiste à monter et à construire des projets immobiliers, ne fait non seulement pas partie de son travail, mais ne fait pas non plus partie des éléments constitutifs de sa relation avec ses clients :

« - Ce n'est pas notre job ! Enfin je veux dire...et même, admettons : choix client, je suis client je veux vraiment mon projet à moi ; je ne vais pas aller voir un constructeur, je vais aller voir un architecte. Voilà. À un moment donné. Ce n'est pas mon business de faire ça. Moi mon business c'est de faire de la masse. Donc non, nos clients ils nous demandent voilà. Donc les modèles, ouais, ils sont vieux ». (constructeur chez Maisons Colombe, le 28 août 2015)

Le constructeur est avant tout un « ensemblier » (Barthélémy, 2005), dans la mesure où il organise un acte de construire dans lequel il n'est partie prenante d'aucun métier qui le rend possible : ni de la conception, ni de la fabrication matérielle. C'est au contraire la figure du commercial qui domine au défaut de celle du concepteur. On assiste alors à un effet d'invisibilisation de la fonction de conception. Même dans les cas où cette dernière est intégrée dans la structure du constructeur, à travers la mise en place de ce qui est appelé le « bureau d'études »⁹⁶, elle demeure extérieure au rapport client. Les habitants-maîtres d'ouvrage ont toujours affaire au commercial, y compris dans la phase d'adaptation du modèle de maison :

« [LH] – Parce que c'est le bureau d'études qui conçoit ? Vous ne faites pas appel à des architectes ?

95 Qui a été décrit et analysé par Pierre Bourdieu, et. al (1990) dans son analyse des interactions entre les vendeurs de maisons et leurs clients. Il montre notamment que les stratégies de vente conduisent les clients à opérer une « remise de soi » consistant à abandonner leur pouvoir de décision et à s'en remettre entièrement au vendeur.

96 Rarement composé d'architectes, le bureau d'étude comprend le plus souvent des dessinateurs ou « autodidactes familiers du bâtiment » (Tapie, 2003 p.29).

– Ah non non, c'est nous qui faisons tout. On a ici des dessinateurs spécialisés. Par contre c'est le vendeur qui doit découvrir ce qu'aimerait le client. Il personnalise ok. Mais après : pourquoi vous voulez ci ? Pourquoi vous voulez ça ? Parce qu'il y a aussi derrière toute une vérification. Dans le modèle catalogue toute la technique a été vérifiée. Dans le modèle avant projet, la technique elle est vérifiée au bureau d'études. Donc le vendeur il doit avoir un peu de notions, comprendre pourquoi le client il veut ça, pour que derrière on puisse concevoir une maison qui soit réalisable.

[LH] – Le client rencontre le bureau d'études ?

– Ah non, il ne rencontre que le vendeur. Il prépare tous les éléments, les donne au bureau d'études, fait souvent des petits schémas, et le bureau d'études conçoit, corrige par rapport aux problèmes techniques, et donne l'avant projet au vendeur, qui va le présenter à son client. C'est le vendeur l'interlocuteur du client. Oui, pour du haut de gamme ils viennent au bureau les clients. Nous on n'est pas en mesure de faire ça ». (constructeur chez Maisons pour tous, le 24 mai 2015)

Le concepteur n'a pas de marge de manœuvre propre : le message des clients est toujours filtré et traduit, au prisme de sa propre grille du « faisable » et du « vendable », par le commercial qui fait le lien entre les acquéreurs et les concepteurs. La fonction de conception est donc sous la tutelle de la vente.

Les auteurs notent alors que ce type de constructeurs est généralement peu demandeur de prestations d'architecture. Ils recherchent plutôt des « modèles d'adhésion », considérant avant tout que l'achat d'une maison est acte de sécurisation sociale. Selon ce raisonnement, ils anticipent la volonté présumée des habitants de rester dans des modèles standard de maison, en termes de morphologie notamment, de façon à préserver la position de leur bien sur le marché de l'occasion. Selon A.-M. Perysinaki et J. Sery (2012), la crainte des propriétaires – et la prévision de cette crainte par les constructeurs – de ne pouvoir revendre une maison trop originale participerait à l'uniformisation des modèles. André Caron et Yann Nussaume (2006)⁹⁷ expliquent que cette dynamique du marché conduit à figer la typologie architecturale des maisons individuelles sur une image type, celle d'une maison de cinq ou six pièces, entre 90 et 120m², construite en parpaings de béton, d'esthétique classique ou rustique, avec une toiture à deux pans, une entrée en façade et un séjour traversant. Si la vente de modèles figés sur catalogue ne représente que 25% du marché, du fait de ce phénomène de normalisation de la demande et de l'offre, les 75% restant s'éloignent en réalité peu de ce standard.

Cette croyance partagée par les constructeurs et les acquéreurs explique aussi sans doute pourquoi les premiers ont une vision très limitée de la diversité à laquelle pourrait potentiellement renvoyer l'exercice de composition dans la maison individuelle. Ils le réduisent à son strict

⁹⁷ Interviewé par Y. Nussaume dans son ouvrage de 2006.

minimum, pas seulement parce que c'est moins cher, mais aussi parce qu'il n'est pas légitime, puisque tous les projets (commande et contexte) semblent pouvoir être satisfaits par un panel réduit de solutions préconçues, alors même que l'observation de l'histoire de l'architecture et l'histoire de la maison individuelle fait la démonstration inverse⁹⁸.

« - Il y a des modèles de plain pied, sans garage, des modèles de plain pied avec des garages accolés ; des modèles de plain pied avec des garages intégrés. Vous avez la même chose avec des étages. Vous avez en général un modèle en V, un modèle en L. Vous avez des modèles en étages partiels. Alors ici en Rhône-Alpes, il y a ce que j'appelle Chalet, c'est pas vraiment un chalet - vous savez, c'est quand la maison va être tournée d'un 1/4 de tour; c'est à dire que le pignon devient la façade, comme un chalet. Votre entrée elle se fait dans le pignon, comme un chalet. Et, voilà. Après les gros types de modèles c'est ça. Et après c'est fois environ quatre, cinq surfaces différentes par modèles ». (constructeur chez Maisons Colombe, le 28 août 2015)

Le travail de conception est enfermé dans une déclinaison limitée de modèles types, que l'on adapte à la marge sur des éléments plus ornementaux que structurels :

« [LH] – Ils changent souvent ces modèles ?

– Non. En fait on les rénove. Par exemple ça voilà, c'est un modèle qui existe depuis la nuit des temps, mais vraiment. Alors par contre on va le relooker : le fameux bi-ton, un petit peu de fer à joint, parce qu'en ce moment c'est la mode de travailler un peu les façades sur des aspects un peu différents. Le fameux bris soleil qui coute un œil mais qui est très joli. Et voilà ». (ibid)

Dans le modèle industriel, comme dans le modèle gestionnaire, la maison est instituée en un bien de consommation dont la production repose sur un processus standardisé rentabilisé grâce à la recherche d'une réduction maximale des coûts de production. C'est l'effet de masse de ce marché qui permet d'atteindre des bas coûts. On comprend alors que cette démarche puisse nuire à la qualification des lotissements, dans la mesure où elle implique inévitablement la standardisation des produits (effet catalogue) et l'homogénéisation des principes de construction (dimensionnement des ouvertures, des espaces de circulation, etc.) et des fournitures (Vautrin, 2015). De fait, le modèle économique de bon nombre de constructeurs de maisons individuelles est animé par une logique morphologique qui peut parfois entrer en contradiction avec les critères d'intégration et de contextualisation du projet de maison, critères de qualité de la forme.

Nous pouvons cependant introduire une nuance dans ce tableau peu réjouissant : chez les constructeurs rencontrés le choix du modèle ne précède jamais le choix du terrain ; c'est même la nature du terrain qui devance et conditionne le choix du modèle :

98 Des maisons japonaises, aux maisons à cours de Solaize, en passant par les mas provençaux, par les maisons à patios méditerranéennes, par les pavillons bourgeois du 19^{ème}, par les maisons de villes, etc., l'Histoire et la Géographie invalident la thèse d'une limitation des modèles.

« - Le vendeur voit le terrain, le pré qualifie toujours. S'il n'y arrive pas, il peut se faire aider par le conducteur de travaux. Et on fait une proposition après qu'on ait vu le terrain. On ne fait jamais une proposition sans avoir vu le terrain. Jamais jamais jamais ». (constructeur chez Maisons pour tous, le 24 juin 2015)

« [LH] – Est-ce que si vous mettez du temps à trouver un terrain, vous essayez d'avancer avec le client sur la maison?

– Non. Parce que ça sert à rien tant que je n'ai pas de terrain ». (constructeur chez Maisons Colombe, le 28 août 2015)

Même si on imagine que cette précaution qui tient à la compatibilité du modèle vis-à-vis de son terrain d'implantation est sans doute moins fine que dans le cas de formes véritablement conçues in situ, ces pratiques constituent tout de même des garde-fous. Le recours au modèle, s'il implique bien une marginalisation de l'exercice de conception, n'induit pas pour autant une négation complète du contexte d'implantation de la maison.

Un dernier élément, particulièrement intéressant, émerge des entretiens à la lumière de ces observations. Du fait de la préservation d'une certaine sensibilité au terrain et du fait aussi de la modification récente de la structure foncière, la profession de constructeurs spécialisés semble être aujourd'hui à l'aube d'un changement important si elle souhaite maintenir sa présence sur le marché de la construction. En effet, la situation foncière contemporaine est marquée, suite aux lois récentes et à l'injonction à la densification, par une raréfaction des terrains et une réduction de leur taille. Un constructeur explique comment cette nouvelle situation d'action peut potentiellement conduire à faire évoluer sa profession :

« - Aujourd'hui, les terrains font 150m², pour mettre une maison sur un terrain de 150m², vous êtes obligés d'appréhender l'ensemble des paramètres avant même de vendre la maison. [...] Aujourd'hui c'est ça : ça c'est votre maison, et puis il reste ça comme terrain. Vous êtes obligés d'appréhender le voisinage, les limites, les évacuations d'eau de pluie, etc. Donc la logique même de la conception des maisons aujourd'hui en zone tendue, c'est plus du tout de la maison individuelle classique. Ce métier est entrain de disparaître ». (constructeur chez Maisons pour tous, le 24 juin 2015)

La montée en complexité qui accompagne le changement de la structure foncière, si elle est souvent vécue comme une contrainte par les constructeurs, semble par ailleurs être un moyen de réhabiliter l'enjeu de la conception dans cette profession.

« - On va dire par rapport à il y a 20 ans, 30 ans, quand il y avait moins de problème de foncier, on était vraiment pur jus dans ce qu'on appelle de la vente de maisons catalogue. C'est à dire que vous aviez quatre, cinq modèles de maisons, déclinés en quatre, cinq surfaces à chaque fois, et vous vendiez ça, et vous ne vous posiez pas de question. Parce que ça allait forcément sur le terrain, parce que les terrains étaient suffisamment grands. Et voilà. Aujourd'hui ce qu'on vend, alors on a

des modèles ; évidemment on va proposer des modèles pour que le client puisse se rendre compte de ce qu'il aura. Mais à chaque fois on adapte le modèle au terrain. Du coup le travail technique est beaucoup plus important aujourd'hui qu'il ne l'était hier ». (constructeur chez Maisons Colombe, le 28 août 2015)

Parce qu'ils sont désormais amenés à intégrer des variables contextuelles plus complexes, les constructeurs devraient aussi pouvoir ré-introduire dans leur process les compétences créatives et spatiales, qui deviennent nécessaires à la faisabilité des projets. Alors la maison retrouverait un peu de sa spécificité, non pas simple produit de consommation mais bien objet d'architecture.

2.1.2.3. « Un projet, un terrain, un client » : le sur-mesure dans le CCMI

Les entretiens font émerger un troisième type de constructeur qui semble différents des deux types précédents (industriel et gestionnaire). Il s'agit de plus petits constructeurs locaux, qui demeurent des constructeurs spécialisés attachés au CCMI, mais qui ne recourent pas aux modèles sur catalogue et proposent au contraire des projets sur-mesure à leurs clients. Ils font par contre aussi largement appel à la sous-traitance pour la partie fabrication matérielle des maisons. C'est vraiment sur les aspects de conception qu'ils se distinguent des constructeurs gestionnaires, avant lesquels ils ont par ailleurs beaucoup de points communs.

Nous rangeons dans cette troisième catégorie de constructeurs, ceux qui mettent explicitement à distance dans leur discours les pratiques de catalogue, et décrivent leurs propres modes de faire par un procédé de différenciation vis-à-vis de ces pratiques :

« - On n'a pas de catalogue ou de plan catalogue, on ne fait que du projet personnalisé. On a une démarche un peu plus approfondie avec le client. [...] On va vers ce que souhaite le client, vers un projet adapté au terrain et à l'environnement. Parce que, moi je ne sais pas comment font les constructeurs qui ont des catalogues qui arrivent à planter des maisons n'importe où sur n'importe quel terrain... Voilà on est assez ouvert par rapport à ça, par rapport au souhait des clients, à l'aspect architectural de la maison ». (constructeur chez Maison confort, le 2 juin 2015)

Leur capacité à faire du « personnalisé » ou du « sur-mesure » s'incarne dans l'idée que chaque projet sera différent en fonction de deux variables principales : la demande du client et le contexte d'implantation de la maison.

« - Il y a vraiment : un projet, un terrain, un client. C'est la liaison des trois ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

« - Ce n'est pas du catalogue, on ne pose pas une maison sur un terrain ; et souvent on fait la différence avec nos concurrents sur l'adaptation au sol. Souvent c'est ça. Parce que des fois les clients ont des idées arrêtées sur la position de leur maison sur leur terrain, l'exposition, la voirie s'il y a de la pente ; et en fait ils sont complètement à l'envers de ce qu'il faudrait faire. Donc souvent

la différence se fait là : sur la pertinence de l'adaptation du projet au terrain, à l'environnement ».
(constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

La littérature parle peu de ces constructeurs. Elle semble même ne pas considérer qu'ils constituent une catégorie de professionnels à part, classant par défaut cette production sur-mesure du CCMI avec les constructeurs gestionnaires. Selon elle, ces constructeurs hors-catalogue, sans formaliser de véritables modèles, proposeraient tout de même des produits standardisés et resteraient de fait dans une logique d'action purement commerciale.

De notre côté, il nous semble que la différence est mince en effet entre les modèles adaptables et la conception sur-mesure proposée par ces constructeurs. Notamment chez ceux qui adhèrent à la thèse d'une limitation des morphotypes :

« - On a quand même une typologie de produits et de plans de maisons qui ne varie pas beaucoup, hein. Parce qu'aujourd'hui, le plan-type... Soit on a le primo accédant qui va faire ou du plain-pied ou de la petite maison de 90m² et trois chambres ; ça c'est la maison du primo accédant. Si on monte un peu au dessus, on fait de la maison en général avec quatre chambres, souvent trois volumes, où on a cuisine, séjour avec au-dessus trois chambres, une salle de bain, et un volume à côté avec une suite parentale, et un autre volume avec garage, cellier. Bon ça on peut le mettre dans le sens que l'on veut, mais ça c'est souvent la topographie du terrain et l'orientation du terrain qui le dit. Et après on va travailler l'architecture du projet, si le client veut du contemporain, du classique. Mais grosso modo on arrive quand même souvent à peu près dans le même type de plan ». (constructeur chez Maison confort, le 2 juin 2015)

Cela ne veut pas dire pour autant que la différence avec les constructeurs gestionnaires n'existe pas. Elle est tenue certes, mais elle s'appuie selon nous sur un élément principal : la revalorisation de l'activité de conception qui ne précède plus le projet mais le suit et résulte de sa singularité (commande et contexte). Pour ce faire, ces constructeurs investissent beaucoup plus de temps, d'attention et de compétences dans la phase de définition du projet de maison dans la relation avec les acquéreurs :

« - Si vous voulez dans la démarche, il y a un gros accompagnement. Aujourd'hui pour élaborer une maison chez [Maisons France], c'est entre quatre et 15 rendez-vous. Le client le plus rapide, c'est 15 jours, trois semaines. Et c'est exceptionnel. Le client standard, c'est deux à quatre mois de travail sur les plans, d'avant projet, jusqu'à affiner. Et puis il y a des clients qu'on traite pendant deux, trois, quatre ans ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

Leur singularité repose également sur leur approche plus aboutie de la question de l'intégration de la maison à son environnement, qui prend en compte un nombre plus grand et plus complexe de variables de définition du contexte :

« - L'implantation des maisons les unes par rapport aux autres, c'est capital. On ne peut pas faire un projet en disant : celui ci il va être comme ça par rapport à l'autre ; et ils se retrouvent face à face. C'est nul à chier. On ne peut pas ignorer les implantations des maisons. Alors c'est valable

en planimétrie comme ça, mais également sur les terrains en pente comme ça. Ce qui était le cas de ce lotissement, en altimétrie. Il faut savoir que quand on a un terrain comme là à 15%, c'est le cas le plus chiant de conception, parce que c'est ni trop pentu, ni pas assez. Mais c'est surtout c'est suffisamment pentu pour nous emmerder en conception. Donc il faut penser à l'implantation par rapport aux zones de vie des uns et des autres, et évidemment des zones d'entrée. Penser à l'altimétrie pour éviter les mouvements de terre trop importants ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

Pour autant, ces constructeurs ne sont pas dans une démarche tout à fait similaire à celle des architectes, dans la mesure où c'est encore la figure du commercial qui domine la relation client, et de fait aussi la conception. Bien que cette dernière prenne plus de place, plus de temps, et ne soit pas déterminée par des modèles préexistants, le concepteur est rarement en relation directe avec les habitants-maîtres d'ouvrage. La fonction de conception n'est plus marginalisée dans le processus de production de la maison, mais elle est toujours sous tutelle de la vente :

« – Le client est en contact avec notre commercial dès le départ. Donc le commercial fait un rendez-vous de découverte avec le client pour appréhender un peu son projet. [...] Et ensuite ben par rapport au rendez-vous de découverte, au souhait du client, aux possibilités qu'offrent le terrain, le commercial monte un projet ensuite avec le bureau d'études, et voilà. Après on fait plusieurs rendez-vous.

[LH] – Est-ce que le bureau d'études se rend sur le terrain ?

– Non, c'est le commercial qui va à la pêche des infos. Il faut déjà qu'il ait une idée de conception, de qu'est ce qu'on peut adapter sur le terrain. Enfin, déjà qu'il sache faire remonter les désirs du client. Et les traduire avec le bureau d'études. Mais le bureau d'études ne se déplace pas ». (constructeur chez Maison confort, le 2 juin 2015)

Chez cet autre constructeur par contre, la mise sous tutelle est moins clivante : la compétence conception est en effet intégrée par les commerciaux eux-mêmes, qui constituent alors aussi le bureau d'études, et sont rebaptisés « chefs de projet ». Ils cumulent alors les deux fonctions : commerciale et créative.

« - On a deux responsables de projet, commerciaux entre guillemets, mais qui s'occupent de la conception des maisons avec les clients. [...] Nos chefs de projet ils ont quasiment 20 ans derrière eux. Ils ne sont pas architectes, mais ils ont 20 ans de conception de maison derrière eux ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

C'est sans doute dans cette forme d'hybridité, fusionnant compétence commerciale et compétence de conception, que réside la spécificité de ces constructeurs du sur-mesure. Ils se plaisent à définir leur identité professionnelle sur un registre plus créatif qu'industriel ou commercial, se comparant facilement aux maîtres d'œuvre ou aux architectes, qu'ils considèrent comme leurs concurrents directs, bien plus que les autres constructeurs :

« - On ne fait que de la maison à la carte. Il n'y a pas de catalogue. Donc on est plus si vous voulez sur les constructeurs qui se rapprochent du métier d'architecte que du métier de constructeur. On n'est pas à la photocopieuse. Toutes les maisons sont différentes, adaptées au terrain, au client et au lieu [...]. On est sur du haut de gamme de maisons individuelles. Nos concurrents directs ce sont les maîtres d'œuvre et les architectes, plus que les constructeurs. On a quelques constructeurs qui sont sur notre secteur de gamme, mais nos plus gros concurrents sont les maîtres d'œuvre et les architectes ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

D'ailleurs, chez certains, le partenariat avec des architectes figure dans leurs habitudes, tant pour des raisons réglementaires (dépassement du seuil des 170m²), que parce qu'ils reconnaissent le caractère spécifique de l'expertise engagée dans l'exercice de composition :

« - On bosse avec des architectes aussi quand on dépasse 170m², il faut qu'on travaille des plans ensemble ; parce qu'en dessous de 170 on est autonome hein. Bon on aussi quelques architectes avec lesquels on travaille, on a trois ou quatre architectes partenaires; avec qui on monte le dossier, la phase conception avec eux ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

« - J'ai trois personnes au bureau d'études, on fait certains projets nous mêmes. Mais les 3/4 du temps, à moitié c'est des architectes qui nous les font quand on a des projets de plus de 150 m² habitable, autrement je sous-traite la création à des gens compétents ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

C'est sans doute chez ce dernier constructeur que l'on trouve la configuration la plus aboutie de cette nouvelle catégorie de CMIstes : il recentre son exercice professionnel sur la partie programmatique avec les clients en même temps qu'il valorise et légitime l'activité de conception, en faisant appel pour cette phase du processus à des architectes. Il explique dans l'extrait suivant le contenu exact du travail de ses commerciaux avec les habitants-maîtres d'ouvrage, qui correspond à s'y méprendre à un exercice de programmation classique du projet d'architecture :

« - Moi j'appelle ça « les bulles ». Je vois avec le client : alors imaginez ce terrain, vous allez mettre où le garage ? votre entrée ? la cuisine ? et je mets quoi ici ? -' ah ben ouais c'est vrai que je n'ai pas réfléchi... On peut peut-être mettre le séjour' - ok on met le séjour. Et les chambres ? On fait des jeux de bulles, qui permettent, sans faire de plan d'organiser la maison avec le client ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

Cette catégorie hybride des CMIstes du sur-mesure est certainement surreprésentée dans notre corpus. Il nous semble qu'il faudrait engager une enquête plus vaste sur l'évolution contemporaine de la profession de constructeur de maisons individuelles pour répondre à un certain nombre de questions émergeant de ces premières impressions empiriques.

L'une d'entre elles concerne notamment le positionnement de ces acteurs sur le marché de la maison individuelle, et le modèle économique qui les soutient. Sont-ils cantonnés, comme le dit G. Tapie (2003), à la partie la plus luxueuse du marché du fait du faible niveau de marge que ces modes de faire autoriseraient ? Sur les trois constructeurs hors-catalogue rencontrés, deux confirment explicitement cette thèse :

« - Donc nous on se situe plutôt dans le moyen, on va dire moyen haut de gamme. J'ai un prix moyen à 180 000 euros TTC. Ce qui fait qu'on fait peu de primo-accédant. On n'a pas de catalogue, ou de plan catalogue, on fait que du projet personnalisé. C'est la raison pour laquelle on n'est pas très performant sur le primo-accédant par rapport à des constructeurs qui ne font que ça, qui ont des offres plus attractives en prix que ce qu'on peut proposer nous ». (constructeur chez Maison confort, le 2 juin 2015)

« - Nous, on a rarement des primo-accédants, on a plutôt du second ou de la troisième ou quatrième maison. On est sur du haut de gamme de la maison individuelle ». (constructeur chez Maison France, le 18 juin 2015)

Pourtant, un troisième constructeur raconte qu'il applique le même procédé de conception sur mesure autant pour les petits que pour les plus gros budgets, expliquant même que c'est la réalisation des petits projets, plus rentables, qui lui permet de réaliser les plus gros :

« - Ce n'est pas une volonté économique, parce que plus on monte en gamme, moins on rentabilise. J'ai besoin des grosses maisons pour me faire vendre des petites, j'ai besoin des petites maisons pour m'assurer mes marges. Quand on a compris ça, on comprend que le marché nous pousse au sérieux, par notre notoriété, vers le haut, mais moi j'essaie de recentrer un petit peu mon activité plus vers le bas, parce que c'est le bas qui est plus porteur de marge, et puis c'est avec le bas qu'on est plus performant pour mieux vendre du haut ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

Cependant dans les faits, ce constructeur admet aussi qu'il réalise « du fait du marché » essentiellement des maisons de plus haut standing :

« - Après on est à Caluire, on n'est pas non plus à Montluel ou à Pont-de-Chéruy, donc il va de soi que les maisons qui sont notre cœur de cible, elles sont quand même principalement dans le nord de Lyon. Et dans le nord, on fait plutôt des grosses maisons. On se colle au marché, on suit ce marché qui nous pousse à faire du moyen-haut ». (ibid)

D'après Christian-Louis Victor (in Nussaume, 2006), président de l'UNCM⁹⁹, les maisons conçues hors-catalogue représentaient en 2006 un quart de la production des adhérents CMistes au syndicat. Ce chiffre a maintenant dix ans. Il serait intéressant de le réévaluer

⁹⁹ Union Nationale des Constructeurs de Maison individuelle, devenue depuis 2008 Union des Maisons Françaises, principal syndicat professionnel des constructeurs de maisons individuelles.

aujourd'hui, pour voir notamment si leur part a augmenté, mais aussi pour mieux cerner les caractéristiques de cette production « sur-mesure » : Qui sont ces constructeurs ? Sont-ils de nouveaux professionnels ou bien d'anciens « constructeurs-catalogue » qui ont fait évoluer leur métier comme en témoigne ces deux acteurs ?

« - On est né en 1985, on vient d'un réseau de franchise. Et à l'époque jusqu'en 92/93, date à laquelle le franchiseur s'est cassé la gueule, on faisait que du catalogue. Et puis petit à petit on s'est mis à faire un petit peu de personnalisé. Et on ne fait plus que ça maintenant : on n'a pas catalogue, on part d'une feuille blanche ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

« - Autrement le marché de la maison individuelle il a quand même évolué, bon je fête les 30 ans cette année, il y a 30 ans de ça c'était du catalogue, et que du catalogue. C'est à dire que le constructeur s'est vu étiqueter l'image du vendeur de catalogue parce qu'il y a 30 ans, il y avait les constructeurs d'un côté, les archis de l'autre, on ne venait pas trop chatouiller les archis à faire du sur mesure. C'est parce qu'à un moment donné ils ne se sont pas trop intéressés à ce marché là, que nous les constructeurs on s'est mis avec l'aide de certains qui ont su faire avancer le marché en sens, qu'on s'est mis à faire du sur mesure, pour ne plus faire que ça aujourd'hui ». (constructeur chez Maison de rêve, le 12 octobre 2015)

Si ces cas sont représentatifs d'un plus grand nombre de situations, sommes-nous en face d'une évolution plus globale du marché : les CMIste délaisseraient-ils le catalogue ? Et s'agit-il d'une pratique exclusive, ou bien cela relève-t-il d'une stratégie de diversification d'activité permettant à des constructeurs en mal de commandes de se positionner sur un autre secteur du marché ?

G. Tapie avait déjà identifié en 2003 un désir de personnalisation de plus en plus grand du côté de la demande, auquel la profession des CMIste avait alors donné une réponse pauvre à travers l'option des modèles adaptables. Les exemples rencontrés à travers les cas de Maison France, Maison Confort et Maisons de rêve semble relever d'autres configurations puisque la référence au modèle est complètement évacuée, et qu'il s'agit selon ces acteurs de réaliser des projets sur-mesure réhabilitant la valeur de la conception. S'agit-il seulement d'éléments de langage, d'une stratégie marketing ? Il faudrait aller plus loin dans l'enquête auprès des constructeurs contemporains pour essayer de le déterminer, et voir si l'on assiste aujourd'hui au dessin d'une « 4^{ème} voie de la maison individuelle » : à mi chemin entre le produit marchand et l'œuvre architecturale.

2.2. Construire sa maison en lotissement, la faible marge de manœuvre morphologique : un système d'action régulé par le règlement de lotissement

Maintenant que nous connaissons plus précisément les impacts morphologiques potentiels des logiques d'action du couple habitants-maître d'ouvrage/constructeur, nous pouvons nous pencher sur le fonctionnement du système d'action collective constitué autour de la délivrance des autorisations de construire pour particuliers en lotissement.

Nous allons d'abord montrer le caractère résiduel des arbitrages morphologiques opérés au cours de cette phase. En effet, la marge de manœuvre laissée aux habitants-maîtres d'ouvrage et à leur constructeur en matière de conception est très réduite. Nous verrons ensuite que cette phase est marquée par la faiblesse des négociations : les normes morphologiques semblent plus imposées que négociées et les interactions entre les différents acteurs du système sont rares. L'analyse stratégique nous permet dans un dernier temps de comprendre que cette situation d'action est issue d'un rapport de forces. Le système d'action collective constitué autour de la délivrance des permis de construire de maison individuelle est ainsi caractérisé par un déséquilibre des rapports de pouvoir en défaveur des habitants-maîtres d'ouvrage.

2.2.1. *Règlement de lotissement et plan de composition : la faible marge de manœuvre morphologique au-delà du permis d'aménager*

La délivrance des autorisations de construire en lotissement est caractérisée par la faiblesse des enjeux morphologiques qu'elle soulève. L'analyse de la phase d'aménagement¹⁰⁰ a montré l'ampleur des arbitrages en matière de forme qui sont opérés en amont de l'acte de construire. Le processus de négociation décrit autour de la délivrance des autorisations de lotir aboutit ainsi à l'adoption de deux documents, le règlement et le plan de composition du lotissement, qui expliquent la limitation drastique des marges de manœuvre lors de la phase de conception de la trame bâtie.

Pour rappel, le lotisseur peut choisir – ce qu'il fait la plupart du temps – de rédiger un règlement qui précise les règles d'occupation du sol dans le périmètre de son opération, à la condition que ces dernières soient non seulement conformes mais surtout plus strictes que celles existant déjà dans le document d'urbanisme en vigueur. Ces règles spécifiques peuvent être formalisées de deux manières : sous forme textuelle, à l'instar du règlement du POS ou du PLU, et sous forme graphique dans le plan de composition de l'opération ou à travers la réalisation d'un règlement graphique (c'est le cas pour le Clos des Eparviers).

100 Partie IV/Chapitre 09/section 1.

L'analyse comparée des règlements¹⁰¹ et des plans de composition¹⁰² de nos quatre lotissements nous conduit à observer que la marge de manœuvre restante au-delà de l'autorisation de lotir est résiduelle, et ce pour deux raisons principales.

Tout d'abord, une grande partie des arbitrages morphologiques stratégiques pour construire la qualité du tissu a déjà été opérée : la trame viaire, la trame parcellaire et la trame des espaces collectifs minéraux et végétaux ont déjà été définies. Les choix qu'il reste à faire sont réduits à ceux relevant de la trame bâtie articulée à celle des espaces libres et de la trame végétale situées à l'intérieur des parcelles privées.

Ensuite, comme pour le règlement du POS ou du PLU, le règlement de lotissement dispose de leviers potentiellement puissants pour encadrer – voire maîtriser – la trame bâtie à venir. Nous n'allons pas revenir dans le détail sur le contenu de ses différents articles réglementaires et de leur impact sur la forme puisqu'ils sont identiques à ceux présents dans les documents d'urbanisme, déjà étudiés¹⁰³. Il faut cependant relever un élément important qui distingue le règlement de lotissement du règlement du POS/PLU : contrairement à ce dernier ses règles sont caractérisées par leur plus grande précision et par leur proximité avec la phase de définition du bâti : proximité dans le temps et dans l'espace. Si l'on avait effectivement remarqué dans le cas des règles locales de droit commun, l'existence d'un flou, d'une indétermination et parfois de régimes réglementaires dérogatoires introduisant de fortes zones d'incertitudes dans les modalités d'application de la règle, les règlements de lotissement sont au contraire marqués par la précision de leurs contenus.

Au niveau de leur échelle d'application d'abord : les règles sont souvent différenciées d'une parcelle à l'autre. Au Jardin de Rampeaux par exemple, l'article 5 définit les prescriptions d'implantation du bâti, non pas de manière uniforme pour l'ensemble du lotissement, mais en déclinant des dispositions spécifiques selon les parcelles : les maisons construites sur les lots 1 à 4 doivent respecter un polygone d'implantation ; les lots 11 et de 14 à 17 sont grevés d'une servitude de non aedificandi ; les édifices des lots 12 à 16 ont l'obligation de s'implanter à proximité de la voirie dans une bande de 0 à 5m de celle ci ; tandis que dans les lots 5 à 10 l'implantation du bâti n'est pas réglementée. Même dans le cas des règlements les plus succincts comme celui du Clos du Grand Champ, certaines règles se déclinent de façon différenciée : en l'occurrence là-bas, les contraintes concernant l'aménagement des clôtures sur voie (clôture métallique de 1,60m maximum, suivant un modèle précis joint dans la demande d'autorisation de lotir) et des clôtures sur limites privatives (grillage plastifié avec soubassement ou muret de max 0,20m de haut, doublé d'une haie vive d'essences variées) ne concernent que les trois lots libres. On pourrait encore multiplier les exemples de ce phénomène de différenciation réglementaire à la parcelle sur le Clos des Eparviers et les Balcons de la Vosne. Il ressort

101 Voir annexe 10.

102 Voir annexe 11.

103 Partie IV/Chapitre 08.

a priori de cette proximité entre l'échelle de définition de la règle et celle de définition du projet opérationnel (le projet de construction de la maison) une plus grande pertinence de la première, contrairement aux règlements des documents d'urbanisme auxquels on peut souvent reprocher une inadaptation notamment issue de leur échelle de définition (la zone).

La proximité des règlements de lotissement avec l'opérationnel repose également sur l'importance de la dimension graphique de la règle. Le plan de composition, inclus dans le dossier de demande d'autorisation, est ainsi non seulement un plan opérationnel, présentant les travaux d'aménagement projetés, mais aussi un plan réglementaire. En effet, il représente les prescriptions spatiales définies dans le règlement. Simultanément, ce dernier fait aussi très souvent référence à ce document graphique. Les règlements des Balcons de la Vosne, du Clos des Eparviers et du Jardin de Rampeaux évoquent par exemple tous les trois, dans leur article concernant les prescriptions sur l'implantation du bâti, les « polygones d'implantation », les « lignes d'implantation » ou encore les zones non aedificandi, reportés sur le plan de composition, pour définir les contraintes en la matière. La règle n'est donc pas seulement textuelle, elle aussi souvent spatiale, et de fait d'autant plus précise et singulière que sa représentation graphique se fait sur un plan coté, à l'échelle. Le plan de composition des Balcons de la Vosne par exemple, fait figurer le niveau de seuil des accès aux garages (0,00m), et le règlement précise qu'il s'agit d'une altitude optimale qui ne pourra supporter que des variations minimales. Mais c'est sans doute dans le cas du Clos des Eparviers que cette force de la dimension spatiale s'exprime le plus clairement, rapprochant le règlement d'un document opérationnel, à travers la réalisation d'annexes, rédigées pour préciser les modalités de mise en œuvre des règles sur certains lots. Pour les lots 3, 5, 6 et 10 par exemple, situés au nord du mail, une modélisation 3D synthétise l'ensemble des prescriptions d'implantation et de clôture. Le schéma conduit à lever toute forme d'ambiguïté quant à l'interprétation de ces règles de gestion de l'interface public/privé et espace bâti/espace ouvert le long du mail : réalisation d'un barreaudage en limite de propriété doublé d'une haie vive à l'intérieur de la parcelle, plantation d'un pommier à fleurs dans la parcelle, ligne d'implantation du bâti à 5m et localisation des accès aux garages (figure 5). Le même dispositif graphique et réglementaire existe également pour les lots 1, 11, 13 et 15 à 22.

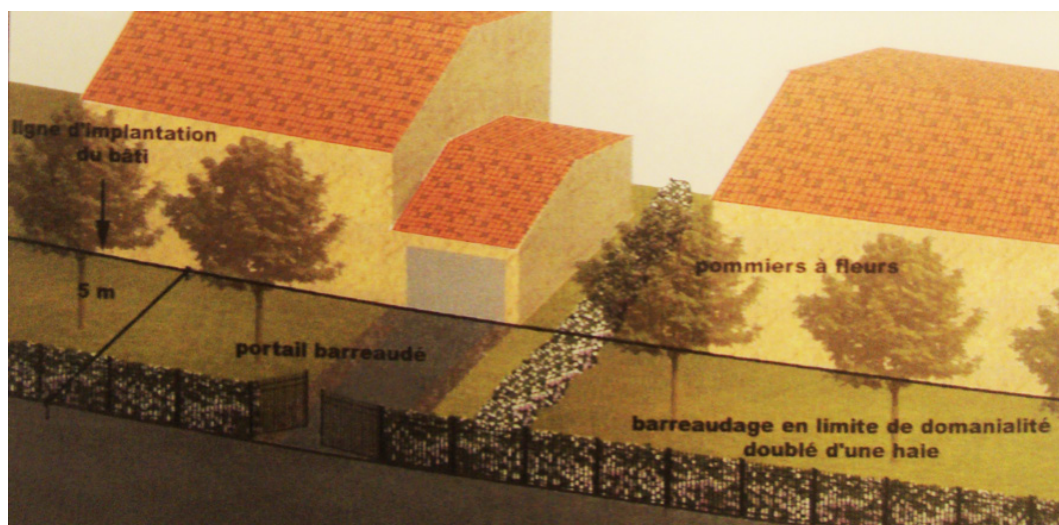


Figure 5. Annexe au règlement du lotissement du Clos des Eparviers : modélisation des contraintes d'implantation et de clôture, un document à mi-chemin entre le réglementaire et l'opérationnel (Dossier de demande d'autorisation de lotir, Foncier Conseil, 2002, archives municipales de Solaize)

Les zones d'incertitude que l'on pouvait observer dans les règlements de planification ordinaire semblent ainsi beaucoup plus réduites dans le cas des règlements de lotissement. Les situations dérogatoires rendues possibles par des exceptions à la règle prévues par le règlement sont bien moins nombreuses. Certaines alternatives au régime réglementaire général sont tout de même maintenues, mais la plupart du temps elles concernent seulement le cas des lots explicitement destinés à la promotion immobilière, soit les parcelles fléchées pour de l'habitat groupé (îlots A et B au Clos du Grand Champ ; lots 19 à 22 au Clos des Eparviers ; lots 8 à 11 à Montanay) ou celles destinées à recevoir de l'habitat collectif (lots 23 à 24 au Clos des Eparviers). Dans ces cas, il arrive en effet que le règlement de lotissement ménage en direction de la phase opérationnelle une certaine marge de manœuvre pour les projets de construction bâtis à venir. C'est notamment le cas à Solaize où des mouvements de terrain plus importants que ceux prévus dans la règle générale sont rendus possible dans le règlement de lotissement dans la zone NAUA2 de l'opération (qui correspond au lot 23), et où l'interdiction de garages en sous-sol est levée sur les lots 23 et 24. De même au Clos du Grand Champ, les prescriptions en matière de clôture ne concernent que les trois lots libres, laissant ouvertes les possibilités sur les îlots A et B.

Inversement, on note que pour les lots dits libres, c'est-à-dire ceux dévolus à l'autopromotion, la règle est moins ouverte aux exceptions, plus stricte. Le champ des possibles est considérablement réduit, comme si la forme à venir était déjà presque entièrement délimitée par les règles. Ceci est particulièrement vrai pour les Balcons de la Vosne où tous les lots libres sont grevés d'un polygone d'implantation extrêmement réduit et d'une imposition stricte des accès, des clôtures, mais aussi des modalités de percement des baies, au point où le plan de

composition du lotissement ressemble à s'y méprendre à un plan de masse d'une opération de promotion (figure 6). D'ailleurs, un plan de masse a aussi été fourni dans le dossier de demande d'autorisation de lotir¹⁰⁴ de ce lotissement.



Figure 6. Plan de composition des Balcons de la Vosne : le strict encadrement de la trame bâtie (source : dossier de demande de permis d'aménager, UrbaConcept, 2009)

Le Clos du Grand Champ et le Clos des Eparviers divergent par rapport à cette observation du caractère strict et sans équivoque des règles portant sur les lots libres, mais pour des raisons différentes. Dans le premier cas, cela tient à la sobriété et brièveté du règlement, qui laisse notamment, par effet de carence, des marges de manœuvre relativement importantes aux habitants-maîtres d'ouvrage en matière d'implantation de leur maison, comparativement aux autres opérations. À Solaize par contre, le règlement de lotissement instaure un régime alternatif à la règle générale à travers la définition de cas particuliers qui concernent notamment les cas où le terrain d'assiette de l'opération de construction a « une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation à l'angle »¹⁰⁵. Ces situations dérogatoires concernent les contraintes d'implantation du bâti par rapport à la voie (article 6), par rapport aux limites privatives (article 7), et par rapport aux bâtiments sur une même parcelle (article 8). Elles sont justifiées par la recherche d'une « insertion discrète »¹⁰⁶ du bâti dans le site, qui ne saurait a priori être prévue par des règles quantitatives définies en amont de la conception de ce dernier. Sur nos quatre opérations, il s'agit du seul règlement introduisant une dimension interprétative explicite dans l'encadrement réglementaire des projets de construction en autopromotion. Dans les trois autres lotissements, la conception de la trame bâtie sur lots libres est encadrée par des dispositions réglementaires graphiques et quantitatives, au caractère objectif.

104 Annexe 13.

105 Règlement de lotissement du Clos des Eparviers, dossier de demande d'autorisation de lotir, permis modificatif n°3, Foncier Conseil, 2003, p.5 ; archives municipales de Solaize.

106 Ibid.

Enfin, la proximité des règlements de lotissement avec la phase opérationnelle des projets de construction est aussi d'ordre temporel. Alors que de nombreuses années peuvent séparer le moment d'édiction de la règle dans un document de planification du moment de conception d'un projet de construction, l'entrée en vigueur du règlement de lotissement est souvent très proche de la mise au point des permis de construire. Ceci s'explique notamment parce que d'un point de vue économique, le lotisseur a intérêt à porter le moins de temps possible le foncier et donc à intérêt à vendre rapidement ses lots. Contrairement aux propriétaires foncier sur le marché ordinaire qui, du fait de l'effet de cliquet, peuvent à l'inverse préférer reporter la vente dans le temps, décalant concomitamment la construction de leur parcelle. On observe effectivement cet effet proximité temporelle sur nos quatre opérations : à Solaize l'autorisation de lotir a été accordée en février 2002 et les permis de construire déposés entre décembre 2002 et juillet 2004 ; à Aveize le lotissement est autorisé en mai 2006 et les projets de construire se répartissent entre septembre 2006 et février 2012¹⁰⁷ ; l'autorisation de lotir du Clos du Grand Champ date de janvier 2005 et les dépôts des permis de construire se distribuent entre mai 2005 et juin 2006 ; Urba Concept obtient son permis d'aménager pour les Balcons de la Vosne en mai 2009 et les projets de construction sont déposés entre mars 2010 et janvier 2011. Cette proximité dans le temps entre définition réglementaire et conception opérationnelle assure une moindre évolution du contexte qui pourrait entraîner la caducité ou l'inadaptation de la règle à la réalité empirique.

L'ensemble de ces considérations nous conduit donc à penser que les arbitrages morphologiques opérés dans cette phase de conception du bâti en autopromotion et de délivrance des autorisations de construire sont résiduels. Relativement aux critères de qualification du tissu urbain, l'enjeu est minime : il concerne l'intégration et l'adaptation du bâti à son environnement et la transition espace public/espace privé, à l'échelle de la parcelle, quand ces éléments ne sont pas déjà grandement réglementés par le règlement de lotissement.

Toutefois, l'existence de règlements stricts et parfois exhaustifs n'invalide pas l'intérêt d'une approche stratégique de cette phase du processus. En effet, aussi rigoureuses et quantitatives soient-elles, ces règles font tout de même l'objet d'une application, qui prend forme dans le cadre d'un système d'action, où le comportement des acteurs n'est jamais complètement déterminé par les règles. L'application des règlements de lotissement au moment des autorisations de construire pour les habitants-maîtres d'ouvrage, donne-t-il lieu à un processus de négociation, comme dans le cas de la phase d'aménagement ? Ou alors ces règlements sont-ils au contraire appliqués de manière intransigeante ? Quels moyens les habitants-maîtres d'ouvrage ont-ils pour contrer le règlement ? Inversement quelles sont les ressources de la commune pour éviter des contournements de la règle qui remettraient en question une partie des arbitrages durement gagnés lors de la phase précédente ?

107 Cette fourchette temporelle plus longue que celles observées sur nos autres études de cas cache le fait que les 14 premières demandes de permis (sur 17 lots) ont été déposées dans les deux années suivant l'autorisation de lotir.

Pour essayer de répondre à ces questions, nous proposons maintenant de procéder à l'analyse stratégique du système d'action constitué autour de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

2.2.2. Analyse stratégique : le comportement très encadré des habitants-maîtres d'ouvrage et de leur maître d'œuvre

Ce système d'action mobilise principalement les habitants-maîtres d'ouvrage et leur maîtrise d'œuvre d'un côté, et la commune et ses partenaires de l'autre, avec parfois aussi le lotisseur à ses côtés. En effet, au risque de simplifier la complexité des interactions se déroulant à l'intérieur de ces deux blocs – les porteurs du projet de construction (habitants et constructeurs) d'une part, et les acteurs en charge d'appliquer la règle (la commune et parfois aussi l'aménageur) de l'autre – nous allons considérer dans les lignes qui suivent ces deux groupes d'acteurs comme deux entités poursuivant chacune des intérêts propres. Ce choix nous conduit sans doute à lisser les rapports de pouvoir qui se jouent à l'intérieur de chacun de ces deux blocs¹⁰⁸. Mais c'est seulement au prix de cette simplification que l'on peut espérer rendre intelligible le système d'action organisé autour de la délivrance des permis de construire. Pour autant nous considérons seulement que les acteurs au sein de ces groupes poursuivent des intérêts communs, et pas qu'ils sont interchangeables. Au contraire nous sommes particulièrement attentive à la singularité de chacun de ces acteurs en matière de contraintes et de ressources propres.

Nous imaginons donc ici les habitants-maître d'ouvrage et leur maître d'œuvre comme un groupe uni par la défense d'un intérêt commun : celui de faire aboutir un projet de construction d'une maison co-conçue par ces deux acteurs. De l'autre côté on observe le groupe des acteurs responsables de l'évaluation et de l'autorisation de ces projets de construction. Il s'agit bien sûr de la commune, qui détient la compétence légale en la matière et de ses partenaires qui l'accompagnent pour l'instruction des dossiers et parfois au-delà, non le verrons. Mais il s'agit parfois aussi de l'aménageur et de son maître d'œuvre qui peuvent veiller à travers différents dispositifs au respect des règles qu'ils ont mises au point, bien qu'ils ne soient pas en mesure d'autoriser ou de refuser un permis. Nous observons ainsi que l'action du lotisseur ne s'arrête pas toujours au seuil de la vente de ses lots et qu'il est parfois présent aux côtés de la commune dans cette phase de contrôle des projets de construction¹⁰⁹.

108 Sachant qu'on a déjà tout de même abordé la relation habitants-maîtres d'ouvrage/constructeurs dans la section précédente (Chapitre 09/section 2.1.), et que celle acteurs publics/lotisseurs a fait l'objet d'un long développement au début du chapitre (Chapitre 09/section 1.2).

109 Nous aborderons la question de savoir pourquoi certains lotisseurs s'impliquent au-delà de leurs strictes responsabilités légales (achèvement et conformité des travaux d'aménagement) dans la dernière section de ce chapitre.

2.2.2.1. Peu de situations de négociation

Face à ce système d'action, se dégage une première impression de faiblesse des négociations. Dans les entretiens habitants, comme dans ceux réalisés auprès des constructeurs et des acteurs municipaux, les discours portent ainsi majoritairement à croire que la délivrance des autorisations de construire en autopromotion relève d'un processus de vérification de la conformité des projets à la règle et d'imposition de cette dernière plus que de discussion autour de son contenu et de son application.

Nous observons en effet de nombreux cas¹¹⁰ où le processus de délivrance du permis de construire a donné lieu à un mécanisme de réglementation, au cours duquel les habitants-maîtres d'ouvrage ont dû modifier leur projet, ou même en redéposer une nouvelle version, pour se conformer au règlement du lotissement. Ces mécanismes divergent fondamentalement des processus de négociation décrits plus haut, dans le sens où la règle n'est pas discutée ou découverte au cours d'une interaction, mais préexiste à l'interaction et s'impose de façon verticale au comportement des pétitionnaires.

Il convient tout de même de préciser que la règle n'est pas toujours vécue comme une contrainte par ces derniers, et peut même au contraire être considérée comme une opportunité créative ou même cognitive par certains d'entre eux. Ce rapport positif à la règle existe d'ailleurs dans le cas des règlements les plus permissifs comme dans ceux les plus étoffés. Cette habitante du Jardin de Rampeaux explique par exemple que l'imposition d'une zone non aedificandi sur sa parcelle, qui réduit tout de même de moitié la surface constructible sur son terrain, a été l'occasion pour elle et son conjoint de profiter d'un grand espace ouvert à l'arrière de leur maison :

« - On s'est adapté en fait. Mais c'est tellement complexe un projet, que... comme ça, il y a tellement de choses, enfin voilà, on avait des contraintes, on a acheté le lot. On les a acceptées en achetant le lot. Non, mais en plus ça va super bien comme ça. Parce que derrière on a un espace de tranquillité par rapport à la route, donc il fallait garder de l'espace derrière. Devant on a suffisamment pour se garer, faire des manœuvres. Non, je pense qu'elle est bien placée là ». (Aveize, le 17 janvier 2016)

Des habitants du Clos des Eparviers affirment de leur côté apprécier la valeur cognitive des contraintes du règlement, qui viennent guider les projets de maison :

« - En fait au départ, il y a des contraintes architecturales, qui sont pas mal en fait. Parce que je trouve qu'elles vous obligent à ne pas faire n'importe quoi. Parce que l'architecture c'est un métier, et quand on en fait un autre et ben... Voilà chacun son métier. [...] Mais c'est bien qu'il y ait des

110 Sur les 47 permis analysés (à travers des entretiens auprès de leurs maîtres d'ouvrage et/ou la consultation des archives liées à l'instruction de leur demande d'autorisation de construire) 24 ont fait l'objet d'une modification en cours d'instruction allant d'un changement de couleurs des boiseries à la modification complète du plan de la maison.

contraintes architecturales. Comment ça, ça vous oriente ». (Solaize, le 25 juin 2014)

« - Ce qui était bien dans le lotissement c'est le cahier des charges, que ça soit encadré ». (Solaize, le 25 mai 2015)

Pour d'autres encore, se conformer au règlement n'est pas une épreuve puisque la règle converge avec leurs propres désirs :

« [LH] – Il y avait des règles particulières ?

– Faire une haie variée. Mais au contraire ça nous plaisait bien ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« - Comme l'implantation de la maison. La maison est obligatoire sur le devant du terrain. Et nous ça nous convenait tout à fait, c'est ce qu'on voulait. On voulait pas un terrain coupé en deux, on trouvait ça dommage. On trouve très bien d'avoir le jardin derrière ». (Solaize, le 14 mai 2015)

« - J'ai été voir à la mairie, ce qu'ils nous disaient par rapport à la couleur du crépi, par rapport aux volets. Et puis bon c'était bien tombé parce que tout ce que je voulais n'était pas interdit. Il fallait suivre le village si vous voulez ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

« - Le schéma de base que proposait l'architecte avait des contraintes : la terrasse devait être comme ci, le garage séparé, mais ça nous allait bien, l'avancée devant. Voilà des contraintes qu'on nous avait clairement énoncées, mais nous qui nous plaisaient, donc ça ne nous dérangeait pas ». (Montanay, le 15 septembre 2015).

« - La contrainte extérieure elle s'est vite estompée pour tout dire. Dès lors qu'on a vu qu'on avait trouvé un équilibre d'aménagement de maison qui correspondait à ce qu'on voulait ». (Montanay, le 21 octobre 2015).

La clarté des règles est même appréciée par les habitants, parce que même si elle réduit leurs marges de manœuvre, elle minimise aussi les zones d'incertitude et leur permet d'agir de manière plus certaine :

« - Quand tu achètes ton terrain, les parties non constructibles, les contraintes, tout, sont déjà indiquées, etc. Donc ça c'était très clair. Au moment de l'achat tu sais ce qui est constructible, non constructible. Donc c'était très transparent. Tout est transparent ». (Aveize, le 30 mai 2015)

D'autres fois cependant, l'imposition du règlement donne lieu à des controverses, car ce dernier est contradictoire avec l'intérêt des habitants-maîtres d'ouvrage. Le degré de controverse est variable, ainsi que les sentiments de frustration, d'injustice et d'incompréhension qui l'accompagnent. Il peut être minime, comme dans le cas de ce ménage solaizard :

« - Il y a juste : on voulait vernir les volets, on nous a dit : ça ne sera pas possible, il faut que ce soit de la peinture. Bon ben c'est pas grave, ça sera de la peinture ». (Solaize, le 14 mai 2015)

Dans d'autres cas, la rancœur des habitants est plus palpable, et d'ailleurs pas toujours proportionnelle à l'ampleur du compromis sur le « rêve » imposé. Les conflits concernent divers aspects morphologiques : l'implantation de la maison, la forme du plan, la nature du toit, les couleurs des boiseries ou encore le style architectural :

« - Ce qui ne nous a pas plu, c'est les contraintes d'alignement. Ça fait suer. On avait déposé un permis avec la maison 2m plus loin par rapport à la limite de parcelle pour pouvoir fermer et rentrer les voitures. Mais on s'est fait retoquer, et on a refait un permis avec la position actuelle ». (Solaize, le 26 mai 2015)

« [lui] – Alors oui sur la forme on n'a pas eu le droit de faire ce qu'on voulait. On a eu quelques soucis. [...] Ils nous ont embêté par exemple sur la couleur des tuiles : il fallait des tuiles romanes. Le permis de construire, ça a été assez délicat.

[elle] – On n'avait pas le droit de faire arrondi non plus.

[lui] – On n'avait pas le droit de faire des arrondis ; c'est ce qu'ils appelaient « néo provençal » à l'époque. On voulait faire une maison en L comme il y a dans le coin. [...] Nous, ils nous ont refusé la maison en L ». (Solaize, 27 mai 2015)

« - Ça devait faire trois toits de quatre pans. Et donc là les bâtiments de France n'ont pas voulu. On était bien déçu parce que la maison que je voyais ce n'était pas... au niveau des toits... ce n'était pas tout à fait comme on l'avait fait au début au niveau des plans. C'était dommage ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

« - Notre permis a été refusé une fois, parce qu'on avait mis des débords de toit sur chaque côté, parce que sinon il n'y avait pas les 4 mètres réglementaires par rapport aux limites. [...] Mais bon, dès l'instant que ça ne gêne personne, je ne vois pas pourquoi ils mettent des bâtons dans les roues... Comme ces machins de toiture, ça ne gênait personne ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

L'incompréhension est d'autant plus grande lorsque la règle semble non seulement arbitraire car non justifiée, mais surtout quand elle induit une augmentation du coût du projet. Cet aspect apparaît quelques fois seulement dans les discours des habitants, où c'est plus le thème du désir frustré qui domine, tandis qu'il est plus prégnant du côté des constructeurs :

« - Tout ce qui était fenêtres et volets on aurait souhaité du blanc. Parce qu'on trouvait ça plus sympa et surtout moins cher. Parce qu'on tombe dans des couleurs particulières. On l'a fait en beige. C'est beaucoup plus cher vis-à-vis du constructeur. Donc voilà c'était les contraintes véritablement qui nous ont gênés. Après le reste... ». (habitant du Clos des Eparviers, le 10 juin 2015)

« – Je pense que des fois on pourrait faire des trucs mieux étudiés, qui coûtent moins chers, et qui soient d'aussi bonne qualité architecturale, mais sans que ça vienne trop grever le budget des clients.

[LH] – Parce que dans les lotissements avec des règles très contraignantes, cette dimension n'est pas intégrée ?

– Moi je trouve que ça n'intègre pas du tout la dimension économique, quoi ». (constructeur, le 2 juin 2015)

La volonté d'imposition des règlements aux acquéreurs des lots peut parfois être très mal vécue par ces derniers qui nourrissent alors un sentiment de dépossession de leur projet et de leur propriété :

« - On avait l'impression qu'il [le lotisseur] était autant chez lui que nous, quoi. On avait l'impression qu'il voulait décider pour tout, donc c'est un peu agaçant. Et c'est là qu'il m'avait parlé des roues de charrettes. Il ne voulait pas des portails avec des roues charrettes. Entre guillemets : si on laisse faire les gens à leur guise ils font n'importe quoi ». (Solaize, le 21 mai 2015)

« - On me donne un terrain, et après il y a une partie qui est zone non aedificandi, ça veut dire zone non constructible. J'avais prévu une piscine, arrivé là, on m'a tout refusé. Donc moi ça m'a un peu refroidi... Mais j'ai dit : bon, tant pis, maintenant je suis là, je suis là. [...] Et c'est à partir de ce moment là, quand ils m'ont refusé ça, plus ça, j'ai dit : plus jamais je reconstruis en lotissement ». (Aveize, le 30 mai 2015)

Au-delà de ces signes plaidant en faveur de la thèse de l'imposition de la règle, cette impression de faiblesse de la négociation locale repose aussi sur la rareté des interactions entre les habitants-maîtres d'ouvrage et les acteurs municipaux. Sur les 25 habitants interviewés seulement neuf évoquent l'existence d'une ou plusieurs rencontres avec un acteur communal ou l'un de ses partenaires autour de la conception du projet de maison¹¹¹ avant le dépôt de la demande d'autorisation ou au cours de son instruction :

« [LH] – Est-ce que vous avez rencontré à la mairie ou la DDE ?

– Rien, rien du tout. On a déposé notre permis avec ce qui était demandé dans le règlement, et terminé ». (Aveize, le 6 décembre 2014)

« [LH] – Est-ce que vous avez été en contact avec les gens de la municipalité ou du département ?

– Pas du tout ». (Solaize, le 14 mai 2015)

111 Pendant ou après la construction matérielle de leur projet, les contacts sont par contre plus fréquents du fait de la délivrance de la conformité des travaux, qui obligeait – ce n'est plus le cas aujourd'hui – les agents municipaux à se déplacer pour vérifier si les travaux réalisés étaient bien conformes à ce qui avait été autorisé dans le permis.

« [LH] – Est-ce que vous avez rencontré la mairie à un moment où à un autre pour votre permis de construire, avant ou même après ?

– Avant le permis... Non je ne crois pas. On a déposé les papiers et ça s'est passé correctement. RAS ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

D'autre part, sur les neuf cas d'existence d'un échange avec les acteurs communaux, seulement trois semblent avoir eu lieu en amont du dépôt du permis, tandis que les autres se sont déroulés en cours ou après l'instruction suite à l'émergence d'une demande de changement de la part du service instructeur ou bien en raison d'un refus de permis. La situation de concertation préalable qui caractérise la délivrance des autorisations d'aménager ou encore – d'après la littérature – celle des autorisations de construire en promotion, semble être beaucoup moins fréquente dans le cas de l'autopromotion. Les rares interactions habitants/acteurs publics qui émergent de nos terrains autour des projets de maison relèvent, semble-t-il, de la gestion des conflits émergeant en cours d'instruction plus que d'un urbanisme négocié.

Nous pourrions penser que cette faiblesse de la relation entre les habitants-maîtres d'ouvrage et les acteurs responsables de l'application des règles locales s'explique parce que c'est la maîtrise d'œuvre qui prend en charge cette interaction pour le compte des premiers. Nous avons vu en effet que les constructeurs CMIstes offraient un service complet à leur client comprenant entre autres le montage du dossier de demande permis. Nous pouvons donc imaginer à ce titre que c'est aussi eux qui s'occupent de prendre contact avec la mairie en amont pour faire connaître les intentions du ménage qu'ils représentent. Le rôle d'intermédiaire ensemblier des constructeurs est ainsi évoqué par certains habitants :

« [LH] – Est-ce qu'une concertation avec la mairie a eu lieu aussi pendant le montage du permis de construire ?

– Non ça a été fait dans les règles parce que c'est Axial [le constructeur] qui s'occupe de tout. C'est le constructeur qui s'occupe de tout, qui te fait ton permis de construire, etc. Donc ça c'est super easy, c'est tout compris dans le pack, t'as tout ce qui va bien ». (Aveize, le 30 mai 2015)

« [LH] – Est-ce que pendant le projet vous avez rencontré l'architecte conseil de la mairie, ou bien l'architecte de l'aménageur ?

– Non parce que nous, c'est notre constructeur s'est occupé de tout directement. Donc c'est lui qui a tout pris en charge, qui s'occupait de tout ». (Solaize, le 21 mai 2015)

Cependant, la distance relationnelle avec les acteurs publics et notamment avec les acteurs communaux se retrouve aussi du côté des constructeurs. Sur les cinq rencontrés, seulement deux évoquent leurs rapports privilégiés avec ces acteurs. Les autres semblent dire au contraire que la concertation en amont du dépôt du permis est plutôt rare ou du moins conditionnée à l'existence d'une obligation :

« [LH] – Est-ce que vous êtes en rapport avec les pouvoirs publics dans la phase permis ?
– Non pas forcément, pas plus que ça ». (constructeur CMIste, le 18 juin 2015)

« [LH] – Quand vous déposez un permis de construire, vous voyez les personnes de la mairie en amont ?

– Non.

[LH] – Et l'architecte conseil ?

– Alors s'il est obligatoire oui, sinon non. On n'en a pas besoin ». (constructeur CMIste, le 24 juin 2015)

« [LH] – Est-ce qu'il y a une concertation avec la mairie avant le dépôt du permis de construire ?

– Non. Ça dépend de ce qu'on fait. Vous savez les concertations avec les mairies, souvent quand vous êtes en diffus vous ne le faites pas. Alors parfois quand vous êtes en lotissement, que vous avez un architecte conseil obligatoire, évidemment vous le faites. Quand vous avez des architectes des bâtiments de France, je ne vais pas le dire que je le fais tout le temps, mais je le fais souvent ». (constructeur CMIste, le 28 août 2015)

Bien sûr, le caractère limité de nos effectifs d'entretien côté constructeurs nous interdit de tirer de ces observations des conclusions trop générales sur l'état de l'interaction – ou de la non-interaction – entre constructeurs et acteurs publics dans l'autopromotion. Cependant ces éléments de terrain nous permettent tout de même de constater qu'il n'y a pas de systématique de la négociation préalable autour des permis de maisons individuelles portés par des particuliers, et ce même dans le cas du Grand Lyon, puisque les habitants rencontrés à Solaize et à Montanay n'ont jamais mentionné les fameux examens concertés préalables pratiqués au sein de la communauté urbaine.

Les entretiens réalisés auprès de certains acteurs municipaux confortent ces premiers résultats, témoignant eux aussi du caractère irrégulier de l'interaction avec les porteurs de projet de maison individuelle en lotissement :

« [LH] – Et dans la procédure normale, les gens viennent vous voir avant de déposer leur projet ?

– Non. Ils viennent seulement pour poser leur PC. Et si c'est conforme c'est bon. En plus ils ne viennent pas me voir moi, ils viennent voir le secrétariat, et en plus ce n'est pas eux, c'est le constructeur... On

n'a pas de contact ; c'est après qu'on a le contact ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

« [LH] – Les personnes qui font construire, elles sont en dialogue avec la mairie sur leur projet ?

– Pour monter les dossiers des permis ? Oui ça arrive. Pas tous. Certains mettent un constructeur, c'est les constructeurs que l'on rencontre. Certains suivent leur projet un peu plus près que d'autres. [...] Je crois qu'on ne les a pas spécialement eu ici, on a vu les constructeurs. Après on les a eu pour d'autres, pour les conformités, les choses comme ça. Mais pour les présentations... Mais disons qu'en permis de construire, on en a un peu moins de présentations au coup par coup. Ça n'est pas comme les permis d'aménager, les lotissements. Il y a des constructeurs, ils connaissent très bien le règlement du PLU et des fois on n'a même pas besoin de les rencontrer. Des fois il y a une demande de pièce, parce qu'il y a des choses qui ne collent pas trop, ils modifient et puis voilà ». (agent municipale de Saint-Bonnet-de-Mure, le 30 octobre 2015)

Toutefois, soulever le caractère ponctuel de l'interaction amont entre les habitants-maîtres d'ouvrage et leur constructeur, et les acteurs en charge de l'application du règlement de lotissement, revient tout de même à reconnaître que dans certains cas un échange a bien eu lieu entre ces deux groupes d'acteurs. Au Jardin de Rampeaux par exemple, un habitant nous raconte comment il est allé discuter de son projet avec le maire avant de déposer son permis :

« - J'ai présenté au maire mon projet pour connaître son avis. Il m'a dit : ce n'est pas la procédure. Je lui ai dit : ouais mais bon, puisque vous êtes un des membres de ceux qui peuvent savoir si ça vous choque ou pas, est-ce que je peux le modifier, est-ce que je le laisse en l'état ? Alors lui tout de suite sur plan, il m'a dit : ça c'est trop moderne. Il me disait moi je ne veux pas de chalet. Mais ce n'est pas un chalet. Il ne voulait pas de chalet ». (Aveize, le 11 juin 2015)

De même à Solaize, nous avons pu observer, grâce à la consultation des dossiers de permis construire aux archives municipales, un cas particulièrement intéressant de négociation autour de la règle. Au cours de l'instruction de ce permis de construire, le service instructeur demande ainsi aux porteurs du projet de revoir leur copie, car la maison projetée ne respecte pas certaines prescriptions du règlement concernant le pourcentage minimum d'ouvertures en façade¹¹². Suite à des échanges entre la maîtrise d'œuvre de la maison et l'architecte en charge de vérifier¹¹³ la conformité et la pertinence des projets de maison, le lotisseur et la mairie font finalement le choix, non pas d'imposer au pétitionnaire de conformer son projet au règlement, mais au contraire de modifier la règle, considérée comme inadaptée à la réalité de terrain. En

112 Le nota bene de l'article 11.3.2.1 du règlement de lotissement imposait initialement un coefficient d'ouverture en façade d'au moins 15%.

113 Nous reviendrons plus bas sur ce le statut et le rôle de cet acteur.

L'occurrence cette inadaptation tient aux caractéristiques d'orientation et de dimension non seulement de la parcelle concernée par ce permis, mais aussi de celles situées au sud du mail, comme l'explique dans un courrier le maître d'œuvre :

« - La forme du terrain et sa faible largeur, orienté est-ouest, nécessitent naturellement des ouvertures sur les parties privatives, en gardant sur le mail un pignon moins ouvert, puisque directement en limite de domaine public. [...] Il s'avère après analyse que l'obligation qu'impose cet article va nuire également aux parcelles n°11 - 13 - 15 - 16 - 17 - 18, qui sont situées au sud du mail et dont les maisons se trouveraient ainsi avec la contrainte d'avoir trop d'ouvertures sur la façade Nord »¹¹⁴.

Le système d'action constitué autour de la délivrance des autorisations de construire en autopromotion n'est donc pas automatiquement régulé par l'application mécanique du règlement de lotissement, conduisant de façon unilatérale les pétitionnaires à modifier leur projet pour se conformer à la règle. Si nous observons effectivement qu'il est généralement plus réglementé que négocié, de rares contre-exemples montrent que cette situation ne s'explique pas par la force de l'évidence « naturelle » de l'application de la règle, mais résulte bien elle aussi de rapports de pouvoir. Pourquoi, dans la majorité des cas observés la délivrance des permis de construire particuliers relève-t-elle de la réglementation ? Pourquoi dans certains cas, beaucoup moins nombreux, identifie-t-on tout de même des mécanismes de négociation ? Nous proposons de répondre à ces questions en analysant les ressources et les contraintes alimentant les comportements de chaque acteur engagé dans ce système d'action.

2.2.2.2. La délivrance des autorisations de construire : un rapport de forces déséquilibré

Dans le processus de délivrance des autorisations de construire, le comportement des habitants-maîtres d'ouvrage est caractérisé par le poids imposant des contraintes qui pèsent sur lui, que leurs faibles ressources parviennent difficilement à compenser. En effet, dans ce système d'action collective nous sommes frappée par le déséquilibre du rapport de forces instauré dans l'interaction avec les acteurs en charge de l'application de la règle, généralement en défaveur des habitants-maîtres d'ouvrage.

- Des règlements stricts et précis, une contrainte pour les habitants

Du fait de la dépendance procédurale qui les lie aux acteurs en charge de l'instruction et de la délivrance des autorisations de construire, les habitants-maîtres d'ouvrage sont extrêmement contraints par le règlement du lotissement. Ce dernier, souvent strict et précis réduit considérablement leur marge de manœuvre. Ils sont ainsi, nous venons de le voir, amenés à faire des compromis, parfois importants, sur leurs désirs initiaux en matière de conception de leur maison, de façon à se conformer aux prescriptions du règlement pour obtenir leur permis

114 Courrier adressé au maire de Solaize, 11 mars 2003, archives municipales de Solaize.

de construire. Comme le souligne un constructeur, cela revient à donner une place résiduelle, si ce n'est nulle, aux intentions de ces acteurs dont les arbitrages morphologiques sont presque entièrement conditionnés par ces prescriptions réglementaires :

« - Parce que finalement quand vous regardez, bien souvent vous avez des impositions telles que finalement vous n'avez pas grand choix ». (constructeur, le 28 août 2015)

« [LH] – Et les règles inscrites dans le règlement de lotissement, vous en pensez quoi ?

– On les applique et puis c'est tout ». (maître d'œuvre, le 2 juin 2015)

La toute puissance contraignante du règlement est parfois revendiquée par les acteurs en charge de son application, qu'il s'agisse des concepteurs à l'origine de sa rédaction ou des acteurs municipaux. Ils s'y réfèrent à la fois comme un outil de légitimité et un instrument de pouvoir sur le comportement des habitants-maîtres d'ouvrage et de leur maître d'œuvre :

« - Ils achètent en signant ce règlement. Si vous n'êtes pas d'accord, on leur a dit : allez ailleurs ! Là c'est comme ça, il y a cette règle du jeu. Ils signent. On les attaque en procès, on gagne. Ils ne sont pas conformes ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 6 juin 2015)

« - Sur les lots libres il y avait des contraintes très très fortes ; c'était beaucoup plus la guerre là avec les futurs habitants.

[LH] – La guerre ?

– Ben c'est qu'eux, ils voulaient absolument la petite villa avec les colonnades, le produit de lotissement que l'on retrouve un peu partout et qui défigure un peu les paysages.

[LH] – Quels sont les leviers de la commune face à ça ?

– Ben, c'est le règlement de lotissement, c'est ça le levier : les polygones d'implantation, etc. Pour ne pas se retrouver avec des trucs complètement... catastrophiques ». (agent communale de Solaize, le 14 octobre 2013)

- Le règlement accusé : les règles trop laxistes, une contrainte pour la commune

Cependant, le règlement de lotissement, du fait de son caractère opposable tout comme le règlement du PLU, contraint également le comportement des acteurs municipaux, puisque légalement ils ne peuvent pas refuser un permis conforme aux règles en vigueur. Bien que le règlement de lotissement bénéficie d'une proximité scalaire et temporelle avec les projets

opérationnels, il arrive cependant que la règle se révèle inadaptée ou alors insuffisante pour réguler les comportements des habitants-maîtres d'ouvrage dans le sens des intérêts poursuivis par la collectivité.

L'origine de cette insuffisance peut se loger dans le contenu du règlement lui-même, dont on a vu qu'il résultait d'un rapport de forces antérieur entre les communes, ses partenaires et le lotisseur. On observe dans ce cas-là un retournement de situation : le règlement, jugé laxiste, sécurise l'action des habitants-maîtres d'ouvrage puisqu'il réduit les zones d'incertitude, tout en laissant une large place à leur liberté d'agir. Inversement, en ouvrant le champ des possibles aux particuliers, il génère de l'incertitude côté commune, qui ne maîtrise plus la forme de la trame bâtie. C'est ce que l'on peut entendre dans le discours du maire d'Aveize qui regrette que le règlement du Jardin de Rampeaux n'ait pas davantage encadré l'implantation des maisons :

« - Là [au Jardin de Rampeaux] il n'y a pas eu d'étude classique. C'est à dire que chacun implantait comme il voulait sa maison sur son terrain par rapport au voisin... donc c'est un petit peu brouillon quoi. [...] Vous voyez, on n'a vraiment pas d'emprise ». (maire d'Aveize, le 6 décembre 2014)

Aussi, c'est souvent la faiblesse des règlements de lotissement qui est jugée responsable, par les acteurs, de la médiocrité morphologique des lotissements :

« - Moi je n'ai rien contre le lotissement, au contraire je trouve que ça protège d'avantage les futurs colotis que la procédure de permis de construire groupé. Le problème c'est que les lotisseurs ne savent pas faire des règlements qui défendent une idée urbaine. [...] Le permis de construire groupé où tout est vu au départ, ça a un intérêt pour la collectivité, parce que tout le monde peut voir ce que ça va donner dès le départ. Parce qu'après, les lots libres constructeurs, si le règlement n'est pas assez dur, au sens où il donne des indications intangibles, ben on a de la banalité à faire peur, c'est clair ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

L'architecte-conseil de Solaize souligne à son tour la difficulté à insérer dans le règlement de lotissement un certain nombre d'éléments qu'il considère comme essentiels pour la qualité morphologique :

« - Sur le plan masse, les choses ont été plutôt bien placées, mais dans le vocabulaire architectural, dans les limites des lots avec l'espace public, ça n'a pas toujours marché. C'est les limites de l'exercice, en partie liées à la nature de la procédure. On n'a pas pu contractualiser le détail : les croquis, les esquisses, tout ça, c'était purement pédagogique ». (24 septembre 2013)

- Le recours à la règle de contrôle de la part des habitants : réduire les zones d'incertitude

La règle ne peut pas tout prévoir. Elle est fixe quand le réel est mobile. Elle est finie quand le réel est infini. Pourtant elle dit ce qui peut et ce qui ne peut pas être. On observe ainsi certains cas particulièrement éloquentes, où l'opposabilité juridique du règlement de lotissement est mobilisée par les habitants-maîtres d'ouvrage, qui ne le subissent plus alors, et profitent au

contraire de son caractère intrinsèquement imparfait pour se dégager des marges de manœuvre. Ils utilisent la règle de contrôle pour sécuriser leur propre action. L'histoire de la couleur volets de M. et Mme B. au Clos des Eparviers est tout à fait parlante à ce sujet :

« [lui] – Nous, on n'a jamais voulu faire les volets verts. C'était Monsieur T. [leur maître d'œuvre] qui avait mis ça pour avoir le permis de construire, comme ça entrait dans le cahier des charges¹¹⁵. Puis après, on s'est dit non, nous les volets finalement, on les voulait marrons, bruns. Et on a regardé le cahier, et le brun était spécifié également. Donc ça ne nécessitait pas de redéposer une nouvelle demande de permis, puisque ça entrait dans le cahier des charges. Du coup on a peint. Et de là, il y a eu la police municipale chez nous, parce qu'on était en infraction, qu'on n'avait pas respecté le permis de construire.

[elle] – C'était juste pour ça ?

[lui] – Ouais, ouais c'était pour ça. Parce que ça mettait en péril, tout le...

[elle] – [en souriant] Ah oui, tu te rappelles ? Il nous avait dit que ça mettait en péril la qualité, l'esthétique du quartier.

[LH] – Et ça s'est fini comment ?

[lui] – Pour tout dire, il avait été assez exceptionnel : il nous a même proposé un dédommagement, du pognon pour refaire la couleur de nos volets ! Mais on avait dit que ça ne nous intéressait pas. Que pour nous c'était vraiment important, ça changeait tout le cachet de la maison. Puis bon, j'ai vraiment maintenu puisqu'on était dans le cahier des charges.

[elle] – Sur le cahier des charges, le lasuré¹¹⁶ était interdit. Mais pour le brun, même lasuré, c'était formulé de telle façon que je pense que ça n'était pas attaquable. Il s'en est rendu compte.

[lui] – Le brun du coup était répertorié dans les couleurs. Donc en mettant un lasur brun en fait on était dans les tons. Et c'est vrai qu'il s'en est rendu compte, c'est pour ça qu'il est venu à domicile. Il a fait une démarche à l'amiable. Il a même proposé un dédommagement. Mais nous, ça ne nous intéressait pas du tout. Du coup ça s'est fini à la réunion de création du syndic¹¹⁷, où il a ... Parce qu'il l'avait vraiment en travers, il l'a mal pris. Même au syndic il l'avait ressorti et tout. Et de toute manière effectivement, il n'avait pas de moyens. On était dans notre droit ». (Solaize, le 21 mai 2015)

115 Il confond règlement et cahier des charges.

116 La lasure est un produit de protection du bois qui lui donne un aspect vernis.

117 Il parle de l'association syndicale des colotis.

- Des règles modifiables et interprétables

Bien que les règlements de lotissement semblent globalement appliqués de manière beaucoup plus rigoureuse que les règlements de planification plus ordinaires, des phénomènes similaires à ceux analysés dans le cas de l'application des POS et des PLU ont parfois lieu, ouvrant la porte à la négociation. Nous avons en effet à nouveau pu observer des mécanismes travaillant à l'assouplissement de la rigidité réglementaire, notamment lorsque la règle se révèle imparfaite. Nous en avons identifié deux principaux : des processus de modification du règlement et l'instauration d'un pouvoir d'interprétation de la règle.

Tout d'abord, le règlement de lotissement est, lui aussi, caractérisé par son instabilité. La procédure de « permis modificatif » permet ainsi aux règles d'évoluer dans le temps. Ces changements sont d'autant plus simples qu'ils ont lieu en amont de la vente des lots¹¹⁸. Si les règlements du Jardin de Rampeaux, des Balcons de la Vosne et du Clos du Grand Champ ont tous été modifiés une fois, celui du Clos des Eparviers a, lui, été modifié trois fois. La règle peut donc changer au fur-et-à-mesure où sa mise œuvre fait émerger de nouveaux enjeux ou de nouveaux problèmes qui n'ont pas été pris en compte au départ.

D'autre part, dans deux lotissements (le Clos des Eparviers et les Balcons de la Vosne) sur les quatre analysés, apparaît une figure particulière dans le jeu d'acteurs : celle de l'homme de l'art, interprète de la règle. En effet, à Solaize comme à Montanay, les permis de construire en lots libres ont tous dû être validés en amont de l'instruction par un ou plusieurs architectes ou paysagistes chargés de vérifier que les projets respectaient bien le règlement. Au Clos des Eparviers, ce contrôle est assuré par le paysagiste qui a conçu l'aménagement du lotissement, mais aussi, sur une partie du périmètre, par l'architecte des bâtiments de France (ABF)¹¹⁹ et parfois même également par l'architecte-conseil de la commune. Les permis de particuliers sur les Balcons de Vosne ont tous été contrôlés par l'architecte concepteur de l'opération. Dans les deux cas, l'avis positif d'un professionnel, à qui revient la compétence d'interprétation de la règle, est donc nécessaire pour lancer la procédure classique d'instruction des permis. Notons au passage que dans cette configuration d'action les intérêts de la commune et ceux du lotisseur et de son maître d'œuvre semblent converger, puisque ce dernier peut être mobilisé pour assurer le respect des règles locales.

« - Foncier Conseil me confie une mission de suivi des permis de construire. C'est-à-dire qu'on a quand même un budget et on se met au point avec la ville. Le permis n'est accepté par l'autorité

118 Le lotisseur a ainsi la possibilité de modifier le règlement du lotissement en déposant en mairie une demande de permis modificatif, qui fait l'objet d'une instruction et d'une autorisation administrative. Une fois qu'il a vendu ses lots, il a besoin de l'accord d'une majorité de colotis pour déposer une telle demande.

119 L'intervention de l'ABF est prévue par le législateur dès lors que le projet est situé sur ou aux abords d'un monument historique classé, dans le périmètre d'un site classé ou inscrit, d'une ZPPAUP ou d'un secteur sauvegardé. Son intervention prolonge les délais d'instruction des permis. Dans ces cas, le maire ne peut pas délivrer une autorisation de construire sans l'avis positif de l'ABF. Une borne milliaire classée étant située à proximité de l'opération du Clos des Eparviers, toute la partie ouest du lotissement était soumise à l'approbation de l'ABF.

qui le délivre qu'avec un avis favorable de notre part. J'ai tout signé. Toutes les pages de tous les permis. C'est ce qu'on continue à faire. On fait donc des règles, et le vendeur des terrains prévient les gens qu'il va y avoir cette démarche-là. Donc dès le début, les gens ils viennent nous voir. Ou bien le constructeur avec leur projet de maison. On dit : ah ça c'est pas terrible, reculez vous un petit peu, ou machin. Donc on a coordonné tous les permis ». (paysagiste-concepteur du Clos des Eparviers, 2 juin 2015)

Grâce à l'instabilité de la règle et à son caractère interprétable, un espace semble donc ouvert dans le processus de délivrance des autorisations de construire pour générer de la négociation entre les acteurs concernés. Dans les faits, on observe que ces deux phénomènes (instabilité et interprétation de la règle) fonctionnent essentiellement en faveur des acteurs communaux et de leurs partenaires. En effet, le discours des acteurs ne semble pas laisser entendre que ces négociations ouvrent des marges de manœuvre supplémentaires pour les habitants-maîtres d'ouvrage, mais plutôt qu'elles renforcent plus encore le contrôle de leur action :

« - L'idée c'était de faire des choses sobres, simples, pas de petits toits, pas de machin. Mais c'est une contrainte. C'est à dire qu'il y a des clients qui ont annulé. Ils avaient signé, on les a prévenus, ils pensaient qu'ils allaient passer à côté. Refus de l'architecte. Et puis bon, moi je peux dire, si on prend un architecte conseil, moi je l'influence pas. Donc il me téléphone avant de faire un refus. Donc quand il me dit : écoute vraiment je ne peux pas là. Je lui dis : tu refuses et puis c'est tout. Alors il y a des gens qui acceptent finalement. Qui râlent mais qui acceptent, ils sont très contents dans deux ans. Et puis il y en a quelques uns, un ou deux, qui disent tant pis pour vous on la fera ailleurs. Ben allez ailleurs ». (lotisseur des Balcons de la Vosne, le 27 août 2015)

« - L'ABF a concentré son action sur ce qui nécessitait son intervention. Quand on n'était pas content et qu'on n'arrivait pas à se faire entendre par les promoteurs ou les constructeurs, parce que le lotisseur avait filé l'affaire un peu trop vite, on le faisait monter aux créneaux avec nous. On lui disait : on n'arrive pas à s'en sortir, ils ne nous écoutent pas, ils sont méchant avec nous, est-ce que vous voulez bien nous aider ? ». (agent communale, le 14 octobre 2013)

« - Je trouve que c'est pas sot, qu'il y ait un architecte conseil ou un urbaniste conseil qui signe tous les permis ; enfin qui les vise du moins. Parce qu'on va mettre une règle : les clôtures comme ci ou comme ça. Mais on ne peut pas penser à tout au départ. Chaque lotissement, chaque opération a une particularité. Et au moins l'architecte conseil va permettre d'être le dernier rempart aux tricheurs, à ceux qui ne veulent pas jouer le jeu. Au pire il refuse le projet, et puis voilà ». (constructeur des Balcons de la Vosne, le 12 octobre 2015)

Non seulement la commune et ses partenaires (dont parfois le lotisseur solidaire de son action) maîtrisent une zone d'incertitude considérable, car ils détiennent le pouvoir d'interprétation de la règle, mais surtout ils instaurent une interaction dans laquelle les habitants-maîtres d'ouvrage sont doublement désavantagés : en termes de compétences cognitives d'une part et de ressources temporelles et financières d'autre part.

En effet, contrairement à un ABF ou à un architecte-conseil, les pétitionnaires – sauf cas exceptionnel – ne sont pas des professionnels du cadre bâti. Quand les premiers vivent, dans le cadre de cette négociation, une réalité coutumière de leur pratique professionnelle, les seconds expérimentent – parfois pour la première fois – un échange tout à fait inhabituel. Le rapport de forces est donc fortement déséquilibré en termes de compétences et d'habitude, et donc en termes aussi de capacité à entrer dans la négociation et à trouver des arguments pour défendre un point de vue. Dans cette perspective, le rôle de la maîtrise d'œuvre est tout à fait important : c'est à elle de pallier à la carence cognitive du maître d'ouvrage, pour protéger ses intérêts. C'est d'ailleurs pour cette raison que bien souvent c'est plus les constructeurs que les habitants qui interagissent avec la commune et le service instructeur pour le suivi du permis de construire. Pour un ménage, faire appel à un CMIste, qui inclut dans sa prestation ce service de montage et de suivi du permis, constitue ainsi une ressource importante, plus encore si ce dernier a une connaissance, du fait de son expérience, du comportement des acteurs en face.

Il est d'ailleurs intéressant de noter à ce sujet, que dans quelques cas où une négociation a eu lieu et a abouti à un accord favorable à l'intérêt des habitants-maîtres d'ouvrage, le couple maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre est caractérisé par sa singularité. Par exemple, dans le cas solazard, déjà évoqué plus haut, du projet de maison ayant conduit à la modification du règlement du lotissement, le pétitionnaire n'était nul autre que la fille du lotisseur lui-même, qui nous a confié que c'est son père qui s'était occupé du montage du dossier de permis avec un architecte maître d'œuvre. Ici, on comprend bien que le déséquilibre cognitif n'existe pas. Autre exemple, au Jardin de Rampeau, dans le cas de la maison en bois, dont nous avons déjà parlé, le maître d'ouvrage a également assumé la fonction de maître d'œuvre. Pour ce faire, il explique qu'il a dû se former, augmentant par la même ses compétences cognitives. C'est également un des rares à avoir fait appel au CAUE pour avoir des conseils sur son projet, bénéficiant au passage de son appui, puisqu'il a pu joindre à sa demande de permis un avis positif de la structure.

- Des habitants-maîtres d'ouvrages pressés par le temps

Seulement, si le gap de compétences peut éventuellement être rattrapé par une maîtrise d'œuvre impliquée et performante, les porteurs de projet sont contraints par un second élément qui réduit leur capacité à entrer en négociation. Il s'agit du poids temporel et financier qui pèse sur leur comportement. En effet, contrairement au lotisseur qui peut inclure des closes suspensives concernant l'obtention de l'autorisation de lotir dans le compromis de vente qui le lie au propriétaire foncier, les habitants-maîtres d'ouvrage assument entièrement la charge foncière,

sans filet de sécurité. C'est-à-dire qu'ils ne peuvent pas conditionner l'acquisition de leur lot à l'obtention du permis de construire. Aussi, lorsqu'ils déposent leur demande d'autorisation, ils sont bien souvent déjà propriétaires, ou alors en compromis mais sans possibilité de se rétracter si le maire n'autorise pas leur projet¹²⁰. Or, rappelons qu'à l'échelle du budget d'un ménage, l'achat d'un terrain représente une charge financière considérable, qui donne habituellement lieu à l'obtention d'un crédit générant des mensualités. Les pétitionnaires sont alors bien souvent pressés par le temps, car les temporalités se chevauchent : le temps que leur projet de maison se monte, soit accepté, puis se construise, ils commencent à rembourser le crédit pour l'achat de leur terrain, alors qu'ils doivent en parallèle continuer à financer un lieu de résidence puisqu'ils ne peuvent pas encore habiter leur maison. Des dispositifs bancaires existent, tels que les prêts relais qui suppriment l'effet de double paiement mais augmentent la contrainte temporelle.

Dans ces circonstances, les ménages choisissent bien souvent de se plier aux exigences du règlement et de ses interprètes, de façon à réduire le risque d'allongement du processus d'autorisation. En effet si leur projet est refusé, et qu'ils doivent déposer une nouvelle demande de permis, les délais d'instruction reprennent à zéro.

Le poids de cette contrainte temporelle et financière est parfois explicitement formulé par les habitants-maîtres d'ouvrage pour expliquer la logique de leur comportement :

« - On a géré comme on a pu. Il s'agissait d'une période compliquée, j'étais souvent loin pour le travail, je ne rentrais que les weekends. Il fallait faire vite, on était pressé et un peu coincé par la vente de l'autre maison. Ça s'est fait un peu dans la précipitation ». (Solaize, le 26 mai 2015)

« - Et je ne voulais pas avoir... Parce qu'après il y a un problème de délais. Et moi il me fallait un accord rapidement, parce que mon appartement était vendu. Donc si lui il décale, ça décale tout, et après il faut que je prenne un prêt relais... C'était trop compliqué. Donc j'ai sondé avant, j'ai vu ce qu'il voulait, et donc du coup je me suis adapté. On ne regrette pas ». (Aveize, le 11 juin 2015)

Dans un autre cas, au Jardin de Rampeau, un constructeur utilise cet argument de la contrainte économique, pour tenter de faire fléchir la municipalité concernant sa demande de modification du projet de maison dont il a la charge :

« - Si nous respectons la cote de RDC 814.00 que vous avez fixé sur l'arrêté, il est impossible d'accéder en voiture au garage intégré de la maison. De ce fait, cette remarque sur l'arrêté du permis de construire remet en cause la totalité du projet de nos clients. [...] À ce jour, ils se sont fortement investis dans ce projet de construction, car ils sont propriétaires du terrain, et ont obtenus leur offre de prêt pour financer leur projet. [...] Cette modification entraînerait un surcoût financier du projet que

120 Dans les contrats de réservation des lots du lotissement du Jardin de Rampeaux, le lotisseur a notamment explicitement formulé que « le permis de construire n'est pas une condition suspensive à la vente ».

nos clients ne pourraient pas supporter »¹²¹.

Les habitants-maîtres d'ouvrage sont donc pressés par le temps et cette contrainte affaiblit leur position, les amenant souvent à faire des compromis importants pour éviter un allongement des temporalités.

- Les failles de la procédure, une ressource pour les pétitionnaires : faiblesse de l'instruction et absence de police

Cependant, ils ne sont pas non plus complètement démunis face à des acteurs omnipotents faiseurs et défaiseurs de règles. Ils retrouvent notamment dans le fonctionnement et la nature de la procédure d'autorisation de construire elle-même certaines marges de manœuvre. Elles sont de deux ordres : la faiblesse de l'instruction et du dossier de permis de construire d'une part, et la difficulté qu'ont les communes à mettre en place un régime de sanction face au phénomène de désobéissance à la règle de l'autre.

Le contenu du dossier de demande de permis semble pouvoir jouer en leur faveur. En effet, selon certains professionnels en charge de l'évaluation et du contrôle des projets de construction, les documents transmis à l'administration ne permettraient pas toujours d'avoir une vision fine du projet présenté, découvrant alors une zone d'incertitude maîtrisée par les pétitionnaires, ou du moins leur maîtrise d'œuvre. C'est le cas par exemple de Patrick Duguet, architecte conseil au sein des services déconcentrés de l'État¹²², qui regrette l'approche simpliste et réductrice de la forme dans les dossiers, dans lesquels les plans de masse n'ont pas toujours de courbes de niveau et les documents renseignant l'insertion paysagère se résument souvent au dessin d'une façade collée sur la photographie d'un terrain. Les accès, l'ensoleillement, les abords, la topographie sont des éléments pas toujours évidents à percevoir à la lecture des dossiers de demande de permis. Pourtant, depuis 1993¹²³ le renseignement de l'insertion paysagère des projets de construction est obligatoire à travers l'introduction d'un « volet paysager » au sein du permis de construire. Ce dernier comprend au moins une ou deux vues en coupe ; deux documents graphiques permettant de situer le terrain dans le paysage proche et lointain ; un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet dans l'environnement, son impact visuel et le traitement de ses accès et des abords ; une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. Seulement, outre la qualité et la précision parfois discutable de ces documents (figure 7), un certain nombre de permis de construire échappent à cette exigence. Les projets situés en zone urbaine, en dehors des périmètres de protection particuliers et qui

121 Courrier d'un constructeur à la mairie d'Aveize, 30 août 2007, permis n°6901407R0009, archives municipales d'Aveize.

122 Interviewé par Y. Nussaume (2006).

123 Loi paysage du 8 janvier.

n'ont pas eu recours à un architecte sont ainsi exempts de fournir la notice d'impact visuel et le document graphique d'insertion dans l'environnement. Ceci conduit Bernard Drobenko (2003) à affirmer que le paysage a bien connu, depuis 1993, une intégration dans la procédure de permis de construire, mais que cette dernière est encore inachevée.



Figure 7. Exemple de document graphique renseignant l'insertion d'un projet de maison dans son environnement à Solaize (source : permis de construire, archives municipales de Solaize)

L'information souvent imparfaite contenue dans le dossier de permis de construire fait donc de ce dernier un outil limité pour évaluer la qualité d'insertion paysagère des projets. Cela n'aurait sans doute pas autant d'importance si l'instruction permettait par ailleurs, grâce à un travail de terrain et d'analyse poussée, de compléter ces informations.

Or, comme le souligne F. Wellhoff et J.-M. Perignon, au fil des réformes et de la réduction des moyens qui lui sont accordés, l'instruction des permis de construire s'est progressivement rassemblée autour des enjeux de légalité des projets plus que de contrôle de leur qualité : « *par souci de simplification et de réduction des délais, l'instruction a été cantonnée à la vérification des éléments susceptibles d'entraîner l'illégalité du projet. L'accent porté sur les éléments juridiques laisse alors craindre une moindre prise en compte des aspects qualitatifs des constructions* » (2010, p.9)

La faiblesse des moyens accordés à l'instruction semble connue de certains constructeurs qui y voient un levier d'augmentation de leurs marges de manœuvre. Nous avons pu l'observer à Solaize dans le cas d'un constructeur local, qui s'est occupé de pas moins de sept maisons sur le lotissement du Clos des Eparviers. On peut imaginer que cette entreprise¹²⁴, localisée dans une commune limitrophe de Solaize, en activité depuis 1985, connaissait bien le territoire et sans doute aussi les acteurs administratifs. Certains habitants-mâtres d'ouvrage, qui ont fait appel à elle, nous racontent comment le constructeur a consciemment conservé dans une première version de leur demande d'autorisation des éléments morphologiques non conformes au règlement, misant sur la défaillance de l'instruction :

« [LH] – Votre constructeur ne savait pas que le nombre de pans des toits était réglementé ?

124 Il s'agit de suppositions car son dirigeant, à la retraite au moment de l'enquête, a refusé de nous rencontrer.

– Là je crois qu'il savait, mais il a dit : on présente quand même comme ça, on ne sait jamais. Parce que des fois il y a des choses quand même qui passent sans que peut-être ils soient très vigilants. Et voilà ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

« [LH] – Vous et le constructeur n'aviez pas connaissance de ces règles d'implantation ?

– Oui et non. En fait, on a tenté le coup. Le constructeur s'est fait avoir. Il avait déjà construit d'autres maisons sur le lotissement, mais là il a dû rendre sa copie. Il pensait pouvoir faire passer le projet comme ça, mais les règles n'étaient pas souples ». (Solaize, le 1^{er} juin 2015)

La potentialité d'une défaillance de l'instruction est d'ailleurs sans doute plus importante dans le cadre d'un lotissement que dans celui d'opérations en diffus, dans la mesure où les permis de construire sont nombreux et se succèdent voire s'additionnent sur une période courte, alors que les délais sont eux toujours identiques.

Ces limites de l'instruction renforcent l'enjeu d'un contrôle amont des projets, plus libre en matière de temporalité, tel que nous avons pu l'observer à travers la figure de l'homme de l'art, interprète du règlement.

Par ailleurs, les habitants-maîtres d'ouvrage semblent pouvoir se dégager une marge de liberté supplémentaire dans une seconde faille de la procédure : celle issue de la faiblesse du régime de sanction associée à la désobéissance à la règle. En effet, peu de communes mettent en place une véritable « police du permis de construire ». Alors que légalement, le maire a le devoir d'établir un procès verbal en cas d'infraction à une autorisation de construire, un certain nombre d'acteurs professionnels, au rang desquels on identifie surtout les lotisseurs, déplorent un manquement des acteurs communaux à ce devoir de police :

« - Le règlement, il faut le mettre en musique. Et c'est pour ça que je dis que c'est quelque chose qui se fait aussi avec les élus ; parce que si on a derrière un maire qui laisse filer, c'est un très mauvais point. Quand un lotissement est raté, il faut attaquer l'aménageur d'abord, les constructeurs, mais aussi les élus. Un élu qui s'occupe correctement de la gestion des permis, il peut aller loin. Mais après on arrive à une difficulté supplémentaire pour eux, c'est qu'ils ont besoin d'électeurs c'est clair. On voit des règlements qui ne sont pas respectés, et malheureusement des gens qui envoient des permis, des passe-droits qui sont trop nombreux ». (lotisseur, le 26 mars 2014)

« - Pour le coup après pour les constructions, côté aménagement, on est complètement perdu. C'est des prérogatives de la mairie. Elle a instruit le permis de construire de la personne, il demande sa conformité, la mairie refuse, mais bon il n'y a pas tellement de moyens de pression pour l'obliger à finir son truc ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

« - Le problème de fond c'est que très peu de communes ont une vraie police des permis de

construire ». (architecte, 24 septembre 2013)

« - On ne va pas dire aux gens d'arracher leur enduit même s'ils ne font pas ce qui était prévu dans le permis ». (ancien agent de la DDT du Rhône, le 19 décembre 2014)

On imagine bien, comme le laisse entendre entre les lignes cette employée municipale, que le manque de moyens et la contrainte électorale puissent limiter les acteurs municipaux dans l'exercice d'une police des permis de construire :

« - Mais pour nous après c'est une gestion infernale quand on met des choses bien précises à les faire appliquer par les gens. Et puis comme on n'est pas tous les trois jours dans les rues de la commune ou dans les opérations... Une fois que les gens ont acheté les matériaux ou les 150 arbres, c'est difficile d'aller négocier après et de leur dire : non vous ne les posez pas, vous allez les revendre sur le bon coin ou autre chose. [...] Même si on a raison et que c'est écrit dans le règlement. Mais une fois qu'ils ont acheté qu'ils ont mis 3, 4, 5000 euros... Voilà. Là c'est difficile à gérer ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 30 octobre 2015)

Le concepteur du Clos des Eparviers souligne, à propos d'une autre opération, l'importance du poids politique pour mener à terme une véritable police des permis de construire, en même temps qu'il évoque l'expérience marquante que peut représenter pour les habitants l'exercice d'un tel pouvoir à leur rencontre :

« - À C. on avait dit : on ne veut pas de ces maisons avec des voûtes horribles, on veut du droit. Tout le monde le fait sauf un. On discute avec le maire, et on se dit : si on laisse partir celle là, c'est foutu, tout le monde va s'y mettre. On y va, on fait une lettre, ils ne veulent pas bouger. On envoie les gendarmes, parce que c'est non conformité. Ça, il faut le faire. Quand vous avez une camionnette des gendarmes dans une rue qui vient faire un constat de non conformité au permis... ça marque. Ils sont mis en demeure de le changer. Ce qu'ils ont fait. Ils ont mis des fers à béton, et ils ont remis une poutre à la place. Il faut un maire qui a vraiment du poids. Et je suis passé un an après, c'est trop drôle : les gens ils ont peint en trompe l'œil les voûtes ! ». (paysagiste concepteur, le 2 juin 2015)

Nous observons alors dans trois de nos opérations un certain nombre de cas où les habitants-maîtres d'ouvrage font le choix de ne pas faire ce qui leur est autorisé ou de faire autrement, sans pour autant être ennuyés par la suite :

« [LH] – J'ai vu aux archives que l'architecte du CAUE qui avait émis des observations sur votre projet. Ça vous dit quelque chose ?

– Oui, effectivement je sais que ça chipotait [lit l'avis du CAUE]. Des bricoles. Non, non j'ai fait ce que j'ai voulu. Je n'ai pas changé mon truc ». (Saint-Bonnet-de-Mure, le 21 septembre 2015)

« - Ah si on avait une contrainte aussi. Je me rappelle. Ça m'avait fait peine, c'est vrai que ça les avait contrariés. Mais je ne pouvais pas la faire. C'était de mettre des pommiers à fleurs. Sur le principe ça faisait contre poids avec l'alignement de frênes, c'était pas mal ; ça faisait deux arbres pour chaque

maison. Mais le problème c'est que moi vu que j'ai une grande avancée de toiture, plus j'avance la végétation par rapport avec la façade, plus j'assombris les entrées de lumière. Donc, du coup, ben je ne les ai pas mis. Et je sais que ça les avait contrariés. Alors bon ils ont un petit peu tiqué ». (Solaize, le 25 juin 2014)

« - En bas je n'ai pas fait de muret [obligatoire selon le règlement], parce que c'est carrément pentu, donc je vais mettre qu'un grillage. Je suis en train de le faire d'ailleurs ». (Aveize, le 6 décembre 2014)

À défaut de sanctionner par une mise en demeure de modifier les travaux, le seul outil à disposition de la mairie est alors le refus de délivrer le document attestant de la conformité des travaux. Mais comme le souligne à la fois cet habitant et ce constructeur, c'est un outil limité, notamment parce qu'il n'a pas d'impact réel sur la possibilité de revendre le bien par la suite :

« - Je n'étais pas conforme mais, j'ai dit ça va rester, hein.

[LH] – Et après il se passe rien ?

– Ben non, parce qu'en fin de compte ce document, ben je ne sais pas à quoi il sert du coup. Si on ne se penche pas dessus, on n'étudie pas le dossier, on ne sait pas à quoi ça sert ». (habitant-maître d'ouvrage, Solaize, le 25 juin 2014)

« - Vous n'allez pas avoir la conformité. Est-ce qu'aujourd'hui c'est obligatoire d'avoir la conformité pour vendre une maison? Non. Le notaire va le dire, il a un devoir d'information. En disant voilà la maison n'est pas conforme soit par le permis, soit par la RT2012. L'acheteur le sait, mais il peut acheter quand même ». (constructeur, 24 juin 2015)

- Ne rien laisser aux habitants : la maîtrise par le faire

Les habitants-maîtres d'ouvrage souffrent pour finir d'une carence d'image auprès des acteurs communaux et de leurs partenaires. Il ressort en effet de manière très marquante des entretiens qu'ils sont généralement considérés comme incompetents et incapables d'inscrire leur projet dans des enjeux – morphologiques notamment – qui dépassent l'échelle de leur parcelle. Ce discours est présent chez l'ensemble des autres acteurs du système de production de la ville par lotissement, que ce soit chez les agents publics, les élus, les concepteurs ou les lotisseurs :

« - Sur les lots libres constructeurs, si le règlement n'est pas dur, au sens de donner des indications intangibles, ben on a de la banalité à faire peur, c'est clair ». (agent communautaire, le 19 juin 2014)

« - Ces habitants veulent vivre leur rêve, sans réfléchir à l'intégration de leur maison avec le reste ».

(agent DDT, le 19 décembre 2014)

« - C'est vrai qu'ils ont quand même encore un truc ancré en tête : moi je vais à la campagne pour avoir mon lotissement avec ma baraque au milieu. Et là c'est vrai que les élus, les professionnels ils ont leur mot à dire là dessus ». (agent DDT, le 29 janvier 2015)

« - Les gens il faut les accompagner vraiment jusqu'au bout, parce que...ils ne connaissent pas ». (élu local, le 6 décembre 2014)

« - Les gens, en maison individuelle, ils veulent tous faire construire la maison de leur rêve sans tenir compte du contexte. [...] Parce que tout le monde voit sa maison, mais ils ne la voient pas dans le terrain. La plupart des gens trouvent que le terrain ne va pas, parce qu'ils ont une maison en tête, c'est comme dans les Bidochons accèdent à la propriété. C'est trop drôle, c'est exactement ça. Il faut la voir cette BD, c'est un classique du lotissement : on achète une maison à une foire expo. C'est à mourir de rire ». (concepteur paysagiste, le 2 juin 2015)

« - La clientèle, en général, ce n'est pas des urbanistes. On voit même des gens, manifestement qui sont des gens très intelligents, qui nous disent des bêtises grosses comme eux ». (lotisseur, 27 août 2015)

« - Dans les très bons lotissements rien n'a été laissé à l'initiative de l'habitant, parce qu'ils n'ont pas la compétence pour faire ». (architecte-conseil, le 24 septembre 2013)

Même les constructeurs relaient parfois ce discours :

« - Parce que souvent on dit que les opérations sont mal réussies. Souvent c'est lié à ce qui n'est pas maîtrisé, c'est tous les aménagements extérieurs, tout ce qui se fait après coup par client ». (28 août 2015)

« - En fait souvent ce qui est source d'échec, c'est souvent ce que le client fait après, en dehors de la maison. La maison en elle même on arrive tant bien que mal à la cadrer par quelques règles. Mais tout ce que le client va faire : ses abords, ses constructions annexes, sa piscine... On voit des choses des fois : poulalala ! ». (12 octobre 2015)

D'ailleurs, cette mauvaise image semble accentuée par la réputation dont souffrent également les constructeurs de maisons individuelles, notamment auprès des architectes et paysagistes, intervenant dans la production des lotissements que nous avons pu rencontrer, mais aussi parfois auprès des élus locaux :

« - Mais dans le système de maison individuelle c'est un peu compliqué, parce que les gens vont acheter une maison comme ils vont acheter un frigidaire. Cette maison, elle n'est pas adaptée au

sol généralement quand ils ont fait leur choix. Les adaptations coûtent souvent cher, sauf si on les pose comme ça n'importe comment. Les constructeurs ne prévoient jamais l'adaptation. Quand on lit les marchés de constructions, l'adaptation au sol n'est pas comprise dans le prix ». (concepteur, le 10 janvier 2015)

« - Les constructeurs sur ce genre de plan se disent « quel est le con qui a dessiné ça ! », parce que leur « maison lave-vaisselle », maison de catalogue n'entre pas bien dans la parcelle. Ce sont des maisons qui n'ont pas de rapport avec leur environnement ». (architecte-conseil, le 24 septembre 2013)

« - Les vendeurs de maison individuelle, c'est les pires. Ils vendraient leur père et leur mère. Ils disent : oui oui, vous inquiétez pas, vous ferez ce que vous voudrez. Ce n'est pas les mêmes services : les vendeurs de maisons individuelles, ces représentants qui vendent ou des photocopieurs ou des maisons, c'est vraiment le commercial-type. Ils vendent ça sans scrupules sans rien ; ils veulent faire une vente, ils touchent leur commission, ils sont contents. Et après ça, ils passent le dossier aux gens qui fabriquent la maison. Et eux ils regardent les règles. Ils racontent un peu des blagues, c'est tout le temps comme ça. Il y a une discordance entre le vendeur et la maison qui se réalise. Le vendeur il dit : tout est possible, ne vous inquiétez pas c'est des règles, vous ferez ce que vous voulez. Ils racontent des salades ». (paysagiste concepteur, 2 juin 2015)

« - Mais il n'y a pas que l'aspect économique. C'est à dire que les constructeurs sont carrément hostiles à l'architecture ; la plupart. Ils considèrent l'architecte comme un empêchement de tourner en rond ; l'aristo qui vient emmerder ». (architecte concepteur, le 19 septembre 2015)

« - Vous savez quand vous ne connaissez rien, que vous achetez un terrain, vous savez même pas comment tourner la maison, en plus vous avez des constructeurs qui s'en foutent pareil, qui font ça clef en main ». (élu communal, le 6 décembre 2014)

Selon toute logique, dans l'esprit des acteurs publics et des lotisseurs, l'association de cette maîtrise d'œuvre sans scrupules à une maîtrise d'ouvrage incompetente représente alors un risque important pour la qualité du lotissement, ou du moins pour la réalisation de ce dernier selon les termes négociés ensemble dans le cadre du permis de lotir.

Pour réduire la zone d'incertitude issue du comportement potentiellement créateur de médiocrité de ce couple imprévisible, les acteurs optent alors souvent pour une stratégie de « maîtrise par le faire ». En effet, pour éviter que les habitants-maîtres d'ouvrage contournent le règlement, il arrive que le lotisseur, poussé ou non par la commune, prenne en charge la réalisation d'un certain nombre de travaux, qui pourraient a priori être assumés par ces derniers. Cet arbitrage concerne en priorité l'aménagement des clôtures, du fait de l'enjeu morphologique de la transition espace public-espace privé d'une part, et de l'observation répétée sur le terrain d'un délaissement de ce type de travaux par les habitants d'autre part :

« - Mais après j'aurais beau dire qu'il faut une clôture qui est comme ça, ça n'empêchera pas qu'un gars il ne va pas finir son crépi, ou il n'aura pas une thune, il va mettre finalement du grillage alors qu'il n'a pas le droit, et le maire il n'ira pas mettre de PV d'infraction au code de l'urbanisme. Donc là, plus l'aménageur en fait et mieux c'est ». (agent de la DDT du Rhône, le 29 janvier 2015)

« - Le problème c'est que quelqu'un qui construit une maison, il met son pognon dans la maison, pas dans le reste du terrain. Et donc on fait un mur en aggro, parce que «chouette, temps que le maçon est là, allez Jeannot, je te paie à bouffer. Il te reste dix agglos, plutôt que tu les ramènes à l'atelier, tu les montes sur mon jardin». Et évidemment on ne les enduit jamais. Et donc on a de la rue un aspect des choses inachevé, généralement très mal construites, parce que combien de ménages ont monté leur mur avec leur petites mimines, et c'est pas madame et monsieur qui savent monter un mur en aggro... ». (architecte conseil du Grand Lyon, le 09 septembre 2013)

« - Vous remarquez que les gens, surtout quand vous visez des gens qui n'ont pas forcément les moyens de faire un palais, vous remarquez que les gens mettent toujours la totale dans leur maison, et après ils oublient l'extérieur. J'ai vu une quantité de lotissements où tous les murets périphériques restent des moellons pendant 15 ans. C'est fou, c'est tout bête et pourtant ça représente rien en termes de coût, mais c'est un truc qu'on voit tout le temps ». (lotisseur, le 24 mars 2015)

« - Dans les très bons lotissements rien n'a été laissé à l'initiative de l'habitant, parce qu'ils n'ont pas la compétence pour faire ». (architecte-conseil, le 24 septembre 2013)

En dehors du Jardin de Rampeaux, la stratégie de « maîtrise par le faire », qui consiste à réduire la part de la conception et de la réalisation laissée à l'initiative des habitants-maîtres d'ouvrage, se retrouve sur nos trois autres opérations.

Cette stratégie a été celle du lotisseur du Clos des Eparviers, qui a fait le choix de réaliser lui-même l'aménagement des clôtures des lots libres situés au nord du mail, mais aussi de celles des lots de la rue du Verger. Le concepteur de l'aménagement et l'architecte-conseil de Solaize racontent :

« - On a fait le dessin de toutes les clôtures privées. Le barreaudage, c'est Foncier Conseil qui l'a payé. C'est nous qui avons fait les plans, j'ai même adapté les... Comme c'était qu'une voie de 5m, c'est moi qui ai fait les dessins d'adaptation de la grille pour ce soit plus large, que ça s'ouvre, qu'on n'ait pas les portes comme ça. Parce qu'avec le niveau, si on mettait des portes normales elles tapaient sur le sol, ça allait faire moche, on a adapté. C'est moi qui ai fait le dessin de l'implantation de la boîte aux lettres à l'intérieur. Là on a vraiment fait la totale ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

« - Sur les lots individuels, on savait dès le début qu'on allait avoir une « galerie de portraits » en termes de bâti, alors c'était peine perdue d'essayer de faire un travail de maîtrise de l'espace public par l'architecture. On s'est dit que plutôt que de se battre avec les constructeurs, qui par ailleurs

ne sont pas des gens très recommandables, il fallait avoir une réflexion sur la forme des parcelles, l'implantation du bâti et les clôtures ». (architecte conseil, le 09 septembre 2013)

De même la commune de Saint-Bonnet-de-Mure a demandé au lotisseur de prendre en charge la réalisation des clôtures, pour s'assurer du respect du règlement en la matière¹²⁵ :

« - On leur avait dit : vous voulez mettre quelque chose comme ça, c'est pas dit que les gens vont adhérer, il faut les mettre vous. Parce que les gens ils achètent le lot, ils ont la clôture, ils ne vont pas la changer. Alors que quand ils sortent de chez le notaire, ils ne vont pas aller voir, entre le permis de construire et l'acte de vente, au fin fond du règlement qu'il faut des barreaudages verts telle marque, tel truc... Par expérience ça ne fonctionne pas. C'est ce qu'on leur avait dit : si vous voulez ce système de clôtures, il faut les mettre vous, et c'est à votre charge. [...] Et pour tout dire, nous on n'y croyait pas trop à ces histoires de clôture. On se disait que les gens voudraient tellement fermer avec des murets... Ben franchement, non. Une fois que c'est posé, ils s'adaptent. Ils savent que s'ils veulent changer, ben ils vont se démarquer. Et ils se disent : on ne peut pas vis-à-vis des autres. Et puis il faut qu'ils démontent et qu'ils paient une autre clôture. Là ils se disent on l'a payée de toute façon, faut pas se leurrer, ils l'ont payée avec leur terrain. Donc ils se disent on va pas gaspiller de l'argent. Donc ils la laissent. Je vous dis, là, ça fait dix ans. On n'aurait pas pensé que ça fonctionne à ce point. On s'est trompé ». (agent communale, Saint-Bonnet-de-Mure, le 30 octobre 2015)

Nous identifions dans les propos de cette agent communale la grande limite de cette stratégie de maîtrise par le faire : elle induit a priori une augmentation des prix de sortie des terrains. En effet, le lotisseur, parce qu'il maîtrise le bilan de son opération, aura tendance à reporter le coût de cette prise en charge supplémentaire sur les acquéreurs.

Cette logique de limitation de la marge de manœuvre des habitants par le faire trouve sa forme la plus aboutie dans le cas des Balcons de la Vosne, où le lotisseur a mis en place un partenariat avec un constructeur unique, qui s'est occupé de la réalisation de l'ensemble des maisons individuelles sur le lotissement. Il a été associé très en amont dans le processus de conception de l'opération, de façon à intégrer dès le dessin des aménagements la composition de la trame bâtie. Ainsi, l'architecte concepteur de la partie aménagement a également été chargé de produire, sous mandat et contrôle du constructeur, un modèle de maison pour les lots libres. Cette configuration d'action bien particulière, associant le lotisseur et son concepteur à un constructeur, permet une maîtrise très forte de la trame bâtie, alors même que les acquéreurs demeurent maîtres d'ouvrage de leur maison, et vont déposer par la suite chacun leur tour une demande d'autorisation de construire. La zone d'incertitude concernant la forme de la trame

125 Dans les faits, nous avons vu que les habitants ont ajouté des dispositifs occultants supplémentaires, qui viennent rompre l'effet d'uniformité recherché par cette prise en charge (Partie II/Chapitre 04/Figure 88).

bâtie est alors presque nulle, comme le démontre l'existence d'un plan de masse et de coupes, faisant figurer l'intention du constructeur concernant les maisons, au sein de la demande de permis d'aménager (figure 8).

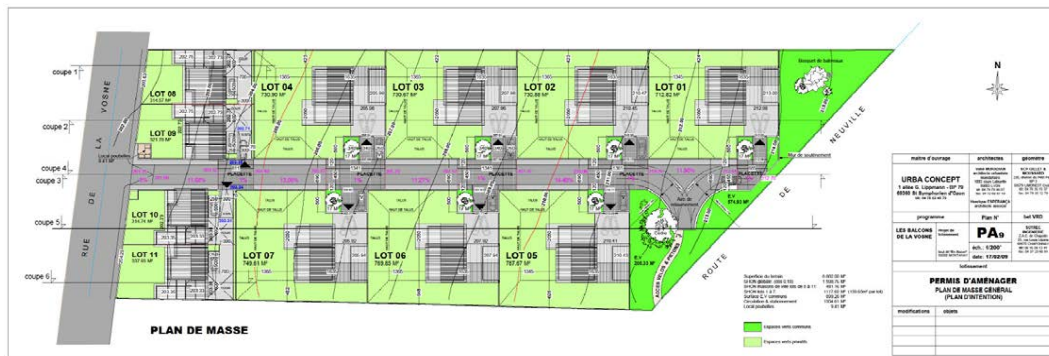


Figure 8. Maîtrise de la trame bâtie aux Balcons de la Vosne : plan de masse inclus dans le dossier de demande d'autorisation de lotir (source : Urbaconcept, 2009, archives municipales de Montanay)

Dans ce cas là, la marge de manœuvre des habitants-maîtres d'ouvrage en matière de morphologie est alors considérablement réduite, sans être pour autant tout à fait nulle. Les entretiens réalisés auprès de ces derniers montrent en effet que des ajustements du modèle étaient encore possibles, mais ne pouvaient concerner que l'agencement intérieur et non l'enveloppe architecturale, qui elle devait rester inchangée. Le nombre de pièces, leur distribution, leur forme, l'équipement et les matériaux intérieurs et parfois aussi la surface habitable ont ainsi pu être modulés en fonction de la volonté des acquéreurs :

« - Dans la maison on savait par contre qu'on était libre de redistribuer comme on voulait les pièces. Là aussi le plan de départ n'était pas du tout celui qu'on a finalement pris. Mais on nous a dit tant qu'on gardait les aspects porteurs, on pouvait complètement revoir les plans de la maison ». (Montanay, le 15 septembre 2015)

« [LH] – Est-ce que vous avez pu changer des choses dans le modèle que vous a proposé le constructeur ? – Alors intérieurement parlant oui. Tout était possible nous a-t-on dit. Par contre extérieurement parlant, non ». (Montanay, le 4 septembre 2015)

« [LH] – Comment ça s'est passé avec les acquéreurs ?

– On avait un plan type qu'on a adapté. Pas pour toutes, mais la plupart, certaines de façon assez importante. Mais sans jamais remettre en cause la volumétrie d'ensemble, l'expression d'ensemble n'a jamais changé ». (architecte-concepteur des Balcons de la Vosne, le 19 septembre 2015)

Cette pratique de partenariat, qui flirte avec l'illégalité, existe au-delà du cas observé à Montanay, un autre lotisseur en témoigne :

« - Mais une grosse partie de notre métier, si l'on veut faire de la qualité, c'est précisément de faire en

sorte que ce qui se fait corresponde à ce qui a été prévu ; et c'est pas toujours facile. C'est pour ça que nous, on travaille beaucoup avec, mais on n'est pas les seuls à le faire, avec des constructeurs dès le départ. Donc voilà, on travaille en relation ; certaines opérations sont faites avec plusieurs constructeurs. Mais on vend assez rarement des terrains libres constructeurs mis sur le marché un petit peu à tout vent, pour éviter justement de voir se construire des choses qui ne devraient pas être faites ». (lotisseur, 26 mars 2014)

Ce type de partenariat ne peut pas reposer sur une base contractuelle légale, puisque le recours à un constructeur en particulier ne peut pas être imposé à un acquéreur sur un lot libre. Ce dernier, une fois propriétaire du foncier, a le droit de faire appel à la maîtrise d'œuvre de son choix. Il s'agit alors, selon les termes de ce lotisseur d'une « relation purement morale » (sic) entre constructeur et lotisseur, qui fonctionne car elle repose sur un accord gagnant-gagnant : le lotisseur économise les frais de commercialisation et de publicité, qui sont pris en charge par le constructeur et maîtrise l'aspect final de son opération, tandis que le constructeur trouve un accès au foncier, élément qui constitue traditionnellement le « *goulet d'étranglement* » (Jaillet, 1982) de son activité¹²⁶.

Ces modes de faire sont cependant soumis à une contrainte non négligeable : ils sont souvent synonymes de rallongement des temporalités de commercialisation des lots, et donc demandent au lotisseur d'avoir les moyens de porter plus longtemps la charge foncière. En effet, les acteurs expliquent que l'imposition d'un constructeur, tout comme la mise en place d'un règlement contraignant d'ailleurs, peut refroidir les potentiels acquéreurs :

« - Parce qu'en fait c'est ça l'enjeu : plus il y a des règles moins il [le lotisseur] va écouler vite son terrain. Plus il l'écoule vite, plus il gagne d'argent. Donc il enlève les règles. Et à la fin, moins il y a de règles plus il y a de clients qui mettent ce qu'ils veulent dessus, et à la fin ça ne ressemble à rien. Donc le sujet c'est d'obliger les lotisseurs à mettre dans leur dépôt de permis d'aménager le maximum de règles assurant la collectivité que dans le lotissement, une fois qu'il sera terminé, les choses seront faites comme elles doivent être faites. C'est à dire que le rendu final soit sous contrôle sur les aspects de clôtures ». (constructeur, le 24 juin 2015)

« - Quelquefois, faire de la qualité c'est un frein. C'est même assez souvent un frein. Déjà au départ quand vous vendez des terrains, quand vous faites un lotissement en imposant un constructeur, il y a des gens que ça n'intéresse pas, et qui raccrochent bêtement. Et puis en plus, même quand c'est en libre constructeur, mais avec un règlement qui génère des contraintes, et ben ça aussi c'est un frein. Les gens disent : 'Ah je ne suis pas d'accord !' ». (lotisseur, le 27 août 2015)

126 Pour rappel, la différence entre constructeur et promoteur repose sur cette question de l'accès au foncier : le premier, contrairement au second, n'est jamais propriétaire du terrain et n'a pas le droit de prendre en charge la procédure foncière, sans quoi il tomberait dans un autre type d'activité (la promotion), régie par des règles et un système de taxation différent (la VEFA est soumise à la TVA sur la totalité de l'opération, à la différence la vente du foncier seul).

* * *

L'analyse stratégique du système d'action collective constitué autour de la délivrance des autorisations de construire pour les particuliers en lotissement nous a permis d'identifier trois principaux facteurs expliquant pourquoi, contrairement aux permis de construire en promotion, ce système d'action relève plus de la réglementation que de la négociation.

Tout d'abord, les logiques d'action du couple d'acteurs habitants-maîtres d'ouvrage/constructeurs, qui président théoriquement à la définition du programme et de la conception de la trame bâtie, sont caractérisées par la faiblesse de leur dimension morphologique, au point où les catégories traditionnelles du projet immobilier (maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'œuvre), que nous leur avons attribuées, semblent inadaptées pour décrire la réalité de leur comportement. Inversement, le règlement de lotissement est bien souvent marqué par une grande précision en matière de morphologie, en même temps que sa proximité spatiale et temporelle avec les projets opérationnels le rend aussi potentiellement plus pertinent dans sa mise en œuvre. Ce dernier possède alors une force contraignante bien plus importante que celle observée au sujet des règlements de POS ou de PLU.

Enfin, le rapport de forces entre les porteurs de projet de maison individuelle et les acteurs en charge de l'application de la règle est tellement déséquilibré en faveur de ces derniers, que bien souvent les arbitrages morphologiques opérés dans cette phase du processus sont de nature résiduelle. Au point que les habitants cherchent parfois à retrouver une marge de manœuvre en aval de ce système d'action, au-delà de la délivrance du permis de construire, en choisissant de se soumettre aux règles pour obtenir leur autorisation, mais en se gardant de les respecter de façon effective dans la phase de réalisation des travaux.

Pour conclure de façon un peu plus générale sur la production des lotissements résidentiels contemporains, nous remarquons finalement que le grand procès, qui frappe parfois dans les discours les habitants pratiquant l'autopromotion et leur constructeur, contraste avec la faiblesse des enjeux morphologiques caractérisant les arbitrages opérés au cours de cette phase. Cependant, sous certaines conditions, ce système d'action peut laisser une marge de manœuvre conséquente à ce couple d'acteurs (habitant/constructeur) peu regardant sur la qualité morphologique, notamment :

- lorsque le règlement est peu précis en matière d'implantation de la trame bâtie et de gestion de l'aménagement des limites entre espace public et espace privé ;
- lorsque la conception de l'aménagement est elle-même médiocre, et tout particulièrement lorsque la forme de la trame parcellaire est dessinée de telle façon qu'elle peut accueillir sans problème des maisons sur catalogue¹²⁷ ;

127 Parce que quoi qu'on en dise le lotissement « constitue une règle générative d'opérations de production de bâti qui peuvent se dérouler dans un ordre quelconque mais toujours dans le cadre de chacune des parcelles » (Bories, 1990).

- lorsque le jeu d'acteurs ne réintroduit pas, via la figure de l'homme de l'art interprète de la règle, la compétence spatiale dans le processus de production de la trame bâtie.

Il faut aussi retenir de cette analyse la surprenante convergence, dans les cas du Clos des Eparviers et des Balcons de la Vosne, des intérêts du lotisseur et parfois même du constructeur, pour ce qui est de Montanay, avec ceux des acteurs en charge de l'instruction et de l'autorisation des projets de construction. En effet, ces opérations offrent l'exemple de configurations d'action où le lotisseur opère une pré-instruction, voire une pré-conception, des projets de maison, de façon à combler la défaillance du processus classique d'instruction, et à s'assurer du respect des prescriptions morphologiques inscrites au règlement.

3. DÉPASSER L'APPROCHE STRATÉGIQUE : LES VALEURS DES ACTEURS AU CENTRE DE LA QUALIFICATION DES OPÉRATIONS

Au terme de cette analyse stratégique des systèmes d'action collective constitués autour de la délivrance des autorisations de lotir et de la délivrance des autorisations de construire, certaines zones d'ombre persistent dans la compréhension des leviers de qualification des opérations de lotissement.

Si cette approche nous a permis d'identifier les rapports de pouvoir en jeu dans ces interactions et les ressources à disposition des acteurs communaux pour tenter de réguler cette production urbaine, elle peine cependant à expliquer certaines situations observées sur le terrain.

Au vu des conclusions précédentes, comment expliquer que l'opération des Balcons de la Vosne soit d'une certaine qualité morphologique, alors que sa conception n'a presque pas été régulée par les acteurs publics ? Inversement, pourquoi le lotissement du Jardin de Rampeaux est-il de moindre qualité, alors que les acteurs communaux et leurs partenaires ont usé de tous les moyens en leur possession pour ingérer dans sa production ? L'origine de la qualification morphologique des lotissements doit-elle se chercher aussi en dehors des processus de régulation publique ?

Ces deux études de cas, des Balcons de la Vosne et du Jardin de Rampeaux, parce qu'elles résistent au cadre explicatif de l'analyse stratégique, nous conduisent à interroger la pertinence du postulat fondateur de cette approche, à savoir que la stratégie des acteurs est exclusivement mise en mouvement par la recherche d'une maximisation de leurs intérêts. Ou du moins elles nous amènent à interroger le contenu de ces intérêts : l'exigence de rentabilité qui sous-tend le comportement des lotisseurs et celui des constructeurs exclue-t-elle l'existence d'autres registres de sens expliquant les choix opérés par ces acteurs ?

Ces interrogations trouvent leur origine dans l'idée que la rationalité des acteurs, même lorsqu'il s'agit de lotisseurs ou de constructeurs de maisons individuelles, n'est pas strictement instrumentale ; elle est aussi interprétative : l'acteur évalue la situation d'action, les alternatives qui s'offrent à lui à l'aide d'ordres de valeurs, d'une grammaire du juste et de l'injuste qui participent à l'exercice du choix. Cette prise en compte des valeurs dans l'analyse des comportements et de la coordination des acteurs nous permet alors d'apporter un éclairage supplémentaire sur les questions encore en suspens concernant les conditions de qualification des opérations de lotissement.

Elle nous conduit essentiellement à reconsidérer notre postulat de départ qui consistait à placer le comportement des acteurs privés de la production des lotissements, au premier rang desquels les lotisseurs et les constructeurs, dans un ordre de grandeur exclusivement marchand, actionné par le seul principe de la rentabilité. En effet, la comparaison de nos quatre opérations au prisme de cette approche par les ordres de grandeur, nous permet de penser une figure insaisissable par l'analyse stratégique : celle du lotisseur/constructeur investi

d'une responsabilité morphologique. Le terme de « responsabilité » n'est pas employé ici dans un sens moral. Il renvoie à l'idée que certains lotisseurs se présentent comme les auteurs responsables de leur actes en matière de construction morphologique¹²⁸.

D'un point de vue méthodologique, cette dernière partie de notre investigation s'appuie sur la recherche des registres de justification identifiables dans le discours des lotisseurs interviewés et de leur concepteur, ainsi que sur les témoignages d'autres acteurs qui viennent éclairer leurs modes de faire. L'analyse porte en priorité sur la comparaison des Balcons de la Vosne et du Jardin de Rampeaux, et de façon moins directe sur le Clos du Grand Champ¹²⁹. Nous observons en effet dans le premier cas une figure alternative à la vision stéréotypée du lotisseur vénal, faiseur de « tablettes de chocolat »¹³⁰ à la recherche d'une maximisation poussée de sa rente foncière quel qu'en soit le prix morphologique. La faible taille de notre corpus nous interdit cependant de prétendre à une trop grande généralisation de nos résultats. Cette dernière section est alors, du fait de cette moindre matière empirique, moins développée que les précédentes, mais n'en est pas moins importante.

Nous revenons rapidement dans un premier temps sur le constat fondateur de ces nouvelles interrogations, à savoir que l'exercice de conception par le couple maître d'ouvrage/maître d'œuvre n'est pas entièrement déterminé dans le système local de négociation. Cette liberté retrouvée conduit à chercher les leviers de la qualification des lotissements en dehors de la régulation publique et interroge alors sur les intentions de ces acteurs privés.

L'analyse des registres de justification nous permet ensuite de dégager une variable comparative pertinente pour expliquer la différence entre les Balcons de la Vosne et le Jardin de Rampeaux et le Clos du Grand Champ. Les deux lotisseurs maîtres d'ouvrage de ces opérations se distinguent en effet en fonction du type de discours qu'ils portent au sujet de leur responsabilité quant à la qualité morphologique de leurs lotissements. Ces deux archétypes renvoient alors à une valorisation différenciée de l'exercice de conception urbaine, qui se révèle déterminante pour la qualification morphologique des lotissements.

128 La responsabilité est ici presque synonyme d'intentionnalité : le lotisseur responsable est celui qui considère qu'il doit répondre des conséquences morphologiques de ses actes.

129 Pour rappel, nous n'avons pas pu interviewer le lotisseur du Clos des Eparviers, et les opérations d'Aveize et de Saint-Bonnet-de-Mure ont le même maître d'ouvrage.

130 C'est en ces termes que les acteurs évoquent parfois la forme des lotissements résidentiels traditionnels, tant critiqués.

3.1. Le maintien d'une marge de manœuvre pour l'exercice de conception par le lotisseur et son maître d'œuvre

L'analyse stratégique nous a permis de montrer que la conception du tissu urbain des opérations de lotissement relève d'une multitude d'arbitrages opérés au sein d'un système d'action collective engageant des acteurs pluriels. Nous avons vu que lorsqu'elle en a les moyens techniques, cognitifs et politiques, la commune est en position de force dans ce système, et peut largement influencer le processus de composition de la partie aménagement de l'opération. Pour autant ce pouvoir n'est pas total : ce n'est jamais la commune qui tient le crayon, et même dans les cas d'une forte régulation, le lotisseur et son concepteur conservent une certaine marge de manœuvre.

Cette marge de manœuvre peut même être tout à fait conséquente dans les cas où une réglementation locale souple est associée à un faible investissement de l'acteur communal dans les négociations autour de l'opération. Cette configuration d'action correspond à celle observée dans l'opération des Balcons de la Vosne, classée en zone UE sans prescription réglementaire graphique, où la commune s'est peu impliquée. Elle s'applique aussi, dans une moindre mesure, à celle du Clos du Grand Champ, où les exigences communales se limitaient à l'instauration de cheminements piétons.

Par ailleurs, même dans les cas d'une ingérence plus poussée de la collectivité, comme à Solaize ou à Aveize, nous avons pu voir que le lotisseur conservait une certaine marge de liberté en termes de choix morphologiques, qu'il s'agisse du dessin de la trame parcellaire, mais aussi, comme au Jardin de Rampeaux, de l'implantation des maisons. La forme d'un lotissement ne peut alors automatiquement se déduire ni des prescriptions réglementaires locales, ni des attentes de la commune. Les changements opérés à Solaize entre le plan de composition proposé par l'architecte conseil et celui retenu dans le permis de lotir en témoignent¹³¹.

De plus, le lotisseur est effectivement souvent contraint de prendre en compte les attentes qualitatives de la commune, quand elles existent, il a par ailleurs aussi la possibilité d'aller au-delà de ces attentes. Il n'est pas toujours évident d'identifier dans de tels systèmes de négociation la paternité des arbitrages et des idées qui les fondent, qui peuvent être d'ordre collectif. Cependant les entretiens donnent quelques indices à ce sujet, dans la mesure où certains acteurs, et notamment les concepteurs, revendiquent la propriété de certains choix de composition.

Au Clos des Eparviers par exemple, le choix de faire du mail un espace de récupération et de stockage des eaux pluviales est issu de la volonté de l'aménageur et de son concepteur :

131 Pour s'en convaincre il suffit de comparer les figures 3 (plan masse du secteur des Eparviers par l'architecte-conseil) et 1 (plan de composition de l'opération), situées dans la section 1 de ce chapitre.

« - On a travaillé pendant presque un an sur le plan masse, sur le mail, sa forme, les arbres, etc. Et nous, on a apporté quelque chose qui n'y était pas du tout : cette idée de gérer les eaux pluviales dans ces espaces là. Parce que ça n'était pas du tout pris en compte. On a proposé que le mail, on s'en serve pour les eaux pluviales : qu'on lui donne cette forme un peu particulière, légèrement incurvée, qui en plus est assez jolie. Ça donne de l'ampleur sur une petite surface, ça agrandit l'espace. Ça nous permet aussi de traiter les niveaux. Je ne sais pas si vous avez déjà vu la coupe technique ? En fait ça peut se remplir entièrement. En dessous il y a un réservoir en cailloux pour les pluies décennales, et pour la centennale ça remonte tout doucement et ça peut se remplir ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 6 juin 2015).

De même, au Clos du Grand Champ, l'uniformisation des clôtures est une volonté du lotisseur :

« - Il [le lotisseur] voulait mettre des barreaudages verts tout uniformes ». (agent municipale de Saint-Bonnet-de-Mure, le 10 octobre 2015)

Mais c'est à Montanay que cette marge de manœuvre en matière de composition est sans doute la plus criante. L'ensemble des arbitrages morphologiques qualifiants (adaptation du parcellaire et de la trame bâtie à la topographie, traitement qualifié de la voie centrale, structuration de la trame bâtie par la trame des espaces ouverts, gestion des interfaces publiques/privées, préservation des vues sur le grand paysage, etc.) proviennent d'un plan de composition et de modèles de maisons entièrement conçus, en amont ou en dehors de la négociation avec les acteurs publics, par l'architecte-concepteur sous le contrôle du lotisseur puis du constructeur. Il explique ainsi que le schéma de principes de l'opération, qui dessine la voie centrale et la trame parcellaire, ainsi que les premiers éléments de programme en termes de produits logement, ont été conçus avant de prendre contact avec la mairie et le Grand Lyon :

« - En voyant ce terrain, je me suis dit : il faut faire une voie centrale, une sorte de colonne vertébrale, et là on va pouvoir organiser les constructions, toutes avec la bonne orientation. En plus avec un système de graduation, pour qu'il y ait des perspectives visuelles dans tous les sens. Quand on fait une opération il faut déjà voir s'il y a un rapport à la rue. Ici en l'occurrence, c'est une rue en devenir [parle de la rue de la Vosne]. Elle n'est pas très structurée, c'est un peu le bazar. Mais il y a quand même ici le lycée, il y a quand même des éléments un peu en amont, en aval, il y a quand même une rue qui se dessine progressivement. Donc moi je dis : il faut un rapport à la rue, donc on va traiter ça d'une manière particulière. Il y a donc une partie en rapport à la rue [nb. quatre parcelles à l'ouest en retournement, support des maisons groupées]. Et puis ici, une partie plus indépendante [lots libres]. Et dans ce rapport à la rue il faut imaginer une certaine variété de produits pour créer un peu de diversité d'offre et pourquoi pas faire du locatif, en tous cas du primo accédant ». (concepteur des Balcons de la Vosne, 19 septembre 2015)

Le concepteur oppose alors son parti pris de composition à celui qu'aurait pu faire un éventuel géomètre qui aurait été chargé du découpage parcellaire à sa place (figure 9), soulignant de la sorte l'existence de cette marge de liberté en matière de conception dont nous cherchons à prouver l'existence.

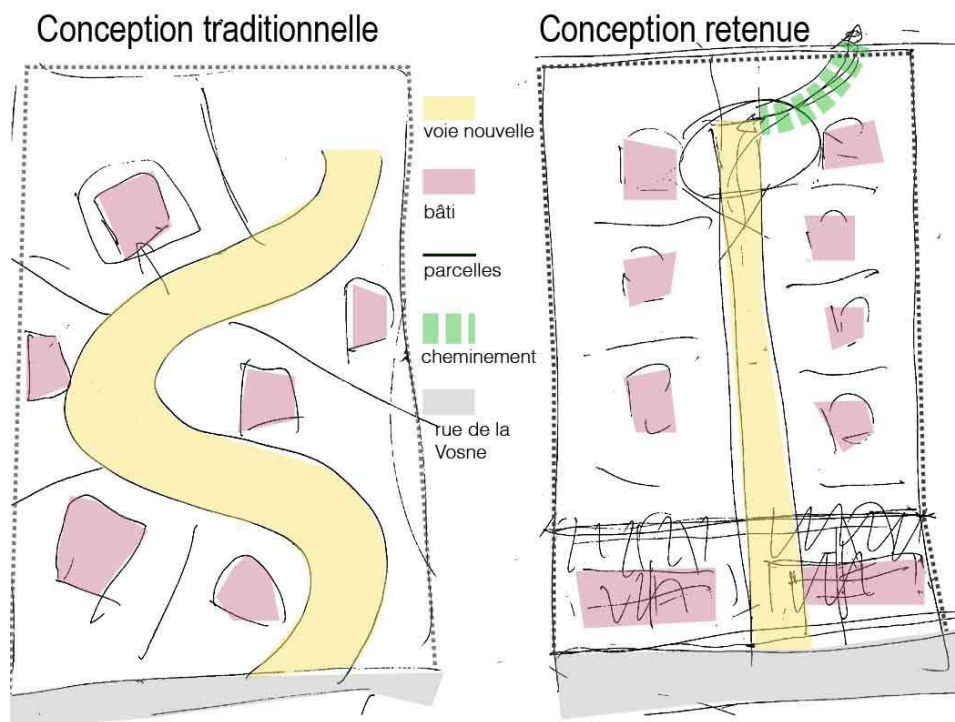


Figure 9. Croquis du concepteur des Balcons de la Vosne opposant le parti pris de l'opération à celui, traditionnel, d'un géomètre potentiel (source : croquis réalisé en entretien par le concepteur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

« - Qu'aurait fait un géomètre ordinaire sur un terrain en pente ? Il aurait fait ça [dessine une voie sinueuse], comme tout le monde, et puis il aurait fait des parcelles. C'est ce qu'on voit presque partout. Pourquoi, je ne sais pas. C'est parce qu'ils pensent qu'en faisant un S, c'est plus sympathique, c'est plus joli, c'est pas monotone, c'est sympa... Alors après, démerdez vous pour mettre des maisons là dedans. C'est comme ça, comme ça, comme ça [dessine des maisons implantées au milieu des parcelles sans rapport les unes avec les autres]. Chacun fait ce qu'il peut. Ça, ça arrange en général les constructeurs, parce que limite ils s'en foutent de l'ensemble, pourvu qu'ils puissent entrer dans leur truc et faire sur un terrain pas trop borné leur petite maison pas chère. Ça, c'est ce qui est pratique. Et moi je viens sur ce terrain et je dis : ça c'est une folie, ça va nous conduire à faire des maisons n'importe comment, avec des orientations complètement dingues, des problèmes de vues, etc ». (ibid)

La suite de son témoignage rend visible l'étendue de la marge de manœuvre dont il dispose en matière d'arbitrages morphologiques, étant donné la faiblesse des attentes communales, qui, pour rappel portaient essentiellement sur la connexion piétonne avec la rue de Neuville à l'est.

Il raconte ainsi¹³², comment, une fois le schéma de principes validé par les acteurs publics, il a pu réaliser la suite de la composition en travaillant notamment dans le détail sur l'adaptation à la topographie de la trame parcellaire, du profil de la voie et des accès :

« - Après je me mets au travail sur la conception, mais cette fois ci, affinée. La caractéristique de ce terrain, c'est qu'il est en courbes de niveau à peu près comme ça [dessine un nouveau schéma]. Si je veux absolument coller aux courbes de niveau, ça va être un travail extrêmement minutieux en coupes permanentes. Je vais **travailler en permanence : plan/coupe, plan/coupe, plan/coupe**. Avec mon collègue qui était là tout à l'heure on travaille en tandem. On est tout les deux ensemble et on a travaillé des heures et des heures sur les niveaux. C'est à dire que tout tout tout est réglé au centimètre près ». (ibid)

La conception a également porté un soin particulier aux espaces ouverts, composés de la voie centrale structurante et des placettes d'accès végétalisées :

« - On s'est posé la question : on veut optimiser les plates formes de construction, en se disant que pour que ça marche, il faut qu'on ait **des plateformes à des niveaux reliées par une zone d'entrée, de sortie**, de relation avec la bagnole qui soit au même niveau de chaque côté. Donc ça c'était le must conceptuel. C'était de dire : de toutes façons, la bagnole c'est l'élément central. Il faut qu'on puisse arriver en bagnole, se garer, faire demi tour, accueillir des visiteurs, sachant que compte tenu de l'exiguïté du programme, je ne vais pas avoir de parking visiteurs. J'ai pas la possibilité de faire un super espace vert indépendant. Donc **toute la qualité de l'aménagement urbain va être dans le tracé de cette voie**. On va donc faire de la voirie intelligente, et pour ça on fait des placettes horizontales. [...] Donc on arrête le principe avec Urba Concept, qu'on fera les **clôtures sur la voie publique**. C'est très important ça. Ça veut dire que l'on ne va pas seulement faire un projet d'aménagement au sens VRD, mais qu'on va faire aussi tout le paysage urbain commun ensemble. Ça va se terminer en coupe par un système à la San Francisco, c'est-à-dire que le **profil de la voie** à cet endroit [au niveau de l'accès au lot], il faut qu'il soit suffisamment large pour accepter tout ce que veut y mettre : une entrée confortable, le stationnement de la voiture de midi, un petit bout d'espace vert qui ne sera pas n'importe quoi : c'est une plate forme engazonnée avec un arbre de haute fûtée. [...] En plus pour affirmer le caractère de cette placette, on va quasiment la cerner de murs. Cet espace là est carrément sur-affirmé comme étant distinct de tout le reste ». (ibid)

D'autre part, nous avons également remarqué, à l'occasion de l'analyse du système d'action collective mobilisé autour de la délivrance des autorisations de construire, que certains lotisseurs – en l'occurrence pour nous, ceux du Clos des Eparviers et des Balcons de la Vosne – s'investissaient au-delà de leur responsabilités légales dans une phase de contrôle et

132 Pour avoir des illustrations de son propos, nous renvoyons aux figures du chapitre 04/Section 3.

d'accompagnement des projets des particuliers, de façon à mieux maîtriser la production de la trame bâtie sur leur opération, alors même que cela représente un coût supplémentaire pour eux.

À Montanay, l'architecte, mandaté par le constructeur a ainsi poussé le travail de conception jusque dans la préfiguration de la trame bâtie, à la fois sur les questions d'implantation mais aussi à travers la réalisation d'un modèle d'enveloppe architecturale des maisons intégrant les enjeux de transition entre espace commun et espace privé :

« - Mon idée ce n'était pas seulement d'avoir les placettes. C'est là que le truc devient intéressant [dessine un croquis à l'échelle d'une parcelle]. Ça c'est une parcelle, ça c'est la placette, et là c'est la voirie. L'intérêt c'est que là on a le stationnement, là on entre, ici l'espace vert, et là on trouve une cour. Pourquoi une cour ? C'est l'interface entre le public et la construction proprement dite. C'est là que va se passer le stationnement. Donc je vais mettre le garage ici, comme ça j'entre par l'abri voiture dans la construction. [...] Quand on en est là, on travaille sur la construction en limite ici, puisqu'automatiquement on a un terrain qui est comme ça, il faut lui faire une plate forme. On nous dit : pas plus d'1m de mouvement de terre, donc on limite ici la hauteur des murets. Donc on construit les garages ici, et l'habitation là. C'est quasiment de la maison handicapée. Et là le jardin, et là la vue. Donc on dessine le concept de cette maison ». (ibid) (figure 10)

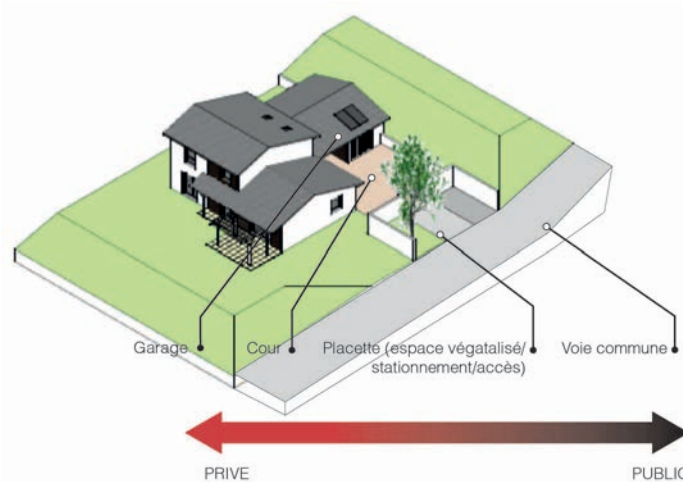


Figure 10. Modèle de maison conçu par l'architecte pour la trame bâtie des lots libres des Balcons de la Vosne. Transition espace public/espace privé (source : schéma constructeur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Le lotisseur, mais parfois aussi le constructeur, en tant que maître d'ouvrage, et leur concepteur en tant que maître d'œuvre, conservent donc un certain espace de liberté, plus ou moins grand selon la configuration du système de négociation locale, au sein duquel ils effectuent des arbitrages propres en matière de composition de leur opération. Il nous semble alors que les conditions de qualification de la forme des lotissements doivent aussi en partie trouver leur origine dans les modalités d'exercice de ce travail de composition. La question qui guide

notre réflexion est alors de voir si l'intention de ces acteurs se réduit à un intérêt calculateur, potentiellement porteur de médiocrité, ou si elle est aussi mise en mouvement par d'autres valeurs.

3.2. Le lotisseur : innocent ou responsable ?

Que font les lotisseurs de cette marge de manœuvre ? Une partie de la réponse est sans doute à chercher dans les discours qu'ils portent pour justifier leur comportement. De la même façon que nous avons montré que les constructeurs de maisons individuelles ne pouvaient pas être appréhendés comme un ensemble homogène¹³³, les lotisseurs présentent également des postures différentes quant à la représentation qu'ils donnent à voir concernant leur responsabilité morphologique associée à cette marge de liberté conceptrice.

Avant d'entrer dans le détail de l'analyse, il convient de souligner que la question de la rentabilité des opérations ne permet pas seule de distinguer la logique d'action du maître d'ouvrage du Jardin de Rampeaux et du Clos du Grand Champ, Capelli, de celle du maître d'ouvrage des Balcons de la Vosne, Urba Concept. En effet, dans tous les cas, la recherche de rentabilité apparaît comme une nécessité première, pour ne pas dire inhérente, chez ces acteurs. Selon le Larousse, quelque chose est rentable lorsqu'il « *donne un profit intéressant* ». Appliqué à un lotissement, cette définition renvoie à l'idée qu'une opération ne doit pas amener son maître d'ouvrage à engager plus de dépenses que de recettes, et doit idéalement lui permettre de dégager des bénéfices. Le niveau de rentabilité, soit le niveau de bénéfices, peut effectivement varier d'une opération à l'autre, et le niveau d'exigence de rentabilité (la marge recherchée) peut aussi fluctuer d'un acteur à l'autre. Nous pouvons cependant considérer comme acquis le fait qu'un lotisseur privé n'aménage généralement jamais à perte, et que son comportement s'inscrit de ce fait dans une logique de rentabilité. Cette dernière est identifiable dans leurs discours des acteurs à travers la mobilisation d'un ordre de justification marchand.

Là où Capelli et Urba Concept se distinguent cependant l'un de l'autre c'est dans le caractère exclusif ou non de ce régime de justification. Nous allons voir que cette question ne renvoie pas alors qu'à une simple stratégie de communication mais qu'elle a au contraire des conséquences pratiques réelles sur la place et la valeur accordée à l'activité de conception dans les projets de lotissement, et donc un impact important sur leur qualité morphologique. On distingue ainsi entre Capelli et Urba Concept, deux types de discours très différents¹³⁴.

133 Voir Partie IV/Chapitre 11/Section 2.1.2.

134 Qui recourent à grands traits les deux types de discours « syndicalistes » et « loyalistes » identifiés par G. Dupuy (2010) chez les promoteurs immobiliers.

Dans le premier cas, le « discours de l'innocence marchande » qui considère que le lotisseur à un « rôle social neutre » (Dupuy, 2010). Dans le système local de négociation, cet acteur est ouvert aux demandes de la collectivité dans le but unique d'obtenir son autorisation de lotir, mais au-delà de ces aspects stratégiques, sa raison d'agir en matière de conception se nourrit exclusivement d'un régime de justification marchande. Dans cette perspective, le lotisseur justifie ses choix selon la seule logique de la rentabilité, renvoyant à d'autres acteurs (la collectivité, les propriétaires fonciers, la demande de logement, les constructeurs), à d'autres échelles (communale, de la parcelle) et à d'autres temporalités (la planification, le projet de maison, l'instruction des permis, la vérification de la conformité) la responsabilité du produit urbain réalisé.

Dans le dernier cas, le discours de la « responsabilité morphologique » associe la logique marchande à une forme d'éthique professionnelle concernant la qualité des aménagements construits. Selon ce point de vue, le lotisseur a le choix et donc la responsabilité d'aménager différemment les lotissements dans le sens d'une plus grande qualité, tout en conservant une activité rentable.

L'idée de responsabilité ne comprend pas ici de dimension morale. Elle renvoie à la question de l'intentionnalité des actes : certains lotisseurs considèrent qu'ils sont en situation de choix, qu'ils sont les auteurs de décisions morphologiques, et qu'ils sont donc responsables des conséquences de leurs choix. C'est en ce sens que nous parlons de lotisseurs responsables. D'autres lotisseurs pensent au contraire qu'ils ne sont pas en situation de choix. Ils ne peuvent pas de ce fait être tenus responsables des conséquences morphologiques de leurs actes. C'est pourquoi nous parlons de lotisseurs innocents.

3.2.1. Lotisseur innocent : la conception comme calcul financier

Chez Capelli¹³⁵, un seul régime de justification semble mobilisé par le lotisseur lorsqu'il nous explique les choix opérés en matière de morphologie sur ses opérations : le marché. À travers l'analyse du discours du responsable conception de ce lotisseur, on comprend que la recherche de maximisation de la rentabilité d'une opération repose ainsi en partie sur des arbitrages morphologiques.

Comme il l'explique ci dessous, le choix concernant la localisation d'un lotissement est d'abord guidé par une variable essentielle : la valeur foncière, qui impacte le budget de l'opération à la fois dans sa partie dépense (charge foncière) et dans sa partie recette (prix de sortie des lots) :

« - La recherche primordiale, c'est toujours l'emplacement en premier lieu. C'est ce qui fait la valeur d'un foncier ».

135 Les extraits d'entretiens qui suivent sont tous issus de l'entretien du 24 mars 2015 réalisé auprès du responsable conception chez Capelli.

Interrogé sur la manière dont se déroule le processus de conception des lotissements dans son entreprise, cet acteur développe :

« - Après d'un point de vue financier, pour rentabiliser, il nous faut bien évidemment densifier la zone. La moyenne de nos lots c'est entre 400 et 600m² globalement. Cible visée : c'est du primo accédant sur un terrain d'environ 500m² sur lequel il va pouvoir édifier une maison de 100 à 150m² habitable. C'est globalement le cœur de cible et la façon de faire en général. [...] On définit la taille-type des lots qu'on veut avoir - si on veut des petits lots, des moyens, etc - en fonction de la capacité en face. Ça, c'est la culture chez Capelli, c'est qu'on ne vend que ce que l'on peut vendre. Donc on vend une réponse à un financement possible ».

En l'écoutant, on s'aperçoit alors que la « façon de faire » décrite, qui désigne ici les modes de faire en matière de conception urbaine, revient à définir selon une logique strictement financière des éléments structurants de la forme urbaine de l'opération. La taille et le nombre de lots – c'est ce dont il parle quand il emploie le mot « densité » – sont ainsi déterminés par une équation simple que l'on peut résumer de la façon suivante :

$$\text{nombre de lots} = \frac{\text{surface du tènement foncier}}{\text{taille de lot-type}}$$

Lorsque le lotisseur débute l'exercice de conception, cette équation est à double inconnue : il ignore le nombre de lots qu'il pourra réaliser et la taille de ces lots.

C'est l'inconnue sur ce second aspect qui est levée en premier lieu grâce à une étude, non pas de la trame parcellaire environnante, du relief ou des tracés du territoire qui pourraient guider son orientation, mais par l'analyse des transactions antérieures sur le marché local du foncier à bâtir, qui donne une idée au lotisseur de la capacité financière moyenne des acquéreurs et du prix du mètre carré dans cette zone de marché. Grâce à ces informations, il définit a priori et de façon hors-sol (l'espace du projet n'a pas encore été dessiné une seule fois) la taille d'un lot-type. La parcelle n'est donc pas pensée dans un système parcellaire, mais comme une unité indépendante ; de même elle n'est pas conçue comme un espace géographique inscrit dans un territoire et dans un tissu urbain, mais comme une surface déterminée en fonction de valeurs d'échange observées sur un marché. Dans cette perspective la parcelle n'a donc pas de topographie, pas d'exposition, pas de rapport à la rue, pas de végétation, pas d'orientation, pas de limites latérales ou arrière, pas de forme ; elle ne s'inscrit pas dans un paysage, elle n'anticipe pas une forme bâtie particulière. Elle est simplement un montant financier.

C'est cette unité financière qui vient ensuite ordonner le découpage foncier du terrain selon un principe simple d'après les propos de ce lotisseur : densifier au maximum, soit faire entrer sur la surface de l'opération un maximum de lots-types. La trame parcellaire résulte donc d'une logique d'addition d'unités financières identiques.

La trame viaire, autre élément structurant du tissu urbain, est définie dans un second temps en fonction d'une règle morphologique (desservir en un minimum de voie un maximum de lots) également construite suivant un ordre de valeurs marchand. Comme l'explique ci dessous le lotisseur, la recherche d'une minimisation de la surface viaire s'appuie sur la volonté de réduction des coûts d'aménagement : l'enrobé coûte non seulement plus cher que l'espace végétalisé, mais surtout tout espace consacré à la voirie est un espace qui ne peut pas être directement valorisé dans l'échange marchand, puisque les acquéreurs achètent les lots de façon individuelle :

« - Les trois quart du temps, c'est triste mais c'est toujours la même chose [rire]. Vous avez votre terrain, on va dire qu'il est carré [dessine un carré], c'est bien quand il est carré on s'en rend compte. Vous faites le minimum de voies pour desservir le maximum de lots. C'est le principe de densifier pour rentabiliser. En fait, j'ai beaucoup de mal à vous dire la façon de faire parce que c'est pas du tout urbanistique, c'est purement financier. L'idée c'est de faire le maximum de lots. Sur le marché local, il faut regarder quel est le plus petit lot qui se vend. On va dire 400 m²; vous voyez qu'on peut à peu près en mettre 15. Et après vous vous dites : comment je dessers 15 lots avec le moins de voiries possibles ? C'est toujours la même chose [dessine une raquette : la voie au centre avec une aire de retournement, et des parcelles de part et d'autre] ». (figure 11)

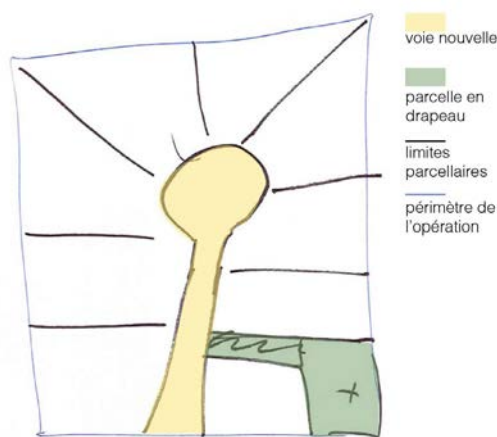


Figure 11. Croquis explicatif du fonctionnement de l'exercice de conception sous contrainte exclusive de la rentabilité (source : croquis réalisé en entretien par le constructeur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)

Il faut tout de même noter que ce principe financier rejoint partiellement un critère de qualification de la trame viaire évoqué précédemment : celui de la limitation des surfaces imperméabilisées :

« - Nous on fait en sorte de limiter au maximum les surfaces imperméabilisées, c'est à dire l'enrobé. Limiter les voiries au maximum, quitte à faire plus d'espace vert en face, c'est pas un souci. L'espace vert coute moins cher que l'enrobé, donc ça rend les opérations plus viables ».

Nous avons pu repérer un autre cas où les critères de qualification de la forme convergent potentiellement avec la logique de rentabilité : celui de l'aménagement de cheminements piétons. Non seulement ces derniers coûtent moins cher en travaux que des espaces carrossables, mais leur valeur ajoutée paysagère facilite aussi le processus de commercialisation à en croire ce lotisseur :

« - Favoriser les cheminements doux, ça donne un agrément pour commercialiser les opérations; les gens aiment bien, pour peu qu'il y ait ce qu'il faut en face ».

Il s'agit de coïncidences heureuses qui ne doivent pas cependant être surévaluées, notamment parce que cette même logique financière est aussi largement génératrice en matière de trame viaire d'un autre phénomène morphologique, qui est lui producteur de médiocrité : l'impasse. Le schéma de principes (figure 10) dessiné en entretien par le lotisseur pour décrire le processus de conception en est l'illustration parlante.

Par la suite, ce schéma de principes est adapté aux contraintes du terrain, qu'elles soient réglementaires, topographiques ou techniques. Pour autant, il ressort de façon marquante de ce discours que le principe générateur de la forme est avant tout d'ordre financier. Le lotisseur en fait à nouveau la démonstration en entretien lorsqu'il évoque de manière plus précise la logique comptable à l'origine de la création d'une forme bien particulière et très critiquée de parcelle : les lots en drapeau. Ces derniers sont en effet bien médiocres d'un point de vue morphologique : ils génèrent des problèmes de vis-à-vis supplémentaires, réduisent le rapport à la rue à une servitude de passage et impliquent en même temps des surfaces goudronnées supplémentaires (figure 10). La bande de terrain reliant la parcelle à la voie est ainsi consacrée à la desserte de la parcelle et donc très majoritairement aménagée pour un usage automobile. Seulement cet aménagement n'est pas financé par le lotisseur, mais par l'acquéreur seul puisqu'il s'agit d'un morceau de son lot. La recherche de minimisation des surfaces imperméables n'est pas du tout liée à un ordre de grandeur écologique, mais bien à un ordre de grandeur marchand : c'est parce que le goudron coûte plus cher qu'il faut éviter d'aménager trop de voies ; par contre si le découpage parcellaire induit la création d'accès goudronnés supplémentaires, cela ne pose pas de problèmes au lotisseur, du moment que ce n'est pas à lui d'assumer leur réalisation. Suivant une optique marchande, comme nous l'explique le lotisseur, les parcelles en drapeau permettent de maximiser les bénéfices d'une opération :

« - En admettant que vous avez un terrain très long, vous avez un beau lot ici de 300m², et vous dites : cet espace, qu'est ce que j'en fait ? Ben vous faites une servitude de passage ici, puis vous créez encore un autre lot derrière [*dessine lot en drapeau*] ; au lieu d'avoir fait un gros lot que vous pouvez valoriser, mettons 100 000 euros, il vaut mieux faire deux petits que vous pourrez valoriser à 70 000 euros chacun. Et puis très généralement, ça revient à ce que vous disiez tout à l'heure, il n'y a pas de logique urbanistique sur du lotissement ».

Cette forme parcellaire se retrouve au Clos du Grand Champ comme au Jardin de Rampeaux (figure 12).



Figure 12. Les parcelles en drapeau au Clos du Grand Champ et au Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)

Selon cette logique de justification marchande exclusive, le lotisseur ne peut pas alors être tenu pour responsable quant à la qualité morphologique des opérations de lotissement qu'il conçoit, puisque dans cette perspective sa marge de manœuvre en matière de conception devient quasi nulle : entre la réglementation et les exigences du marché, le lotisseur considère qu'il n'a pas le choix, qu'il est entièrement déterminé par ces contraintes :

« - Ce n'est pas une question de volonté, c'est une question de capacité. Ça demande du temps, de l'argent ».

Alors qu'on a vu que certains lotisseurs mettaient en place des systèmes de contrôle des permis de construire, ou encore de maîtrise par le faire (notamment pour les clôtures), dans le discours de « l'innocence marchande », le lotisseur se considère comme démuné face à de nombreux aspects de la médiocrité des lotissements, renvoyant explicitement la responsabilité sur des habitants-maîtres d'ouvrage désobéissants et un acteur communal impuissant :

« [LH] – Quels sont vos leviers pour promouvoir cette qualité en tant qu'aménageur ?

- Alors les leviers dans le règlement, c'est tout l'aspect architectural direct : donc on restreint l'utilisation des tuiles, c'est toujours un certain type de tuiles, idem pour les coloris de façades, les entrées de lots, alors ça fait très bête comme réflexion, mais quand vous faites beaucoup de lotissements, vous

remarquez que les gens, surtout quand vous visez des gens qui n'ont pas forcément les moyens de faire un palais, vous remarquez que les gens mettent toujours la totale dans leur maison, et après ils oublient l'extérieur. Et pour le coup **au niveau de l'aménagement, on est complètement perdu, après c'est des prérogatives de la mairie.** Elle a instruit le permis de construire de la personne, il demande sa conformité, la mairie refuse, mais bon il n'y a pas tellement de moyens de pression pour l'obliger à finir son truc ».

C'est principalement dans la structure même du marché que ce lotisseur origine sa raison d'agir. Il conçoit son action comme une réponse à un marché qui préexiste à son comportement, qui le détermine. La responsabilité des formes, médiocres ou de qualité, est donc à chercher du côté de la demande qui lui dicte quoi faire, et qu'il résume en une expression : « le besoin français » :

« - Le maire il veut toujours un truc super beau avec un parc au milieu, moi aussi j'aimerais bien, mais il y a un moment il faut savoir où placer le curseur entre : ce dont la mairie a besoin, ce dont j'ai besoin, ce dont les clients ont besoin. [...] Voilà, c'est notre seul pouvoir un peu dans l'acte de construire. C'est d'avoir l'appui du besoin français. C'est notre dernière carte, mais c'est une vérité ».

La place et la valeur de l'exercice de conception urbaine dans cet horizon de sens exclusivement marchand sont alors extrêmement marginalisées. Ici la métaphore de l'industrie automobile¹³⁶ fait office de « figure harmonieuse » au sens de Boltanski et Thevenot :

« - Vous pouvez vendre des Ferrari, si personne n'est là pour les acheter, ça ne sert absolument à rien. A contrario vous pouvez faire des Peugeot, si vous êtes dans les pays du Golfe personne va vous les acheter. Donc il faut proposer quelque chose qui est en adéquation avec le besoin des gens ». (ibid)

L'espace est évacué par le lotisseur comme caractéristique constituante de son activité professionnelle. À l'inverse c'est bien le fonctionnement et la logique d'un secteur industriel et commercial puissant qui fait référence et permet de décrire les raisons au fondement de son comportement.

Cette métaphore fait disparaître l'exercice de conception comme art d'organisation de l'espace. Le discours de ce lotisseur s'accompagne alors aussi d'une dévalorisation de l'exercice de conception à travers la négation de sa légitimité comme domaine d'expertise renvoyant à des compétences singulières :

« - Pour ma part je n'ai pas fait d'études d'urbanisme. D'ailleurs je ne sais pas [rire] - j'allais dire un gros mot - je ne sais pas à quoi ça sert les études d'urbanisme. [...] Ah ben si j'y arrive, je vous confirme que n'importe qui en est capable. Non mais franchement, ce n'est pas très compliqué ».

136 Qu'on a d'ailleurs aussi retrouvée du côté des certains constructeurs.

Cette disparition des compétences liées à la morphologie est d'ailleurs également lisible dans les propos du chargé de conception chez Capelli, qui définit le cœur de son métier comme de la gestion budgétaire sans aucun rapport avec une quelconque connaissance en matière de composition urbaine :

« - J'en reviens toujours à l'argent, parce que c'est un peu le cœur du sujet. [...] Parce que la problématique c'est toujours super beau, super bien de faire des agréments paysagers type noues avec des plantes au milieu, c'est génial, mais c'est... enfin moi j'ai une culture du coût [rire], on me paie pour ça dans cette boîte, c'est de gérer les budgets ; mais une noue, un bassin aérien, ça prend de l'espace, ça coûte de l'argent ; c'est de l'espace qu'on ne peut pas valoriser pour du logement ».

Nous pouvons finalement conclure que ce discours de l'innocence marchande induit un processus de composition urbaine où les questions de qualité morphologique sont évacuées. Dans ce fonctionnement, les grandes lignes de la forme des opérations (trame viaire et trame parcellaire) sont très largement déterminées par l'analyse du marché local (figure 13).

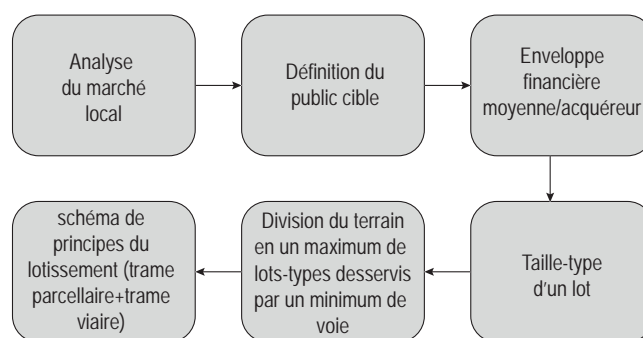


Figure 13. Logique de conception par le marché : la rentabilité comme principe supérieur de composition (L. Herrmann, 2016)

3.2.2. Lotisseur responsable : la valorisation de l'activité de conception

Urba Concept est porteur d'un discours alternatif, que nous avons appelé « discours de la responsabilité morphologique », que l'on retrouve également chez le maître d'ouvrage du Clos des Eparviers¹³⁷ et dans une moindre mesure chez le constructeur Maisons de rêve qui a assuré la maîtrise d'œuvre de l'ensemble des maisons individuelles à Montanay. « Responsable » car il place le lotisseur (/constructeur) en position d'acteur amené à décider. Dans cette perspective le comportement du lotisseur (/constructeur) n'est pas complètement déterminé par les exigences du marché, ce dernier doit en assumer la paternité au moins en partie. Ce type de discours réhabilite la responsabilité du lotisseur (/constructeur) en même temps qu'elle le met en position de choix. « Morphologique » car la question de la qualité de la forme produite est réinvestie dans ce type de discours, et non plus évacuée ou reportée sur d'autres acteurs ou à

137 Mais de façon indirecte, par le témoignage d'autres acteurs, puisque nous n'avons pas pu le rencontrer.

d'autres échelles. Le lotisseur (/constructeur) se présente comme acteur responsable des choix qu'il effectue en matière de morphologie urbaine dans les opérations dont il assure la maîtrise d'ouvrage.

3.2.2.1. La responsabilité morphologique : un ordre de grandeur distinct du marché chez certains lotisseurs/constructeurs

Nous avons ainsi pu identifier dans le discours du directeur d'Urba Concept¹³⁸ la mobilisation de deux régimes de justification : l'ordre marchand est toujours présent, mais n'est pas mobilisé de manière exclusive par cet acteur lorsqu'il cherche à justifier son comportement en matière de composition. Un second ordre de grandeur, que l'on peut qualifier de civique à l'instar de Boltanski et Thévenot, apparaît dans son discours :

« – Si vous avez un aménageur qui s'en fout, qui file ça, en général c'est ce qu'ils font, à des constructeurs qui s'en foutent également, ben après en général vous avez le résultat que l'on voit. Ça nous fait du mal à tous : au paysage en premier même ! [...] En fait c'est une question de volonté. Parce que même financièrement, ça ne rapporte rien d'essayer de faire des choses chouettes, ça ne rapporte rien financièrement.

[LH] – Ça vous permet quand même de faire exister votre boîte ?

– Oui mais j'aurais fait un truc banal là, j'aurais eu beaucoup moins de temps perdu, beaucoup moins de temps passé. J'aurais fait des lots libres comme font certains, mais... Ça marche très bien. Financièrement ça marche très bien. Il n'y a pas beaucoup de terrains. C'est vraiment un effort de vouloir faire ça.

[LH] – Est-ce que c'est considérer que vous avez une responsabilité vis-à-vis du paysage ?

– Oui tout à fait. Bien sur. Mais c'est entre guillemet, je ne sais pas comment dire ça, c'est un geste citoyen ».

Dans cet extrait d'entretien, il oppose à la rationalité marchande, qui lui dicterait plutôt de minimiser l'investissement dans la qualité, un autre ordre de grandeur : le « geste citoyen », qui le conduit au contraire à s'inquiéter de l'impact paysager de son activité d'aménagement.

Il nous confie également :

« - Moi je suis un adepte de la qualité urbaine, parce que franchement on n'a pas de quoi être fier de ce qu'on voit quand on regarde les lotissements, même encore aujourd'hui malheureusement ».

138 Les extraits qui suivent sont tirés des deux entretiens qu'il nous a accordés : le 26 mars 2014 et le 27 août 2015.

Cette notion de fierté, ou plutôt son antonyme – puisqu'il dit « on n'a pas de quoi être fier » – la culpabilité, renvoie explicitement à l'idée de sa responsabilité vis-à-vis du tissu urbain construit. Selon ce discours, le lotisseur a des comptes à rendre à l'ensemble de la société concernant la qualité des opérations qu'il produit. Cette considération induit un ordre de grandeur, sinon contradictoire, au moins différent de l'ordre marchand. Les choix opérés par le lotisseur se confrontent ainsi à cette grammaire alternative du juste, qui se réfère au principe supérieur de qualité, comme bien commun, et non plus seulement de rentabilité, pour guider son comportement.

Ce type de régime de justification est également identifiable dans les propos du directeur de Maisons de rêve lorsqu'il évoque ne pas vouloir réaliser certaines maisons au nom de « valeurs » :

« - On sait faire de belles choses en CCMI et moi je le défends. [...] Quand on n'est pas associé dans le processus, ça n'empêche pas les valeurs et qu'il y a des choses qu'on ne veut pas faire ». (12 octobre 2015)

Ce type de discours est aussi celui publicisé par le SNAL, syndicat professionnel des aménageurs-lotisseurs français : « *Aménager un territoire n'est pas un acte banal. Notre action marque durablement l'environnement* » (Dominique de Lavanère, président et Isabelle Baer, déléguée générale)¹³⁹. On peut légitimement se demander s'il ne s'agit pas que d'éléments rhétoriques, de stratégies de communication politiquement correctes, sans conséquences réelles sur les modes de faire. Notre analyse montre le contraire. Il semble en effet qu'au-delà de sa portée communicationnelle, sans nul doute présente, ce type de discours impacte aussi la production concrète des lotissements car il induit un tout autre rapport à l'activité de conception.

On observe en effet, qu'un certain nombre d'arbitrages morphologiques opérés par Urba Concept et Foncier Conseil, inintelligibles du point de vue de l'analyse stratégique, prennent tout leur sens lorsqu'ils sont envisagés dans cette perspective de la « responsabilité morphologique ». L'investissement de ces lotisseurs au-delà du permis de lotir, par exemple à travers la pré-instruction des permis de construire, le recours d'Urba Concept à un constructeur unique associé très en amont au processus de conception de l'opération, ou encore le choix de prendre en charge la réalisation des clôtures sont des pratiques coûteuses en temps et en argent, qui ne sont pas imposées par l'acteur public. Pourtant elles existent, et ce notamment parce que ces lotisseurs inscrivent leur activité dans un ordre de grandeur civique, qui les amène à préférer perdre un peu de temps et de bénéfice financier (car ils augmentent leurs dépenses¹⁴⁰) pour gagner en qualité morphologique :

« - On ne gagne rien, au contraire on perd une bonne partie des clients quand on leur dit qu'ils n'ont

139 Interviewés dans Nussaume, 2006, p. 94.

140 Pour rappel c'est bien le lotisseur qui rémunère le concepteur en charge de donner son avis en amont de l'instruction des demandes d'autorisation de construire.

pas le choix sur le constructeur, bon c'est clair qu'il y en a un sur deux qui va voir ailleurs. Mais par contre en échange ce qu'on impose au constructeur, c'est d'une part de respecter les règles, et puis de faire les clôtures avec le permis de construire. Parce que les clôtures, c'est important dans un lotissement. Quand on voit certaines opérations où ça s'est fait n'importe comment, ce n'est pas fini, des choses qui ont dix ans et les moellons qui ne sont pas encore enduits, etc. ». (lotisseur des Balcons de la Vosne, 27 août 2015)

Ce lotisseur s'exprime dans le même sens au sujet d'une autre opération :

« - On avait imposé des retraits de clôtures qui devaient être simplement des petits grillages ; et c'est ce qui s'est fait d'ailleurs : des petits grillages de rien du tout, à la charge de chaque acquéreur. Mais sur le mètre en question c'est nous qui avons planté des haies variées. Ça fait dix ans de ça. C'est superbe. C'est vraiment, mais alors sympa comme tout. C'est un paysagiste qui m'a fait ça. Les 52 maisons, elles ne sont pas arrivées d'un coup. Donc il allait les planter cinq/six lots par cinq/six lots. Il y a ceux qui n'arrosaient pas, etc. Donc il en a replantées. Ça m'a coûté un peu cher. Mais c'est vraiment une très belle réussite. Vraiment c'est une très belle idée ». (ibid.)

3.2.2.2. *La conception : un compromis entre le marché et la création*

Les lotisseurs porteurs de ce type de discours sont généralement ceux qui font aussi appel pour la conception de leur opération à un homme de l'art – qu'il soit urbaniste, architecte ou paysagiste – traditionnellement remplacé dans la production des lotissements par un géomètre, figure de la rationalité géométrique et calculatrice¹⁴¹. Dans le discours de l'innocence marchande la conception, résultant de façon exclusive d'un calcul comptable, est le calque spatial d'un programme financier. Au contraire dans cette perspective, le concepteur est mobilisé pour ses compétences propres : sa sensibilité à l'espace, sa force créative, sa capacité de lecture du paysage, de projection des formes, etc.

Toute la question reste alors de savoir de quelle marge de manœuvre il dispose vraiment, dans la mesure où, nous l'avons vu, le régime de la rentabilité demeure présent chez ces lotisseurs. Il s'agit ici du rapport entre programme et conception, qui est aussi celui de l'interaction entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. On peut l'appréhender du point de l'économie des conventions, en réfléchissant aux modalités de formation de l'accord entre les régimes de justification en présence.

141 À l'origine le cœur de métier du géomètre consiste en un travail de topographe, soit de délimitation concrète et juridique des biens fonciers (Tapie, 2003). Ces acteurs ont pourtant élargi leur intervention, notamment dans le champ de la production des lotissements, proposant aux lotisseurs de se charger de la composition de leurs opérations, appuyant leur expertise, non pas sur une sensibilité à l'espace, mais sur la connaissance des contraintes juridiques des terrains : « *La priorité est de réaliser le découpage parcellaire pour faire espérer au client (lotisseur, promoteur) un maximum de rentabilité* » (ibid, p.25).

Les concepteurs interrogés mobilisent ainsi des ordres de grandeur très éloignés de l'ordre marchand, que l'on peut rapprocher du monde de l'inspiration, valorisant l'innovation, la créativité et l'esthétique, décrit par Boltanski et Thévenot.

« - Ce qui était intéressant ici c'est cet espèce de truc où tout le monde est un peu sorti de ses limites [...] Il y avait de l'ouverture d'esprit. Moi c'est ça que j'ai trouvé ici ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

« - La conception de l'urbain c'est pas quelque chose d'annexe à une formation. C'est une formation fondamentale. C'est une culture qui s'acquiert avec des années d'apprentissage et d'expérience. C'est toutes les années que l'on passe à l'école d'architecture, et quand on est dans cette école d'architecture si on a cette sensibilité à l'aménagement urbain, et notamment à l'habitat individuel, on se forme à ça. On fait des voyages d'étude, on visite, on va voir ce qui se fait ailleurs. À partir de là on se construit une culture. Il ne peut pas y avoir de qualité sans cette culture. C'est vrai pour tout ce qui est du domaine de la création ». (concepteur des Balcons de la Vosne, le 19 septembre 2015)

Nous l'avons déjà vu¹⁴², lorsqu'il décrit le principe de composition des Balcons de la Vosne, son concepteur n'évoque pas de raisons financières à ses choix. Les arbitrages sont conceptuels et s'expliquent par des considérations d'ordre spatial et morphologique :

« - C'est un terrain qui a une très **jolie vue** »/ « pouvoir organiser les constructions, toutes avec la bonne **orientation** »/ « il faut un **rapport à la rue** »/ « je veux absolument coller aux **courbes de niveau** »/ « on veut optimiser les plates formes de construction », etc. (ibid)

De même, le concepteur du Clos des Eparviers justifie ses choix en matière de composition en se référant, non pas à des principes marchands (optimiser la rente foncière, diminuer les coûts de construction, faciliter la commercialisation), mais en mobilisant des principes morphologiques, paysagers, esthétiques, voire écologiques :

« - L'idée c'était de faire un truc dissymétrique, parce que c'est **un village**. On ne voulait pas que ça fasse trop formel » / « on lui a donné cette forme un peu particulière, légèrement **incurvée**, qui en plus est assez **jolie**. Ça donne de l'ampleur sur une petite surface, ça **agrandit l'espace** » / « toutes ces histoires de noues, c'était pour **imperméabiliser** le moins possible » / « il y a un très **bel enchaînement** de ce pignon et de cette maison. Donc on a dit : ça serait chouette de faire un petit recul ici, comme ça on fait une **petite placette** » / « il faudrait laisser la **perspective** sur le clocher, depuis la rue de la République ». (2 juin 2015)

Il ressort alors de la lecture des entretiens avec les acteurs des Balcons de la Vosne, comme de ceux du Clos des Eparviers, une certaine convergence des régimes de justification entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre qui passe notamment par la reconnaissance par

142 En section 3.1 de ce même chapitre.

la maîtrise d'ouvrage de la valeur et de la spécificité des compétences liées à l'exercice de composition urbaine. Cette reconnaissance s'exprime dans le fait que ces lotisseurs acceptent non seulement de supporter un coût supplémentaire en rémunérant un travail de conception potentiellement gratuit s'il est réalisé en interne (comme chez Capelli), mais surtout dans leur consentement à introduire cette logique créatrice, et non plus seulement calculatrice, dans leurs arbitrages morphologiques. Ils ouvrent de la sorte la place à une tierce personne, entre eux et le marché. Or cette tierce personne est un grain de sable dans les rouages de la rentabilité.

Cette reconnaissance est tout à fait identifiable dans le discours du président d'Urba Concept :

« - L'utilité de travailler avec des gens qui apportent quelque chose de plus que ce qui se faisait il y a 30 ans simplement avec un géomètre. Ils apportent beaucoup de chose ces gens là, même si des fois on peut discuter avec eux et ne pas être d'accord, il y a une imagination, il y a un plus ». (lotisseur des Balcons de la Vosne, le 26 mars 2014)

Cette reconnaissance était sans nul doute présente également chez le directeur de Foncier Conseil, comme en témoigne le concepteur du Clos des Eparviers :

« - Foncier Conseil, ça faisait longtemps que je travaillais avec eux. J'ai travaillé depuis très longtemps dans leur cercle de qualité et une de leur priorité c'était que le paysagiste était obligatoire dans toutes opérations, et en amont. Ça, c'est un choix de cette société de se dire : pour faire autre chose on veut un paysagiste ». (2 juin 2015)

La reconnaissance par le lotisseur de la valeur des principes de créativité nourrissant le comportement des concepteurs est également lisible dans les propos de ces derniers lorsqu'ils évoquent la confiance et la liberté qui leur sont accordées par la maîtrise d'ouvrage. L'architecte des Balcons de la Vosne l'aborde à la fois au sujet du lotisseur, mais aussi au sujet du constructeur :

« - Avec Urba Concept on a un maître d'ouvrage de qualité. C'est quelqu'un qui privilégie la conception par rapport au business. Dans l'ordre chronologique, la conception d'abord et le business après. Ce qui est exactement l'inverse de ce que tout le monde fait. [...] À partir du moment où je travaille avec un type comme lui, s'il me choisit, c'est qu'il sait pourquoi il me choisit. Il y aura forcément au bout un projet intéressant. Ça ne sera pas forcément un chef d'œuvre, mais il y aura forcément un projet intéressant, un vrai projet urbain. Donc je lui rends hommage, parce que c'est l'élément central. [...] Je rends aussi hommage à [Maisons de rêve], parce qu'ils ont été capables de faire confiance à un architecte ». (19 septembre 2015)

Le paysagiste du Clos des Eparviers en parle également, par un procédé de différenciation. Il oppose la marge de liberté dont il a pu disposer à Solaize à d'autres configurations d'action où l'homme de l'art est convoqué comme simple « caution paysagère ornementale » :

« - J'ai eu des aménageurs divers qui m'ont appelé, mais c'est des missions que j'ai tout de suite abandonnées. C'était une caution pour faire joli. Ils se sont dit : ah, ça marche bien avec un

paysagiste. Mais ils vous payaient deux francs six sous et c'était juste pour habiller un peu le plan à la fin. Tandis que là c'était un travail de fond, parce que notre travail de paysage c'est pas la verdure, c'est de la composition urbaine. C'est le tracé des rues, le tracé des parcelles, le tracé des clôtures. Les plantations, c'est un outil parmi d'autres. C'est pas un projet de plantations, c'est d'abord un projet d'organisation de l'espace. C'est ça qui m'intéresse ». (2 juin 2015)

Parallèlement, la convergence des régimes de justification s'observe dans le fait que les concepteurs reconnaissent de leur côté la réalité des contraintes financières qui pèsent sur le maître d'ouvrage, dans la mesure où ils consentent à soumettre leurs idées créatives au prisme de leur faisabilité économique :

« - Une fois que le concept de base de la maison est accepté par le constructeur. Il fait ses chiffrages, il dit : oui, ça marche. Donc on fait un plan type ». (concepteur des Balcons de la Vosne, le 19 septembre 2015)

« - Il n'y a de bons projets que quand il y a une bonne association entre maître d'œuvre et le maître d'ouvrage. S'ils ne travaillent pas ensemble, le projet il est raté. Et là, tout le monde a mis de la bonne volonté. Cette opération a bénéficié d'un espèce d'engouement général, tout le monde a fait des efforts ». (concepteur du Clos des Eparviers, le 2 juin 2015)

De même, toujours à Montanay, le processus créatif s'inscrit dans une intention de départ, que l'on peut appeler programme, même si elle est très spartiate, définissant la taille et le nombre de lots :

« - Donc il est venu me trouver. Il m'a dit : voilà j'ai un terrain à Montanay. On va le voir. Terrain pas très grand. J'ai dit : qu'est ce que tu veux faire ? Il faut qu'on fasse des lots un peu comme à Corbas, environ 700, 900m². Fais moi une petite étude, la mairie est d'accord pour des lots de cette taille là. On part là dessus ». (ibid)

Interrogé sur les modalités de réalisation de la conception et sur le rapport entre programme et composition, le maître d'ouvrage explique ainsi que si cette dernière jouit effectivement d'une certaine liberté, elle est toujours soumise de façon préalable à une condition incontournable : le bilan financier de l'opération, auquel le concepteur accepte de se conformer :

« [LH] – Quelle est la marge de manœuvre de l'architecte dans ce projet ? Vous lui dites : j'ai besoin de faire tant de lots ? Comment ça se passe ?

– Oui. Moi j'ai fait le bilan financier, parce qu'il faut toujours parler de ça. C'est pareil au départ quand j'ai traité ce terrain, je savais à peu près ce que je voulais faire. Alors après on est allé voir sur place. Je ne me rappelle plus du détail. Mais, ce n'est pas moi qui lui ai donné un plan en lui disant : je veux ça, tu copies. Non. C'est un travail d'équipe. Ici il y a une très grosse empreinte de l'architecte ». (27 août 2015)

Ce processus de reconnaissance mutuelle de l'ordre marchand et de l'ordre de l'inspiration fonde la formation d'un compromis où la créativité conceptrice est comprise dans les limites de la viabilité économique de l'opération.

« - On a défini la qualité d'aménagement, les revêtements. Evidemment moi j'avais dit : ça [la voie centrale], ça a de l'allure, ça ne peut pas être tout en enrobé. Vous imaginez bien que c'est l'élément central du projet. Urba concept : pas de problème, on fera ce que tu dis. Ça c'est extraordinaire. Vous êtes avec un type qui ne vous dit pas : l'enrobé ça coute moins cher que les pavés. Vous devenez fous quand vous entendez ça. Il ne faut plus faire de conception, vous vous barrez. Là on a pu faire ça, les pavés ». (concepteur des Balcons de la Vosne, le 19 septembre 2015)

Les arguments comptables ne prévalent pas nécessairement sur les arguments esthétiques, comme en témoigne l'extrait précédant, mais ne sont tout de même pas absents, dans la mesure où ces deux opérations (Balcons de la Vosne et Clos des Eparviers) sont obligatoirement viables économiquement puisqu'elles n'ont pas été subventionnées. L'intervention d'un homme de l'art dans le processus de composition de ces lotissements fait que ces derniers ne sont plus seulement conçus comme des produits financiers mais comme des produits urbains avec une spatialité et une morphologie, malgré tout encadrées par les limites de l'équilibre budgétaire de l'opération.

* * *

Pour conclure, notre enquête présente des résultats plus mitigés que ceux de Renaud Le Goix et al. (2011), qui affirmaient au sujet de la production des espaces périurbains que : « *Si les acteurs sont multiples et opèrent à différents échelons et selon des stratégies qui leur sont propres, il apparaît que ce sont les différents échelons des pouvoirs publics qui déterminent les morphologies des ensembles résidentiels* » (p.8). En effet, notre analyse a montré l'existence, en sus de la réglementation locale et de la négociation autour des autorisations d'urbanisme, d'un troisième espace d'arbitrage morphologique, qui, lui, échappe à la régulation publique et relève entièrement des comportements des maîtres d'ouvrage privés. Il s'agit de l'espace induit par la marge de manœuvre, plus ou moins conséquente, dont dispose le lotisseur, éventuellement associé à un constructeur, pour définir certains aspects du tissu urbain de son opération. Cet espace est particulièrement conséquent à Montanay et dans une moindre mesure à Saint-Bonnet-de-Mure, quand il est plus restreint à Solaize et à Aveize. La compréhension des modalités de formation des choix en matière de morphologie dans cet espace de liberté privée n'est cependant pas anecdotique. Nous nous apercevons en effet que les arbitrages qui y sont opérés peuvent être déterminants pour la qualité des opérations : le mail du Clos des Eparviers ne prend-il pas tout son sens grâce à sa conception comme espace de récupération des eaux de

pluies ? Le tissu du Jardin de Rampeaux ne souffre-t-il pas du manque de structuration de son chemin piéton central, ignoré par l'implantation des maisons qui le jouxtent faute d'inscription de contraintes dans le règlement ? Le cheminement piéton au Clos du Grand Champ ne s'est-il pas formalisé dans une expression on ne peut plus pauvre de l'attente communale en matière de connexion ? Le parti pris urbain « à la San Francisco »¹⁴³ des Balcons de la Vosne ne tire-t-il pas judicieusement avantage d'un terrain compliqué d'un point de vue topographique ?

L'approche par les valeurs nous a alors permis de comprendre que l'introduction de critères de qualité dans cet espace de décision privé est largement conditionné par les ordres de grandeur guidant le comportement des acteurs mis en situation de choix.

Nous avons ainsi pu observer une figure inattendue, celle du lotisseur responsable, qui semble pouvoir expliquer en grande partie la qualité d'une opération comme celle des Balcons de la Vosne ou du Clos des Eparviers. Les maîtres d'ouvrage de ces deux lotissements contredisent l'image répandue du lotisseur exclusivement intéressé et ignorant des enjeux morphologiques de son activité, souvent décrit dans la littérature : « *le lotisseur n'a pas vocation à faire de l'urbanisme volontariste ; son rôle est la parcellisation des terrains pour les besoins d'une bonne commercialisation et d'une rentabilité maximale* » (Tapie, 2003, p.24).

Nous pouvons donc conclure avec l'architecte-conseil de Solaize que :

« - La grande leçon de cette affaire c'est qu'on s'aperçoit qu'en fonction de la qualité du promoteur et des concepteurs, architectes ou géomètres qui vont faire le lotissement, les choses peuvent être plus ou moins bien ». (24 septembre 2013)

Une question reste encore ouverte cependant : comment se fait-il que certains lotisseurs développent une telle sensibilité morphologique et pas d'autres ?

143 Cette expression a été utilisée à la fois par le lotisseur, le concepteur, et le maire pour décrire la voie en étage du lotissement.

CONCLUSION CHAPITRE 09

L'analyse stratégique des systèmes locaux d'action collective constitués à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme nous a permis d'observer que des décisions importantes pour la qualité des opérations se prenaient à l'occasion de ces interactions.

Ceci est particulièrement vrai dans la phase d'aménagement, où les communes, même les plus petites d'entre elles, disposent de ressources multiples pour réguler les négociations avec le lotisseur et influencer les projets dans le sens d'une plus grande qualité morphologique, à condition bien sûr qu'elles en aient la volonté politique.

La phase de délivrance des autorisations de construire pour les particuliers maîtres d'ouvrage de leur maison est par contre caractérisée par des enjeux morphologiques moindres. Les acteurs privés (habitants maîtres d'ouvrage/constructeurs) qui président à la conception de la trame bâtie sont pourtant caractérisés par la faiblesse de leur sensibilité morphologique, ce qui pourrait a priori avoir des conséquences désastreuses sur la qualité des tissus produits. En réalité, l'analyse montre que leurs marges de manœuvre sont tellement réduites que la figure de ce couple terrible (dont nous avons montré la réalité en même temps que la limite) constitué par un maître d'ouvrage individualiste et incompetent et un maître d'œuvre vénal et sans scrupules, peine à marquer de façon effective la forme produite. Dans la majeure partie des cas observés leur action en matière de morphologie est résiduelle, très réglementée ou bien largement dominée dans le cadre d'une interaction où ils ont peu de pouvoir.

Toutefois le lotisseur conserve une certaine marge de manœuvre en matière de conception de son opération, qui empêche de conclure que l'acteur public pourrait entièrement maîtriser la production de la qualité dans les lotissements privés. L'usage qui est fait de cette marge de manœuvre résiste en partie au prisme de l'analyse stratégique. Les cas du Clos des Eparviers et des Balcons de la Vosne nous ont en effet permis d'observer une figure imprévue, celle de lotisseurs animés par une responsabilité morphologique. Nous avons alors pu mesurer l'importance que pouvait avoir cette maîtrise d'ouvrage responsable, qui replace l'exercice de conception au cœur du processus de fabrication des opérations, pour produire des lotissements de qualité.

Nous concluons donc que cette déconstruction détaillée du processus de décision en matière de morphologie dans le système de production de la ville par lotissement conduit à une double affirmation : celle de l'importance de l'engagement politique communal d'une part, et celle de la nécessité d'une maîtrise d'ouvrage responsable d'autre part.

Conclusion Partie IV

Durant cette quatrième partie, nous avons cherché à identifier les leviers d'une régulation publique de la décision morphologique au cours de la production de la ville par lotissement. Nous supposions en effet que la qualification de ces opérations reposait sur la capacité de la commune à faire valoir des critères de qualité lors des différents arbitrages en matière de forme urbaine¹.

Nous sommes tout d'abord partie du postulat que cette capacité à défendre des critères de qualité morphologique reposait sur l'aptitude de la commune à construire une stratégie territoriale. Nous avons cherché à comprendre dans quelle mesure cette question pouvait se poser dans des termes singuliers pour les petites communes. En effet, la fabrique contemporaine des lotissements a souvent lieu dans des territoires périurbains voire ruraux caractérisés par la faiblesse de leurs technostructures. Cette situation concerne effectivement les quatre communes auxquelles appartiennent nos opérations-études de cas. Notre analyse a alors montré que l'accès aux ressources ingénieriales est un enjeu central pour ces petites collectivités dans le contexte de désengagement progressif de l'État marquant le cadre temporel de notre étude. Nous avons cependant observé l'existence d'une ingénierie locale œuvrant pour la mise en capacité de ces petites communes. Les carences communales sont ainsi atténuées grâce à l'intervention d'institutions partenaires. Il s'agit, sur nos terrains, du Grand Lyon mais aussi de la DDE, qui était encore très présente à l'époque, et du CAUE. Ces structures permettent aux communes d'accéder à des ressources cognitives nécessaires pour la construction de leur stratégie territoriale. Elles augmentent également leur ingénierie de projet de façon à mettre en œuvre cette stratégie. Elles interviennent dans le cadre de leurs compétences pour l'instruction des opérations, mais aussi en amont du processus opérationnel, à travers des dispositifs d'études, et au cours des négociations avec les acteurs privés via la constitution d'une ingénierie de projet pré-instruction.

Contrairement à ce que nous avions supposé, l'appartenance à une grande intercommunalité de projet n'est pas la variable la plus pertinente pour expliquer que certaines communes réussissent mieux que d'autres à constituer une stratégie pour leur développement. L'accès aux ressources est effectivement un aspect indispensable. Cependant, l'observation de nos quatre terrains a montré que l'engagement politique des acteurs communaux était également un élément central de la mobilisation des ressources, et donc de l'aptitude stratégique des communes.

¹ Partie I/Chapitre 01/Section 2.3. : « Hypothèse actionniste ».

L'existence d'une stratégie territoriale fondée sur un portage politique fort s'est par la suite révélée déterminante pour que la régulation communale porte effectivement une qualification des lotissements. Nous avons ainsi observé son rôle au cours des différents moments de la décision morphologique.

Nous avons analysé les potentiels de qualification morphologique de la planification locale et montré qu'ils étaient indéniablement liés à l'engagement stratégique des acteurs communaux. Les documents d'urbanisme ont en effet des répercussions morphologiques importantes, et ce à différentes échelles. À l'échelle de la commune, le zonage est déterminant pour la localisation des opérations. À l'échelle du tissu, les règlements de zone se focalisent bien souvent sur le bâti appréhendé à la parcelle. Ils n'en demeurent pas moins puissants, énonçant des règles de densité, d'implantation, de prospect et de hauteur. L'époque de notre étude est encore caractérisée par une planification locale réductrice dans sa vision de la forme et bien souvent constituée de normes quantitatives peu qualifiantes et sans projet pour les fonder. Nous avons cependant observé l'existence de règles graphiques alternatives. Ces dernières proposent une vision systémique et complexe de la forme urbaine et des normes d'objectif plus à même de porter une qualification des lotissements. Cette analyse de la planification locale rejoint l'enjeu préalablement formulé en termes de stratégie urbaine dans la mesure où cette forme de planification repose sur l'existence d'un projet communal. Elle souligne l'urgence d'une repolitisation des documents d'urbanisme locaux. Les évolutions récentes de la réglementation en la matière montrent que cet enjeu a été perçu par le législateur, qui a depuis légiféré pour la promotion d'une planification de projet.

Nous avons enfin montré que la régulation communale de la production des lotissements ne s'arrêtait pas au pied du document d'urbanisme. La phase de délivrance des autorisations d'urbanisme est en effet, contrairement à ce que dit le droit, une phase de négociation entre la commune et les autres acteurs impliqués dans la fabrication de ces opérations. D'importantes décisions morphologiques y sont prises. Nous avons alors distingué la phase aménagement de la phase construction dans la mesure où les deux procédures (PL/PA –PC) cristallisent des systèmes d'acteurs différents.

L'analyse stratégique nous a permis de montrer que la délivrance des autorisations de lotir constitue un rapport de forces à l'occasion duquel se met en place un système local de négociations engageant la commune et ses partenaires face au lotisseur et son concepteur. Contrairement à ce que nous pouvions croire, les communes, même petites, ne sont pas démunies dans ces interactions. Nous avons ainsi pu observer que les communes qui en ont la volonté politique sont en capacité de réguler à cette occasion des aspects importants de la conception de la forme des lotissements, bien au-delà du droit.

La phase de délivrance des autorisations de construire des maisons individuelles condense des enjeux morphologiques moins importants que l'étape d'aménagement. Malgré sa mauvaise réputation, le couple habitant-maître d'ouvrage/constructeur de maison individuelle est en effet marqué par la faiblesse de la portée morphologique de ses logiques d'action. Par ailleurs, l'analyse a montré que cette phase était plus réglementée – par le règlement de lotissement – que négocié. Les normes définies en amont semblent ainsi s'imposer de manière assez rigide aux habitants-maîtres d'ouvrage. Cette situation est le résultat d'un rapport de pouvoir fortement déséquilibré en faveur de la commune et de ses partenaires.

Nous avons enfin constaté que le cadre théorique de l'analyse stratégique, tout comme l'hypothèse de la régulation communale étaient insuffisants pour comprendre la qualification différenciée des tissus urbains de nos quatre études-de cas. Un quatrième espace de décision morphologique s'est en effet dessiné (en sus des trois nœuds identifiés en introduction²). Une marge de manœuvre relativement importante est ainsi conservée par lotisseur en matière de conception de son opération. Or, les lotisseurs ne font pas tous le même usage de cette liberté morphologique. L'approche par les économies de la grandeur nous a alors permis d'observer deux types de discours de justification relatifs à cet espace d'arbitrage en matière de morphologie : certains lotisseurs se considèrent responsables car ayant le choix de la forme, quand d'autres pensent au contraire qu'ils ne sont pas en situation de choisir en la matière, et donc toujours innocents. Nous remarquons alors que cette différence de posture a des implications importantes sur la qualité des lotissements car elle conditionne la place accordée par le lotisseur à l'activité de conception.

Pour conclure, nous avons finalement identifié trois espaces d'arbitrages morphologiques concentrant d'importants enjeux de qualification des lotissements : la planification locale, la programmation et la conception privée et la délivrance des autorisations d'urbanisme (essentiellement des autorisations de lotir) (figure 1). Le premier engage essentiellement les acteurs publics et leurs partenaires (ainsi que la société civile), tandis que le dernier est l'espace des acteurs privés. La délivrance des autorisations d'urbanisme est à l'interaction des deux.

Nous pensons pour finir que la puissance de qualification de ces espaces de décision ne relève pas seulement de la capacité de régulation communale, mais, de façon conjointe, de l'existence d'un engagement politique des acteurs publics et d'une responsabilité morphologique des acteurs privés.

2 Pour rappel : planification, délivrances des PL/PA et délivrance des PC.

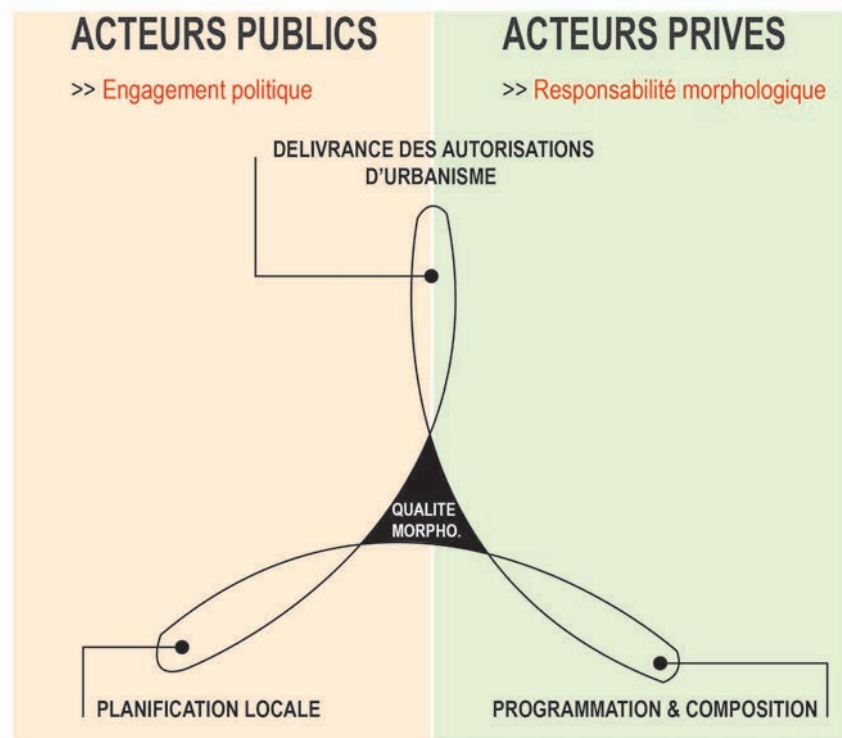


Figure 1. Les trois espaces stratégiques de la qualification des lotissements traversés par deux enjeux : l'engagement politique des acteurs publics et la responsabilité morphologique des acteurs privés (L. Herrmann, 2017)

Conclusion

Face au constat que la ville contemporaine se construit en grande partie dans le cadre d'une production ordinaire générée par des processus opérationnels modestes, peu institutionnalisés et engageant essentiellement des acteurs privés et parfois non professionnels, nous avons choisi de travailler sur le lotissement privé.

Il nous semblait intéressant de nous pencher sur ce mode opératoire pour trois raisons principales. Tout d'abord, le lotissement constitue un outil d'« urbanisme négocié » à la convergence entre la reconnaissance du pouvoir individuel de construire son cadre de vie et la nécessité d'une organisation stratégique et collective des espaces communs. Travailler sur le lotissement permet donc d'intégrer les attentes de la demande sociale sans renoncer à l'idée du collectif. Il induit par ailleurs une certaine épaisseur du dialogue public/privé via la procédure de délivrance de l'autorisation de lotir suivie de celle de la délivrance des autorisations de construire. Contrairement à d'autres modes opératoires de la fabrique ordinaire de la ville, tels que la production en diffus, la régulation publique a donc potentiellement prise sur lui. Le lotissement permet enfin d'articuler les initiatives privées de construction autour de l'aménagement de l'espace public, ce qui nous semble être un atout majeur quand on connaît la valeur structurante de l'espace public dans les tissus urbains et de manière plus générale dans la vie sociale urbaine. Il permet en effet d'aménager, en amont de la construction du bâti, la trame viaire et de la trame des espaces ouverts et donc aussi des espaces d'usage public ou collectif.

Nous avons observé que la question de la fabrique contemporaine des lotissements privés se posait de manière problématique. En effet, le lotissement fait l'objet d'une critique virulente inscrite dans le procès fait à la ville étalée, critique qui semble le condamner à être l'instrument d'une production d'espaces médiocres d'un point de vue morphologique. Pourtant, l'histoire ancienne de ce mode opératoire montre que les lotissements ont su fabriquer des espaces urbains marqués au contraire par une grande diversité formelle, très éloignée de la vision stéréotypée des quartiers d'habitat pavillonnaire auquel ils sont systématiquement associés. Des exemples récents d'opérations contemporaines de lotissements exemplaires, relayés par la littérature professionnelle, viennent également invalider la thèse du lien insécable entre lotissement et médiocrité morphologique.

Ce paradoxe est au fondement de notre problématique, que nous reproduisons ci-dessous :

Comment se fait-il que le lotissement – mode opératoire très largement critiqué par les auteurs et les professionnels – produise aujourd'hui des espaces urbains considérés au contraire pour leur qualité ? Dans quelles mesures et à quelles conditions, le processus de production de la ville par lotissement est-il capable de fabriquer des espaces urbains qualifiés d'un point de vue morphologique ?

Pour répondre à cette question, nous avons appréhendé le lotissement à la fois dans sa matérialité, en tant que forme urbaine, et dans son processus, en tant que système d'action collective.

Cette seconde entrée s'appuie sur le croisement des apports théoriques et méthodologiques de deux courants de la sociologie des organisations : l'analyse stratégique et systémique de Michel Crozier et Erhard Friedberg, autour des enjeux de rapports de pouvoir d'une part, et l'approche des économies de la grandeur développée par Luc Boltanski et Laurent Thévenot pour la prise en compte des valeurs d'autre part.

Pour appréhender la forme concrète des lotissements, nous avons mobilisé les travaux de morphologie urbaine constitués autour de la notion de tissu urbain, dans le sillage de l'école française de morphologie urbaine.

Notre démonstration s'est appuyée sur l'exploration empirique de quatre opérations récentes de lotissement situées dans l'agglomération lyonnaise. Nous avons sélectionné ces opérations en fonction d'un critère de réputation, de façon à analyser des lotissements reconnus par les professionnels pour leur qualité morphologique. Il s'agit du Clos des Eparviers à Solaize, du Jardin de Rampeaux à Aveize, du Clos du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure et des Balcons de la Vosne à Montanay.

1. RETOUR SUR HYPOTHÈSES ET PRINCIPAUX RÉSULTATS

Nous avons formulé trois hypothèses qui nous ont permis de tracer des pistes de recherche pour résoudre notre problématique. Une quatrième hypothèse a émergé au cours de l'analyse. Ces hypothèses articulent les deux pieds, morphologique et processuel, de notre approche du lotissement.

Nous proposons de revenir sur chacune d'entre elles et de présenter les principaux résultats produits à leur sujet.

1.1 Hypothèse 1 : réfutation de la fatalité morphologique du lotissement, voir au-delà des maisons individuelles

L'analyse morphologique de nos quatre opérations-études de cas nous a tout d'abord permis d'observer qu'il n'y avait pas de fatalité concernant la médiocrité morphologique de ce mode opératoire. Nous nous étions en effet demandé si la discontinuité morphologique et

processuelle inhérente au lotissement condamnait ce dernier à produire des tissus urbains médiocres. Les opérations étudiées prouvent le contraire. En effet, nous avons pu apprécier le caractère qualifié de certains aspects de leur forme.

Cette évaluation de la qualité morphologique de nos opérations s'est appuyée sur la construction d'une grille d'analyse de la qualité. Prenant acte du caractère axiologique, relatif et situé de la notion de qualité, nous l'avons envisagée comme une construction sociale conventionnelle. Nous nous sommes alors intéressée à la manière dont les acteurs professionnels du lotissement définissaient la qualité et la médiocrité du tissu des lotissements à travers leurs publications. L'analyse systématisée de la littérature professionnelle sur les lotissements nous a permis d'identifier des critères convergents de définition de la qualité morphologique de ces opérations, formant une grille d'évaluation mobilisable pour l'analyse de nos terrains.

Nous avons ainsi pu observer que la qualité relative et différenciée des tissus urbains de nos études de cas reposait sur l'existence de « stratégies ré-intégratives » permettant de transcender la discontinuité constitutive de ce mode opératoire. Ces stratégies sont de trois ordres.

L'intégration de la conception de ces opérations dans des échelles plus vastes permet tout d'abord de mieux insérer les lotissements dans leur environnement. Elle répond au critère de bonne localisation, mais aussi à celui concernant la qualité d'intégration au contexte des nouveaux espaces construits. Elle passe notamment par la logique de proximité et de connexion à l'existant. Toutes les opérations étudiées semblent avoir été conçues dans cette logique multiscale, même si le Clos des Eparviers se démarque nettement des trois autres concernant la qualité de son maillage au tissu existant.

Le caractère structurant de la trame des espaces ouverts constitue le second type de « stratégie ré-intégrative » observé. Il s'agit ainsi de composer l'espace par le vide en attribuant un rôle d'ordonnement aux espaces non bâtis, qui viennent s'imposer à la logique de composition de la trame parcellaire et de la trame bâtie. Là encore, le lotissement du Clos des Eparviers en offre un exemple réussi à travers le dessin de son grand mail, véritable colonne vertébrale de l'opération. Le lotissement des Balcons de la Vosne propose également une structuration par le vide qualifiante via l'aménagement d'une voie centrale par paliers qui commande l'ensemble du plan de composition.

La qualité morphologique des lotissements repose enfin sur l'attention portée à l'aménagement des seuils entre espace public et espace privé. Nous avons en effet mesuré tout l'enjeu soulevé par cette interface dans les contextes de faible densité bâtie qui caractérisent bien souvent les lotissements. Dans cette perspective, nous avons alors constaté le rôle central de la trame végétale dans la qualification des clôtures et leur capacité à assurer leur fonction de « façade sur l'espace public ».

La condamnation systématique de la forme des lotissements se fonde bien souvent sur une cristallisation du regard analytique sur leur trame bâtie. Au contraire, notre approche systémique et complexe du tissu urbain nous a permis de dépasser cet a priori morphologique et de voir, au-delà des maisons individuelles, la qualité des lotissements étudiés.

1.2. Hypothèse 2 : influence indirecte de l'injonction réglementaire au développement urbain durable

Nous avons cherché à savoir si l'existence de ces opérations exemplaires, ou du moins partiellement exemplaires, trouvait son explication dans l'évolution du cadre réglementaire du lotissement. Ce second axe de recherche s'appuyait sur l'observation faite par la littérature d'une montée de l'injonction au développement urbain durable dans le droit de l'urbanisme et de l'aménagement. Nous nous étions alors demandée si cette injonction avait pu impacter la production de la ville par lotissement en introduisant un nouveau système de contraintes porteur de critères de qualité morphologique.

Nous avons entrepris de reconstruire l'histoire réglementaire du lotissement, de façon à comprendre l'évolution du regard du législateur à son égard et de façon à voir si les changements législatifs récents l'impactaient dans le sens de sa qualification. Ce détour historique et réglementaire nous a permis de mesurer à quel point le lotissement était une construction du droit de l'aménagement. Cette observation apporte un éclairage intéressant sur la critique qui lui est adressée, qui le considère parfois comme un outil d'urbanisme privé hors du contrôle public. Nous remarquons au contraire que le lotissement a progressivement été institutionnalisé en tant qu'outil d'urbanisme opérationnel à part entière et très encadré : son contenu administratif (dossier de demande d'autorisation), tout comme les modalités de son contrôle (instruction) et celles de son montage et de sa réalisation sont en effet aujourd'hui en grande partie encadrés par le droit national.

L'injonction récente au développement urbain durable semble finalement avoir une influence essentiellement indirecte et différenciée sur la qualification des opérations de lotissement. Nous avons pu distinguer deux périodes dans cette montée réglementaire du développement durable, généralement présentée comme continue.

Au cours d'une première phase, le processus d'environnementalisation du droit de l'urbanisme contribue à encadrer plus fortement le lotissement, mais sans le stigmatiser. Il est encore considéré comme un instrument pour la lutte contre le mitage des territoires.

Dans une seconde phase, amorcée par les lois Grenelle, le législateur opère un tournant en passant d'un objectif de lutte contre l'étalement à celui de lutte contre l'artificialisation des sols. Il met alors en place un contexte planificateur globalement hostile aux lotissements.

Au cours de ces deux phases, les décisions du législateur impactent la production de la ville par lotissement de manière essentiellement indirecte. En effet, nous avons observé une forme de déconnection entre les grandes lois donnant corps à l'injonction durabiliste dans le droit de l'urbanisme d'une part et l'évolution réglementaire du droit de lotir lui même d'autre part. Ces dernières années le législateur a concentré son action sur les échelles de la planification et de la construction. La réglementation récente crée alors un effet de contexte nouveau qui influence d'une certaine façon la qualité des lotissements. La planification locale « grenellisée » conduit ainsi à mieux intégrer les nouvelles opérations à l'existant en limitant l'ouverture des zones à urbaniser, même si cette nouvelle donne ne dit rien de leur qualité de connexion. De même, elle est porteuse d'une promotion de la densité qui, ajoutée à la raréfaction foncière, semble créer un terreau fertile pour de nouvelles réflexions en matière de composition des opérations. Par ailleurs, l'inflation réglementaire en matière thermique travaille la trame bâtie des lotissements dans le sens d'une plus grande performance énergétique, même si cette dernière connaît des limites.

Certaines évolutions réglementaires récentes inscrites dans cette injonction au développement durable concernent toutefois le lotissement en tant que tel. Il s'agit tout d'abord de la réglementation en matière de gestion de l'eau. Elle ne vise pas de manière exclusive le lotissement, puisqu'elle s'applique à l'ensemble des outils de l'urbanisme opérationnel. Elle induit tout de même un nouveau système de contraintes qui se traduit par de plus grandes exigences dans le contrôle de l'impact environnemental des opérations. Malgré le potentiel important de ces nouvelles contraintes en matière de morphologie, comme nous le montre l'exemple du Clos des Eparviers, leur effet sur la qualité des tissus n'est en rien garanti. La conformité à la règle n'implique pas automatiquement une qualification morphologique.

L'introduction d'un volet paysager, architectural et environnemental dans le dossier de demande d'autorisation de lotir constitue aussi une évolution importante de droit du lotissement. Elle a, elle, un impact potentiellement significatif sur la qualité de ces opérations. Elle induit en effet un changement dans la procédure d'instruction, désormais attentive à l'enjeu de l'insertion des opérations dans leur contexte d'implantation. Toutefois, le rattachement de ce changement à l'injonction durabiliste n'est pas explicite : le décret de création du volet paysager s'inscrit dans le cadre d'une réforme gestionnaire et non dans la filiation directe des grandes lois ayant participé à l'affirmation du développement durable dans le droit de l'urbanisme.

L'évolution réglementaire semble donc un élément de contexte important mais insuffisant pour expliquer la qualification différenciée de nos opérations-études de cas.

1.3. Hypothèse 3 : pluralité des leviers de la régulation publique de la morphologie et enjeu de l'engagement politique communal

Nous avons ensuite émis l'hypothèse que la qualité morphologique des lotissements reposait sur la capacité de régulation de ces opérations par l'acteur public, au premier rang duquel l'acteur communal. Il est omniprésent dans le processus du fait de ses compétences institutionnelles depuis la décentralisation.

Nous avons identifié trois principaux moments au cours desquels pouvait s'exercer une influence publique sur la décision morphologique : à travers la définition de règles locales d'urbanisme qualifiantes, au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir et lors de la délivrance des autorisations de construire.

L'analyse a tout d'abord confirmé l'importance de cette capacité de régulation communale de la production de la ville par lotissement, grâce à sa maîtrise du droit des sols et à sa position de force dans les systèmes d'action collective constitués à l'occasion de la délivrance des PL/PA et des PC.

Le levier de la planification locale est ainsi un instrument qui a un impact significatif sur la forme urbaine des lotissements. Nous avons en effet montré que les documents d'urbanisme locaux impactaient le tissu des opérations de trois façons : à travers l'ouverture des espaces à l'urbanisation et le zonage, à travers la définition des règlements d'urbanisme et à travers la mise en place de disposition réglementaires graphiques. Cependant, l'analyse a également révélé les limites inhérentes de la réglementation locale concernant sa force qualifiante. En effet, dans le contexte historique étudié, la planification locale repose sur une vision réductrice de la forme urbaine, souvent limitée à la trame bâtie appréhendée à l'échelle de la parcelle. Ceci explique que bien souvent les règles locales soient en partie à l'origine de la médiocrité des tissus urbains. Toutefois, nous avons aussi observé l'existence de règles d'objectifs alternatives, de nature graphique, porteuses d'une approche plus complexe de la forme. Les cas du Clos des Eparviers et du Clos du Grand Champ nous ont alors montré la potentialité qualifiante de ce type de règles.

Nous avons ensuite constaté que, contrairement à ce que dit le droit, la phase de délivrance des autorisations d'urbanisme n'est pas une simple phase administrative de vérification de la conformité des projets à la règle. Elle est au contraire un espace de prises de décisions morphologiques particulièrement importantes. Or, là encore, la commune possède de larges moyens pour agir sur ces décisions. Nous avons ainsi observé le fonctionnement des systèmes d'action collective constitués à l'occasion de la délivrance de l'autorisation de lotir, puis des autorisations de construire. Les communes disposent ainsi de ressources multiples dans leurs interactions avec le lotisseur pour influencer les projets dans le sens de leur qualification. Dans ce rapport de pouvoir, nous avons également remarqué le rôle très important des institutions partenaires, telles que l'intercommunalité dans le cas de Solaize et de Montanay, mais aussi

la DDE, encore présente à l'époque, et le CAUE. Contrairement à ce que nous pensions au départ, les petites communes n'appartenant pas une grande intercommunalité de projet ne sont pas complètement démunies face au lotisseur.

Au cours de la phase de délivrance des autorisations de construire, le pouvoir communal est encore plus flagrant. Le rapport de forces qui oppose la commune et ses partenaires aux habitants-maîtres d'ouvrage et leur maître d'œuvre est en effet très fortement déséquilibré en faveur des premiers. De ce fait, à la différence de ce qui a été montré par d'autres auteurs au sujet des PC en promotion, la délivrance des PC de maisons individuelles en auto-promotion est une phase plus réglementée que négociée. Ceci lève le voile sur l'amalgame qui impute la responsabilité de la médiocrité des lotissements aux habitants-maîtres d'ouvrage supposés incompetents et à leur constructeur sans scrupules. Nous avons au contraire mis en lumière leur très faible marge de manœuvre morphologique.

Finalement, notre analyse montre que la capacité qualifiante de la régulation publique repose sur un élément essentiel : l'existence d'une stratégie territoriale communale. Or, nous avons vu que cette dernière dépendait certes des ressources ingénieriales et cognitives à disposition des communes, mais pas seulement. En effet, il existe un enjeu certain d'accès des petites communes aux ressources de l'ingénierie territoriale dans un contexte de décentralisation et de désengagement progressif de l'État. Cependant, nous avons aussi compris que cet enjeu n'était pas suffisant. La question de la mobilisation des ressources disponibles nous a permis de considérer l'importance d'un autre enjeu : celui de l'engagement politique communal. Nous avons ainsi mesuré, à la fois au sujet de la planification mais aussi de la négociation avec les acteurs privés, le caractère déterminant de cette variable pour la qualification des lotissements.

1.4. Hypothèse 4 : responsabilité morphologique des lotisseurs

Malgré sa pertinence, l'analyse a montré que l'hypothèse de la régulation publique n'épuisait pas la compréhension de la qualification différenciée de nos quatre lotissements-études de cas. Nous avons ainsi identifié l'existence d'un quatrième espace d'arbitrage morphologique, externe à la zone d'influence de l'acteur communal. Il ressort de l'observation de nos quatre opérations, même dans celles où la commune est très impliquée, que le lotisseur et son concepteur conservent une certaine marge de manœuvre dans la définition de la forme de leur projet. Il s'agit de la phase de programmation et de composition. Elle n'engage que lotisseur et son équipe de conception.

L'approche par les valeurs a alors établi que l'introduction ou non de critères de qualité dans cet espace de décision privé recoupait la distinction entre les ordres de valeurs mobilisés par les lotisseurs pour justifier leurs modes de faire. Nous avons ainsi identifié deux types de lotisseurs en fonction de leurs registres de justification. Un premier type fait appel exclusivement au

registre de la justification marchande. Il considère qu'il n'a pas le choix dans ses décisions morphologiques qui sont entièrement déterminées par le marché et ses impératifs de rentabilité. C'est le discours de l'innocence marchande. Un second type mobilise, en sus de ce registre marchand, un registre que l'on peut qualifier de citoyen. Il ne s'extrait pas de l'ordre marchand. Seulement il l'articule à autre registre de justification qui l'amène à se positionner en tant qu'acteur de la décision morphologique. C'est le discours de la responsabilité morphologique. Repérer l'existence de ces deux types de discours s'est révélé tout à fait pertinent pour notre compréhension de la qualification des lotissements. En effet, nous avons remarqué que chacun de ces types conduisait les lotisseurs à accorder une place et une importance différentes à l'activité de conception du tissu. Dans le cas de l'innocence marchande, la conception est presque complètement évacuée : l'espace de liberté morphologique est très largement déterminé par des considérations économiques ; la recherche de rentabilité préside comme unique principe de composition. À l'inverse, dans le cas de la responsabilité morphologique, l'activité de conception est revalorisée : la légitimité des attentes du concepteur ainsi que la reconnaissance de ses compétences spécifiques introduisent des considérations morphologiques dans les arbitrages.

2. PERSPECTIVES DE RECHERCHE

Cette thèse a sans doute ouvert autant de questions qu'elle a apporté de résultats à nos interrogations initiales. Nous proposons donc, pour conclure, de présenter les perspectives de recherche dessinées au terme de ce travail, qui nous semblent les plus intéressantes.

2.1. Aller plus loin : hypothèse économique, actualité réglementaire et méthodes d'analyse quantitative

Trois pistes de recherche se dessinent pour aller plus loin dans l'exploration de notre problématique.

Il nous semblerait en premier lieu très intéressant d'évaluer la pertinence de l'hypothèse économique, initialement formulée, que nous avons finalement abandonnée¹. Pour rappel, cette hypothèse renvoyait à la question des conditions économiques de construction de la qualité morphologique. Nous nous étions demandée s'il existait une corrélation entre qualification des opérations et dynamisme du marché foncier et immobilier. Elle renvoie de manière plus générale à l'épineuse question du coût de la qualité morphologique. L'importance d'une telle

1 Voir Partie I/Chapitre 02/Section 1.3.2.

hypothèse est ressortie au cours de notre démonstration lorsque nous avons été confrontée à la question de la rentabilité des opérations et aux mécanismes de reports des coûts mis en place par les lotisseurs².

Une seconde piste se dessine également au vu des récentes évolutions réglementaires à la fois en matière d'ingénierie locale, mais aussi en matière de planification. Il s'agirait d'actualiser nos observations sur ces deux sujets en prenant en compte les changements significatifs du contexte d'action issus des nouvelles réglementations. Concernant le premier sujet, le désengagement de l'État s'est en effet poursuivi depuis, et l'ingénierie locale a connu de nouvelles recompositions. De manière plus spécifique dans le Rhône, les prérogatives du CAUE sont en passe d'évoluer depuis la création de la Métropole et la Commission Lotissement a disparu. Il serait intéressant de regarder si dans ce nouveau contexte la solitude des petites communes est renforcée ou bien atténuée.

Concernant le second sujet, au regard de nos conclusions sur le potentiel qualifiant de règles locales graphiques, il serait très stimulant d'analyser la manière dont sont mises en œuvre les récentes Orientation d'Aménagement et de Programmation, et d'évaluer empiriquement la pertinence de cette affirmation.

Un troisième axe pourrait consister en un complément méthodologique et un approfondissement empirique. Il nous semblerait en effet intéressant de poursuivre l'exploration entreprise via la mobilisation de méthodes d'analyse quantitative sur des aspects que nous avons parfois seulement pu effleurer. Nous avons à certains moments de notre démonstration buté sur les limites des approches qualitatives retenues. Nous pensons ici à deux points en particuliers, qui mériteraient d'être appréhendés via d'autres modes de récolte de données.

La question de l'impact de la réduction des zones à urbaniser sur la morphologie des opérations, notamment sur leur taille et leur densité, mais aussi sur leur composition pourrait faire l'objet d'une recherche cartographique à plus grande échelle. Si ce lien ressort dans le discours des acteurs interrogés, nous n'avons pas pu en apporter directement la preuve. Une analyse diachronique à l'échelle d'un SCOT par exemple, rendant compte à la fois de l'évolution des zonages dans le temps et des données concernant la taille et la forme des opérations de lotissement construites, pourrait être un bon moyen de mesurer la validité de cette corrélation supposée.

Par ailleurs, notre recherche a soulevé des hypothèses très intéressantes sur les acteurs économiques du marché de la maison individuelle. Nous avons ainsi observé l'existence d'un nouveau type de constructeur spécialisé, jusqu'alors peu présent dans la littérature : le constructeur CMIste proposant de la maison « sur mesure ». Face à ce constat nous avons alors formulé l'hypothèse qu'une 4^{ème} voie de la maison individuelle serait peut être en train

2 Partie IV/Chapitre 09/Section 1.2.2.3.

de se dessiner, à mi chemin entre le produit marchand et l'œuvre architecturale. Seulement, l'échantillon de professionnels rencontrés ne nous a pas permis de quantifier l'ampleur de ce profil. Une étude plus approfondie, à une échelle nationale, via des questionnaires par exemple, pourrait apporter des réponses plus robustes aux nouvelles questions posées par cette hypothèse³.

2.2. Regarder ailleurs : de la qualité morphologique à la qualité urbaine ; du lotissement au diffus

Nous avons dû, pour mener à bien cette recherche doctorale, réaliser des choix et par là même renoncer à certaines explorations. Il nous semblait juste alors de conclure sur la proposition de nouveaux sujets qui apparaissent comme particulièrement stimulants au terme de ce travail.

D'un point de vue méthodologique tout d'abord, nous souhaiterions poursuivre notre recherche sur la qualité en travaillant sur les représentations habitantes et les usages de l'espace. Il nous a fallu le temps de la thèse pour réaliser que la forme urbaine n'avait pas de valeur en soi, qu'elle ne prenait sens que dans le rapport intersubjectif que la relie à l'utilisateur qui la pratique, au spectateur qui la regarde. Il s'agit pour l'instant encore que d'une intuition qui doit être explorée de manière rigoureuse pour devenir, peut-être, une proposition de recherche. Il serait ainsi particulièrement intéressant de confronter le résultat d'une telle analyse avec la grille de définition de la qualité morphologique construite dans cette thèse, et d'en mesurer les écarts. Nous pourrions ainsi augmenter notre appréhension de la forme des apports issus des approches paysagères de l'espace, en centrant notre attention sur l'usage et les représentations. De cette façon nous pourrions passer d'un questionnement en termes de qualité morphologique à un questionnement en termes de qualité urbaine.

Un second sujet a émergé au cours de ce travail : la production urbaine en dehors des opérations d'aménagement, appelée production en diffus. Nous avons ainsi constaté la part croissante et aujourd'hui majoritaire de ce mode de production dans les chiffres de la construction neuve⁴. Par ailleurs, nous avons aussi relevé l'existence d'une forme simplifiée de lotissement : la déclaration préalable. Les acteurs affirment que ce type d'opérations constitue aujourd'hui la forme la plus courante de lotissement.

3 Voir Partie IV/Chapitre 09/Section 2.1.2.3.

4 Introduction générale/Section 1.2.

Il serait pour finir intéressant, du fait des enjeux quantitatifs cette fois de ces deux modes de production de la ville, de déplacer nos interrogations sur ces nouveaux objets. Nous pourrions alors adopter une approche similaire à celle développée dans la thèse, au croisement de l'entrée morphologique et de l'entrée actionniste, de façon à comprendre la nature des tissus urbains qu'ils produisent et les modalités d'organisation de leur fabrique.

Bibliographie

- AdC (Assemblée des Communautés de France) (2009). Les outils et intervention des communautés sur l'urbanisme et l'aménagement (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.scot-lhpce.fr/media/mairieconseil_guide_outils_juridiques__037681000_1630_05062012.pdf.
- Agence d'urbanisme de Lyon/Adequation (2012). Les marchés du logement neuf dans l'aire métropolitaine lyonnaise. *Expertise de l'inter-Scot*, 2 [en ligne]. Disponible sur : http://www.urbalyon.org/Inter-Scot/Document/Les_marches_du_logement_neuf_dans_l_aire_metropolitaine_lyonnaise--3496.
- Agence de l'eau (AE) Loire-Bretagne (2011). Directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991, 20 ans après (document) [en ligne]. Disponible sur : www.eau-loire-bretagne.fr
- Alami, S., Desjeux, D. & Garabua-Moussaoui, I. (2013). *Les méthodes qualitatives*. Paris : PUF.
- Alexander, C. (1975). *Une expérience d'urbanisme démocratique*. Paris : Seuil.
- Allain, R. (2004). *Morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville*. Paris : Colin.
- Amblard, H., Bernoux, P., Herrouis, G. & Livian, Y.-F. (1996). *Les nouvelles approches sociologiques des organisations*. Paris : Seuil.
- Arab, N. (2004). *L'activité de projet dans l'aménagement urbain. Processus d'élaboration et modes de pilotage : Les cas de la ligne B du tramway strasbourgeois et d'Odysseum à Montpellier*. Thèse de doctorat, École nationale des ponts et chaussées, France.
- Ascher, F. (1991). Projet public et réalisations privées. Le renouveau de la planification des villes. *Annales de la recherche urbaine*, 51, 515.
- Ascher, F. (2001). La nouvelle révolution urbaine : de la planification au mangement stratégique urbain. In A. Masboungi (dir). *Fabriquer la ville : outils et méthodes, les aménageurs proposent* (pp.21-32). Paris : La documentation française.
- Audab (Agence d'urbanisme agglomération de Besançon), Aurm (Agence d'urbanisme de la région mulhousienn), Autb (Agence d'urbanisme du territoire de Belfort) & Agence de développement et d'urbanisme du Pays de Montbéliard (2007). Nouvelles densités et forme urbaine. Mieux gérer la densité et les formes urbaines à travers le PLU (présentation).
- Aurbach, L. (2005). TDN Design Rating Standards. Version 2.2 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.tndtownpaper.com/rating.htm>.
- Avitabile, A. (2005). *La mise en forme du projet urbain. Pour une structuration des démarches*. Paris : l'Harmattan.
- Baccaïni, B. & Semecurbe, F. (2009). La croissance périurbaine depuis 45 ans - Extension et densification. *Insee Première*, 1240, 4.

- Bachelard, O. (2006). Les orientations d'aménagement. *Le PLU. Fiche pratique n°2* (CERTU) [en ligne]. Disponible sur : www.saone-et-loire.gouv.fr/IMG/.../CERTU_fiche_Pratique_Orientations_cle08ffe3.pdf
- Backouche, I. & Montel, N. (2007). La fabrique ordinaire de la ville. *Histoire urbaine*, 2007/2(19), 5-9.
- Bailly, A. (1981). *La géographie du bien-être*. Paris : PUF.
- Bandini, M. (1988). La contribution britannique à la morphologie urbaine. In P. Merlin (ed), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp. 81-86). Saint-Denis : Presses Universitaires de Vincennes.
- Barattucci, C. (2006). *Urbanisations dispersées. Interprétations-actions, France et Italie, 1950-2000*. Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Barbarino-Saulnier, N. (2005). *De la qualité de vie au diagnostic urbain, vers une nouvelle méthode d'évaluation – Le cas de la ville de Lyon*. Thèse de doctorat, Université Lumière Lyon 2, France.
- Barry, A. O. (2002). Les bases théoriques en analyse du discours. Publication de la Chaire de recherche du Canada en Mondialisation, Citoyenneté et Démocratie [en ligne]. Disponible sur : <https://depot.erudit.org/id/002331dd>.
- Barthélemy, J.-R. (2005). Les constructeurs régionaux et le marché de la maison individuelle. In G. Tapie (dir), *Maison individuelle, architecture, urbanité* (pp.197-208). La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Bauer, G. (1979). *Un urbanisme pour les maisons*. Paris : Union générale d'édition.
- Bauer, G. & Lataulade, B. (2000). Vers des lotissements denses (rapport de recherche). Ministère de l'Équipement, des Transports et du logement, DGUHC, PUCA.
- Bauer, G. & Roux, J.-M. (1976). *La rurbanisation ou la ville éparpillée*. Paris : Seuil.
- Beal, V. (2004). Résoudre les tensions entre généralisation et singularité par l'écriture comparative ? *Revue internationale de politique comparée*, 19, 39-59.
- Beaucire, F. (1985). La forme des villes et le développement durable. In CERTU, *La forme des villes. Caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions* (pp. 88-106). Lyon : CERTU.
- Beck, S. (2011). La comparaison, une obscure tentation ? Réflexions sur une enquête ethnographique comparative auprès des Français de l'étranger. [en ligne]. Ecole thématique CNRS/PACTE/LATTS/EPFL. *Comparer en sciences sociales: une science inexacte, (Grenoble, 1 et 2 décembre)*. Disponible sur : <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00640595/>.

- Belli-Riz, P., Callais, C. & Jeanmonod, T. (2003). La mesure de la maison individuelle. (rapport de recherche du PUCA « Maisons individuelles, architectures, urbanité »).
- Belliot, M. (2002). Vive le lotissement ! *Etudes foncières*, 100, 25-26.
- Benchendikh, F. (2016). *Droit de l'intercommunalité. Les règles qui régissent la création, le fonctionnement et les compétences des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI)*. Issy-les-Moulineaux : Gualino.
- Bénévent, C., Berthollet, S., Bocquet, T. & Grèze, M. (2009). La procédure de lotissement dans l'aire urbaine lyonnaise (rapport d'atelier professionnel). Lyon : Agence d'urbanisme de Lyon/Institut d'urbanisme de Lyon.
- Berger, M. (2016). *Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?* Paris : CNRS.
- Berger, M. & Jaillet, M.-C. (2007). Vivres les espaces périurbains. *Noroi*, 4(205), 7-9.
- Berger, M., Frust, J.-P., Plet, F. & Robic, M.-C. (1980). Rurbanisation et analyse des espaces ruraux péri-urbains. *Espace géographique*, 9(4), 3030-313.
- Berlo, L. (2007). *Les orientations d'aménagement (OA) : nouvelle ouverture de la planification sur le dialogue ?* Mémoire de master, Université Pierre Mendès France, Grenoble, France.
- Bernié-Boissard, C. & Chevalier, D. (2011). Développement durable : discours consensuel et pratiques discordantes : Montpellier et Nîmes. *Espaces et sociétés*, 4 (147), 44-55.
- Berque, A., Bonnin P. & Ghorra-Gobin C. (dirs.) (2006). *La ville insoutenable*. Paris : Belin.
- Billet, P. (2008). Droit de l'environnement et droit de l'urbanisme en Europe : concurrence ou complémentarité ? In GRIDAUH (ed.), *L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe. Colloque biennal de l'AIDRU (Paris, 21-22 septembre 2007)* (pp.15-29). Paris : GRIDAUH/La Documentation française.
- Blanchet, A. & Gotman, A. (2012) (2^{ème} ed). *L'enquête et ses méthodes. L'entretien*. Paris : Armand Collin.
- Bochet, B. (2006). *Métropolisation, morphologie urbaine et développement durable*. Thèse de doctorat, Université de Lausanne, Suisse.
- Boino, P. (1998). De l'agglomération à la région urbaine : trente ans de changements spatiofonctionnels dans la région urbaine de Lyon. In M. Vanier et al (dir), *La conurbanisation : nouvelles périphéries et précarité de l'emploi* (rapport de recherche pour la DATAR et la Plan urbain).
- Boino, P. (2009a). Logique de champ et intercommunalité. In P. Boino & X. Desjardins (dir), *Intercommunalité : politique et territoire* (pp. 13-37). Paris : La documentation française.
- Boino, P. (2009b). *Lyon. La production de la ville*. Marseille : Parenthèses.

- Boino, P. (2011). La production de la ville saisie par ses régulations. In J. Idt & A. Bourdin (dir), Réseau Production de la ville (rapport) (pp.61-75), PUCA.
- Boino & X. Desjardins (dir) (2009). *Intercommunalité : politique et territoire*. Paris : La documentation française.
- Boltanski, L. & Chiapellon, E. (1999). *Le nouvel esprit du capitalisme*. Paris : Gallimard.
- Boltanski, L., & Thévenot, L. (1991). *De la justification : les économies de la grandeur* (Vol. 1-1). Paris : Gallimard.
- Bombenger, P.-H. (2011). *L'urbanisme en campagne. Pratiques de planification et d'aide à la décision dans des communes rurales françaises*. Thèse de doctorat, Université François-Rabelais et Université du Québec, Tours et Montréal, France et Québec.
- Borie, A., & Denieul, F. (1984). Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels. Etudes et documents sur le patrimoine culturel [en ligne]. Unesco. Disponible sur : <http://www.bcin.ca/Interface/openbcin.cgi?submit=submit&Chinkey=77522>.
- Borie, A., Michelon, P. & Pinon, P. (1978). *Forme et déformation des objets urbains et architecturaux*. Paris : Centre d'Études et de Recherches Architecturales.
- Borie, A., Michelon, P. & Pinon, P. (1981). *Formes urbaines et sites de méandres*. Rueil-Malmaison : Groupe d'Étude des formes architecturales et urbaines.
- Bories, Y. (1986). *Le lotissement. Outil de création urbaine. Traité d'art urbain*. (document). Marne-la-Vallée : CAUE de Seine-et-Marne.
- Bories, Y. (1990). Le lotissement comme outil de mise en forme urbaine, historique et actualisation. In M. Michel, V. Claude & B. Barraqué (dir), *Regards sur le lotissement*. Paris : STU.
- Bosc, S. (2005). *La ville par paquets. Le développement des lotissements dans l'aire urbaine de Montpellier ou la fable du village*. Thèse de doctorat, Université Polytechnique de Catalogne, Barcelone, Espagne.
- Bosc, S. & Louati, L. (2013). SCOT et formes urbaines (présentation). *Réseau rural régional (Manosque, le 1^{er} février 2013)*. DREAL/STELAC/UPT [en ligne]. Disponible sur : http://www.reseaurural.fr/files/jrrme_bosc_-_scot_et_formes_urbaines_light.pdf.
- Boudon, R. (2004) (1^{ère} éd. 1984). *La place du désordre*. Paris : PUF.
- Bourdieu, P. (1990). Droit et passe-droit. Le champ des pouvoirs territoriaux et la mise en œuvre des règlements. *Actes de la recherche en sciences sociales. L'économie de la maison*, 81-82, 86-96.
- Bourdieu, P., Bouhedja, S. & Givry, C. (1990). Un contrat sous contraintes. *Actes de la recherche en sciences sociales. L'économie de la maison*, 81-82, 34-50.

- Bourdin, A. (2001). De la culture de l'opération à la culture de l'action. In A. Masboungi (dir), *Fabriquer la ville : outils et méthodes, les aménageurs proposent* (pp. 165-174). Paris : La documentation française.
- Bourdin, A., Lefeuvre, M.-P. & Melé, P. (2006). *Les règles du jeu urbain : entre droit et confiance*. Paris : Descartes & Cie.
- Boury, P. & Ciaudo, P. J. (1979). *Guide du lotissement : technique, procédure et fiscalité*. Paris : Moniteur.
- Bouteille, A. (2008). Les déterminants économiques de la densité parcellaire. *Etudes foncières*, 135, 6-10.
- Bouteille, A. (2014). Du plan d'urbanisme au permis de construire. Un système qui marche à l'envers. *Revue foncière*, 2, 5-6.
- Bouyssou, F. & Hugot, J. (1982). *Lotissements et divisions foncières*. Paris : Litec.
- Brouant (2006). Développement durable, urbanisme et droit. *Revue française de droit administratif*, 4.
- Brun, J. (1980). Formes et paysage. In Roncayolo, M. (dir), *Histoire de la France urbaine, volume V. Mutations urbaines, décentralisation et crise du citadin : La ville aujourd'hui* (p. 387 et suiv). Paris : Seuil.
- Brunet, R. (1992). *Les mots de la géographie*. Paris : La documentation française.
- Burgel, G. (1989). Le lotissement : la ville en miettes ? *Ville en parallèle*, 14, 5-7.
- Buttard, A. & Gadreau, M. (2008). D'une rationalité instrumentale à une rationalité interprétative de l'agent. L'hypothèse de rationalité en débat (document de travail, LEG UMR 5118) [en ligne]. Disponible sur : leg2.u-bourgogne.fr/documents-de-travail/e2008-02.pdf
- Callais, C. (2003). Entre intérêt général et intérêts particuliers : la fabrication de la ville par lotissements ; Aspects morphologiques : l'exemple de Bordeaux. *Regards sociologiques*, 25/26, np.
- Callen, D. (2011) *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*. Thèse de doctorat, Université Paris I, France.
- Calthorpe, P. (1994). The Region. In P. Kartz (dir), *The New Urbanism : toward an architecture of community*. New-York: Mc Graw Hill.
- Cambien, A. (2007). *Une introduction à l'approche systémique. Appréhender la complexité*. Lyon : CERTU.

- Cambien, A. (2012). La maison individuelle, une réponse au logement des français ? (communication). *Séminaire de l'observation urbaine (Lyon, 12 novembre 2012)* [en ligne]. Disponible sur : http://admin.fnau.org/file/news/16-maison_ind_Cambien_CERTU.pdf.
- Camous, D.-A. (1997). *Le secteur à plan de masse, une technique singulière d'urbanisme*. Mémoire de DEA, Université de Nice, France.
- Carfantan, G. Vignes-Rubio, C & Bonnet, K. (2005). Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable (rapport SNAL, ADEME, DGUHC, ASSOCIATION HQE).
- Caron, A. (2006). Interview. In Y. Nussaume, *La maison individuelle* (pp.39-54). Paris : Le Moniteur.
- Caron, A. (2012). L'évolution du marché de la maison individuelle. In Y. Nussaume, A.-M. Perysinaki & J. Sery (dir), *La maison individuelle : vers des paysages soutenables* (pp.57-62) ? Paris : Broché.
- Carpentier, E. (2011). Les objectifs assignés aux documents d'urbanisme après la loi « Grenelle 2 ». *RDI*, 68.
- Carré, C. & Deutsch, J.-C. (2015). *L'eau dans la ville. Une amie qui nous fait la guerre*. La Tour d'Aigues : l'aube.
- Castel, J.-C. (2004). Etalement urbain : les termes du débat (1) ; les réponses politiques (2). *Technicités*, 60, 18-24.
- Castel, J.-C. (2005). Le marché favorise-t-il la densification ? Peut-on produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ? In ADEF, *Production foncière* (pp.63-85).
- Castel, J.-C. (2006). Les coûts de la ville dense ou étalée. *Études Foncières*, 119, 18-21.
- Castel, J.-C. (2007). De l'étalement urbain à l'émiettement urbain : deux tiers des maisons construites en diffus. *Les Annales de la recherche urbaine*, 102, 89-96.
- Castel, J.-C. (2010). Ville dense, ville diffuse : les deux faces de l'urbanisation. *Études foncières*, 147, 14-20.
- Castel, J.-C. & Jardinier, L. (2010). La densité au pluriel. *Études foncières*, 152, 13-16.
- Castex, J., Celeste, P. & Panerai, P. (1980). *Versailles : lecture d'une ville*. Paris : Le Moniteur.
- Catellin, S. (2004). L'abduction : une pratique de la découverte scientifique et littéraire. *Hermès*, 39, 179-185.

- CAUE du Doubs (1996). Habitat individuel et formes urbaines. (*Arc et Senans, 10 mai 1996*). Besançon : CAUE25.
- Caudron, D. (2015a). Lexique métropolitaine. Les territoires lyonnais. Agences d'urbanisme Lyon et Saint-Etienne. [en ligne]. Disponible sur : http://www.urbyon.org/Document/Lexique_metropolitain_des_territoires_lyonnais-12048.
- Caudron, D. (2015b). Dynamiques de métropolisation. Repères. Agences d'urbanisme Lyon et Saint-Etienne. [en ligne]. Disponible sur : http://www.urbyon.org/AffichePDF/Dynamiques_de_metroplisation_-_Reperes-12046.
- CE (1990). *Livre vert sur l'environnement urbain*. Bruxelles, Commission des Communautés Européennes.
- Ceret-Lartigues, E. (2013). Bilan « Commission qualité lotissement » (document interne). DDT SPAR UPADS.
- CERTU (2003). La ville et son assainissement. Principes, méthodes et outils pour une meilleure intégration dans le cycle de l'eau (document) [en ligne]. Disponible sur : www.certu-catalogue.fr
- Chalas, Y. (2000). *Villes contemporaines*. Paris : Cercle d'Art.
- Chalas, Y. (2011). L'invention de la ville-nature contemporaine. In L. K. Morrisset & M.-E. Breton (dir), *La ville, phénomène de représentation* (pp.199-213). Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Charles, H. (2013a). L'historique du lotissement [en ligne]. *Journée de l'atelier d'urbanisme des géomètres-experts de la région de Marseille (20 février 2013)*. Disponible sur : <https://jurisfoncierurba.wordpress.com/2013/02/20/lhistorique-du-lotissement-par-le-professeur-hubert-charles/>.
- Charles, H. (2013b). Une nouvelle rédaction pour le R123-10-1 : quelles conséquences pour les lotissements [en ligne] ? Disponible sur : <https://jurisfoncierurba.wordpress.com/2013/02/20/une-nouvelle-redaction-pour-le-r123-10-1-quelles-consequences-pour-les-lotissements/>.
- Charmes, E. (2009). L'explosion périurbaine. *Etudes foncières*, 138, 25-36.
- Charmes, E. (2011). *La Ville émiettée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine*. Paris : Presses universitaires de France.
- Charmes, E. (2013). L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? *Etudes foncières*, 162, 23-28.
- Charmes, E. & Léger, J.-M. (2009). Retour sur la « ville émergente ». *Flux*, 75, 80-98.

- Charmes, E., Launay, L. & Vermeersch, S. (2013). Le périurbain, France du repli ? *La vie des idées* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/Le-periurbain-France-du-repli.html>
- Chauvin, N. (2011). La planification urbaine décentralisée. In J. Jégouzo (dir), *Le Grenelle II commenté. Impacts de la loi n°2010-788 d'engagement national pour l'environnement sur le droit de l'urbanisme* (pp. 27-38). Paris : Le Moniteur.
- Chevreux Notaires (2012). Urbanisme et environnement : les réformes à retenir. *Le Bulletin de Chevreux Notaires* [en ligne]. Disponible sur : http://www.chevreux-notaires.fr/veille_juridique/articles-journal/bulletin-reformes-28.11.2012-chevreuxnotaires.pdf
- Choay, F. (1965). *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*. Paris : Le Seuil.
- Choay, F. (1980). *La règle et le modèle : sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*. Paris : Seuil.
- Choay, F. (1988). Conclusion. In P. Merlin, E. d'Alfonso & F. Choay (dir), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp.145-161). Saint-Denis : Presses universitaires de Vincennes
- Choay, F. (2006). Le règne de l'urbain et la mort de la ville. In F. Choay, *Pour une anthropologie de l'espace* (pp. 165-198). Paris : Seuil.
- Choay, F. & Merlin, P. (2010). Lotissement. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF.
- Claude, V. & Saunier, P.-Y. (1999). L'urbanisme au début du siècle. De la réforme urbaine à la compétence technique. *Vingtième Siècle. Revue d'histoire*, 64, 25-39.
- Claude, V. (2006). *Faire la ville. Les métiers de l'urbanisme au XXème siècle*. Marseille : Parenthèses.
- Cléménçon, A.-S. (1999). *La fabrication de la ville ordinaire : pour comprendre les processus d'élaboration des formes urbaines, l'exemple du domaine des Hospices civils de Lyon : Lyon-Guillotière, rive gauche du Rhône, 1781-1914*. Thèse de doctorat, Université Lumière, Lyon, France.
- Cléménçon, A.-S. (2015a). Du peu planifié au tout planifié : une typologie du lotissement. In *Architecture de papier. Mélange en l'honneur de François-Régis Cottin*. Lyon : Société historique, archéologique et littéraire de Lyon.
- Cléménçon, A.-S. (2015b). *La ville ordinaire : généalogie d'une rive, Lyon 1781-1914*. Marseille/Lyon : Parenthèses/CAUE Rhône Métropole.
- Collerette, P. (1997). L'étude de cas au service de la recherche. *Recherche en soins infirmiers*, 50, 81-88.
- Comby, J. (2008). Les logiques foncières de l'étalement urbain. *Ponts et Chaussées Magazine*. [en ligne]. Disponible sur : <http://www.comby-foncier.com/etalement.pdf>

- Comby, J. & Renard, V. (1991). Evaluation du droit de préemption (document) [en ligne]. Disponible sur : www.comby-foncier.com/preemption.pdf
- Conzen, M. P. (2011). The study of urban morphology in the United States. *Urban Morphology*, 5(1), 3-14.
- Conzen, M.R.G. (1960). *Alnwick, Northumberland: a study in town-plan analysis*. London: Institute of British Geographers Publication 27.
- Corbineau, B. (2001). Stratégies territoriales des collectivités locales dans la société en réseau. *Journées Réseaux de l'Enseignement et de la recherche, Stratégie et mise en œuvre de réseaux fédérateurs (10 décembre 2001, Lyon)*, 595-603.
- Cordobes, S., Lajarge, R., & Vanier, M. (2010). Vers des périurbains assumés. Quelques pistes stratégiques pour de nouvelles régulations de la question périurbaine. *TERRITOIRES 2040* [en ligne], (2), 2132. Disponible sur : <http://territoires2040.datar.gouv.fr/spip.php?rubrique27>.
- Cosson, A. (2011). Le ressort comparatif comme passage incontournable pour une démarche de recherche sur l'action en train de se faire ? Ecole thématique CNRS/PACTE/LATTS/EPFL. *Comparer en sciences sociales: une science inexacte, (Grenoble, 1 et 2 décembre)*. Disponible sur: <http://halshs.archives-ouvertes.fr/docs/00/64/03/97/PDF/TexteET2011Cosson.pdf>.
- Coudereau, M. (2013). Plan d'occupation des sols (POS), 1972 – 2004. Répertoire méthodique détaillé de l'unité des archives du Grand Lyon (document interne).
- Coulaud, N. & Joffroy, P. (1996). Le lotissement. Une offre à mieux cadrer. *Le Moniteur*, 4854, 44-50.
- Cours des comptes (2005). L'intercommunalité en France (rapport au Président de la république). Direction des journaux officiels.
- Courtin, E. (2004). Démêler les fils du récit comparatif. *Revue internationale de politique comparée*, 11, 7-17.
- Cristini, R. (1985). *Droit de l'urbanisme*. Paris : Economica.
- Crow, G. (1989). The use of the concept of 'Strategy' in recent sociological literature. *Sociology*, 23(1), 1-24.
- Crozier, M., & Friedberg, E. (1977). *L'acteur et le système: les contraintes de l'action collective*. Paris : Seuil.
- Cullen, G. (1961). *The Concise Townscape*. London: Routledge.
- Da Cunha, A. (1993). *Développement territorial, régions et centralité urbaine : le cas de la Suisse*. Thèse de doctorat, Ecole des Hautes études commerciales, Université de Lausanne, Suisse.

- Da Cunha, A. (2010). Introduction : centralités, urbanisme durable et projet. *Urbia*, 11, 5-21.
- Da Cunha, A. (2015). Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable. De l'impératif écologique à la qualité urbaine. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*, (65), 5-27.
- Da Cunha, A. & Guinand, S. (2014). Qualité urbaine, durabilité et action collective. In A. Da Cunha & S. Guinand (dir), *Qualité urbaine, justice spatiale et projet* (pp. 35-64). Lausanne : PPUR.
- Darin, M. (1998). The study of urban form in France. *Urban Morphology*, 2(2), 63-76.
- Daudigny, Y. (2010). Les collectivités territoriales : moteurs de l'ingénierie publique (rapport au sénat n°557).
- Davezies, L. (2000). La ville des économistes. In T. Paquot, M. Lussault, S. Body-Gendrot & C. Bartolone (dir.), *La ville et l'urbain : l'état des savoirs* (pp. 71-83). Paris : La Découverte.
- Davignon, J.-F. (2013) (3^{ème} ed.). *Droit de l'urbanisme*. Paris : LexisNexis.
- DDT86 (2015). Procédures d'autorisation et de déclaration des projets d'aménagement urbain. Au titre du code de l'environnement rubrique 2.1.5.0 : rejets d'eaux pluviales (document) [en ligne]. Disponible sur : www.vienne.gouv.fr/content/.../Guide+eaux+pluviales_JUIN2015.pdf
- Debizet, G. (2012). Bâtiment et climat. La guerre des normes n'aura pas lieu. [en ligne] *Métropolitiques*. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Batiment-et-climat-la-guerre-des.html>
- De Smet, F. (2012). *Caractérisation des espaces périurbains. Morphologie actuelle et prospective*. Thèse de doctorat, Université de Liège, Belgique.
- De Terssac, G. (2011). Savoirs, compétences et travail. In J.-M. Barbier, *Savoirs théoriques et savoirs d'action* (pp.223-247). Paris : PUF.
- Degron, R. (2012). *La France, bonne élève du développement durable ?* Paris : La Documentation Française.
- Déléaz, D. (2007). Logement pavillonnaire et développement résidentiel dans le Rhône. In P. Dufieux & L. Garais, *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône* (pp.123-127). Lyon : CAUE.
- Déléaz, D. (2011). Méthode de calcul de la surface occupée par le développement résidentiel d'un territoire. CETE Lyon.
- Demorgon, M. & Panerai, P. (n.d). La banlieue comme territoire structuré ; étude d'une route : la N192 et la N308 de la Défense au pont Maison-Lafitte (rapport de recherche). Service de la Recherche Architecturale de Versailles.

- Denizeau, C. (2011). Le nouveau PLU issu de la loi Grenelle II : densifier dans s'étaler ! *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Le-nouveau-PLU-issu-de-la-loi.html>
- Desjardin, X. (2008). La qualité urbaine, une notion relative dans le temps. *Les Cahiers de l'IAU Île-de-France*, 149, 9-12.
- Desjardin, X. (2009). De la pertinence des périmètres à la consistance des politiques : le défi de la planification territoriale. In P. Boino & X. Desjardins (dir), *Intercommunalité : politique et territoire* (pp.65-82). Paris : La documentation française.
- Détrie, D., Hémerly, C., Hilaire, P., Keiser, M., Menard, M.-C., Mouilleron, C., Petit, C.-T., Teixeira C. & Thévenet, A. (2014). Analyse de l'enquête « ingénierie » auprès des communautés de France (enquête de l'AdCF) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.adcf.org/files/THEME-Administration-et-ressources-humaines/ADCF-EtudeEnqueteIngenierie-140604.pdf>.
- Détrie, D., Hémerly, C., Hilaire, P., Keiser, M., Menard, M.-C., Mouilleron, C., Petit, C.-T., Teixeira C. & Thévenet, A. (2015). Territoires ingénieux. L'ingénierie au service de l'autonomie locale [en ligne]. Disponible sur : <http://www.departements.fr/sites/default/files/territoires%20ing%C3%A9nieux%20version%20num%C3%A9ris%C3%A9e.pdf>.
- Devilliers, C. (1974). Typologie d'habitat et morphologie urbaine. *L'architecture d'aujourd'hui*, 174, 18-22.
- Devilliers, C. & Huet, B. (1981). *Le Creusot : naissance et développement d'une ville industrielle 1782-1914*. Paris : PUF.
- Devisme, L., Dumont, M. & Roy, E. (2007). Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale. *Espaces et sociétés*, 2007/4(131), 15-31.
- Didelon, V. (2011). *La controverse Learning from Las Vegas*. Wavre : Mardaga.
- Dind, J.-P. (2009). La qualité urbaine : quelle grille de lecture ? Quels principes de conception ? [en ligne]. Disponible sur : <http://urbanites.rts.ch/laboratoire-du-droit-a-la-ville/la-qualite-urbaine-quelle-grille-de-lecture-quels-principes-de-conception/>.
- Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction (2008). Guide écoquartiers (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://amenageons.lurraldea.net/files/2009/06/guide-eco-quartier.pdf>.
- Djellouli, Y., Emilianoff, C., Bennisr, A., & Chevalier, J. (dir.) (2010). *L'étalement urbain, un processus incontrôlable ?* Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Donadieu, P. (2000). Entre urbanité et ruralité. La médiation paysagiste. *Les annales de la recherche urbaine*, 85, 7-15.

- Driant, J.-C. (2009). *Les politiques du logement en France*. Paris : La Documentation Française.
- Drobenko, B. (2003). Le volet paysager du permis de construire. *Revue européenne du Droit de l'Environnement*, 3, 301-320.
- Duany, A., Plater-Zyberk, E. & Speck, J. (2000). *Suburban nation : the rise of sprawl and the decline of the American dream*. New York: North Point Press.
- Dubois-Taine, G & Chalas, Y. (dir) (1997). *La ville émergente*. La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Dufieux, P. & Garaix L. (2007). *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône*. Lyon : CAUE du Rhône.
- Dugua, B. (2008). *Les orientations d'aménagement : outil de maîtrise de la forme urbaine par projet ?* Mémoire de master, Université Pierre Mendès France, Grenoble, France.
- Dugua, B. (2015). *Entre mise en œuvre et mise à l'épreuve de la planification territoriale : dynamique des lieux de projets dans l'inter-Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise*. Thèse de doctorat, Université Grenoble Alpes, France.
- Dumez, H. (2011). Qu'est-ce que la recherche qualitative ? *Le Libellio d'Aegis*, 7(4), 47-58.
- Dumont, M. & Hellier, E. (dir) (2010). *Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine*. Rennes : PUR.
- Duprès-Henry, D. & Pinon, P. (dir) (1991). *Lire et composer l'espace public*. Paris : STU.
- Dupuis, B. (2009). Le mouvement du *New Urbanism* et le paysage urbain. La circulation d'une doctrine urbanistique. *Articulo* [en ligne], Special issue 2. Disponible sur : <https://articulo.revues.org/1133>
- Dupuy, G. (2010). Le maire, le promoteur et l'accèsion sociale. La négociation entre élus locaux et promoteurs. Une analyse stratégique (rapport ANIL) [en ligne]. Disponible sur : http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2010/analyse_eluslocaux_promoteurs.pdf.
- Duran, P. & Thoenig, J.-C. (1996). L'Etat et la gestion publique territoriale. *Revue française de sociologie*, 46(4), 580-623.
- Durkheim, É. (1986 - 1re éd. 1895). *Les Règles de la méthode sociologique*. Paris : PUF.
- Editions législatives (2014). *Loi ALUR, ce qui change en pratique*. Montrouge : Editions législatives.
- EEA (European Environment Agency) (2006). Urban sprawl in Europe, the ignored challenge. EEA Report.
- Eleb-Harlé, N. & Biau, V. (1985). Pantin : mise en perspective historique des projets de ville (rapport de recherche). Paris : Institut d'Etudes et de Recherches Architecturales et Urbaines.

- Eleb, M. & Engrand, L. (2002). Préfabriquer la tradition : la 3^{ème} voie de la maison individuelle (1920-1960) (rapport de recherche). PUCA. Programme « Maison individuelle, architecture, urbanité.
- Emelianoff, C. (2004). Urbanisme durable. *Ecologie et Politique*, 29, 15-19.
- Esquerre, A. (2001). Etat des lieux de la justification. *La vie des idées* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/Etat-des-lieux-de-la-justification.html>.
- Estèbe, P. (2008). *Gouverner la ville mobile : intercommunalité et démocratie locale*. Paris : PUF.
- Fagnani, J. (1990). De l'utilisation du concept de stratégie en géographie sociale : quelques éléments de réflexion. *Strates*, 5 [en ligne]. Disponible sur : <http://strates.revues.org/1341>
- Faure, A. (2015). Les passions de l'élu local, du notable au médiateur. *Histoire@Politique. Politique, culture, société*, 25 [en ligne]. Disponible sur : www.histoire-politique.fr
- FNCAUE (2008). Les orientations d'aménagement. Un outil de projet pour les PLU en faveur du développement durable (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.caue60.com/wp-content/uploads/2014/07/pdf_Orientations-d-Amenagement.pdf
- Fitria, A. & Charmes, E. (2014). Redécoupages territoriaux. La métropole lyonnaise face à ses périphéries. *La Revue foncière*, 1, 15-19.
- FNAU (2002). Du POS au PLU. Le projet au cœur de la démarche de planification (document) [en ligne]. Disponible sur : www.fnau.org/file/news/Du%20Pos%20au%20Plu.pdf
- Fouchier, V. (1998). *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Ile-de-France et des villes nouvelles*. Paris : SGVN.
- Fouchier, V. (2001). Les coûts des densités, problèmes de méthode. *Etudes foncières*, 92, 26-28.
- Fourcaut, A. (2000). *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre deux-guerres*. Grâne : Créaphis.
- Fourny, M.-C. & Lajarge, R. (2011). Au-delà de la banlieue c'est encore la périphérie. Les espaces périurbains au prisme de la norme aménagiste. *Colloque international Les banlieues ou la périphérie en tant que laboratoire de l'emprise de la norme (Paris, 23-24 février 2011)*. [en ligne] Disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00697714>
- Frankhauser, P. (1997) Approche fractale. Un nouvel outil de réflexion dans l'analyse spatiale des agglomérations urbaines. *Nouvelles approches méthodologiques en sciences sociales*, 4, 1005-1040.
- Fremy-Ligneville (1848). *Traité sur la Législation des Bâtiments et Constructions*. Paris.

- Frey, J.-P. (1990). Conclusion. In B. Cannone & J.-P. Frey (ed), *Regards sur le lotissement* (pp. 98-122). Paris : STU.
- Friedberg, E. (1993). *Le pouvoir et la règle. Dynamiques de l'action organisée*. Paris : Seuil.
- Frileux, P. (2013). *Le Bocage pavillonnaire. Une ethnologie de la haie*. Paris : Créaphis.
- Galimberti, D., Lobry, S., Pinson, G. & Rio, N. (2014). La métropole de Lyon, splendeur et fragilités d'une machine intercommunale. *Hérodote*, 2014/3(154), 191-20.
- Galinié, H. (2000). *Ville, espace urbain et archéologie*. Tours : Maison des Sciences de la Ville.
- Gaudin, J.-P. (1985). Expertise et urbanisme décentralisé. Une approche historique. In Acte de la table ronde « *Situations d'expertises et socialisation des savoirs* » organisé le Centre de recherches et d'études sociologiques appliquées de la Loire (*Saint-Etienne, 14-15 mars 1985*).
- Gaudin, J.-P. (1993). *Les nouvelles politiques urbaines*. Paris : PUF.
- Gauthiez, B. (2004). The history of urban morphology. *Urban Morphology*, 8(2), 71-89.
- Gaxie, D. (1997). Remarques sur le comparatisme, le franco-centrisme et quelques autres sujets topiques. *Palaestra*, 3 (9), 34-35.
- Gayet, A. (2012, 14 mai). La clarification du régime des lotissements. *La Gazette des communes*, 2126, 56-57.
- Genestier, P. (2016). Des savoirs pour l'action ou sur l'action. La recherche en urbanisme et ses assises théoriques (communication). *Colloque Champ libre. L'aménagement et l'urbanisme à l'épreuve des cadres théoriques (Paris, le 14 et 15 janvier 2016)*.
- Ghorra-Gobin, C. (2006). La théorie du *New Urbanism*. Perspectives et enjeux (rapport de recherche). Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.
- Ghorra-Gobin, C. (2011). Le *New Urbanism*, marqueur de fragmentation urbaine ? Réflexions sur l'intentionnalité de nouvelles pratiques professionnelles et sur les représentations des résidents à l'heure du débat en faveur de la durabilité urbaine. *Les Cahiers de géographie du Québec*, 55(154), 75-88.
- Ghorra-Gobin, C. (2014). Le *New Urbanism* et la soutenabilité. *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Le-New-Urbanism-et-la.html>.
- Gillet-Lorenzi, E. (2013). L'étude d'impact décryptée [en ligne]. Disponible sur : http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-decryptee-par-emmanuelle-gillet-a770.html#sommaire_5
- Girardon, J. (2001). *Les C.A.U.E. Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement*. Lyon : CERTU.

- Godfrin, G. (2011). La règle locale d'urbanisme en question (pré-rapport). GRIDAUH [en ligne]. Disponible sur : http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Regle_urbanisme_question.pdf.
- Gomez, P.-Y. (1994). *Qualité et théorie des conventions*. Paris : Economica.
- GRAIE (2014). Guide pour la prise en compte des eaux pluviales dans les documents de planification et d'urbanisme (document) [en ligne]. Disponible sur : www.graie.org/graidec/doc_telech/guidepurba.pdf
- Gravier, J.-F. (1964). L'essaimage urbain en France et en Europe. *Vie sociale*, 10, 391-400.
- Grémion, P. (1976). *Le pouvoir périphérique. Bureaucrates et notables dans le système politique français*. Paris : Seuil.
- Grésillon, M. (1998). La grande spatialité du vote d'extrême-droite. In D. Pumain & M.-F. Mattei (coord.), *Données Urbaines 2* (pp. 49-58). Paris : Anthropos.
- GRIDAUH (2008). L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe. *Colloque biennal de l'AIDRU (Paris, 21-22 septembre 2007)*. Paris : GRIDAUH/La Documentation française.
- GRIDAUH (2010). Pour une réforme du droit des lotissements (rapport). [en ligne]. Disponible sur : <http://www.gridauh.fr/comptes-rendus-de-travaux/seminaires-thematiques/reforme-du-droit-des-lotissements/>
- Grosjean, B. (2010). *Urbanisation sans urbaniste. Une histoire de la ville diffuse*. Wavre : Mardaga.
- Grudet, I. (2007). L'historien Pierre Lavedan et les transformations de l'urbanisme en France (1919-1955). *Espaces et sociétés*, 3(130), 41-55.
- Guerois, M. (2003). *Les formes des villes européennes vues du ciel. Une contribution de l'image CORINE à la comparaison morphologique des grandes villes d'Europe occidentale*. Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, France.
- Guilluy, C. (2010). *Fractures françaises*. Paris : F. Bourin.
- Guttinger, P. (2012). Le Grenelle de l'environnement, la maison et le paysage. In Y. Nussaume (dir), *La maison individuelle : vers des paysages soutenables* (pp.42-47)? Paris : la Villette.
- Habitation* (1966). Les ensembles de maisons unifamiliales en zone urbaine. Le village expérimental de Saint-Michel-sur-Orge. *Habitation. Revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat*, 38, 40-44.
- Halleux, J.-M. (2011) *Structuration spatiale des marchés fonciers et étalement urbain. Application à la Belgique et à ses nouveaux espaces résidentiels*. Sarrebruck : Editions universitaires européennes.

- Halleux, J.-M. (2012). Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques. *Belgeo* [en ligne]. Disponible sur : <https://belgeo.revues.org/7070>
- Halleux, J.-M., & Lambotte, J.-M. (2008). Reconstruire la ville sur la ville. Le recyclage et le renouvellement des espaces dégradés. *Territoire(s) wallon(s)*, 2, 7-22.
- Halleux, J.-M. & Stree, J. (2012). Production de l'habitat et enjeux territoriaux. Partie 1 : les modes de production (rapport de recherche), LEPUR [en ligne]. Disponible sur : http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/poster11-12_2013_habitatenjeu1-2.pdf.
- Hassenteufel, P. (2005). De la comparaison internationale à la comparaison transnationale. Les déplacements de la construction d'objets comparatifs en matière de politiques publiques. *Revue française de science politique*, 5, 113-132.
- Haumont, N. (1966). *Les pavillonnaires : étude psychosociologique d'un mode d'habitat*. Paris : Centre de recherche d'urbanisme.
- Healey, P. (2004). The treatment of space and place in the new strategic spatial planning in Europe. *International Journal of Urban and Regional Studies*, 28(1), 45-67.
- Helin, J.-C. (2008). Application des principes généraux du droit interne de l'environnement en droit de l'urbanisme. In GRIDAUH (ed.), *L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe. Colloque biennal de l'AIDRU (Paris, 21-22 septembre 2007)* (pp.55-79). Paris : GRIDAUH/La Documentation française.
- IAU-IdF (2012). Dossier –Habiter dans le périurbain. *Les Cahiers de l'IAU-ÎdF*, 161.
- IAURIF (2005). Appréhender la densité. 2. Les indicateurs de densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, 383.
- Idt, J. (2009). *Le pilotage des projets d'aménagement urbain : entre technique et politique. Une analyse basée sur les cas de Paris, Lille et Chartres*. Thèse de doctorat, Université Paris VIII, Vincennes-Saint-Denis, France.
- Idt, J. & Bourdin, A. (2011). Réseau de production de la ville (rapport final PUCA). [en ligne] Disponible sur : <http://crdaln.documentation.developpement>
- Jacquemain, M. (2001). Les cités et les mondes : le modèle de la justification chez Boltanski et Thévenot (document pédagogique). Université de Liège [en ligne]. Disponible sur : <https://orbi.ulg.ac.be/bitstream/2268/90443/1/Les%20cit%C3%A9s%20et%20les%20mondes%20de%20Luc%20Boltanski.pdf>
- Jacquot, H. (1987). *Droit de l'urbanisme*. Paris : Dalloz.
- Jaglin, S. & May, N. (2010). Etalement urbain, faibles densités et « coûts » de développement. Introduction. *Flux*, 79/80, 6-15.

- Jaillet, M.-C. (1982). *Les pavillonneurs. La production de la maison individuelle dans la région toulousaine*. Paris : Edition du CNRS.
- Jaillet, M.-C., Rougé, L., & Thouzellier, C. (2005). Vivre en maison individuelle en lotissement. In G. Tapie (dir), *Maison individuelle, architecture, urbanité* (p. 1123). La Tour-d'Aigues : l'Aube.
- Jannièrre, H. & Pousin, F. (2007). Paysage urbain : d'une thématique à un objet de recherche. *Strates*, 13 [en ligne]. Disponible sur : <https://strates.revues.org/4953#tocto2n1>
- Janvier, Y. (1996). Nouveaux enjeux de société. In C. Martinand & J. Landrieu (dir.), *L'aménagement en question* (pp.137-147). Paris : ADEF – DAEL.
- Janvier, Y. (2001). Un système de production en mutation. In A. Masboungi (dir). *Fabriquer la ville : outils et méthodes, les aménageurs proposent* (pp. 165-174). Paris : La documentation française.
- Jarcy (de), W. & Rémy, V. (2010). Comment la France est devenue moche. *Télérama* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.telerama.fr/monde/comment-la-france-est-devenue-moche,52457.php>.
- Jarlier, P. (2012). Rapport d'information sur les collectivités territoriales et l'ingénierie en matière d'urbanisme (rapport au sénat n°654).
- Jaton, V. & Pham, N. (2005). Approche typo-morphologique de l'espace public. In A. Da Cunha, P. Knoepfel & J.-P. Leresche (dir), *Enjeux du développement urbain durable : transformations urbaines, gestion des ressources et gouvernance* (pp.103-121). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Jégouzo, Y. (2013) (2^{ème} ed). *Droit de l'urbanisme: dictionnaire pratique*. Paris : Le Moniteur.
- Jégouzo, Y. (dir) (2011). *Le Grenelle II commenté. Impacts de la loi n°2010-788 d'engagement national pour l'environnement sur le droit de l'urbanisme*. Paris : Le Moniteur.
- Joly, R. & Campagnac, E. (1974). *Racines historiques du lotissement*. Paris : GAA.
- Karpik, L. (1989). L'économie de la qualité. *Revue française de sociologie*, 30(2), 187-210.
- Lacave, M. (1984). L'évolution du droit de l'urbanisme en France depuis la seconde guerre mondiale. In *Interventionnisme économique de la puissance publique : études en l'honneur du doyen Georges Péquignot* (pp. 393-405). Montpellier : Centre d'étude et de recherches administratives de Montpellier.
- Lacave, M. (1989). Esquisse d'une histoire du droit des lotissements en France. *Villes en parallèles*, 14, 27-45.
- Lajus, P. & Ragot, G. (1997). *L'architecture absente de la maison individuelle*. La Défense : Plan Construction et Architecture.

- Lafaye, C. (2010) (3^{ème} ed). *La sociologie des organisations*. Paris : Armand Collin.
- Landrieu, J. (1999) L'aménagement urbain, une affaire collective. In M.-L. Beaufils, Y. Janvier & J. Landrieu, *Aménager la ville de demain : une action collective* (pp. 9-29). La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Lang, P. (2009). Les nouvelles règles applicables aux lotissements (document).
- Laplaige, I., Melot, R. & Delattre, L. (2014). Les facteurs réglementaires de l'étalement urbain. *La revue foncière*, 1, 20-23.
- Larrue, C. (2008). Environnement, développement durable et politiques d'aménagement du territoire. In Y. Jean et M. Vanier (ed.), *La France. Aménager les territoires* (pp. 278-295). Paris : Armand Colin.
- Lavadinho, S. (2013). Les hubs de vie : quelles opportunités pour faire la ville au-delà de la mobilité ? *Urbia*, 13, 93-120.
- Le Corbusier (1935). *La Ville radieuse : éléments d'une doctrine d'urbanisme pour l'équipement de la civilisation*. Boulogne : L'Architecture d'aujourd'hui.
- Le Cornec, E. (1997). *La prise en compte de l'environnement par les règles locales d'urbanisme*. Thèse de doctorat, Université Paris I Panthéon-Sorbonne, France.
- Le Couedic, D. (2010). La maison d'abord. In M. Dumont & E. Hellier (dir.), *Les nouvelles périphéries urbaines. Formes, logiques et modèles de la ville contemporaine* (pp.39-56). Rennes : Presses Universitaires de Rennes.
- Le Galès, P. (1995). Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine. *Revue française de science politique*, 45(1), 57-95.
- Le Galès, P. (2003). *Le retour des villes européennes, sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance urbaine*. Paris : Presses de Sciences Po.
- Le Goix, R. et al. (2011). Interaction privé-public dans la production des espaces périurbains (compte rendu de fin de projet). Projet ANR-07-JCJC-0081 IP4 [en ligne]. Disponible sur : <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00563469/fr/>
- Leblond, P. (2013) (2^{ème} ed). *L'essentiel de la RT2012. Obligations et mise en œuvre de la réglementation thermique*. Dunod : Le Moniteur.
- Lecat, G. (2004). Documents locaux d'urbanisme et structuration des espaces périurbains. *Colloque de l'ASRDLE. Convergence et disparités régionales au sein de l'espace européen. Les politiques régionales à l'épreuve des faits (Bruxelles, du 1 au 3 septembre 2004)* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ulb.ac.be/soco/asrdlf/documents/Lecat.pdf>.

- Lévy, A. (1992). *La qualité de la forme urbaine : problématique et enjeux*. (rapport pour le Ministère de l'équipement du logement et des transports). Champs-sur-Marne : Institut français d'urbanisme.
- Lévy, A. (2005). Formes urbaines et significations : revisiter la morphologie urbaine. *Espaces et sociétés*, 4(122), 25-48.
- Levy, J. (2003). Quelle France voulons-nous habiter ? Vote, urbanité et aménagement du territoire. *Territoire 2020*, 7, 121-139.
- Lévy, J. (2005). Penser la ville : un impératif sous toutes les latitudes. *Cahiers d'études sur la Méditerranée orientale et le monde turco-iranien* [en ligne], 24 | 1997. Disponible sur : <http://cemoti.revues.org/1458>.
- Lévy, J. (2012, 25 avril). La France des marges s'est fait entendre le 22 avril. *Le Monde*, p.8.
- Lévy, J. (2013). Liens faibles, choix forts : les urbains et l'urbanité [en ligne]. *La vie des idées*. Disponible sur : <http://www.laviedesidees.fr/Liens-faibles-choix-forts-les.html>.
- Loriot, B. (2012). L'efficacité énergétique appliquée aux territoires de la maison individuelle dans le cadre de la RT 2012. In Y. Nussaume (dir), *La maison individuelle : vers des paysages soutenables* (pp.134-144)? Paris : la Villette.
- Lucan, J. (2009). *Composition, non-composition. Architecture et théories, XIXe-XXe siècles*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Luginbuhl, Y. (1990). Plus stratégique que le territoire, tu meurs... *Strates*, 5 [en ligne]. Disponible sur : <http://strates.revues.org/1421>.
- Lynch, K. (1963). *The View from the Road*. Cambridge : MIT Press.
- Lynch, K. (1998) (1^{er} ed. anglaise en 1960). *L'image de la cité*. Paris : Dunod.
- Malfroy, S. (1986). *L'approche morphologique de la ville et du territoire. Introduction à la terminologie*. Zürich : ETH-Z.
- Mancebo, F. (2008). *Le développement durable*. Paris : Armand Colin.
- Mangin, D. (2004). *La ville franchisée, formes et structures de la ville contemporaine*. Paris : la Villette.
- Mangin, D. & Panerai, P. (1988). *Le temps de la ville. L'économie raisonnée des tracés urbains*. Versailles : Ecole d'architecture de Versailles.
- Mariolle, B. & Delaville, D. (2014). La « densification douce en France » : une première quantification. *Les quatre pages du PUCA*, 16 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-densification-douce-en-france-une-premiere-a42.html>
- Marzot, N. (2002). The study of urban form in Italy. *Urban Morphology*, 6(2), 59-73.

- Masboungi, A. (2001). De l'intention à la réalisation. In A. Masboungi (dir). *Fabriquer la ville : outils et méthodes, les aménageurs proposent* (pp.43-49). Paris : La documentation française.
- Masboungi, A. (2008). *Faire la ville avec les lotissements*. Paris : Le Moniteur.
- Mattei, M.-F. (2013). La ville ordinaire et la métropolisation (appel à proposition de recherche du PUCA) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-ville-ordinaire-et-la-metropolisation-a480.html>.
- Maurice, R. (2013). La règle de droit comme ressource au service des acteurs du développement urbain. *Géocarrefour*, 8(3/2003), 195-205.
- Maurice, R. (2014). *Politiques foncières locales et dynamiques de promotion immobilière. Le marché du logement neuf dans l'agglomération lyonnaise*. Thèse de doctorat, Université de Grenoble, France.
- Mayoux, J. (1979). *Demain l'espace. L'habitat individuel périurbain* (rapport d'études prioritaires interministérielles). Paris : La Documentation Française.
- Mazel, C. & Tapie, G. (2012). La résidence sécurisée, l'expansion des accédants à la sécurité. *Urbia*, 14, 69-84.
- Mazille, I. (2005). Maisons individuelles, lotissements, groupes d'habitations. Les formes de l'habitat pavillonnaire dans le Rhône au 20^{ème} siècle (manuscrit). Lyon : CAUE du Rhône.
- MEEDAT (2011). Le Grenelle de l'environnement et de l'urbanisme (diaporama) [en ligne]. Disponible sur : www.developpement-durable.gouv.fr
- MEEDAT (2013). RT 2102. Eléments principaux (diaporama). [en ligne]. Disponible sur : http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:GDFzrw08tY4J:www.ain.gouv.fr/IMG/pdf/Explications_sur_le_RT_2012_et_attections_relatives_aux_permis_de_construire.pdf+&cd=6&hl=fr&ct=clnk&gl=fr
- Meng, J.-P. (2011). Vers un régime du lotissement plus lisible. *BJDU*, 6(11), 430-438.
- Merlin, P. (1988). La morphologie urbaine vue par les experts internationaux. In P. Merlin, E. d'Alfonso & F. Choay (dir), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp.11-61). Saint-Denis : Presses universitaires de Vincennes.
- Merlin, P. (2010) (3^{ème} ed). Ville compacte. In F. Choay et P. Merlin (dir), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF.
- Merlin, P., d'Alfonso, E. & Choay F. (dir). (1988). *Morphologie urbaine et parcellaire*. Saint- Denis : Presses universitaires de Vincennes.
- Merlin, P. & Choay, F. (2005) (nouvelle éd). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris : PUF.

- Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer (2005). Nouveau Permis de Construire, nouvelles autorisations d'urbanisme. Plus clair, plus rapide, plus simple, plus sûr. Présentation de la réforme (diaporama).
- Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (2012). Les lotissements à partir du 1^{er} mars 2012 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/les-lotissements-a-partir-du-1er-mars-2012-a606.html>
- Mollie, C. (2009). *Des arbres dans la ville. L'urbanisme végétal*. Arles : Actes Sud.
- Montmollin, M. (1984). *L'intelligence de la tâche. Eléments d'ergonomie cognitive*. Berne : Peter Lang.
- Morand-Deviller, J. (1996). L'urbanisme, la décentralisation, l'intercommunalité. In P. Genestier (dir), *Vers un nouvel urbanisme. Faire la ville, comment ? Pour qui* (pp. 19-27) ? Paris : La documentation Française.
- Morange, M. & Schmoll, C. (2016). *Les outils qualitatifs en géographie. Méthodes et applications*. Paris : Armand Colin.
- Morice-Perlein, L. (red) (2008). *Lotir autrement*. Arras : CAUE du Pas-de-Calais.
- Musselin, C. (2005). Sociologie de l'action organisée et analyse des politiques publiques : deux approches pour un même objet ? *Revue française de science politique*, 25(1), 51-57.
- Newman, P. & Kenworthy, J. (1989). *Cities and Automobile Dependence: An International Sourcebook*. Aldershot: Gower, 388 p.
- Nizet, J. (n.d.). La théorie des conventions (support de cours) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.grh.hec.ulg.ac.be/cours/supports/COSE/conventions.pdf>.
- Noizet, H. (2013). Fabrique de la ville. In J. Lévy & M. Lussault, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*. Paris : Belin.
- Nussaume, Y. (2006). *La maison individuelle*. Paris : Le Moniteur.
- Nussaume, Y., Perysinaki, A.-M., & Sery, J. (2012). *La maison individuelle : vers des paysages soutenables ?* Paris : Broché.
- Orfeuil, J.-P. & Soleyret, D. (2002). Quelles interactions entre les marchés et la mobilité à courte et à longue distance ? *Recherche Transport Sécurité*, 76, 208-221.
- ORHL (2002). Etalement résidentiel en Rhône-Alpes. Quelle place pour les lotissements? [en ligne] Observatoire Régionale de l'Habitat et du Logement Rhône-Alpes. Disponible sur : http://www.orhl.org/IMG/pdf/etalement_residentiel_synthese_09-02.pdf.
- Orillard, C. (2010). *Kevin Lynch et l'Urban Design. Représenter la perception de la ville (1951-1964)*. Thèse de doctorat en architecture, Université Paris 8, France.

- Orléan, A. (2004) (2nd ed.). L'économie des conventions : définitions et résultats. In A. Orléan (dir.), *Analyse économique des conventions* (pp. 9-48). Paris : PUF.
- Pagano, G. (1936). *Architettura rurale italiana*. Milan : Ulrico Hoepli.
- Paillé, P. & Mucchielli, A. (2012) (3^{ème} ed.). *L'analyse qualitative en sciences humaines et sociales*. Paris : Armand Colin.
- Panerai, P. & Langé, J. (2001). *Formes urbaines, tissus urbains. Essai de bibliographie raisonnée. 1940-2000*. Paris : Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement.
- Panerai, P., Castex, J. & Depaule, J.-C. (2001). *Formes urbaines. De l'îlot à la barre*. Marseille : Parenthèses.
- Panerai, P., Demorgon, M. & Depaule, J.-C. (1999). *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses.
- Panerai, P., Demorgon, M. & Depaule, J.-C. (2012) (nouvelle ed.). *Analyse urbaine*. Marseille : Parenthèses.
- Pâques, M. (2008). L'inscription des protections environnementales dans les procédures d'urbanisme. In GRIDAUH (ed.), *L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe. Colloque biennal de l'AIDRU (Paris, 21-22 septembre 2007)* (pp.125-143). Paris : GRIDAUH/La Documentation française.
- Paquot, T. (2009). *L'espace public*. Paris : La Découverte.
- Pech, N. (2009). Lyon : des agrafes urbaines pour « recoudre » le territoire. *Traits urbains*, 29, 14.
- Pellissier, G. (2012). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (fiche du GRIDAUH). [en ligne]. Disponible sur : http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/compte_rendu_de_travaux/seminaire_thematique/ecriture_des_plu/2-2-2_F3_MAJ.pdf.
- Pérignon, S. (2009). Pour une nouvelle définition du lotissement. *AJDA*, 14, 740-743.
- Pérignon, S. (2013) (2nd ed.). *Nouveau régime des divisions foncières*. Paris : Moniteur.
- Perysinaki, A.-M., & Sery, J. (2012). Les constructeurs et la maison individuelle soutenable. In Y. Nussaume, A.-M. Perysinaki & J. Sery (dir), *La maison individuelle : vers des paysages soutenables* (pp.102-133) ? Paris : la Villette.
- Petiot, R. (2007a). Simplification et clarification du code de l'urbanisme (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.urbanistesdesterritoires.com/pdf/contributions/analyses/23/ADS-rapport-RPetiot.pdf>
- Petiot, R. (2007b). Une simplification qui complique la procédure du lotissement. *Études foncières*, 127, 6-7.

- Petit, Y. (2011). Le Grenelle de l'environnement : une révolution impossible ? *Droit et politiques de l'environnement*, Notice 9/V « L'administration de l'environnement en France et le Grenelle » [en ligne]. Paris : La documentation française. Disponible sur <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/content/download/63901/1106764/file/mise-a-jour-droit-politiques-environnement.pdf%20>.
- Picon, A. (1997). Des professions et temps des projets. In A. Obadia (dir), *Entreprendre la ville : nouvelles temporalités, nouveaux services* (pp.409-422). La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Pineau, P.-A. (2015). Lyon, les demandes des agents du département. Fondation iFRAP [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ifrap.org/etat-et-collectivites/lyon-les-demandes-des-agents-du-departement>
- Pinon, P. (red) (1991). *Lire et composer l'espace public*. Paris : STU
- Piron, O. (1997). Postface. In G. Dubois-Taine & Y. Chalas (dir), *La ville émergente* (pp. 271-278). La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Pinson, D. (2003). L'Urbanisme : une discipline indisciplinée ? *Futures*, 36(4), 503-513.
- Pinson, G. (2009). *Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes*. Paris : Sciences Po.
- Piolet, A. (2015). *Le règlement du PLU : un outil au service de la qualité ?* Mémoire de master, Université Pierre Mendès France, Grenoble, France.
- Plet, F. (1990). Stratégies territoriales : valeurs et usages dans les rurales et agroalimentaires de STRATES. *Strates*, 5 [en ligne]. Disponible sur : <http://strates.revues.org/1406>
- Poète, M. (1924-1931). *Une vie de cité. Paris de sa naissance à nos jours*. Paris : A. Picard.
- Polère, C. (2014). *De la COURLY au Grand Lyon. Histoire d'une communauté urbaine*. Lyon : Lieux Dits.
- Pollard, J. (à paraître). *Les promoteurs immobiliers : un groupe d'intérêt sous influence*. Paris : Presses de Sciences Po.
- Popper, K. R. (1978). *La logique de la découverte scientifique*. Paris : Payot.
- Pousin, F. (2007). Du townscape au « paysage urbain », circulation d'un modèle rhétorique mobilisateur. *Strates*, 13 [en ligne]. Disponible sur : <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:HDrYT9MH5R4J:https://strates.revues.org/5003+&cd=1&hl=fr&ct=clnk&gl=ch>
- Préfecture d'Indre-et-Loire (2008). Gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement (guide technique). [en ligne]. Disponible sur : http://www.eure-et-loir.gouv.fr/content/download/7361/47153/file/Guide%20Assainissement_Juillet08_Vol1.pdf

- Prélaz-Droux, R. (2008). Des instruments fonciers pour faciliter les projets territoriaux. *Urbia*, 6, 43-64.
- Priet, F. (2008). France, rapport national. In GRIDAUH (ed.), *L'environnement dans le droit de l'urbanisme en Europe. Colloque biennal de l'AIDRU (Paris, 21-22 septembre 2007)* (pp.237-267). Paris : GRIDAUH/La Documentation française.
- Prigent, X. (dir) (2007). *La forme urbaine et l'enjeu de sa qualité*. Lyon : CERTU.
- Prost, A. (2000). Préface. In A. Fourcaut, *La banlieue en morceaux. La crise des lotissements défectueux en France dans l'entre deux-guerres* (pp.9-11). Grane : Créaphis.
- Przeworski, A. & Teune, H. (1970). *The logic of comparative social inquiry*. New York : Joh Wiley & Sons.
- Pumain, D., Paquot, T. & Kleinschmager, R. (2006). *Dictionnaire. La ville et l'urbain*. Paris : Economica/Anthropos.
- Racine, J.-B. (1986). Qualité de vie, bien être et changement social : vers une nouvelle géographie des espaces vécus et des rapports de l'homme au territoire. In C. Copeta, *Esistere ed abitare. Prospettive umanistiche nelle geografia francofona*. Milan : F. Angeli.
- Ragon, M. (1964). *L'urbanisme et la cité*. Paris : Hachette.
- Raymond, H., Haumont, N., Dezes M.-G. & Haumont, A. (2001) (4^{ème} ed). *L'habitat pavillonnaire*. Paris : l'Harmattan.
- Raymond, M.-G. (1966). *La politique pavillonnaire*. Paris : Centre de recherche d'urbanisme/ Institut de Sociologie urbaine.
- Raynaud, D. (1999). Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales. In P. Boudon (ed), *Langages singuliers et partagés de l'urbain* (pp.93-120). Paris : l'Harmattan.
- Renard, V. (2010). Enjeux, ambiguïtés et contradictions entre les politiques d'urbanisme et le « développement urbain durable » [en ligne]. Disponible sur : http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/04-_Renard.pdf.
- Renard, V. (2011a). Grenelle II : la fin de l'étalement urbain ? *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etalement.html>.
- Renard, V. (2011b). Quelques interrogations sur les politiques publiques de développement durable. *Regards croisés sur l'économie*, 2011/1(9), 175-181.
- Reynaud, J. D. (1989). *Les règles du jeu*. Paris : Armand Colin.
- Ricœur, P. (2004). *Parcours de la reconnaissance*. Paris : Plon.

- Robert, S. (2003). Comment les formes du passé se transmettent-elles ? *Etudes rurales*, 3(167-168), 115-131.
- Rodriguez, R. R. (2007). *L'émergence et la transformation des secteurs industrialo-résidentiels de Monterrey dans un contexte de libéralisme économique, 1890-1970 : une analyse morphologique*. Thèse de doctorat, Université Laval, Québec.
- Rogerson, R.J. (1998). Quality of life an the global city. *International Conference on Quality Of Life in Cities*, (1), 109-124.
- Rollin, J. (2015). L'ingénierie publique périurbaine dans la tournante. La réponse des professionnels. *Urbia*, 17, 63-82.
- Ruegg J. (2008). Aménagement du territoire et question foncière : quelques points de repère. *Urbia*, 6, 9-26.
- Ruegg, J. & Salomon Cavin, J. (2014). L'émiettement urbain ? Ville compacte et ville diffuse sont dans le même bateau. *Cahiers de géographie du Québec*, 58, 353-366.
- Ruegg J. et Tillemans L. (2013). Aménagement négocié. In G. Boulay & C. Buhot C. (ed), *Les mots du foncier, dictionnaire critique* (pp. 12-123). Paris : ADEF.
- Sabatier, R. & Demorgon, M. (1989). Parcours en banlieue (rapport de recherche). Versailles : Laboratoire de Recherche Histoire architecturale et urbaine.
- Samuel, I. (1988). La morphologie urbaine : de la recherche à la profession. In P. Merlin (ed), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp. 87-91). Saint-Denis : Presses Universitaires de Vincennes.
- Sartori, G. (1994). Bien comparer, mal comparer. *Revue internationale de politique comparée*, 1(1), 19-36.
- Savarit-Bourgeois, I. (2013). La préservation des espaces naturels et agricoles, utopies ou réalité ? La planification et le zonage. *Revue du droit rural*, 410, 16-22.
- Scherrer, F. (1995). Genèse et métamorphoses d'un territoire d'agglomération urbaine : de Lyon au Grand Lyon. *Revue géographique de Lyon*, 70(2), 48-55.
- Scherrer, F. (1999). *Temps décalés, processus incrémental et transmission patrimonial : les clés d'interprétation de l'évolution des infrastructures urbaines*. Thèse d'HDR, Université Lumière, Lyon, France.
- Serra Riera, E. (1995). *Geometria i projecte del sòl als origens de la Barcelona moderna. La vila de Gràcia*. Thèse de doctorat, Université Polytechnique de Catalogne, Barcelone, Espagne.
- Serres, M. (1989). *Eléments d'histoire de sciences*. Paris : Bordas.
- Sieverts, T. (2004). *Entre-ville : une lecture de la Zwischenstadt*. Marseille : Parenthèses.

- Sistel, A. (2005). Maison individuelle et formes urbaines. In G. Tapie (dir.), *Maison individuelle, architecture* (pp/182-193). La Tour-d'Aigues : l'Aube.
- Sitte, C. (1984) (2^{ème} ed. française). *L'Art de bâtir les villes : l'urbanisme selon ses fondements artistiques*. Paris : l'Équerre.
- SNAL (2001). *La loi SRU et les aménageurs*. Paris : SNAL.
- SNAL (s.d.). *Livre blanc du foncier. Pour une gestion équilibrée de la croissance urbaine* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.snal.fr/ouvrage-livre-blanc-du-foncier-AT.html>.
- Sola-Morales (de), M. (1996). Avant propos. In P. Panerai, J. Castex & J.-C. Depaule (2001), *Formes urbaines. De l'îlot à la barre* (pp.5-9). Marseille : Parenthèses.
- Sola-Morales (de), M. (1997). *Las formas de crecimiento urbano* (1997). Barcelone : UPC.
- Stierli, M. (2010). L'enseignement de Las Vegas : Histoire d'une controverse critique. [en ligne]. Disponible sur : https://eikones.ch/fileadmin/documents/ext/publication/563/563_large.pdf.
- STRATES (1990). Conjuguer stratégie(s) et territoire(s) (Débat) ? *Strates*, 5 [en ligne]. Disponible sur : <http://strates.revues.org/1406>
- Sudgen, R. (1986). *The Economics of Rights, Co-operation and Welfare*. Oxford /New York: Basil Blackwell, 1986.
- Tapie, G. (2003). Marché de la maison individuelle et dynamique d'acteurs : éléments de synthèse (rapport de recherche). PUCA. Programme « Maison individuelle, architecture, urbanité.
- Tapie, G. (2005). *Maison individuelle, architecture, urbanité*. La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Tapie, G. (2012). Figures sociologiques et spatiales de l'habitat contemporain. In Y. Nussaume, A.-M. Perysinaki & J. Sery (dir), *La maison individuelle : vers des paysages soutenables* (pp.48-56) ? Paris : Broché.
- Terssac, G. (2012). La théorie de la régulation sociale : repères introductifs. *Revue Interventions économiques*, 45 [en ligne]. Disponible sur : <https://interventionseconomiques.revues.org/1476>
- Thoenig, J.-C. (1998). L'usage analytique du concept de régulation. In J. Commaille & B. Jobert, *Les métamorphoses de la régulation politique* (pp.35-53). Paris : LGDJ.
- Thoenig, J.-C. (2005). Pour une épistémologie des recherches sur l'action publique. In de Terssac G et al., *Les dynamiques intermédiaires au cœur de l'action publique* (pp.285-306). Toulouse : Octarès.

- Tillemans L., Weber P., Ruegg J. et Prélaz-Droux R. (2012). Maîtriser le foncier pour maîtriser la production urbaine : moyens disponibles en Suisse, exemples de stratégies de maîtrise foncière et recommandations en termes de bonnes pratiques (rapport de recherche). Université de Lausanne - Haute école d'ingénierie et de gestion du canton de Vaud [en ligne]. Disponible sur : https://serval.unil.ch/resource/serval:BIB_04149236B2CF.P001/REF.
- Tobelem-Zanin, C. (1995). *La qualité de vie dans les villes françaises*. Rouen : Publication de l'Université de Rouen.
- Topalov, C. (1974). *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*. Paris : La Haye.
- Touati, A. (2013). *Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*. Thèse de doctorat, Université Paris Est, France.
- Touati, A. (2015). Les controverses scientifiques autour des avantages comparatifs de la ville compacte (note de blog). [en ligne]. Disponible sur : http://www.citego.org/bdf_fiche-document-60_fr.html.
- Toussaint, J.-Y. (2000). Le statut du destinataire de l'œuvre architecturale et la responsabilité de l'architecte. In T. Paquot *et al.*, *Ethique, architecture et urbain* (pp.180-200). Paris : La Découverte.
- Truchot, C. (2012). La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a vingt ans. *Pour mémoire*, 11, 9-16.
- Unwin, R. (1981) (1^{er} ed. anglaise en 1909). *L'étude pratique des plans de villes. Introduction à l'art des dessiner les plans d'aménagement et d'extension*. Paris : L'Equerre.
- Valente, I. (1988). Continuité et crise : les études sur la morphologie urbaine en Italie (1959-1975). In P. Merlin (ed), *Morphologie urbaine et parcellaire* (pp. 75-80). Saint-Denis : Presses Universitaires de Vincennes.
- Vanier, M. (2000). Qu'est ce que le tiers espace ? Lire autrement le périurbain pour organiser sa représentation. *RUL, 4ème forum de la RUL, Changer le regard sur le périurbain (8 juin 2000, Charbonnières-les-Bains)*.
- Vanier, M. (2011). La périurbanisation comme projet. *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/La-periurbanisation-comme-projet.html>
- Vanier, M. (2015). La ville au large : les potentiels collectifs de la faible densité. *Urbia*, 17, 19-32.
- Vautrin, B. (dir) (2015). *Maison individuelle et qualité urbaine : vers des opérations d'aménagement contextualisées*. Lyon : CEREMA.
- Venturi, R., Scott Brown, D. & Izenour, S. (1977) (1^{er} ed. en anglais en 1971). *L'enseignement de Las Vegas ou le symbolisme oublié de la forme architecturale*. Bruxelles : Mardaga.

- Vernez Moudon, A. (1997). Morphology as an emerging interdisciplinary field. *Urban Morphology*, 1, 3-10.
- Verpraet, G. (1991). *Les Professionnels de l'Urbanisme. Socio-histoire des systèmes professionnels de l'urbanisme*. Paris : Economica.
- Vigour, C. (2005). *La comparaison dans les sciences sociales. Pratiques et méthodes*. Paris : La Découverte.
- Vilgrasa Ibarz, J. (1998). The study of urban form in Spain. *Urban Morphology*, 2(1), 35-44. *Villes en parallèle (1988)*. Formes urbaines. 12/13.
- Vilmin, T. (1999). *L'aménagement urbain en France : une approche systémique*. Lyon : CERTU.
- Vilmin, T. (2005). Le système local de production de la maison individuelle. In G. Tapie (dir), *Maison individuelle, architecture, urbanité* (pp.209-221). La Tour d'Aigues : l'Aube.
- Vilmin, T. (2008) (nouvelle ed.). *L'aménagement urbain en France. Une approche systémique pour construire des stratégies d'aménagement durable*. CERTU : Lyon.
- Vilmin, T. (2010). Elus et promoteurs, entre normes et négociation. *Métropolitiques* [en ligne]. Disponible sur : <http://www.metropolitiques.eu/Elus-et-promoteurs-entre-normes-et.html>
- Vilmin, T. (2012). Les trois marchés de l'étalement urbain. *Etudes foncières*, 157, 27-33.
- Vogel, R. (1979). *Le « Nouveau Village » français. Le projet et son idéologie*. Thèse de 3e cycle. EHESS, Paris, France.
- Weber, M. (1965). *Essais sur la Théorie de la Science*. Paris : Librairie Plon.
- Wellhoff, F. & Pérignon, J.-M. (2010). Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme. Du bon usage de l'article 11 des Plans Locaux d'urbanisme (rapport). Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ladocumentationfrancaise.fr/rapports-publics/104000321/>.
- Whitehand, J.W.R. (1981). British urban morphology : the Conzenian tradition. *Urban Morphology*, 5(2), 103-109.
- Wiel, M. (2002). Les raisons institutionnelles de la périurbanisation (rapport de recherche PREDIT/PUCA) [en ligne]. Disponible sur : http://www.innovations-transport.fr/IMG/pdf/texte_sauf_CAEN.pdf
- Wolfe (de), I. (1963). *The Italian townscape*. London : Architectural Press.
- Worms, J.-P. (1966). Le préfet et ses notables ? *Sociologie du Travail*, 3, 249-275.
- Yates, D. (1977). *The Ungovernable City : the Politics of Urban Problems and Policy Making*. Cambridge : MIT Press.

Yin, R. K. (1984). *Case Study Research ; Design and Methods*. London : Sage Publications.

SOURCES DU CORPUS PROFESSIONNEL CITEES DANS LE TEXTE (PARTIE II)

Cap l'Orient agglomération (2009). Vers un lotissement durable. Une méthodologie de projet en 14 thématiques.

CAUE d'Ariège (2010). Vers un urbanisme durable en Ariège. Bâtir l'Ariège de demain (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.cdg09.fr/IMG/article_PDF/Vers-un-urbanisme-durable-en-Ariege.pdf.

CAUE de Dordogne (2013). Le lotissement, comment le réussir – fiches pratiques (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.cauedordogne.com/consultation/affiche.php?idcns=14&idtheme=26>

CAUE de l'Ain (2014). L'aménagement urbain de votre commune (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.s-pass.org/fr/portail/93/outils/25902/l-amenagement-urbain-de-votre-commune.html>.

CAUE de l'Eure (2011). Lisières vivantes- Comment habiter les bourgs de l'Eure ? (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.caue27.fr/wp-content/uploads/2012/06/lisieres_vivantes1.pdf.

CAUE de l'Hérault (2008a). L'habitat individuel autrement. Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault. *Carnet Habiter sans s'étaler*, 1 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue-lr.fr/carnet-1-lhabitat-individuel-autrement>.

CAUE de l'Hérault (2008b). Les lotissement résidentiels. *Carnet Habiter sans s'étaler*, 2 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ressources-caue.fr/Record.htm?idlist=1&record=19209298124910274709&context=5>.

CAUE de l'Hérault (2013). L'habitat individuel à qualité environnementale en méditerranée. Pour une construction bioclimatique et innovante dans l'Hérault. *Carnet Habiter sans s'étaler*, 3 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue-lr.fr/carnet-3-lhabitat-individuel-qualite-environnementale-en-mediterranee>

CAUE de l'Oise (2015). Pour des quartiers d'habitat individuel de qualité (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue60.com/wp-content/uploads/2015/07/Reflexion-Habitat.pdf>.

CAUE de l'Orne (2009). Fiche construction neuve (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue61.fr/outils-disponibles/>.

CAUE de la Manche (2006). Lotissements et développement durable. *Bulletin ricochets* [en ligne], 14, 4-6. Disponible sur : <http://www.caue50.fr/actu/ricochet/ric14/doss14.html>

CAUE de la Nièvre (2006). Réfléchir avant de lotir (document) [en ligne]. Disponible sur <http://www.caue58.com/2014/02/04/plaquette-reflechir-avant-de-lotir/>

CAUE de Lot-et-Garonne (2005). Agrandir le bourg. Pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.caue47.com/files/AGRANDIR_LEBOURG_CAUE47.pdf.

CAUE de Seine Maritime (2009). Les nouveaux quartiers, agir pour une urbanisation durable (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.fncaue.com/wp-content/uploads/2015/09/NvxQuartiersCAUE76.pdf>.

CAUE de Vendée (2009). Le lotissement en pratique. *La feuille*, 7, 8 et 10. [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue85.com/portfolio/>

CAUE du Calvados (s.d.). *Urbanisme en Pays d'Auge. Les lotissements et les constructions d'habitation*. Caen : CAUE.

CAUE du Doubs (2005). Des projets d'extension urbaine réussis. Cahier de recommandations. [en ligne]. Disponible sur : <http://www3.archi.fr/CAUE25/?Des-projets-d-extension-urbaine>.

CAUE du Loiret (2010). Extensions urbaines, nouveaux quartiers et développement durable (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.caue45.fr/_pdf/fiches_conseil/Extensions_urbaines_et_nouveaux_quartiers.pdf.

CAUE du Rhône (2009). Lotissements. Qualité urbaine et environnementale des lotissements du Rhône (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.caue69.fr/modules/smartsection/item.php?itemid=245>.

CERTU (2009). Reconsidérer le lotissement comme un ensemble urbain à mesure humaine (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.certu-catalogue.fr/reconsiderer-le-lotissement-comme-ensemble-urbain-a-mesure-humaine.html>

CERTU (2010-a). Hédé-Bazouges, Ille-et-Vilaine. Un lotissement environnemental mixte et diversifié (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_Hede-Bazouges.pdf.

CERTU (2010-b). Sainte-Croix-aux-Mines, une alternative au lotissement standardisé (document) [en ligne]. Disponible sur : http://www.mairieconseilspaysage.net/documents/CERTU_Ste-Croix-aux-Mines.pdf.

CERTU (2012). La maison individuelle, une réponse au logement des français (présentation. Séminaire de l'observation urbaine). Disponible sur : http://admin.fnau.org/file/news/16-maison_ind_Cambien_CERTU.pdf

DDE de la Loire (2005). Comment faire un lotissement de qualité (document) [en ligne] ? Disponible sur : <http://www.loire.fr/upload/docs/application/pdf/doc-lotis.pdf>.

DGDU (2006). 35 conseils pour réussir un lotissement (document) [en ligne]. Disponible sur : http://atelierdeprojets.saone-et-loire.equipement.gouv.fr/fichier/pdf/178_DGUHC_35-conseils-pour-reussir-un_lotissement_cle0a9385.pdf?arg=86059421&cle=07f14aaa664e0593fb90e42d0e348deaca2fd75f&file=pdf%2F178_DGUHC_35-conseils-pour-reussir-un-lotissement_cle0a9385.pdf

DRAC Basse Normandie (2013). Fiche conseil. Lotissements (document) [en ligne] : <http://www.culturecommunication.gouv.fr/Media/Regions/Drac-Basse-Normandie/STAP/Fiches-conseil/Fiche-conseil-sur-les-lotissements>.

Morice-Perlein, L. (red) (2008). *Lotir autrement*. Arras : CAUE du Pas-de-Calais.

SNAL (s.d). Le livre blanc du foncier. Pour une gestion équilibrée de la croissance urbaine (document) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.snal.fr/ftp/pdf/le-snal/nos-missions-nos-actions/livre-blanc-foncier.pdf>.

TABLE DES FIGURES

Introduction générale

- Figure 1. Répartition géographique de la production par lotissement dans l'aire urbaine de Lyon (2000-2010) : localisation des opérations en périphérie de Lyon (L. Herrmann, 2016 ; sources : Insee ; Sitadel2) 21*
- Figure 2. Production diffuse, production par lotissement, production groupée : trois modes opératoires de la production urbaine – Exemples fictifs (Légende : chaque couleur représente une action engagée par un acteur différent) (L. Herrmann, 2015) 22*
- Figure 3. Le lotissement : un mode de production de la ville en deux étapes distinctes : aménagement puis construction (L. Herrmann, 2016) 23*
- Figure 4. Répartition de la construction neuve par modes opératoires dans les communes polarisées de l'aire urbaine de Lyon (2000-2010) (L. Herrmann, 2016 ; source : sit@del2) 24*
- Figure 5. Production de la ville par lotissement, un processus complexe : pluralité d'acteurs et de compétences, multiplicité des étapes, articulation de trois échelles territoriales (L. Herrmann, 2013) 26*
- Figure 6. Exemples de lotissements historiques : A/ Olynthe (Grèce, Vème siècle avant JC) ; B/ Lotissement de Sablonville (Neuilly-sur-Seine, 1830) (source : Bories, 1986, pp. 266 et 269) 38*
- Figure 7. Exemple de lotissements denses : les « échoppes » bordelaises (source : Bauer & de Lataulade, 2000, pp.10 et 13) 39*

PARTIE I

Chapitre 1

- Figure 1. Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace (L. Herrmann, 2016) 69*

Chapitre 2

- Figure 1. Première phase du recensement des opérations de lotissement qualifiées : une concentration des expériences dans le « carré métropolitain lyonnais » (L. Herrmann, 2015) 86*
- Figure 2. La périurbanisation de l'aire métropolitaine lyonnaise : de l'étalement à l'émiettement (source : Caudron, 2015b, pp.18-20) 87*
- Figure 3. Echantillon réduit d'opérations de lotissement, dans et hors Grand Lyon (L. Herrmann, 2015) 90*
- Figure 4. Les profils de marché de l'aire métropolitaine lyonnaise (source : Adéquation, 2012/ réalisation : L. Herrmann, 2015) 92*
- Figure 5. Les quatre lotissements étudiés (L. Herrmann, 2016) 94*
- Figure 6. Grilles d'analyse thématique des entretiens 107*

PARTIE II

- Figure 1. Dépasser l'approche quantitative : les modalités d'organisation spatiale de la croissance urbaine en question. A/ Représentation schématique des surfaces artificialisées dans l'aire urbaine de Dijon. B/ Représentation schématique des surfaces artificialisées rassemblées en un seul pôle (source : Charmes,*

Chapitre 3

- Figure 1. Exemple d'un type opératoire chez J.N.L. Durand : la maison particulière (planche 23 de son Précis de leçon d'architecture (1802)) (source : archive.org) 125
- Figure 2. Le tissu et le type : Venise, le tissu 'a calle' (source : Gianighian, G, Pavanini, p. (1984). Dietro i palazzi, extrait de Panerai, 2012, p. 115) 126
- Figure 3. La création des vues, un principe générateur de formes chez Unwin, le cas des perspectives visuelles dans l'aménagement des places (source : Unwin, 1981, p.212) 129
- Figure 4. Tableaux urbains et effets visuels (source : Pinon et al., 1991, p.11, d'après De Wolfe, 1963) 130
- Figure 5. Analyse séquentielle : vision sérielle du townscape, enchaînement de séquences paysagères pour rendre compte de la perception en mouvement (source : Cullen, 1961, p.17) 131
- Figure 6. Forme visuelle de Los Angeles (source : Lynch, 1999, p.38) 133
- Figure 7. Exemple de « plan units » modernes à Alnwick (source : Conzen, 1960, p.101) 135
- Figure 8. De l'îlot à la barre (source : Panerai, Castex et Depaule, 2001, p.185) 138
- Figure 9. Analyse cartographique du plan de Henrichemont par Lavedan (source : Lavedan, 1941, p.104) 139
- Figure 10. Variation d'un type, la maison avec simple mitoyenneté, en fonction de la forme de la parcelle (source : Castex, Celeste et Panerai, 1980, p.180) 141
- Figure 11. Exploration du rapport entre type d'édifice et parcellaire sur des cas fictifs (source : Mangin et Panerai, 1988, p.43) 142
- Figure 12. Approche morphologique de la ville contemporaine par D. Mangin : diversités de formes de l'étalement urbain en Europe (source : Mangin, 2004, pp.308-309) 152
- Figure 13. La ville par paquets : mode de croissance et modèle morphologique (source : Bosc, 2005, p.141) 154
- Figure 14. La prégnance du végétal dans les tissus urbains contemporains. L'exemple de Montanay, lotissement des Balcons de la Vosne (Vautrin, 2015, p.166) 157
- Figure 15. Le bocage pavillonnaire (dessin : Alain Freytet pour la couverture de Frileux, 2013) 159
- Figure 16. La trame végétale du Clos des Eparviers et de son contexte environnant : masses arborées, haies et surfaces végétalisées non agricoles (cartographie : L.Herrmann, 2016 ; données : photographies aériennes, Géoportail) 160
- Figure 17. Effet de voûte : Allée Paul-Riquet, Béziers (Mollie, 2009, p.101) 161
- Figure 18. Effet de limite : la promenade du lac d'Aix-les-Bains (Mollie, 2009, p.104) 161
- Figure 19. Le tissu urbain, un système articulant cinq trames morphologiques (L. Herrmann, 2016, d'après Bories et Denieul, 1984) 164
- Figure 20. À l'échelle communale : la localisation des opérations en question. La trame bâtie du Clos des Eparviers dans la trame bâtie de Solaize (L.Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv) 166
- Figure 21. Données de rapport entre parcelle, densité bâtie et surface d'espace public (Bories, 1986, p.131) 167
- Figure 23. Solaize, trame des espaces ouverts 170
- Figure 22. Solaize, trame bâtie 170

<i>Figure 25. Solaize, trame viaire</i>	171
<i>Figure 24. Solaize, trame parcellaire</i>	171
<i>Figure 26. Solaize, trame végétale</i>	172
<i>Figure 28. St-Bonnet, trame des espaces ouverts</i>	173
<i>Figure 27. St-Bonnet, trame bâtie</i>	173
<i>Figure 30. St-Bonnet, trame viaire</i>	174
<i>Figure 29. St-Bonnet, trame parcellaire</i>	174
<i>Figure 31. St-Bonnet, trame végétale</i>	175
<i>Figure 33. Aveize, trame des espaces ouverts</i>	176
<i>Figure 32. Aveize, trame bâtie</i>	176
<i>Figure 35. Aveize, trame viaire</i>	177
<i>Figure 34. Aveize, trame parcellaire</i>	177
<i>Figure 36. Aveize, trame végétale</i>	178
<i>Figure 38. Montanay, trame des espaces ouverts</i>	179
<i>Figure 37. Montanay, trame bâtie</i>	179
<i>Figure 40. Montanay, trame viaire</i>	180
<i>Figure 39. Montanay, trame parcellaire</i>	180
<i>Figure 41. Montanay, trame végétale</i>	181

Chapitre 4

<i>Figure 1. Le lotissement : discontinuité dans la conception du tissu urbain et segmentation des fonctions dans la fabrique de l'espace (L. Herrmann, 2016)</i>	188
<i>Figure 2. Emboîtement des concepts : de la qualité de vie à la qualité morphologique en passant par la qualité urbaine (L. Herrmann, 2016)</i>	192
<i>Figure 3. La qualité de vie : un concept bicéphale (Barbarino, 2005, p.31)</i>	196
<i>Figure 4. Définition complexe et multidimensionnelle de la forme urbaine par Albert Lévy (1992) (L. Herrmann, 2016)</i>	198
<i>Figure 5. La qualité urbaine, un concept multidimensionnel (L. Herrmann, 2016, d'après Da Cunha et Guinand, 2014)</i>	200
<i>Figure 6. L'impasse : configuration viaire et parcellaire qualifiée dans une perspective économique (L. Herrmann, 2016)</i>	203
<i>Figure 7. L'approche par trames, une grille de lecture pour guider l'analyse des discours professionnels sur la forme des lotissements (L. Herrmann, 2016, d'après Bories & Denieul, 1984)</i>	217
<i>Figure 8. La présentation de « bonnes pratiques » support d'un discours normatif sur la forme des lotissements. Ici : valorisation de l'alignement du bâti sur la voie, de l'unité architecturale en front d'espace public et de la prise en compte des paysages locaux (bocages) dans l'aménagement du lotissement des Courtils (CERTU, 2010-a, p.5)</i>	218
<i>Figure 9. Analyse transversale du corpus : application de la grille de lecture par trames. Exemple pour la</i>	

source « Reconsidérer le lotissement comme un ensemble urbain à mesure humaine » (CERTU, 2009)	219
<u>Figure 10.</u> Valorisation de caractéristiques esthétiques considérées comme vernaculaires au fondement des préconisations sur le bâti. Image de référence du CAUE de l'Orne (2009, p.7)	222
<u>Figure 11.</u> Une esthétique architecturale de la diversité et de l'innovation valorisée par le CERTU au lotissement des Courtils à Hédé-Bazouges (2010a, p.6)	223
<u>Figure 12.</u> L'éloignement des lotissements : un critère de médiocrité de leur localisation (CAUE du Doubs, 2005, p.10)	226
<u>Figure 13.</u> Le lotissement du Verger du Moulin (Treffort-Cuisiat) valorisé en tant que « greffe » (CAUE de l'Ain, 2014, p.46)	227
<u>Figure 14.</u> Logique insulaire dans l'aménagement des voies : un critère de médiocrité de la trame viaire des lotissements. La figure repoussoir de l'impasse (DRAC Basse Normandie, 2013, p.5)	229
<u>Figure 15.</u> Aménagement routier de la trame viaire des lotissements (CAUE de l'Hérault, 2008b, p.11)	230
<u>Figure 16.</u> Connexion au réseau existant, hiérarchisation de la trame viaire et prise en compte des mobilités piétonnes : construire la « ville passante » (CAUE de Vendée, 2009, p.51)	231
<u>Figure 17.</u> Varier le traitement du profil des voies et favoriser l'infiltration des eaux de pluie (CAUE de la Nièvre, 2006, p.2)	231
<u>Figure 18.</u> Uniformité, largeur et grandeur inutile des lots dans les lotissements traditionnels (CAUE de Seine Maritime, 2009, p.17)	233
<u>Figure 19.</u> Prendre en compte la topographie et l'hydrographie dans la composition du parcellaire pour assurer sa bonne intégration dans le site (CAUE de Vendée, 2009, p.46)	234
<u>Figure 20.</u> Le parcellaire en lanière plébiscité (CAUE Lot-et-Garonne, 2005, p.9)	235
<u>Figure 21.</u> Bâti inadapté à la pente : le terrain doit s'adapter à des modèles de maison inappropriés (CAUE du Doubs, 2005, p.10)	236
<u>Figure 22.</u> Standardisation des modèles de maison et banalisation des paysages (CAUE de l'Eure, 2011, p.21)	237
<u>Figure 23.</u> Valorisation de la mitoyenneté (CAUE du Lot-et-Garonne, 2005, p.7)	238
<u>Figure 24.</u> Critère d'orientation de la parcelle et du bâti en fonction du soleil (CAUE de l'Eure, 2011, p.21)	239
<u>Figure 25.</u> Intégrer le bâti à la pente (CAUE de Lot-et-Garonne, 2015, p.2)	239
<u>Figure 26.</u> La mise à distance des limites privatives créatrices d'espaces ouverts résiduels (CAUE de l'Hérault, 2008b, p.13)	240
<u>Figure 27.</u> Positionnement du bâti en milieu de parcelle : multiplication des vis-à-vis et limitation de l'usage des espaces ouverts privatifs (DRAC/STAP Basse Normandie, 2013)	241
<u>Figure 28.</u> Implantation du bâti en milieu de parcelle : une entrave à la mutabilité des tissus (CAUE du Rhône, 2009, p.9)	241
<u>Figure 29.</u> Bâti ignorant dans son implantation de la trame des espaces publics (CAUE Hérault, 2008a, p.18)	242
<u>Figure 30.</u> Interface public/privé : des clôtures disqualifiant les espaces communs (CAUE Hérault, 2013, p.12)	243
<u>Figure 31.</u> Aménagement routier des espaces ouverts communs (CAUE Lot-et-Garonne, 2005, p.8)	243
<u>Figure 32.</u> Alignement du bâti sur la voie : structuration de l'espace public (CAUE de Vendée, 2009, p.49)	244

<i>Figure 33. Injonction à la plantation de haies variées (CAUE du Loiret, 2010, p.2)</i>	244
<i>Figure 34. Des espaces communs ouverts polyvalents et paysagers (CAUE du Rhône, 2009, p.24)</i>	245
<i>Figure 35. Gestion environnementale des eaux pluviales : intégrer l'hydrographie dans l'aménagement des espaces ouverts (CAUE d'Ariège, 2010, p.35)</i>	246
<i>Figure 36. Intégrer/dissimuler les éléments techniques dans le bâti (CAUE de l'Hérault, 2008-b, p.45)</i>	248
<i>Figure 37. Grille d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements</i>	249
<i>Figures 38 à 41. Evolution du tissu urbain de Solaize (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)</i>	252
<i>Figures 42 à 45. Evolution du tissu urbain de Saint-Bonnet-de-Mure (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)</i>	254
<i>Figure 46 à 49. Evolution du tissu urbain d'Aveize (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)</i>	256
<i>Figures 50 à 53. Evolution du tissu urbain de Montanay (à l'est) et de la partie ouest de Neuville (à l'ouest) (1950-2010) (sources : photos aériennes de géoportail/fond cadastral cadastre.gouv ; réalisation : L. Herrmann, 2016)</i>	258
<i>Figure 54. Localisation du Clos des Eparviers : une attitude du greffe (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)</i>	260
<i>Figure 55. La trame viaire du Clos des Eparviers : un maillage multimodal (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)</i>	262
<i>Figure 56. Aménagement d'agrafes urbaines piétonnes au Clos des Eparviers (L. Herrmann, 2013)</i>	262
<i>Figure 57. La prise en compte du paysage dans l'aménagement des perspectives viaires au Clos des Eparviers (L. Herrmann, 2013)</i>	263
<i>Figure 58. Le Clos du Grand Champ : articuler le lotissement par les mobilités piétonnes (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)</i>	264
<i>Figure 59. Les agrafes piétonnes du Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2015)</i>	264
<i>Figure 60. Réduction des temps de parcours piétons via l'aménagement de cheminements piétons au Clos du Grand Champ (CAUE du Rhône, 2009, p.17)</i>	265
<i>Figure 61. Maillage et cheminement piéton au centre du Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)</i>	266
<i>Figure 62. Une voie structurante intégrée par la pente (L. Herrmann, 2016 ; source : UrbaConcept ; photo : CAUE 69)</i>	267
<i>Figure 63. Traitement de la voie des Balcons de la Vosne comme un espace de transition public/privé (L. Herrmann, 2016)</i>	268
<i>Figure 64. Aménagement de placette de stationnement aux Balcons de la Vosne (L. Herrmann, 2015)</i>	268
<i>Figure 65. Hiérarchisation de la trame viaire et différenciation du traitement des voies au Clos des Eparviers (source : InSitu, dossier de demande de permis de lotir, 2001 ; réalisation : L. Herrmann, 2016)</i>	269
<i>Figure 66. Le Clos de Eparviers, un parcellaire diversifié support d'une mixité dans le programme (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)</i>	270
<i>Figure 67. Habitat groupé le long de la rue St-Sylvestre au Clos des Eparviers (L. Herrmann, 2013)</i>	271
<i>Figure 68. Trame parcellaire des Balcons de la Vosne : diversification support d'une mixité des statuts</i>	

d'occupation (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)	272
<u>Figure 69.</u> Les maisons locatives à l'entrée des Balcons de la Vosne (L. Herrmann, 2015)	273
<u>Figure 70.</u> Trame parcellaire du Clos du Grand Champ : deux macro lots accueillant des programmes d'habitat groupé (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)	274
<u>Figure 71.</u> Les maisons groupées de la rue F.-J. Biatrix au Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2015)	274
<u>Figure 72.</u> Trame parcellaire du Jardin de Rampeaux : des petites parcelles étroites en lots libres, une diversification pour la fabrique ordinaire de la ville (source : dossier de demande de permis de lotir ; cartographie : L. Herrmann, 2016)	275
<u>Figure 73.</u> Maisons mitoyennes sur petites parcelles au nord du Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2014)	276
<u>Figures 74 et 75.</u> Balcons de la Vosne, intégration des parcelles et du bâti dans la pente, préservation des vues sur le paysage (source : dossier de demande de permis d'aménager , cadastre.gouv; photo : Urbaconcept ; photographie : L. Herrmann, 2015 ; cartographie : L. Herrmann, 2016)	277
<u>Figure 76.</u> Jardin de Rampeaux : des contraintes parcellaires pour une meilleure intégration du bâti dans un site en pente (source : dossier de demande de permis de lotir, cadastre.gouv; cartographie : L. Herrmann, 2016)	278
<u>Figure 77.</u> Lot 13 du Jardin de Rampeaux : un modèle de maison inadapté à son terrain d'implantation (source : dossier de demande permis de construire ; croquis : L. Herrmann, 2016)	279
<u>Figure 78.</u> Lot 14 du Jardin de Rampeaux : une maison ossature bois bien implantée et adaptée à son terrain (source : dossier de demande permis de construire ; photo et croquis : L. Herrmann, 2016)	280
<u>Figure 79.</u> Le Clos des Eparviers : une structuration de la trame bâtie par l'espace public (L. Herrmann, 2015; données : cadastre.gouv)	281
<u>Figure 80.</u> Aménagement paysager du mail au Clos des Eparviers (photos détails : CAUE 69 ; photo à gauche : L. Herrmann, 2013)	282
<u>Figure 81.</u> Placette, espace de séjour ombragé au croisement de la rue du Bleu et de la rue St-Sylvestre à Solaize (L. Herrmann, 2013)	283
<u>Figure 82.</u> Des espaces ouverts aménagés exclusivement pour la circulation et le stationnement au Jardin de Rampeaux (A) et au Clos du Grand Champ (B) (L. Herrmann, 2015)	283
<u>Figure 83.</u> Des arbres de haute tige ponctuent le paysage de la voie centrale aux Balcons de la Vosne : effet de repère, effet d'accompagnement (L. Herrmann, 2015)	284
<u>Figure 84.</u> Traitement uniformisé des interfaces public/privé : A) Grille anthracite doublée d'une haie de lauriers du Portugal et d'un pommier à fleurs planté à l'intérieur de la parcelle à Solaize ; B) Muret bas en escalier soutenant le pied du talus, surmonté d'un grillage rigide et d'une haie variée à Montanay (L. Herrmann, 2013)	285
<u>Figure 85.</u> Plantation d'un second rang : des pommiers à fleurs dans les jardins de devant des parcelles privatives au nord du mail (Clos des Eparviers) (source : Foncier Conseil)	285
<u>Figure 86.</u> La rue du Repos, clôtures aveugles et voie à l'ambiance routière (Clos des Eparviers) (L. Herrmann, 2013)	285
<u>Figures 87 et 88.</u> Disparité, inachèvement et dispositifs occultants le long du cheminement piéton au Jardin de Rampeaux et au Clos du Grand Champ (L. Herrmann, 2014, 2015)	286

PARTIE III

Chapitre 5

- Figure 1.* Plan général du lotissement du Parc du Vésinet (source : BnF Gallica) 303
- Figure 2.* Villa Berthe (1896) au Vésinet, un exemple de pavillon bourgeois du 19^{ème} siècle (source : <http://fr.topic-topos.com>) 304
- Figure 3.* Cité de la Villedieu (Creusot), un exemple de lotissement ouvrier (source : www.lecreusot.com) 306
- Figure 4.* Les Mal lotis de Tinquieux. (source : www.delcampe.net) 309
- Figure 5.* 1960/1970 : la montée de la maison individuelle comme phénomène de masse. (source : d'après Vautrin (2015), selon chiffres du rapport Mayoux (1979)) 321

Chapitre 6

- Figure 1.* Extrait du POS d'Aveize (2001) : la volonté communale de limiter l'extension des réseaux en concentrant les zones urbanisables (source : archives municipales d'Aveize) 340
- Figure 2.* Notion de surface de projet (en hachuré) augmentée du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet (en rouge) (source : Préfecture d'Indre-et-Loire, 2008, p. 22) 344
- Figure 3.* Coupe type des tranchées drainantes de réseau d'eaux pluviales des Balcons de la Vosne (source : UrbaConcept, dossier de demande d'autorisation de lotir, 2008) 346
- Figure 4.* Le Jardin de Rampeaux : localisation de la zone non aedificandi des lots 14 à 17 (source : vue de l'esquisse de l'assainissement eaux pluviales, CFEG, 2005) 347
- Figure 5.* Le Clos du Grand Champ. Localisation des tranchées d'infiltration (source : vue du plan de réseaux-Dossier de demande de permis de lotir, Capelli, 2005) 348
- Figure 6.* Le Clos du Grand Champ. Espaces verts réceptacles des tranchées d'infiltration : des espaces non qualifiés (photo : L. Herrmann, 2015) 350
- Figure 7.* Le Clos des Eparviers. Localisation du mail et de la voie de desserte résidentielle autour (source : Dossier de demande d'autorisation de lotir/Schéma de voirie/Foncier Conseil, 2001) 351
- Figure 8.* Coupe sur le mail (source : Dossier de demande d'autorisation de lotir /Cahier des charges paysagers et technique/In Situ, 2001) 351
- Figure 9.* Le réseau d'eau pluviale, principe générateur de la conception urbaine (source : Atelier LD) 353
- Figure 10.* Clos des Eparviers : le mail, une noue centrale, espace de récupération et de stockage des eaux pluviales, colonne vertébrale de la composition du lotissement (source : CAUE 69) 354
- Figure 11.* Exemple d'Orientation d'Aménagement : OA de l'ilot Chablais gare à Annemasse /PLU 2007 (source : Berlo, 2007, p.37) 361
- Figure 12.* Réforme de 2005. Regrouper les procédures pour clarifier le code de l'urbanisme 365
- Figure 13.* Le nouveau permis d'aménager, introduction d'informations qualitatives dans le dossier d'autorisation. Exemple des Balcons de la Vosne ; photographies de l'environnement proche et lointain (source : Dossier de demande de permis d'aménager/UrbaConcept, 2009) 370
- Figure 14.* Permis d'aménager et Déclaration Préalable, deux situations-types (L. Herrmann, 2016) 378
- Figure 15.* Zones climatiques de la RT2012 (source : www.rt-batiment.fr) 392
- Figure 16.* Evolution des systèmes constructifs (source : Perysinaki et Sery, 2012, p.118) 395

PARTIE IV

Figure 1. La production de la ville par lotissement, un processus complexe : pluralité d'acteurs, multiplicité des procédures et articulation des échelles spatiales (L. Herrmann, 2016) 411

Figure 2. Identification de trois nœuds procéduraux dans le processus de production de la ville par lotissement (L. Herrmann, 2016) 412

Chapitre 7

Figure 1. Les trois intercommunalités de nos terrains d'études : deux communautés de communes (Communauté de communes des Hauts du Lyonnais et Communauté de communes de l'Est lyonnais) et une communauté urbaine (Grand Lyon) (L. Herrmann, 2016) 429

Figure 2. Extrait du cahier des charges paysager et technique réalisé par InSitu pour les voies du Clos des Eparvièrs. Plan et coup de la rue du Vergers (source : InSitu, 2001) 436

Figure 3. Analyse de la « constitution paysagère » (dixit) de Solaize dans l'étude de l'architecte-conseil (source : extraits choisis de l'étude « Solaize. Identités des quartiers », 1991, J.-Y. Quay) 439

Figure 4. Un type structurant le paysage bâti solaizard : la cour (source : ibid) 440

Figure 5. La phase d'instruction prise dans de stricts délais légaux (L. Herrmann, 2016) 449

Figure 6. Schéma de synthèse. Les partenaires des acteurs communaux : l'accès à diverses ressources d'ingénierie territoriale pour réguler la production des lotissements (L. Herrmann, 2016) 456

Chapitre 8

Figure 1. Emiettement urbain et avancée du front périurbain : Aveize prise dans l'extension de la périurbanisation lyonnaise (source : Caudron, 2015b, p.11/retravaillé par L. Herrmann, 2016) 464

Figure 2. Développement de l'urbanisation et zonage. Le POS de 1984 de Solaize : organisation de l'étalement et la fragmentation de la forme urbaine à travers un surdimensionnement des zones NA, UE et UD (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 1985/ photographies aérienne géoportail/ cadastre.gouv/ retravaillés par L. Herrmann, 2016) 469

Figure 3. Circonscription du périmètre urbanisable de Saint-Bonnet-de-Mure par son premier plan de zonage (1982) (source : POS Saint-Bonnet-de-Mure, plan de zonage, 1982/retravaillé par L. Herrmann, 2016) 470

Figure 4. Développement de l'urbanisation et zonage. Le POS de 1982 de Saint-Bonnet-de-Mure : surdimensionnement des zones NAe et étalement urbain (source : POS Saint-Bonnet-de-Mure, plan de zonage, 1982/ photographies aériennes géoportail/ cadastre.gouv/ retravaillés par L. Herrmann, 2016) 471

Figure 5. Zonage centripète et limitatif du POS de 2001 de Solaize (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 2001/retravaillé par L. Herrmann, 2016) 473

Figure 6. Définition du zonage du POS de 1987 à Aveize (source : plan de zonage du POS d'Aveize, retravaillé par L. Herrmann, 2016) 474

Figure 7. Montanay : relative stabilité du périmètre constructible depuis l'approbation le premier POS (source : POS de 1982, Plan de zonage / PLU de 2004, Plan de zonage/ retravaillés par L. Herrmann, 2016) 475

Figure 8. Zones UD et UE à Montanay, réceptacles d'une urbanisation lâche et peu dense (sources : POS Secteur Nord de la Communauté urbaine de Lyon, plan de zonage, 1982 photographies aériennes géoportail/ cadastre.gouv/ retravaillés par L. Herrmann, 2016) 476

Figure 9. Les Balcons de la Vosne : un lotissement situé en zone urbaine pavillonnaire (source : plan de

zonage du PLU de Montanay/retravaillé par L. Herrmann, 2016)	478
<i>Figure 10.</i> Règlement d'urbanisme : les articles 5 à 14 encadrent les conditions d'occupation du sol (L. Herrmann, 2016, d'après une idée originale de Piolet, 2015)	485
<i>Figure 11.</i> Profil du Mail au Clos des Eparviers (source : InSitu, dossier de demande de permis de lotir, 2001 ; réalisation : L. Herrmann, 2016)	490
<i>Figure 12.</i> POS de Solaize (1984) : la logique du zonage, une juxtaposition de surfaces sans pensée de l'articulation (source : POS secteur Est Solaize, plan de zonage, 1984/ réalisation : L. Herrmann, 2016)	504
<i>Figure 13.</i> Les dispositions graphiques du POS du Solaize sur le secteur des Eparviers (source : POS de Solaize, Plan de zonage, 2001, retravaillé par L. Herrmann, 2016)	507
<i>Figure 14.</i> Plan de masse du secteur du Grand Champ (source : POS de Saint-Bonnet-de-Mure, 2003, retravaillé par L. Herrmann, 2016)	509

Chapitre 9

<i>Figure 1.</i> Prescriptions sur l'implantation du bâti dans le plan de composition du Clos des Eparviers (source : dossier de demande d'autorisation de lotir, 2001, Foncier Conseil ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)	528
<i>Figure 2.</i> Négociations autour du parcellaire au Clos des Eparviers : continuité dans le changement (source : archives de l'architecte-conseil de Solaize, 2001, d'après Foncier Conseil 2000 ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)	530
<i>Figure 3.</i> Plan masse du secteur des Eparviers réalisé en 1994 par l'architecte-conseil : des principes morphologiques maintenus dans la composition finale du lotissement (source : archives de l'architecte-conseil ; retravaillé par L. Herrmann, 2016)	540
<i>Figure 4.</i> Détermination du processus de conception d'une maison par l'octroi d'un prêt (source : d'après Jaillot, 1982, p.138)	581
<i>Figure 5.</i> Annexe au règlement du lotissement du Clos des Eparviers : modélisation des contraintes d'implantation et de clôture, un document à mi-chemin entre le réglementaire et l'opérationnel (Dossier de demande d'autorisation de lotir, Foncier Conseil, 2002, archives municipales de Solaize)	598
<i>Figure 6.</i> Plan de composition des Balcons de la Vosne : le strict encadrement de la trame bâtie (source : dossier de demande de permis d'aménager, UrbaConcept, 2009)	599
<i>Figure 7.</i> Exemple de document graphique renseignant l'insertion d'un projet de maison dans son environnement à Solaize (source : permis de construire, archives municipales de Solaize)	618
<i>Figure 8.</i> Maîtrise de la trame bâtie aux Balcons de la Vosne : plan de masse inclus dans le dossier de demande d'autorisation de lotir (source : Urbaconcept, 2009, archives municipales de Montanay)	626
<i>Figure 9.</i> Croquis du concepteur des Balcons de la Vosne opposant le parti pris de l'opération à celui, traditionnel, d'un géomètre potentiel (source : croquis réalisé en entretien par le concepteur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)	634
<i>Figure 10.</i> Modèle de maison conçu par l'architecte pour la trame bâtie des lots libres des Balcons de la Vosne. Transition espace public/espace privé (source : schéma constructeur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)	636
<i>Figure 11.</i> Croquis explicatif du fonctionnement de l'exercice de conception sous contrainte exclusive de la rentabilité (source : croquis réalisé en entretien par le constructeur, retravaillé par L. Herrmann, 2016)	640
<i>Figure 12.</i> Les parcelles en drapeau au Clos du Grand Champ et au Jardin de Rampeaux (L. Herrmann, 2016 ; données : cadastre.gouv)	640

Figure 13. Logique de conception par le marché : la rentabilité comme principe supérieur de composition (L. Herrmann, 2016) 644

Conclusion Partie IV

Figure 1. Les trois espaces stratégiques de la qualification des lotissements traversés par deux enjeux : l'engagement politique des acteurs publics et la responsabilité morphologique des acteurs privés (L. Herrmann, 2017) 657

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS	3
LISTE DES ABRÉVIATIONS	5

INTRODUCTION Présentation de la question de **recherche** **13**

1. LE LOTISSEMENT, UN MODE OPÉRATOIRE DE LA PRODUCTION ORDINAIRE DE LA VILLE	16
1.1. La fabrique ordinaire de la ville	17
1.2. Le lotissement : un mode opératoire intéressant de la production ordinaire de la ville	19
2. LE LOTISSEMENT, AU CŒUR D'UNE CONTROVERSE VIRULENTE : VILLE COMPACTE VS VILLE ÉTALÉE	26
2.1. Ville compacte, ville étalée, quelques éléments de définition	27
2.2. Les termes du débat	29
2.2.1. Registre environnemental	29
2.2.2. Registre social	31
2.2.3. Registre économique	32
2.2.4. Registre politico-administratif	33
3. PROBLÉMATIQUE	34
3.1. Le lotissement : un mode opératoire contemporain très critiqué, producteur de médiocrité morphologique	34
3.2. Le lotissement, ce marteau	35
3.2.1. Mise en perspective historique : le lotissement associé à une grande diversité de formes	35
3.2.2. Des « signaux faibles » : des lotissements contemporains qualifiés ?	39
Plan de la thèse	41

PARTIE I. Appréhender le lotissement : cadrage et protocole de recherche **45**

INTRODUCTION PARTIE I 47

CHAP. 01 CADRAGE DE LA RECHERCHE : APPROCHE THÉORIQUE ET HYPOTHÈSES **49**

1. APPROCHE ACTIONNISTE : LE LOTISSEMENT COMME SYSTÈME D'ACTION COLLECTIVE URBAINE 51

1.1. Une entrée par la fabrique urbaine 52

1.2. Apports et conséquences méthodologiques de l'analyse stratégique et de l'analyse systémique 54

1.2.1. Rationalité limitée et située de l'acteur 54

1.2.2. Liberté stratégique et pouvoir 55

1.2.3. Penser l'action collective : le système d'action organisée 56

1.3. Incomplétude de la rationalité stratégique : prendre en compte les valeurs 59

1.3.1. Ce « quelque chose en plus » 60

1.3.2. La justification 60

1.3.3. Implications méthodologiques : entretiens et études de cas 62

2. HYPOTHÈSES DE RECHERCHE 66

2.1. Hypothèse morphologique : réintégrer le processus de production et le tissu des lotissements 66

2.2. Hypothèse réglementaire : l'injonction réglementaire au développement durable, facteur de changement dans la procédure de lotissement ? 69

2.3. Hypothèse actionniste : la qualité des lotissements conditionnée par la capacité de régulation communale ? 70

CONCLUSION **CHAPITRE 01** 73

CHAP. 02 MÉTHODOLOGIE : UNE APPROCHE PAR ÉTUDES DE CAS **75**

1. LA SÉLECTION DES ÉTUDES DE CAS 78

1.1. Sources : la constitution d'un corpus d'opérations de lotissement de qualité 78

1.1.1. La littérature professionnelle : un recueil d'opérations 78

1.1.2. Méthodologie de constitution du corpus bibliographique et de recensement des publications 79

1.2. Définition d'un périmètre de sélection des études de cas 82

1.3. Le choix de quatre opérations de lotissement : Le Clos des Eparviers (Solaize) ; Le Jardin de Rampeaux (Avéize) ; Le Clos du Grand Champ (Saint-Bonnet-de-Mure) ; Les

Balcons de la Vosne (Montanay)	85
1.3.1. Critères immuables et précision du corpus	86
1.3.2. Variables de choix problématisées	87
1.3.3. Le choix d'une 4 ^{ème} opération « hors protocole »	91
2. UNE METHODE D'ANALYSE COMPARATIVE ET QUALITATIVE	94
2.1. La comparaison de quatre lotissements	94
2.1.1. Pourquoi comparer ?	94
2.1.2. Qu'est ce qui est comparable ?	95
2.1.3. Comment comparer ?	97
2.2. Quelles sources pour une analyse qualitative de la production des lotissements ?	98
2.2.1. La littérature grise des opérations	98
2.2.2. La parole des acteurs au centre du terrain	100
2.2.2.1. Une première phase exploratoire	100
2.2.2.2. La délimitation du corpus	101
2.2.2.3. La construction de grilles d'entretiens différenciées	102
2.2.2.4. Interprétation et analyse : analyse thématique et « analyse en mode écriture » (Paillé & Mucchielli, 2012)	104
CONCLUSION CHAPITRE 02	108

PARTIE II. Forme urbaine et qualité morphologique des lotissements **111**

INTRODUCTION PARTIE II	112
------------------------	-----

CHAP.03 APPROCHE MORPHOLOGIQUE : LE TISSU DES LOTISSEMENTS **115**

1. L'ÉTUDE DE LA FORME PHYSIQUE DES VILLES MARQUÉE PAR UNE GRANDE DIVERSITÉ	117
1.1. Diversité des usages de la notion de « forme urbaine »	117
1.2. Trois écoles européennes de morphologie urbaine	120
1.2.1. L'école italienne : les travaux fondateurs de Muratori	121
1.2.2. L'école anglo-saxonne : entre <i>towscape</i> et géomorphologie	126
1.2.3. L'école française : à la recherche d'un nouvel urbanisme	133
2. UNE APPROCHE MORPHOLOGIQUE PRAGMATIQUE	143
2.1. Une ambition descriptive	143

2.2. Une perspective synchronique	144
2.3. Un objet d'étude morphologique singulier mais pas inédit	145
2.3.1. Morphologie urbaine et tissus contemporains : une « disproportion entre études et réalité » (Allain, 2004)	146
2.3.2. Analyses morphologiques de la ville contemporaine et de ses extensions périphériques	147
2.4. Le silence végétal, un impensé de l'approche morphologique	154
2.4.1. L'omniprésence du végétal	154
2.4.2. Le végétal comme forme	157

3. UNE APPROCHE SYSTEMIQUE DES TISSUS URBAINS DES LOTISSEMENTS 161

3.1. Le tissu urbain : une grille d'analyse opérante	161
3.2. Tissu urbain et lotissements : au seuil de l'espace public, la clôture	164
3.3. Le tissu urbain de quatre lotissements au cœur de notre recherche	167
3.3.1. Le Clos des Eparviers à Solaize	168
3.3.2. Le Clos du Grand Champ à Saint-Bonnet-de-Mure	171
3.3.3. Les Jardins de Rampeaux à Aveize	174
3.3.4. Les Balcons de la Vosne à Montanay	177

CONCLUSION CHAPITRE 03 183

CHAP. 04 LA QUALITÉ MORPHOLOGIQUE DES LOTISSEMENTS 185

1. QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : ENJEUX THEORIQUES	188
1.1. La qualité morphologique : une dimension de la qualité urbaine	188
1.1.1. La qualité de vie : une vaste notion polysémique	190
1.1.1.1. <i>Qualité de vie : usages sociaux et politiques d'une notion</i>	190
1.1.1.2. <i>Approches disciplinaires de la qualité de vie : en sciences sociales, une notion à deux facettes</i>	192
1.1.2. De la qualité urbaine à la qualité morphologique	194
1.2. Evaluer la qualité : un processus d'attribution de valeur	200
1.2.1. Qualité : relativité pratique et relativité contextuelle	200
1.2.2. La dimension axiologique de l'attribution de la valeur	202
1.2.2.1. <i>Les théories d'urbanisme : une imposture scientifique ? Retour sur l'analyse de Françoise Choay (1965 ; 1980)</i>	203
1.2.2.2. <i>New Urbanism : une théorie d'urbanisme pour la suburbia</i>	205
1.3. Introspection et transparence : fondements axiologiques et recevabilité scientifique	208

2. UNE APPROCHE CONVENTIONNELLE DE LA QUALITÉ MORPHOLOGIQUE : VERS UNE GRILLE D'ÉVALUATION	212
2.1. Présentation du protocole méthodologique : identification des critères de la qualité morphologique	214
2.1.1. Méthode d'identification des critères de qualité morphologique	215
2.1.2. Gestion du stationnement et qualité esthétique du bâti : l'absence d'un accord interne au corpus	218
2.2. Les critères d'évaluation de la qualité morphologique des lotissements selon les acteurs professionnels de l'urbanisme et de l'aménagement	222
2.2.1. Localisation des opérations : une « attitude de greffe »	224
2.2.2. Trame viaire : construire la « ville passante » (Mangin, 2004)	226
2.2.3. Trame parcellaire : intégration, diversité et économie foncière	230
2.2.4. Densité, diversité, compacité et intégration du bâti	233
2.2.5. Des espaces ouverts structurants, paysagers et piétons	238
2.2.6. Des critères « frontières » : espaces de la gestion l'eau, espaces de la gestion des déchets et mobilier urbain	244
3. LE CLOS DES EPARVIERS, LE CLOS DU GRAND CHAMP, LE JARDIN DE RAMPEAUX, ET LES BALCONS DE LA VOSNE : QUELLE QUALITÉ MORPHOLOGIQUE ?	248
3.1. Localisation : des opérations intégrées dans le tissu urbain communal	248
3.2. Trame viaire : maillage et multimodalité	259
3.3. Trame parcellaire et trame bâtie : diversification, intégration et qualité environnementale	268
3.4. Trame des espaces ouverts, trame végétale et trame bâtie : composer l'espace par le vide, qualifier les seuils	278
CONCLUSION CHAPITRE 04	286
Conclusion Partie II	288

PARTIE III. Lotissement et évolution du cadre réglementaire **291**

INTRODUCTION PARTIE III	293
-------------------------	-----

CHAP. 05 DU CONTRAT PRIVÉ À L'OPÉRATION D'URBANISME : RETOUR HISTORIQUE SUR LA RÉGLEMENTATION DES LOTISSEMENTS **295**

1. PRÉHISTOIRE ET ORIGINE DU LOTISSEMENT	298
1.1. La substance du vide	299

1.2. Les origines bourgeoises du lotissement	300
1.3. Le modèle pavillonnaire ouvrier : quels fondements théoriques ?	303
2. LOTISSEMENTS RÉGLEMENTÉS, LOTISSEMENTS SUSPECTS	306
2.1. L'épisode charnière des lotissements défectueux (1884 -1928)	306
2.2. Baptême réglementaire (1919/1924-1935)	310
2.3. La rigidification du cadre réglementaire (1943-1958/1959)	314
3. LE LOTISSEMENT, UNE OPÉRATION D'URBANISME RÉGLEMENTÉE (1960 - 1990)	319
3.1. Le retour de la politique pavillonnaire	319
3.2. 1960/1970 : vers une réforme d'ensemble du droit des lotissements	324
CONCLUSION CHAPITRE 05	329

CHAP. 06 INJONCTION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉVOLUTION DE LA PROCÉDURE DE LOTISSEMENT : UNE TROISIÈME PHASE DE SON HISTOIRE RÉGLEMENTAIRE ? **331**

1. LE LOTISSEMENT QUALIFIÉ : OUTIL D'UNE POLITIQUE DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT (1990-2007)	335
1.1. La gestion de l'eau ou l'entrée d'un enjeu environnemental dans le cadre réglementaire du lotissement	335
1.1.1. La contrainte réglementaire autour de la gestion de l'eau dans les lotissements : une thématique omniprésente dans le discours des acteurs	335
1.1.2. Retour sur les étapes réglementaires	339
1.1.3. Les impacts sur la production des lotissements : la réglementation en matière d'eaux pluviales, un levier de qualification ?	343
1.2. Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU - 2000) : un tournant dans le droit de l'urbanisme qui impacte les lotissements	354
1.2.1. La poursuite de l'environnementalisation du droit de l'urbanisme	354
1.2.2. Un nouveau contexte planificateur	355
1.2.3. La recherche de plus de qualité dans la procédure d'autorisation de lotir : la création du volet architectural et paysager	360
1.3. Nouvelle réforme du régime des lotissements (2005/2007)	362
1.3.1. L'ordonnance de 2005 : une réforme pour simplifier et renforcer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme	362
1.3.2. Une nouvelle définition et l'instauration d'un double régime pour les lotissements	364

2. GRENELLE ET LOI ALUR : UN CHANGEMENT DE POSTURE ? LOTISSEMENT ET LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS	372
2.1. Quels changements dans le régime juridique du lotissement ?	373
2.1.1. 2011/2012 : une réforme de la réforme	374
2.1.2. La loi ALUR : pour une densification des lotissements existants	377
2.2. La constitution progressive d'un nouveau contexte hostile : la planification grenellisée	378
2.2.1. Protection de l'espace, densification, prise en compte de l'environnement et performance énergétique : le renouvellement de la planification	378
2.2.2. Passage d'une lutte contre le mitage à une lutte contre l'artificialisation des sols : le lotissement, à nouveau suspect	383
2.3. La réglementation thermique : la performance énergétique des bâtiments contrôlée	388
2.3.1. La RT2012 : instauration de nouvelles normes porteuses d'une « révolution » énergétique du bâtiment	389
2.3.2. Quels impacts sur la conception des maisons ?	390
2.3.3. Une réglementation critiquée : appréhension limitée du bâti et faiblesse du contrôle	398
CONCLUSION CHAPITRE 06	401
Conclusion Partie III	403

PARTIE IV. La fabrique de lotissements de qualité

407

INTRODUCTION PARTIE IV	408
------------------------	-----

CHAP. 07 RESSOURCES ET PARTENAIRES DU POLITIQUE : CONSTRUIRE ET MENER UNE STRATÉGIE POUR PRODUIRE LA QUALITÉ

413

1. LA CAPACITÉ DE CONSTRUCTION D'UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN : L'ENJEU DE L'ACCÈS AUX RESSOURCES D'INGÉNIERIE TERRITORIALE	416
--	-----

1.1. Une stratégie pour la ville : la remise en politique de l'action urbaine à l'heure de la crise du système traditionnel de production de la ville	416
--	-----

1.2. Des ressources ingénieriales pour construire et mener une stratégie territoriale	419
---	-----

2. CAPTER L'INTELLIGENCE : INTERCOMMUNALITÉ DE PROJET ET PARTENAIRES DE L'ACTEUR COMMUNAL	424
--	-----

2.1. Appartenance à une grande intercommunalité de projet	425
---	-----

2.1.1. De la Courly au Grand Lyon : la constitution progressive d'une puissance technique, ingénieriale et politique	428
---	-----

2.1.2. Solaize et Montanay : deux communes grand lyonnaises	431
2.1.2.1. Des ressources ingénieriales supplémentaires dans la phase d'instruction	432
2.1.2.2. Le dispositif architecte-conseil, un instrument pour la construction et la mise en œuvre d'une stratégie communale : études amont et « examens concertés »	435
2.2. DDE, CAUE et autres partenaires pour commune esseulée	445
2.2.1. La DDE : « gardienne du temple » et au-delà	445
2.2.2. Le CAUE : un « pôle de compétences » pour les communes extérieures à la communauté urbaine	448
2.2.3. Une scène de concertation partenariale, lieu d'expression d'une expertise architecturale, paysagère et urbanistique : la Commission Lotissement	450
CONCLUSION CHAPITRE 07	455

CHAP. 08 PLANIFIER LA QUALITÉ ? QUELLE RÉGULATION DE LA MORPHOLOGIE DES LOTISSEMENTS PAR LA RÈGLE D'URBANISME LOCALE ? **457**

1. LA DÉFINITION DU ZONAGE : MACROFORME URBAINE, TISSU URBAIN COMMUNAL ET LOCALISATION DES OPÉRATIONS	460
1.1. Emiettement de la macroforme métropolitaine : enjeu de la définition des zones non constructibles	460
1.2. Tissu urbain et planification locale : localisation des zones à urbaniser et modèle d'urbanisation communal	464
1.3. Zones NB et « pastillage » : la « fabrique réglementaire » du mitage	477
2. LE RÈGLEMENT D'URBANISME : DES ARTICLES AU FORT IMPACT MORPHOLOGIQUE	480
2.1. Articles 1 et 2 : un impact indirect sur la forme des opérations via l'introduction de conditions morphologiques d'occupation du sol	484
2.2. Articles 3 et 4 : voies et réseaux. La réglementation d'un élément clé du tissu urbain, la trame viaire	485
2.3. Article 5, surface minimale : une norme ambivalente entre étalement et qualification de la forme urbaine	489
2.4. Articles 6, 7 et 8 : réglementation de l'implantation du bâti	490
2.5. Articles 9, 10 et 14 : encadrement de la volumétrie et de la densité bâtie	491
2.6. Article 11, l'aspect extérieur des constructions : la tentation néo-régionaliste	492
2.7. Articles 12 et 13 : stationnement et espaces libres	496
3. LES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES : SORTIR DU ZONAGE POUR PENSER LE TISSU URBAIN	500
3.1. Insuffisance du règlement pour produire la qualité	500
3.1.1. Une pensée réductrice de la forme urbaine : un encadrement de la trame	

bâtie à la parcelle	500
3.1.2. Des règles sans projet	503
3.2. Des dispositions réglementaires complémentaires : les règles graphiques	504
CONCLUSION CHAPITRE 08	510

CHAP. 09 PRODUIRE LES LOTISSEMENTS : ENTRE NÉGOCIATION, RÉGLEMENTATION ET VALEURS, CHERCHER LA QUALITÉ **513**

1. LA DELIVRANCE DES AUTORISATIONS D'URBANISME, CLEF DE VOUTE DES NEGOCIATIONS LOCALES **517**

1.1. Sur quoi portent les discussions ? La place de la dimension morphologique des opérations dans les systèmes locaux de négociation 520

 1.1.1. Gérer les interfaces espace public/espace privé 520

 1.1.2. Maîtriser les espaces ouverts collectifs 522

 1.1.3. Réguler la densité et l'implantation de la future trame bâtie 524

 1.1.4. Le parcellaire, un point aveugle ? 527

1.2. La négociation, une interaction au cœur des rapports de pouvoir : contraintes et ressources des acteurs 529

 1.2.1. Réglementation, ingénierie, réputation et foncier : les ressources de la commune dans la négociation locale 530

 1.2.1.1. *Ressources réglementaires* 530

 1.2.1.2. *Ressources ingénieriales* 535

 1.2.1.3. *Ressources réputationnelles* 539

 1.2.1.4. *Ressources foncières* 541

 1.2.1.5. *Ressource politique* 544

 1.2.2. Abstention, expertise, report des coûts, poids financier et réglementation : les ressources des lotisseurs dans la négociation locale 548

 1.2.2.1. *Abstention* 550

 1.2.2.2. *Expertise* 550

 1.2.2.3. *Report de l'incertitude* 551

 1.2.2.4. *Ressource réglementaire* 555

 1.2.2.5. *Ressource financière* 556

2. DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE, UNE PHASE PLUS RÉGLEMENTÉE QUE NEGOCIÉE **559**

2.1. Habitants-maîtres d'ouvrage et constructeurs de maisons individuelles : quels intérêts morphologiques propres ? 560

 2.1.1. Habitants : des maîtres d'ouvrage sans programme ? 560

 2.1.1.1. *Un projet de propriété plus qu'un projet d'architecture : incomplétude et imprécision des programmes* 562

 2.1.1.2. *Localisation, surface, agencement intérieur, volumétrie et implantation : à la recherche des éléments programmatiques* 566

 2.1.2. Constructeurs de maisons individuelles : une maîtrise d'œuvre sans conception ? 571

 2.1.2.1. *Maîtrise d'œuvre et conception des maisons individuelles : une nébuleuse*

<i>d'acteurs où dominent les constructeurs spécialisés</i>	572
2.1.2.2. <i>Constructeurs industriels, constructeurs gestionnaires : la négation de la conception</i>	576
2.1.2.3. <i>« Un projet, un terrain, un client » : le sur-mesure dans le CCMI</i>	587
2.2. Construire sa maison en lotissement, la faible marge de manœuvre morphologique : un système d'action régulé par le règlement de lotissement	593
2.2.1. <i>Règlement de lotissement et plan de composition : la faible marge de manœuvre morphologique au-delà du permis d'aménager</i>	593
2.2.2. Analyse stratégique : le comportement très encadré des habitants-maîtres d'ouvrage et de leur maître d'œuvre	599
2.2.2.1. <i>Peu de situations de négociation</i>	600
2.2.2.2. <i>La délivrance des autorisations de construire : un rapport de forces déséquilibré</i>	607
3. DÉPASSER L'APPROCHE STRATÉGIQUE : LES VALEURS DES ACTEURS AU CENTRE DE LA QUALIFICATION DES OPÉRATIONS	628
3.1. Le maintien d'une marge de manœuvre pour l'exercice de conception par le lotisseur et son maître d'œuvre	630
3.2. Le lotisseur : innocent ou responsable ?	635
3.2.1. Lotisseur innocent : la conception comme calcul financier	636
3.2.2. Lotisseur responsable : la valorisation de l'activité de conception	642
3.2.2.1. <i>La responsabilité morphologique : un ordre de grandeur distinct du marché chez certains lotisseurs/constructeurs</i>	643
3.2.2.2. <i>La conception : un compromis entre le marché et la création</i>	645
CONCLUSION CHAPITRE 09	651
Conclusion Partie IV	652
CONCLUSION	657
1. RETOUR SUR HYPOTHÈSES ET PRINCIPAUX RÉSULTATS	659
1.1 Hypothèse 1 : réfutation de la fatalité morphologique du lotissement, voir au-delà des maisons individuelles	659
1.2. Hypothèse 2 : influence indirecte de l'injonction réglementaire au développement urbain durable	661
1.3. Hypothèse 3 : pluralité des leviers de la régulation publique de la morphologie et enjeu de l'engagement politique communal	663
1.4. Hypothèse 4 : responsabilité morphologique des lotisseurs	664
2. PERSPECTIVES DE RECHERCHE	665
2.1. Aller plus loin : hypothèse économique, actualité réglementaire et méthodes d'analyse quantitative	665

2.2. Regarder ailleurs : de la qualité morphologique à la qualité urbaine ; du lotissement au diffus 667

BIBLIOGRAPHIE 669

SOURCES DU CORPUS PROFESSIONNEL CITEES DANS LE TEXTE (PARTIE II) 699

ANNEXES 725

Annexes

LISTE DES ANNEXES

01. État de l'art : la littérature professionnelle sur les lotissements. Un corpus-source pour sélectionner nos études de cas et définir les critères de la qualité morphologique.
02. Liste des entretiens réalisés
03. Constructeurs identifiés
04. Guides d'entretiens par acteurs
05. Organigramme des agents de la Communauté de Communes des Hauts du Lyonnais
06. Plans de zonage des documents locaux d'urbanisme sur trois de nos communes d'étude
07. Analyse comparée des documents d'urbanisme locaux
08. 1994-2000 : Multiplication des schémas de composition sur le secteur des Eparviers
09. Entretiens habitants : données descriptives
10. Analyse comparée des règlements de lotissement de nos quatre opérations-études de cas
11. Plans de composition de nos quatre opérations-études de cas (inclus dans les dossiers de demande d'autorisation de lotir ou de permis d'aménager)
12. Plan de masse des Balcons de la Vosne

Annexe 01

Etat de l'art : la littérature professionnelle sur les lotissements

Un corpus-source pour sélectionner nos études de cas et définir les critères de la qualité morphologique

Légende inclus non inclus titre rouge non consulté

CATEGORIE ACTEURS	NOM AUTEURS	DATE	TITRE	NATURE	complément	ETAT	LUS/VUS
Professionnels de l'aménagement et de la construction	SNAL	2004	<i>Aménagement du territoire et développement durable : les vrais enjeux</i>	Actes	15ème congrès du SNAL	0	0
		s.d.	<i>Le livre blanc du foncier. Pour une gestion équilibrée de la croissance urbaine</i>	doc		X	X
		2006	<i>Démarche de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement. Guide d'expérimentation à l'usage des aménageurs</i>	doc		X	X
		2008	<i>Guide de l'éco-aménagement pour un développement durable</i>	doc		X	X
		2011	<i>Ecoquartiers. Volume 1</i>	Ouvrage		X	X
		2014	<i>Ecoquartiers. Volume 2</i>	Ouvrage		0	0
		2011-2014	<i>Snal Magazine</i>	Articles		X	X
	SNAL/ ADEME / DGUHC / HQE	2005	<i>Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable</i>	étude		X	X
	SNAL/PUCAU	2003	<i>Appel à projet "Lotissements denses"</i>	doc		X	X
	Union des Maisons françaises / CERTU	2013	<i>Comment concilier évolution de la demande d'habitat des ménages, maisons individuelles, réalisme économique et qualité urbaine dans les projets d'aménagement?</i>	ppt		X	X
	FNCAUE	2006	<i>Habiter les territoires de projets</i>	actes		0	0
		2010	<i>Comment questionner l'étalement urbain</i>	atelier		X	X
		2011	<i>Les lotissements. Productions et actions des CAUE</i>	doc		X	X
	Ain	2002	<i>Habiter en lotissement. Quelques recommandations à l'usage des acquéreurs</i>	brochure		X	X
		2013	<i>Habitat durable. Bassin de Bourg-en-Bresse. Des bases pour un avenir</i>	ppt		X	X
		2014	<i>L'aménagement urbain de votre commune</i>	doc		X	X
	Ardèche	2010	<i>Urbanisme durable en Ardèche. Des enjeux aux outils. Conception et financement d'un quartier, l'exemple de Saint-Montant</i>	ppt	Journée d'étude du 30 mars 2010 (présentation du projet par Patrice Pierron)	X	X
	Ardèche / Bouches-du-Rhône	2000	<i>Le lotissement en question</i>	expo		0	0

Ariège	2010	<i>Vers un urbanisme durable en Ariège. Bâtir l'Ariège de demain</i>	doc		X	X
Bas-Rhin	2007	<i>Mieux lotir : des acteurs de la filière lotissement présentent leurs propositions aux maires</i>	doc		X	X
Calvados	sd	<i>Urbanisme en Pays d'Auge. Les lotissements et les constructions d'habitation</i>	doc		X	X
	2007	<i>L'étalement urbain dans les espaces urbains et ruraux du Calvados, un enjeu de développement durable</i>	actes		X	X
Charente-Maritime	2000	<i>Quel urbanisme durable pour les nouveaux habitants?</i>	doc		0	0
Dordogne	2013	<i>Le lotissement, comment le réussir - fiches pratiques</i>	doc		X	X
Doubs	1996	<i>Habitat individuel et formes urbaines : des cités aux lotissements</i>	actes		X	X
	2005	<i>Des projets d'extension urbaine réussis. Cahier de recommandations</i>	doc		X	X
	2011	<i>La notice descriptive du permis d'aménager pour les quartiers d'habitat</i>	doc	Les fiches-conseil du CAUE	X	X
Drôme	2008	<i>Aménager et habiter un territoire de qualité. Habitat et urbanisme. Guide à l'usage des élus de la Drôme</i>	doc		X	X
Essonne	2006	<i>En finir avec l'étalement urbain</i>	actes		X	X
Eure	2010	<i>Quelle évolution pour les quartiers pavillonnaires?</i>	doc		X	X
	2011	<i>Lisières vivantes- Comment habiter les bourgs de l'Eure?</i>	ouvrage		X	X
Eure-et-Loir	2001	<i>Le lotissement résidentiel. Programmation, conception et gestion</i>	revue	Les cahiers de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, n°5	X	X
Gard	2007	<i>A la recherche d'un urbanisme et d'un habitat raisonnable</i>	CDRom		0	0
Haut-Rhin	2003	<i>Villages du Haut-Rhin et lotissement - 3 enjeux et 13 points-guides</i>	doc		X	X
Haute Savoie	1985	<i>Concevoir et vivre : Dictionnaire du lotissement en Haute-Savoie</i>	ouvrage		X	X
	2013	<i>Ni barre ni raquette. Vers une politique urbaine à dimension humaine</i>	film		youtube	X
Hautes-Alpes	1987	<i>Regards sur les lotissements de Gap</i>	brochure		0	0
Hérault	2008	<i>L'habitat individuel autrement. Pour une maîtrise du développement urbain dans l'Hérault</i>	doc	Carnet "Habiter sans s'étaler", n°1	X	X
	2008	<i>Les lotissements résidentiels</i>	doc	Carnet "Habiter sans s'étaler", n°2	X	X
	2013	<i>L'habitat individuel à qualité environnementale en méditerranée. Pour une construction bioclimatique et innovante dans l'Hérault</i>	doc	Carnet "Habiter sans s'étaler", n°3	X	X
Indre	2005	<i>Pour de meilleurs lotissements</i>	revue	Les dossiers du CAUE 36, de l'AMI et de l'UDMR	X	X
Isère	1984	<i>La qualité des lotissements en Isère</i>	doc		X	X
	2012	<i>Un développement atypique</i>	fiche opérationnelle		X	X
Loir-et-Cher	2007	<i>Le Maire et l'urbanisation des nouveaux territoires. Memento des extensions urbaines de qualité</i>	doc	3 docs	X	X
	1998	<i>Des bourgs en extension : habitat et cohérence urbaine</i>	doc		0	0
	2008	<i>Créer un nouveau quartier</i>	CDRom		X	X

Loire-Atlantique	2008	<i>La maîtrise du développement urbain, l'exemple de la Chapelle-des-Marais</i>	revue	Lettre d'information du CAUE44, 8_ Dossier "Nouveaux quartiers"	X	X
	2010	<i>Construire sa maison dans une démarche de développement durable</i>	ouvrage		X	X
Loiret	nd	<i>Bâtir dans le bon sens</i>		co édité avec ADEME	X	X
	2001	<i>Maisons individuelles, marchés particuliers</i>		co édité avec Ministère de la culture, CAUEs 46, 77 et 93	X	X
	2004	<i>Organiser sa parcelle</i>	doc	fiche conseil	X	X
	2010	<i>Extension urbaines. Nouveaux quartiers et développement durable</i>	doc	fiche conseil	X	X
	2005	<i>Agrandir le bourg. Pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables</i>	doc		X	X
Lot-et-Garonne	2009	<i>Urbanisme raisonné en milieu rural. De nouveaux modes d'habiter à inventer</i>	actes		X	X
	2015	<i>Implanter sa maison en Lot-et-Garonne</i>	doc		X	
	2005	<i>Sortir de l'impasse</i>	revue	Imago, 29	X	X
Maine-et-Loire	2009	<i>Habiter autrement. Pour un urbanisme durable</i>	doc	projets lauréats du concours départemental d'urbanisme durable*	X	X
	2011	<i>Habiter autrement. Pour un urbanisme durable. Edition 2010/2011</i>	doc	projets lauréats du concours départemental d'urbanisme durable	X	X
Manche	2006	<i>Lotissements et développement durable</i>	revue	Bulletin ricochets, n°14	X	X
Meuse	2006	<i>Accueillir de nouvelles constructions dans les communes rurales de Meuse. De la rénovation d'une maison ancienne à la création d'un lotissement</i>	doc		X	X
Haute-Garonne	2009	<i>Extensions urbaines. La suite dans les idées</i>	doc		X	X
Morbihan	2005	<i>Le lotissement, pour un projet urbain de qualité</i>	ouvrage		X	X
	2009	<i>Comment maîtriser l'étalement urbain?</i>	doc		X	X
Nièvre	2006	<i>Réfléchir avant de lotir</i>	doc		X	X
Oise	sd	<i>Architecte ou constructeur. Avec qui construire?</i>	doc		X	X
	2015	<i>Pour des quartiers d'habitat individuel de qualité</i>	doc		X	X
Orne	2009	<i>Fiche construction neuve</i>	doc		X	X
Pas-de-Calais	2008	<i>Lotir autrement</i>	ouvrage		X	X
Rhône	2005	<i>Maisons individuelles, lotissements, groupes d'habitation. Les formes de l'habitat pavillonnaire dans le Rhône au Xxème siècle</i>	doc		X	X
	2008	<i>Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissement et habitat durable dans le Rhône</i>	ouvrage		X	X
	2009	<i>Grand Prix 2008 de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Rhône</i>	ouvrage		X	X

	Rhône	2009	<i>Habitat en Rhône-Alpes. Qualité et diversité</i>	revue	la passerelle, 5	X	X
		2009	<i>Lotissements. Qualité urbaine et environnementale des lotissements du Rhône</i>	Charte		X	X
		2011	<i>Grand Prix 2010 de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Rhône</i>	ouvrage		X	X
		2013	<i>Grand Prix 2013 de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement du Rhône</i>	ouvrage		X	X
	Sarthe	2005	<i>Imaginer les nouveaux quartiers. Guide méthodologique destinés aux Maa des lotissements</i>	ouvrage		X	X
	Seine et Marne	1986	<i>Le lotissement : outil de création urbaine. Traité d'art urbain</i>	doc		X	X
	Seine Maritime/ DDE	2000	<i>Les lotissements</i>	doc		0	0
		2009	<i>Les nouveaux quartiers, agir pour une urbanisation durable</i>	doc		X	X
	Seine-Saint-Denis	2011	<i>Limites entre espace privé et espace public dans l'habitat de Seine-Saint-Denis</i>	doc		X	X
	Somme	2009	<i>Habiter en Somme!</i>	expo		0	0
		2009	<i>Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat. Etudier avant de décider</i>	doc		X	X
		2010	<i>Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat. Les procédures d'urbanisme. Des outils d'aménagement à votre disposition</i>	doc		X	X
		2012	<i>Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat. L'intégration du projet. "Créer" un nouveau lotissement dans votre commune</i>	doc		X	X
	Tarn-et-Garonne	2011	<i>Guide pour les extensions urbaines et villageoises en Tarn-et-Garonne</i>	doc		X	X
	Vendée	2009	<i>Pour des nouveaux quartiers de qualité</i>	doc		X	X
		2007-2009	<i>Le lotissement pratique</i>	revue	La feuille, 7, 8 et 10	X	X
	Vendée/ DDE	2001	<i>Pour des lotissements de qualité</i>	doc		X	X
	Observatoire CAUE		<i>L'observatoire des CAUE</i>	internet	Opérations listées par thème	X	X

Autres	Atelier d'assistance architecturale du Lot	sd	<i>Le lotissement</i>	doc		X	X
	Cap l'Orient agglomération	2009	<i>Vers un lotissement durable. Une méthodologie de projet en 14 thématiques</i>	fiches		X	X
	Communauté urbaine de Bordeaux	2008	<i>Guide de la qualité urbaine et d'aménagement durable de la communauté urbaine de Bordeaux</i>	doc		X	X
	PNR de l'Avesnois	2010	<i>Vers un urbanisme durable en Avesnois</i>	revue	La gazette, n°23	X	X
	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	2010	<i>Monter une opération d'urbanisme dense. Guide méthodologique et exemples</i>	doc		X	X
		sd	<i>Accueillir les nouvelles constructions en milieu rural et de montagne</i>	doc		0	0
		sd	<i>Construire dans le paysage rural de montagne</i>	doc		0	0
	ARPE Midi-Pyrénées	2008	<i>Quartiers et hameaux durables en Midi-Pyrénées</i>	doc		X	
			<i>Vers un urbanisme de qualité en milieu rural et périU</i>				
	Pays de Rennes	sd	<i>Guide de l'urbanisme et de l'habitat durables</i>	doc		X	

CERTU	2001	Habitat individuel et conception architecturale. Bilan de l'Ecole d'été 2001 à l'Isle d'Abeau	actes		X	X
	2006	Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques	ouvrage		X	X
	2006	Création d'un lotissement sur la commune associée de Bazougues-sous-Hede (Ile et Vilaine)	fiche	Repères pour le Développement Durable, fiche n°20	X	X
	2007	Référentiel pour la qualité du cadre de vie	ouvrage		X	X
	2009	Pour un habitat dense individualisé. 20 formes urbaines diverses et contextuelles	ouvrage		0	
	2010	Hédé-Bazouges. Un lotissement environnemental mixte et diversifié	doc		X	X
	2010	Sainte-Croix-aux-Mines. Une alternative au lotissement standardisé.	doc		X	X
	2010	Pratiques de DD dans le bâtiment. Lotissement "La Prairie Madame"	fiche	Pratiques de développement durable dans le bâtiment, fiche n°18	X	X
	2011	Ecoquartier en milieu rural? Aménager durablement les petites communes	ouvrage		X	X
	2013	La maison individuelle dans les projets d'aménagement	ppt		X	X
	2014	Fabrique pavillonnaire et qualité urbaine	ppt		X	X
	2014	Fabrique pavillonnaire et aménagement durable. Enjeux et pistes d'action	ppt		X	X
	CERTU/DDE Haute Savoie/ CETE de Lyon	2004	La densité des formes du développement résidentiel	doc		X
Association pour l'art urbain/ CERTU	2009	Reconsidérer le lotissement comme ensemble urbain à mesure humaine	ouvrage		X	X
CEREMA	2015	Maison individuelle et qualité urbaine - vers des opérations d'aménagement contextualisées	ouvrage		X	X
CETE Ouest	1989	Guide pour la construction des voies et places en lotissement et dans toute opération d'habitat à faible et moyenne densité	ouvrage		0	0
CETE Nord-Picardie	2013	Formes du développement résidentiel	fiche	Indicateurs de consommation d'espaces sur les SCoT du Nord-Pas-de-Calais, fiche n°4	X	X
STU	1987	L'élu et le lotissement	doc		X	X
	1987	Maîtrise des coûts dans les lotissements			0	0
	1988	Le lotissement en parcelles étroites	doc		X	X
	1990	Regards sur le lotissement	doc		X	X
MEEDAT	2008	Urbanisme opérationnel et aménagement durable. Bonnes pratiques et références	doc		X	X
Ministère de la culture et de la communication	2015	Le lotissement : histoire d'une architecture sans histoire (1945-2005)	expo		X	X
DRAC Basse-Normandie	2013	Fiche conseil lotissement	doc		X	X
DRAC Bretagne	2013	Etude sur les lotissements pavillonnaires en Bretagne 1945 à 2011	étude		X	X
DDE Loire	2005	Comment faire un lotissement de qualité	doc		X	X
DGDU	2006	35 conseils pour réussir un lotissement	doc		X	X
DDE Puy-de-Dôme	sd	Qualité de l'habitat individuel. Des formes nouvelles. Des règlements adaptés	doc		X	X
ADEME	2003	Démarche de qualité environnementale pour la construction de maisons individuelles en secteur diffus. Proposition d'une grille méthodologique.	doc		X	X

Annexe 02

Liste des entretiens réalisés

Abréviations : MOA = maître d'ouvrage ; MOE = maître d'œuvre ; CMISTE = constructeur de maisons indiv. spécialisé

TERRAIN	n°	Statut interviewé	date	
EXPLORATOIRE	1	Architecte CAUE 69	28.06.13	
	2	Chercheur spécialiste de l'économie urbaine	09.12.13	
	3	Agence d'urbanisme	10.12.12	
	4	BE privé spécialiste de l'économie urbaine	10.12.12	
	5	Lotisseur (dirigeant)	22.04.14	
	6	Lotisseur (dirigeant)	26.06.14	
SOLAIZE	7	Architecte conseil	09.09.13	
	8	Architecte conseil	24.09.13	
	9	Architecte CAUE	06.09.13	
	10	Ancien Maire	27.09.13	
	11	Agent municipale	14.10.13	
	12	Agent intercommunal	19.06.14	
	13	Architecte-Paysagiste/MOE	02.06.15	
	HABITANTS	14	Habitant-MOA	25.10.14
		15	Habitant-MOA	30.06.14
		16	Habitant-MOA	14.05.15
		17	Habitant-MOA	15.05.15
		18	Habitant-MOA	20.05.15
		19	Habitant-MOA	21.05.15
20		Habitant-MOA	21.05.15	
21		Habitant-MOA	26.06.15	
22		Habitant-MOA	27.05.15	
23		Habitant-MOA	01.06.15	
24		Habitant-MOA	01.06.15	
25		Habitant-MOA	10.06.15	
CONSTRUCTEURS	26	CMISTE	02.06.15	
	27	Constructeur MOE	02.06.15	
	28	CMISTE	26.06.15	
	29	CMISTE	18.06.15	
PRO	30	Maire	06.12.14	
	31	Agent de la DDT du Rhône	29.01.15	
	32	Ancien agent de la DDT du Rhône	19.12.14	
	33	Urbaniste/MOE	10.01.15	
	34	Ancien Maire	17.01.15	
	35	Lotisseur (salarié)/MOA	24.03.15	
...	36	Habitant-MOA	17.01.15	

AVEIZE	HABITANTS	37 Habitant-MOA	06.12.14
		38 Habitant-MOA	30.05.15
		39 Habitant-MOA	30.05.15
		40 Habitant-MOA	11.06.15
		41 Habitant-MOA	11.06.15
		42 Habitant-MOA	12.06.15
UNION UNITEUR S	43 Architecte/MOE	12.06.15	
	44 CMISTE	28.08.15	
SAINT BONNET	PRO	45 Agent municipale	30.10.15
	HAB	46 Habitant-MOA	21.09.15
		47 Habitant-MOA	21.09.15
MONTANAY	PRO	48 Maire	09.07.15
		49 Agent intercommunale	19.10.15
		50 Lotisseur (dirigeant)/MOA	27.08.15
	HABITANTS	51 Architecte/MOE	19.09.15
		52 CMISTE/MOE	12.10.15
		53 Habitant-MOA	21.10.15
		54 Habitant-MOA	15.09.15
		55 Habitant-MOA	04.09.15
		56 Habitant-MOA	04.09.15

Annexe 03

Liste des maîtres d'œuvre des maisons en lots-libres

Nom	Nombre de maisons construites par opérations			
	Solaize	Aveize	Montana	St Bonnet
CMISTES				
<i>Geoxia Rhône Alpes</i>	0	2	0	0
<i>Maisons Idéales</i>	1		0	0
<i>Les demeures de Province</i>	0	1	0	0
<i>Artisans des Monts du Lyonnais</i>	0	1	0	0
<i>Demeures Caladoises</i>	0	2	0	0
<i>Maison GEM</i>	0	1	0	0
<i>Villas Daniel</i>	0	1	0	0
<i>Villa Lespine</i>	1	1	0	0
<i>Maison Axial</i>	1	1	0	0
<i>Maisons Manin</i>	7	0	0	0
<i>Maisons Alain Métral</i>	1	0	0	0
<i>Maison de Pays</i>	1	0	0	0
<i>TRADIBAT</i>	1	0	0	0
<i>Maison Vivre +</i>	1	0	0	1
<i>Bernard Cornu Moe</i>	0	1	0	0
<i>Pierre Bernard Création</i>	1	0	0	0
<i>Dome Construction</i>	1	0	0	0
ARCHITECTES ET MAÎTRES D'ŒUVRE				
<i>Claude Giroud</i>	1	0	0	0
<i>Maurice Desmons</i>	1	0	0	0
<i>Jean Luc Bouvier</i>	1	0	0	0
<i>Pascal Macri, Laurence Montagny</i>	1	0	0	0
<i>Atelier d'architecture Philippe Noir</i>	1	0	0	0
<i>Schéma architectes urbanisme</i>	1	0	0	0
<i>Daniel TARCHI Maitrise d'œuvre</i>	1	0	0	0
<i>Maison FEVRIER</i>	0	0	7	0
<i>SAS TRADYBEL</i>	0	0	0	1
<i>AST GROUPE SA – Créa Concept</i>	0	0	0	1

Annexe 04

Guides d'entretien-type par catégorie d'acteurs

ACTEURS COMMUNAUX

NOM		FONCTION	
LIEU DE L'ENTRETIEN	CONTACT	DATE	DUREE
OBJECTIF ENTRETIEN Informatif : déroulement de l'opération/ rôle de commune / relation avec le lotisseur, l'instruction / éléments de la négociation.			

Grille d'entretien

Objectifs	Consignes
PRESENTATION	<p>Merci d'avoir acceptée de me rencontrer</p> <p>Pour recadrer l'objet de ma demande : travail sur la manière dont se construisent les lotissements dans l'agglomération lyonnaise > Le lotissement de ---- est une de mes études de cas.</p> <p>L'objet de cet entretien : comprendre comment s'est déroulé la réalisation de cette opération et quelle a été la place de la commune.</p>
ORIGINE DE PROJET	<p>Est-ce que vous pouvez me parler de l'opération ----- ?</p> <p>Qui est à l'initiative de ce projet ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > la commune voulait-elle se développer ? (droit des sols : ouverture à l'urbanisation) > vous pensiez à une seule opération ? à un développement plus au coup par coup ? > l'initiative est-elle venue directement du lotisseur ? <p>A qui appartenait le foncier ?</p> <p>Comment l'opportunité foncière s'est-elle créée ?</p> <p>Que permettrait le document d'urbanisme sur cet espace ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'aviez-vous prévu ? - De quand datait le PLU ? - Y avait-il des prescriptions particulières ? <p>Pouvez-vous m'expliquer comment ça se passe avec le lotisseur au tout début :</p> <ul style="list-style-type: none"> > avez-vous eu plusieurs propositions de projet ? > est-il venu vous voir avant de négocier avec les propriétaires fonciers ?
PLACE DE LA COMMUNE	<p>Quelle est la place de la commune dans ce type d'opération ? son rôle ?</p> <p>Est-ce que vous étiez en relation avec le lotisseur ? Quand ? Comment ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > Vous connaissiez ---- avant ? qui était votre interlocuteur (l'urbaniste) ? > Comment a-t-il pris contact avec la mairie ? > Y avait-il des réunions : avant/après l'instruction ? avec quels acteurs ? <p>Qui s'occupait de suivre le projet à la mairie (combien de personnes) ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > comment se passaient vos relations ? > comment vous sentiez-vous dans le rapport face au lotisseur ?

	<p>Sur quoi porte exactement le dialogue entre la mairie et l'aménageur ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > est-ce d'ordre technique ? administratif ? sur l'urbanisme ? > est-ce que vous avez en interne les ressources/compétences ? > est-ce que vous avez des partenaires ? ca aide ? qui ? pourquoi ?
DEROULEMENT DU PROCESSUS	<p>Est-ce que le CAUE est intervenu d'une manière ou d'une autre dans le suivi de cette opération ?</p> <p>Quel est le rôle du CAUE ?</p> <p>Et le Grand Lyon ?</p> <p>Quel est son rôle ?</p>
	<p>Le projet était-t-il passé en Commission lotissement.</p> <ul style="list-style-type: none"> > pourquoi ? > qui a déclenché cette démarche ? > comment ça s'est passé concrètement ?
	<p>Est-ce que le contenu de proposition d'aménagement a évolué ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > sur quels éléments ? pourquoi ? > qui voulait ces changements ? > a quels moments : avant l'instruction ? pendant la commission ?
	<p>Quel était le concept urbanistique de cette opération ?</p>
	<p>Y-avait-il des divergences de points de vue sur cette opération ?</p>
	<p>Est-ce que la mairie avait une position particulière ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > laquelle ? > convergerait-elle avec celle du lotisseur ? et les autres ?> est-ce que l'avis de la mairie a été pris en compte dans le projet final ?
CONSTRUCTION	<p>Qui est en charge de l'instruction des PC ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > Y-a-t-il un lien de fait avec l'esprit du projet ? encadrement des PC ?
	<p>Est-ce que vous trouvez que les bâtiments construits respectent l'esprit du projet ?</p>
	<p>Au delà du PC, quels sont les moyens pour s'assurer que les règles soient bien respectées dans la construction réelle des maisons ?</p>
QUALITE DU LOTISSEMENT	<p>Selon vous qu'est ce qui fait la qualité d'un quartier ?</p>
	<p>Selon vous, est-ce qu'il y a des critères qui permettrait de construire cette qualité ? ou contraire des choses à éviter ?</p>
	<p>Est-ce que vous diriez qu'ici on est dans un lotissement de qualité ?</p> <p>Pourquoi ?</p>
	<p>Savez-vous que ce lotissement a été identifié pour sa qualité ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > vous en pensez quoi ? > êtes-vous satisfait de cette réalisation ?

LOTISSEURS

NOM		FONCTION	
LIEU DE L'ENTRETIEN	CONTACT	DATE	DUREE
OBJECTIF ENTRETIEN Valeur principale : Modes de faire, valeurs de _____ dans la fabrication des lotissements.			

Grille d'entretien

Objectifs	Consignes
Objectif de la requête	Tout d'abord merci d'avoir accepté cet entretien et de m'accorder un peu de votre temps.
	Présentation de la démarche : travail de recherche en urbanisme sur la production des lotissements dans l'aire urbaine de Lyon > à travers des zoom sur des opérations particulières identifiées par les acteurs pro pour leur singularité.
VALEURS	Pourriez-vous me présenter de façon assez générale le groupe ____ : quelle est sa philosophie , son esprit dans l'exercice d'aménageur et plus précisément de lotisseur ?
Qualité	Dans la réalisation d'un lotissement tel que ----- : > Quels sont pour vous les objectifs à atteindre ? > les enjeux de ce genre d'opération ? > et éventuellement les écueils à éviter ? ou encore les problématiques récurrentes ?
	On parle, chez les urbanistes, de plus en plus de la question de la qualité des lotissements . Est-ce que ça vous parle à vous ? > Selon-vous, à quoi tient la qualité d'un lotissement ? > Et comment la mettre en œuvre ?
	Est-ce que la manière de faire des lotissements a évolué depuis 10 ans ? > quels sont les leviers du changement (dans les pièces demandées, dans les acteurs impliqués, dans les critères d'évaluation) ? > quels sont les objets du changement ? > quels sont les objectifs du changement ? Sont-ils atteints ?
CHANGEMENT (REGLEMENTAIRE) ET DEVELOPPEMENT DURABLE	Est-ce que la réglementation a évolué ? Par rapport à cette question du changement, je souhaitais également connaître votre point de vue sur la question de l'injonction au développement durable (et notamment sa montée en puissance dans les discours mais aussi dans les normes et l'action urbaine). > Est-ce que cette notion vous parle ? > D'abord comment la définiriez-vous le développement urbain durable ? > Est-ce que le changement est lié au DD ? de quelle manière (nouvelle thématiques ? nouvelles contraintes ?) > Et la qualité des opérations ?
MODES DE FAIRE AMENAGEMENT	Pourriez-vous m'expliquer maintenant comment se déroule la réalisation des opérations de lotissement chez ----- ? > Quelles sont les différentes phases ? Dans la partie du montage de l'opération , comment concevez-vous le programme :

Programme	<ul style="list-style-type: none"> > en fonction de quoi définissez-vous le nombre de lots ? leur surface ? leur forme ? > comment concevez-vous le plan d'aménagement (voies, EP, etc.) > quels sont vos outils techniques ?
Conception	<p>Comment s'est déroulée la partie conception de l'opération ?</p> <p>Vous avez travaillé avec un urbaniste/paysagiste,</p> <ul style="list-style-type: none"> > pourquoi ? > Est-ce un partenaire habituel ? depuis quand ? à quelle occasion ? > comme s'est passée votre collaboration : quelle était sa marge de manœuvre ? le rapport au programme ? > quelles consignes (programme lui donnez-vous) ? quelle est sa marge de manœuvre ? comment travaillez vous ensemble ? > quel est le rôle du géomètre dans ce cas ?
Jeu d'acteurs	<p>Quel est le principe d'aménagement ?</p> <p>Pouvez-vous m'expliquer le sens des règles (du règlement) ?</p> <p>Quels sont les autres acteurs importants avec qui vous devaient interagir dans ce genre d'opération ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > la commune ? le CAUE ? les services instructeurs ? Le Grand Lyon ? quand ? comment (réunion, mails) ? qui ? > quels étaient les points ouverts à la discussion (sur quoi portait les échanges : des questions techniques, principe d'aménagement, la taille des lots, la densité) ? > quels sont les enjeux/la nature de vos relations avec ces acteurs ? (opposition/négociation/consensus) ? <p>Y avait-il des points de vue divergents sur certains points du projet ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > Comment les blocages ont été dépassé ? > Est-ce que le projet a évolué au fil du processus ?
MODES DE FAIRE CONSTRUCTION	<p>Comment se passe la construction des maisons par les acquéreurs ?</p> <ul style="list-style-type: none"> > Est-ce que vous suivez leurs projets de maison ? Pourquoi ? Comment ? > est-ce qu'il y a beaucoup de contraintes ? > est-ce qu'ils sont conseillés pour les PC ?

CONCEPTEURS

NOM		FONCTION Concepteur de -----	
LIEU DE L'ENTRETIEN	CONTACT	DATE	DUREE
OBJECTIF ENTRETIEN Principes de conception Jeu d'acteurs Enjeu de la conception/Suivi de la construction des maisons dans les lotissements			

Grille d'entretien

Objectifs	Consignes
0. PRESENTATION	<p>Merci d'avoir acceptée de me rencontrer Pour recadrer l'objet de ma demande : travail sur la manière dont se construisent les lotissements dans l'agglomération lyonnaise > > Le lotissement de ---- est une de mes études de cas. L'objet de cet entretien : comprendre cette opération et de façon plus générale l'enjeu de la conception urbaine dans les opérations de lotissement</p>
1. Un urbaniste concepteur	<p>Est-ce courant l'intervention d'un urbaniste dans la conception d'un lotissement ? > Pourquoi ? Y-a-t-il eu un changement par rapport à ça ? Pourquoi/Quand ?</p> <p>> On voit souvent des lotissements où la conception a été pris en charge par des géomètres, ou bien par le lotisseur lui même. Qu'en pensez-vous ? En quoi ça se différencie de votre travail ?</p> <p>Comment vous êtes vous retrouvé concepteur de ce projet ? > Savez-vous pourquoi ----- a fait appel à un urbaniste (comme c'est rare) ? > Connaissez-vous ----- ? > Vous aviez déjà travaillé pour du lotissement avant ?</p>
2. La conception en lotissement	<p>> En quoi consiste le travail de conception dans ce type d'opération ?</p> <p>> Est-ce différent la conception en lotissement d'autres types d'opérations ? Lesquelles ? Pourquoi ?</p> <p>De façon plus générale, quels sont les enjeux et les objectifs de l'exercice de conception dans la construction d'un lotissement ?</p> <p>> Qu'est-ce qu'il est important de maîtriser ?</p> <p>> Quels sont les écueils à éviter ?</p> <p>> A quoi êtes-vous particulièrement attentif ?</p> <p>Concrètement, comment vous y prenez-vous dans le travail de conception ? > Quels sont vos outils (calcul ? enquête ? diag ? esquisse ? croquis ? référence ? logiciels ?) > Quelles sont les différentes étapes de la conception (trame viaire, foncière)... Qu'est ce que vous commencez à dessiner ?</p> <p>> Est-ce que vous pensez déjà au bâti ? comment pouvez-vous l'intégrer sans le dessiner ?</p>
3. La qualité	<p>On parle de plus en plus de la qualité des lotissements (ou de façon plus globale des opérations d'extension). Est-ce que ça vous parle à vous ? > Selon vous à quoi tient la qualité d'un lotissement ? Pouvez-vous identifier des critères de la qualité ? > Et comment la mettre en œuvre ?</p>

	<p>Est-ce que le travail de conception peut contribuer à la qualité ? Comment ?</p> <p>> Quels seraient les critères d'une conception de qualité ?</p> <p>> Quels sont vos outils de travail pour ça ?</p>
4. Le changement (réglementaire)	<p>Est-ce que vous trouvez qu'on conçoit aujourd'hui les lotissements de la même manière qu'il y a 20 ans ?</p> <p>> sur quoi portent les changements ? objets ? objectifs ? Sont-ils atteints ?</p> <p>> Quels sont les leviers du changement ?</p> <p>Par rapport à cette question du changement, je souhaiterais aussi connaître votre opinion sur la question de l'injonction au développement durable.</p> <p>> Est-ce que cette notion vous parle ?</p> <p>> Comment la définiriez-vous ?</p> <p>> Est-ce que le changement dans la manière de construire les lotissements est lié au DD ? de quelle manière (nouvelles thématiques ? nouvelles contraintes ?)</p> <p>Les aménageurs rencontrés disent que l'injonction au DD touche surtout l'échelle du bâtiment dans sa dimension réglementaire (peu de contrainte au niveau de l'aménagement)</p> <p>Qu'en pensez-vous ?</p> <p>Ils disent pourtant que cette injonction existe, notamment comme une attente du côté des élus. Qu'en pensez-vous ?</p> <p>Par quels leviers influe-t-elle sur les aménageurs, s'il n'y a pas de nouvelles contraintes réglementaires ?</p>
5. Conception du lotissement de -----	<p>Pourriez-vous m'expliquer sur quoi vous avez travaillé au niveau de la conception de -----?</p> <p>> Quels sont les principes d'aménagement ?</p> <p>> Qu'est ce qui était vraiment important ? pourquoi ? comment ça se traduit formellement ?</p>
Principes de conception	<p>Racontez-moi comment s'est déroulé le projet.</p> <p>> A quel moment vous intervenez ?</p> <p>> Dans quel cadre ?</p>
Jeu d'acteurs	<p>Comment se monte le projet avec le lotisseur ? Comment travaillez-vous ensemble ?</p> <p>Quelles étaient les attentes/contraintes du programme ?</p> <p>> Comment et par qui a été conçu le programme ?</p> <p>> Avez-vous pu rediscuter la commande ?</p> <p>> Quelle était votre marge de manœuvre ? Etait-ce satisfaisant ?</p>
Rapport conception/programme	<p>Quels sont vos rapports avec les autres acteurs ?</p> <p>> la commune ? archi conseil ?</p> <p>> ABF ?</p> <p>> Instruction (Gd Lyon)</p>
Phase construction des maisons	<p>Vous avez aussi assuré une mission d'avis aux PC.</p> <p>> Pourquoi ? A quoi ça sert ?</p> <p>> Comment ça se passe ?</p> <p>> Est-ce efficace ?</p> <p>Comment se passe le rapport avec les habitants ?</p>
6. Conclusion	<p>Au final : cette opération réputée pour sa qualité (citée dans plusieurs publications) > qu'en pensez-vous ?</p>

CONSTRUCTEURS

NOM		FONCTION Maître d'œuvre/Constructeur de maison individuelle	
LIEU DE L'ENTRETIEN	CONTACT	DATE	DUREE
OBJECTIF ENTRETIEN Entretien informatif et analytique			

Grille d'entretien

Objectifs/ Thèmes abordés	Consignes
Objectif de la requête	Tout d'abord merci d'avoir accepté cet entretien et de m'accorder un peu de votre temps.
	Présentation de la démarche : travail de recherche en urbanisme sur la production des lotissements dans l'aire urbaine de Lyon > à travers des zoom sur des opérations particulières identifiées Je m'intéresse dans ce cadre à la fois à la partie aménagement, et à la partie construction des maisons. C'est pourquoi il était important pour moi de vous rencontrer, afin de comprendre précisément comment ça se passe.
Données de cadrage	> Taille de l'entreprise : effectif salariés, volume de l'activité > Ancienneté : date de création > Territoire d'activité
	Pourriez-vous me décrire la nature de votre activité : > Type de produits vendus > Cadre opérationnel (lotissement, diffus...)
VALEURS	Pourriez-vous me présenter de façon assez générale la philosophie de votre entreprise dans l'exercice de votre activité ?
Qualité	Dans la réalisation de la construction de maisons, telle que vous les faites sur le lotissement de Solaize/Aveize/Saint-Bonnet par exemple : > Quels sont pour vous les objectifs à atteindre ? > les enjeux de ce genre d'opération ? > et éventuellement les écueils à éviter ? ou encore les problématiques récurrentes ?
	On parle, chez les urbanistes, de plus en plus de la question de la qualité des lotissements . Est-ce que ça vous parle à vous ? > Selon-vous, à quoi tient la qualité d'un lotissement ? > Est-ce que les maisons participent à cette qualité ? > Et comment la mettre en œuvre ?
Changement et développement durable	On parle aussi de la qualité des maisons individuelles . Est-ce que ça vous parle à vous ? > Selon-vous, à quoi tient-t-elle ? > Et comment la mettre en œuvre ?
	Est-ce que la manière de construire les maisons a évolué depuis 10 ans ? > quels sont les leviers du changement ? > quels sont les objets du changement ? > quels sont les objectifs du changement ? Sont-ils atteints ? plus de qualité ?
	Par rapport à cette question du changement, je souhaitais également connaître

	<p>votre point de vue sur la question de l'injonction au développement durable (et notamment sa montée en puissance dans les discours mais aussi dans les normes et l'action urbaine).</p> <p>> Est-ce que cette notion vous parle ?</p> <p>> D'abord comment la définiriez-vous ? Qu'est-ce que la maison durable ?</p> <p>> Est-ce que le changement est lié au DD ? de quelle manière (nouvelle thématiques ? nouvelles contraintes ?)</p> <p>> Et la qualité des maisons est-elle liée à cette notion de DD ?</p>
MODES DE FAIRE	<p>Pourriez-vous m'expliquer maintenant comment se déroule la réalisation des projets de construction de maison chez vous dans le cadre de lotissement ?</p> <p>> Quelles sont les différentes phases ?</p>
Initialisation	<p>Dans la phase d'initialisation :</p> <p>> Etes-vous en partenariat avec l'aménageur pour trouver les parcelles ?</p> <p>> Comment se passe le premier contact avec les acquéreurs ?</p>
Conception	<p>Comment se déroule la phase de conception ?</p> <p>> Quels sont les éléments importants à prendre en compte dans la conception d'une maison (exposition, rapport au site, vues, orientation, isolation, assainissement, volumétrie, implantation dans la parcelle, accès, évacuation, jardin, clôture, rapport à la rue, vis-à-vis, emplacement des ouvertures, ...)</p> <p>Pourriez-vous me décrire les différentes étapes de la conception : depuis la formulation des souhaits du ménage, jusqu'au dessin final ?</p> <p>Quels sont les critères de conception : <i>volumétrie ? implantation (insertion dans le site) ? orientation ? isolation (aspect énergétique)</i></p> <p>Quels sont vos outils de travail ? <i>visite de terrain ? 3D ? croquis ? photos ? ratios pour les pièces, les espaces ?</i></p>
construire en lotissement	<p>Avez-vous recours aux modèles ?</p> <p>> d'où viennent-ils ? comment sont-ils conçus ?</p> <p>> Peuvent-ils évoluer ?</p> <p>> Vous les changez souvent ?</p> <p>> Comment confrontez-vous les modèles aux demandes ? Ca se passe bien ?</p> <p>> Comment travaillez-vous sur la demande des ménages ? Vous travaillez sur un programme ? Vous passez directement au dessin ?</p> <p>> Le cadre du lotissement : un cadre particulier pour la construction d'une maison ?</p> <p>Que pensez-vous des règlements de lotissement ? Et dans ce lotissement ?</p> <p>Quelles relations avec l'aménageur ?</p>
Relations acteurs	<p>Etes-vous en relation avec d'autres acteurs pendant cette phase (aménageur ? municipalité) ?</p> <p>> quels sont les enjeux/la nature de vos relations avec ces acteurs ? (opposition/négociation/consensus) ?</p>
Ouverture/conclusion	<p>Saviez-vous que cette opération est considérée comme une opération de qualité par certains urbanistes ?</p> <p>Qu'en pensez-vous ? Etes-vous d'accord ? Pourquoi ?</p>

HABITANTS

NOM		FONCTION Habitant-Moa maison lot	
LIEU DE L'ENTRETIEN	CONTACT	DATE	DUREE
OBJECTIF ENTRETIEN Informatif : déroulement du « projet habitant » dans le cadre du lotissement Analytique : référentiels cognitifs			

Grille d'entretien

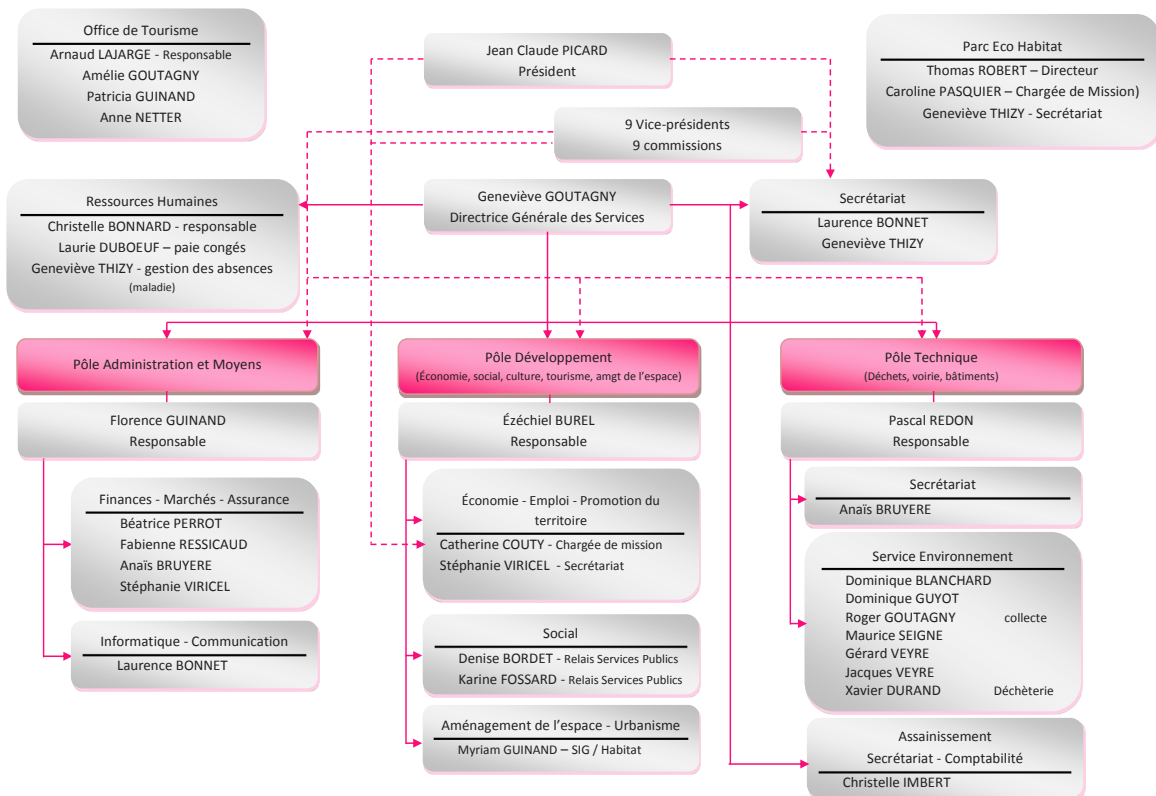
Objectifs	Consignes
PRESENTATION	<p>Merci d'avoir acceptée de me rencontrer</p> <p>Pour recadrer l'objet de ma demande : travail sur la manière dont se construisent les lotissements dans l'agglomération lyonnaise > et donc concerne aussi les projets de construction de maison indiv.</p>
Données de cadrage	<p>> Taille du ménage à l'acquisition (enfants ? âge ?)</p> <p>> profession ? lieu de travail ?</p> <p>> Description du parcours résidentiel : lieu d'habitation avant construction ? typologie d'habitat ? statut d'occupation ?</p> <p>> Pourquoi avez-vous changé de logement ? Pour quelles raisons avez-vous fait construire une maison à ---- ? (changement professionnel ? accéder à la propriété ? agrandissement de la famille ? vivre en maison ? etc...)</p>
CHOIX DE LOCALISATION <u>Critères du choix</u> La région Le village Le lotissement <u>Processus de sélection</u>	<p>> pourquoi et comment avoir choisi ---- ? et ce lotissement en particulier ? Qu'avez-vous choisi quoi : une région ? un village ? un lotissement Aviez-vous des critères particuliers ?</p> <p>> Est-ce que vous cherchiez à faire construire en lotissement ?</p> <p>> Que pensez de ce lotissement ? Est-ce que ces caractéristiques d'aménagement ont joué dans votre choix résidentiel ?</p> <p>> Avez-vous hésité entre plusieurs lotissements ?</p> <p>> Comment avez trouvé la parcelle concrètement ? comment avez-vous su que lotissement existait ?</p> <p>> Y-avait-il des critères dans le choix de la parcelle (taille ? forme ? exposition ? terrain ? localisation dans le lotissement ?)</p>
QUALITE DU QUARTIER/ QUALITE DE LA MAISON	<p>Selon vous qu'est ce qui fait la qualité d'un quartier ?</p> <p>Selon vous, est-ce qu'il y a des critères qui permettrait de construire cette qualité ? ou contraire des choses à éviter ?</p> <p>Est-ce que vous diriez qu'ici on est dans un lotissement de qualité ? Pourquoi ?</p> <p>Et, qu'est ce qui fait la qualité d'une maison ?</p> <p>Pareil, y-a-t-il des critères de construction de cette qualité ?</p>

	<p>Qu'est ce que vous avez cherché à faire vous en construisant votre maison pour qu'elle soit de qualité justement ? (> sur quels éléments concrets reposait votre rêve de maison ? votre projet idéal ?)</p> <p>Et au contraire, qu'est-ce que vous avez cherché à éviter absolument ?</p>				
DEROULEMENT DU PROJET DE CONSTRUCTION	Racontez-moi comment s'est passé le projet de réalisation de votre maison.				
Négociations	<p>> Etiez-vous libre dans votre projet de construction ?</p> <p>> Quelles ont été les contraintes qui ont pesé sur votre projet ? (Zone non aedificandi ; alignement du bâti ; contrainte par rapport à la pente (limitation des mvts de terre) ; sens des faitages)</p>				
Acteurs	<table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Solaize/St-Bonnet/Aveize</u></th> <th><u>Montanay</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <p>> A qui avez-vous fait appel pour concevoir/construire ? Pourquoi ? (quels étaient vos critères de choix ?) Pourquoi pas un architecte ? ou un artisan ?</p> <p>> Comment ça s'est passé ? Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Est-ce qu'il vous a proposé des modèles ? Comment avez-vous choisi ? Avez-vous pu le modifier ?</p> </td> <td> <p>> Un constructeur était imposé. Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Quelle était votre marge de manœuvre ? Y-avait-il un modèle ? Avez-vous pu modifier des choses ?</p> <p>> Que pensez-vous de cette imposition ?</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<u>Solaize/St-Bonnet/Aveize</u>	<u>Montanay</u>	<p>> A qui avez-vous fait appel pour concevoir/construire ? Pourquoi ? (quels étaient vos critères de choix ?) Pourquoi pas un architecte ? ou un artisan ?</p> <p>> Comment ça s'est passé ? Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Est-ce qu'il vous a proposé des modèles ? Comment avez-vous choisi ? Avez-vous pu le modifier ?</p>	<p>> Un constructeur était imposé. Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Quelle était votre marge de manœuvre ? Y-avait-il un modèle ? Avez-vous pu modifier des choses ?</p> <p>> Que pensez-vous de cette imposition ?</p>
<u>Solaize/St-Bonnet/Aveize</u>	<u>Montanay</u>				
<p>> A qui avez-vous fait appel pour concevoir/construire ? Pourquoi ? (quels étaient vos critères de choix ?) Pourquoi pas un architecte ? ou un artisan ?</p> <p>> Comment ça s'est passé ? Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Est-ce qu'il vous a proposé des modèles ? Comment avez-vous choisi ? Avez-vous pu le modifier ?</p>	<p>> Un constructeur était imposé. Décrivez moi la manière dont vous avez conçu votre maison ensemble.</p> <p>Quelle était votre marge de manœuvre ? Y-avait-il un modèle ? Avez-vous pu modifier des choses ?</p> <p>> Que pensez-vous de cette imposition ?</p>				
Constructeur	<p>> Vous avez du faire des compromis ? Est-ce que certains éléments ont remis en question la manière dont vous vouliez construire votre maison ?</p> <p>> Avec qui avez-vous du parler/négocier votre projet de PC ? Est-ce qu'on vous a accompagné dans cette démarche</p> <p>Avez-vous rencontré le lotisseur ? la commune ? DDT ? L'architecte du lotissement ?</p> <p>> Est-ce que vous avez du modifier des choses dans votre projet : avant/après l'instruction ?</p>				
CONCLUSION	<p>Finalement, êtes-vous satisfaite de la manière dont ça s'est déroulé ? Et de votre maison ?</p>				
	<p>Votre lotissement a été identifié pour sa qualité > qu'en pensez vous ?</p>				
	<p>Est-ce qu'il y aurait autre chose à ce sujet dont vous souhaiteriez me parler, que je n'ai pas abordé ?</p>				

Annexe 05

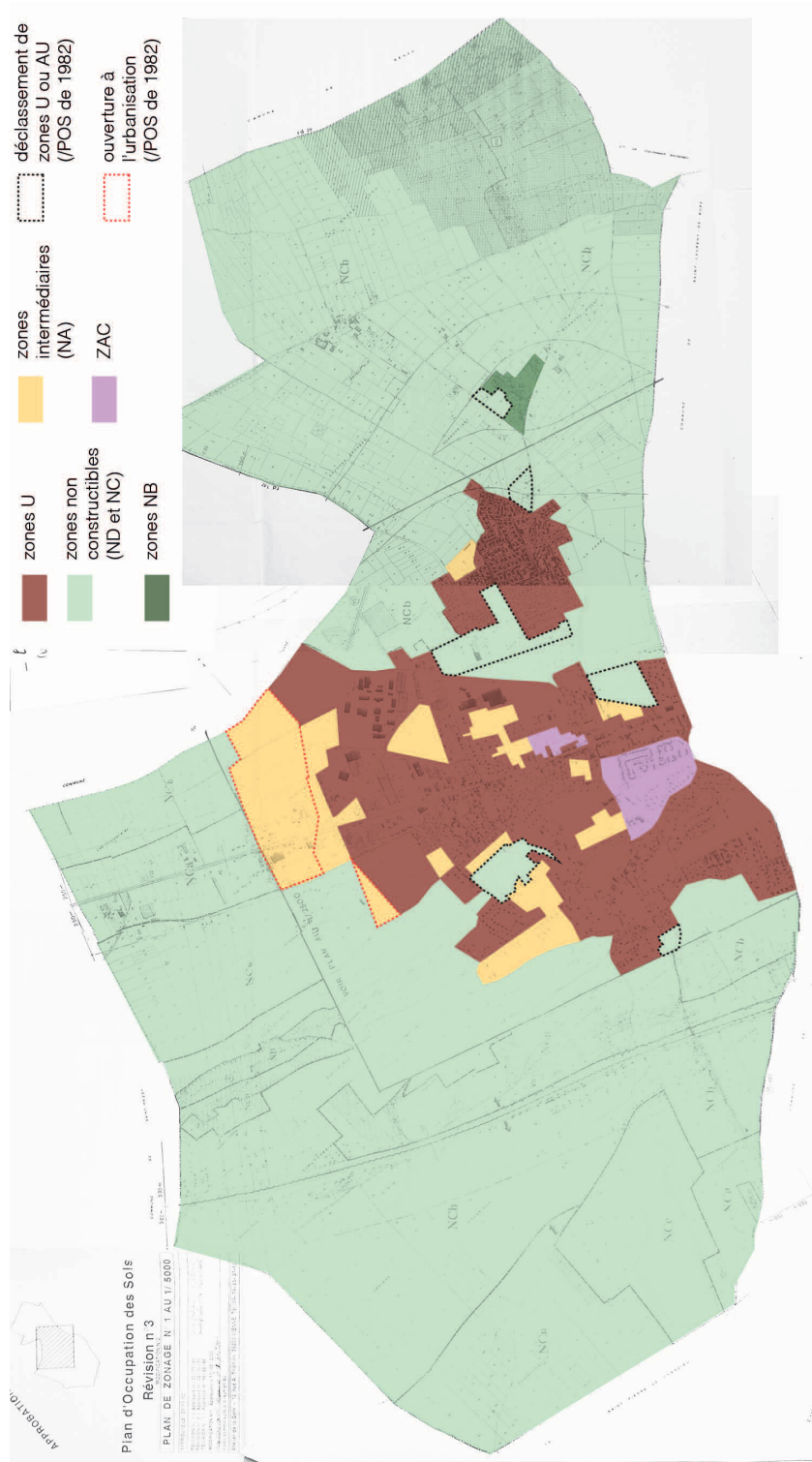
Organigramme de la Communauté de Communes des Hauts du Lyonnais

(source : <http://www.cc-hauts-du-lyonnais.fr/la-communaute-de-communes/personnel>)



Plan de zonage du Plan d'occupation des sols de Saint-Bonnet-de-Mure de 2004

(source : archives municipales/ carte retravaillée par L. Herrmann, 2016)



Annexe 07

Analyse comparée des documents d'urbanisme locaux

	Zonage		Art 1 et 2 USAGE DU SOL	Art 3 ACCES ET VOIES	Art 4 DESSERTE RESEAUX
	Code	Caractéristiques			
SAINT BONNET	NA d4 POS 2004	<ul style="list-style-type: none"> prescriptions concernent l'ensemble des zones NA sauf indications contraires urbanisable à court et moyen terme 	<ul style="list-style-type: none"> construction d'habitation doit faire l'objet d'une organisation d'ensemble voies figurant sur plan masse sont des principes de desserte (leur largeur peut être adaptée) 	<p>(article propre)</p> <ul style="list-style-type: none"> insiste sur la nécessité d'accès sécurisé un seul accès par construction => respect des prescriptions du plan masse règles qualitatives pour les voies : "doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent" voies en impasse aménagées pour demi tour voies doivent respecter le plan masse. Voie du secteur Grand Champ aura une emprise de 12m; "les voies secondaires auront une emprise à définir en fonction du nbr de maisons denses. Ces emprises seront traitées sous forme de cours urbaine, la chaussée peut avoir une largeur minimum de 4m50. Des mails plantés entrecoupés de placettes seront obligatoirement réalisés" 	<p>(article propre)</p> <ul style="list-style-type: none"> nécessité de raccordement à l'eau potable, à l'égout, à l'élec et réseaux câblés (souterrains) "Les eaux pluviales seront de préférence conservées sur le terrain"
SOLAIZE	NA UD1 POS 2000	<ul style="list-style-type: none"> sigle après NA indique règle d'urba qui régit la zone : dans NA UD1 s'applique règlement du secteur UD1 NAU : secteurs destinés à accueillir de nouveaux quartiers à dominante d'habitat zone UD = "secteur à dominante d'habitat assurant transition entre quartiers centraux et les secteurs de plus faible densité" UD1 = "permet de garantir par le fort rapport du bâti à la voie une extension harmonieuse des centres bourgs et une organisation structurée de certains quartiers pav" NAU = vocation d'habitat (la lettre spécifie la vocation à terme) 	<p>(article zone NA)</p> <ul style="list-style-type: none"> nouvelles constructions ne doivent pas engendrer un changement de destination de la zone et ne doivent pas augmenter la SHON de plus de 20% <p>(article zone UD1)</p> <ul style="list-style-type: none"> admet : habitat, hôtel, service, bureaux, équipements, entrepôt et commerce de gros admet sous condition : commerce de détail (surface de vente < 100m2 sauf polarité), indus/artisanat technique (conditions de l'article R.111-2 du CU), installations classées 	<p>(article zone NA)</p> <ul style="list-style-type: none"> pour les nouvelles voies : le projet d'aménagement doit prévoir un réseau de voirie assurant la continuité avec la trame viaire environnante et favoriser une bonne insertion <p>(article zone UD1)</p> <ul style="list-style-type: none"> terrain enclavé inconstructible sauf si servitude de passage Voirie nouvelle = largeur de chaussée, hors stationnement d'au moins 4,5m. "Toutefois les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie" "La voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. La voirie interne et principale du toute opération d'ensemble doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante (...)" Impasse admise si : apparaît sur plan de zonage, opération de 5 lots max, opération réalisée par tranche si le raccordement ultérieur est prévu, impossibilité technique. Impasse aménagée pour retournement aisé 	<p>(article zone UD1)</p> <ul style="list-style-type: none"> raccordement eau potable, au réseau coll d'assainissement ou dispositif indiv conforme
	NA UA2	<ul style="list-style-type: none"> concerne la parcelle au nord ouest où a été construit un immeuble coll Zone NA "correspond à la morphologie dense et agglomérée caractéristique des tissu ordonnés des centres ville, des bourgs et des villages. Elle "comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions propres à une centralité qu'il convient de maintenir et de renforcer" > des polarités commerciales sont applicables UA2 = "quartiers centraux et faubourgs présentant un front urbain semi continu le long des voies" 	idem que UD	idem que UD	idem que UD
AVEIZE	2NAa POS 2004	<ul style="list-style-type: none"> renvoie à la zone UA : secteur d'extension urbaine admettant également les constructions de type collectif 	<ul style="list-style-type: none"> interdiction des constructions à usage agri, lotissements d'activité, camping, etc. Zone aménageable par tranche de 0,5ha (pour une urbanisation sous forme d'opérations) 	<ul style="list-style-type: none"> sécurité des accès coies doivent "avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie" possibilité de demi tour dans impasse voie de desserte des lotissements, ensembles d'habitation et ZAC sans plan d'aménagement de zone ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5m. Circulation piétonne en dehors de la chaussée (trottoir ou cheminements) "toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions" 	<ul style="list-style-type: none"> raccordement en eau et au réseau d'assainissement réseau elec et tel enterrés réseau d'égout est susceptible de recevoir les eaux pluviales: "pour le projet d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif"
MONTANAY	UE 2 PLU (approuvé de 2005, mise à jour 2008)	<ul style="list-style-type: none"> constitue une zone périphérique 	<ul style="list-style-type: none"> interdiction des campings, garage de caravanes et constructions à usage agri commerce de détail, indus, artisanat acceptés sous conditions 	<p>(dispositions communes)</p> <ul style="list-style-type: none"> "Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement, d'au moins 4,50 mètres" L'aménagement de toute voirie en impasse peut être admis : <ul style="list-style-type: none"> a. pour les voies représentées en impasse aux documents graphiques ; b. pour les opérations de 5 lots ou de 5 constructions au plus, dès lors qu'elles n'excèdent pas 10 logements1, c. pour les opérations réalisées successivement dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ; d. en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux, ou en présence d'une servitude d'urbanisme 	<p>(dispositions communes)</p>

	Code	Art 5 CARACTERISTIQUES TERRAIN	Art 6 IMPLANTATION / VOIES	Art 7 IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Art 8 IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS
SAINT BONNET	NA d4 POS 2004	néant	(article propre) > sauf dispositions spéciales du plan masse : retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement sur voie > "Les accès automobiles devront respecter un recul de 5m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement de voitures hors du domaine public" (Sauf pour portail sur voirie peu circulante)	(article propre) > Autorisation construction en limite de propriété (pour construction dont la hauteur est < à 3.5m) / ou > 4m	(article propre) Un seul bâtiment par propriété (sauf annexes, ouvrage techniques, piscines et extension) Distance de 4m entre deux bâtiments non contigus
SOLAIZE	NA UD1 POS 2000	(article zone UD1) > superficie minimale requise de 600m ² "pour les terrains supportant une construction implantée en retrait des limites séparatives", de 400m ² pour construction implantée sur une limite, et pas réglementée pour construction implantée sur les deux limites (vaut aussi pour les opérations d'ensemble valant division)	(article zone UD1) > Implantation des constructions à une distance max de 5m par rapport à la limite de référence (sauf si présence de ligne et polygones d'implantation, préservation de vues, prise en compte de particularités du terrain d'assiette) > Implantation différente si construction en contiguïté d'une autre construction : prendre en compte son implantation et sa volumétrie (on a une règle pleine d'exceptions)	(article zone UD1) > Implantation en retrait des limites séparatives ne peut pas être < 2m ; et < 4m pour limites fond de parcelle (sauf si présence de ligne et polygones d'implantation, prescription de continuité, préservation de vues, prise en compte de particularités du terrain d'assiette, etc.) (on a une règle pleine d'exceptions)	(article zone UD1) > distance au moins = 6m, sauf prescriptions particulières
	NA UA2	non réglementée	> Constructions doivent être implantées en limite de référence (sauf si présence de ligne et polygones d'implantation, prescription de continuité, préservation de vues, prise en compte de particularités du terrain d'assiette, etc.)	> Bande de constructibilité de 25m > Implantation au sein de cette bande sur une limite latérale au moins ; et dans la bande de constructibilité secondaire, sur une limite latérale au plus, en limite de fond de parcelle ou en retrait de cette dernière. > En cas d'implantation en retrait : retrait = au moins 1/3 de la hauteur avec minimum de 4m pour la construction haute de 4M et plus. (sauf si présence de ligne et polygones d'implantation, prescription de continuité, préservation de vues, prise en compte de particularités du terrain d'assiette, etc.)	> distance d'au moins = 2/3 de la hauteur (avec minimum de 4m)
AVEIZE	2NAa POS 2004	pas de minimum de surface	Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement actuel ou futur >> règle ne s'applique pas pour les opérations (dont lotissement) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins 5 logt	> construction en limite de propriété autorisée, avec hauteur max de 3,5m sur la limite. Schéma sur la limite de recul et la hauteur du faîtage > si pas en limite : recul obligatoire de 4m >> ces règles ne peuvent être exigées pour les lotissements assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions en comportant au moins 5 logt, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement.	> distance minimum de 4m entre 2 bâtiments >> règle ne s'applique pas pour opérations avec plan de composition
MONTANAY	UE 2 PLU (approuvé de 2005, mise à jour 2008)	non réglementée	Retrait minimum de 5m/ limite de ref (sauf prescriptions contraires : ligne ou polygones d'implantation, plan masse, zone non aedificandi, etc.)	Implantation en retrait des limites séparatives d'au moins 4m. Constructions annexes peuvent être plus proches ou en limite si elles sont < 4m (sauf prescriptions contraires : ligne ou polygones d'implantation, plan masse, zone non aedificandi, etc.)	> distance entre 2 constructions avec vis-à-vis sur pièces principales = hauteur de la construction la plus élevée et ne peut pas être < à 8m > si pas de vis à vis doit être au moins égale à 4m (sauf prescriptions contraires : ligne ou polygones d'implantation, plan masse, zone non aedificandi, etc.)

	Code	Art 9 EMPRISE AU SOL	Art 10 HAUTEUR	Art 11 ASPECT EXT	Art 12 STATIONNEMENT
SAINT BONNET	NA d4 POS 2004	(<i>article propre</i>) > pour construction à usage éco : emprise au sol max de 40% > pas de CES pour les autres	(<i>article propre</i>) > R+1 avec max de 9m	(<i>art commun à toutes les zones</i>) > harmonie avec le paysage > style régional très affirmé étranger à la région interdit > interdiction mvt de terrain "susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux" > "Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti" > Pour les constructions "d'architecture traditionnelle" - Teinte enduit doit être "proche de celle des bâtiments trad environnants" (ocre foncé, brun clair, pisé ou rosé et blanc cassé) - Couvertures en tuile = coloration ocre, flammée, brun, rouge ou marron - Pente entre 25 et 50. "Toutefois "des toitures terrasse peuvent être autorisées lorsqu'elle ne s'appliquent que sur une partie limitée du bâtiment" > Volume : ds secteur Grand Champ, "les maisons groupées sont obligatoirement en R+1" (nb. chap créé à l'occasion de la modif 3 du POS) > Clôtures : en bordure de voie : max 1,60 ; constituées par des	(<i>article propre</i>) > stationnement en dehors des voies publiques > 3 places privatives / construction > dans lotissement ou opération d'ensemble : une place / lot réservée à l'usage coll
	NA UD1 POS 2000	(<i>article zone UD1</i>) CES non réglementé	(<i>article zone UD1</i>) Hauteur limitée à 9 m (sauf prescriptions particulières)	(<i>article zone UD1</i>) Reprise de l'article R.111-21 du CU, complété: "Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère: dans le secteur UD1 et UD3, le fort rapport du bâti à la voie, qui favorise la perception d'une façade de rue continue même si de faibles retrails entre constructions sont autorisés" Principe de simplicité des volumes et d'adaptation des gabarits "à l'échelle générale des constructions avoisinantes" Matériaux : enduits lisses Considérations générales sur les couleurs qui doivent "contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage" Toiture à pans : au moins 2 pans et pente comprise entre 28 et 50%; "les toitures-terrasse peuvent néanmoins être admises à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant" EN façade sur rue : les garde corps des balcons en saillies doivent être ajourés Clôtures peuvent être constituées : soit d'un mur plein < ou = 2,5m, soit d'un dispositif rigide à claire voie de 1m max, soit d'un grillage accompagné d'une composition paysagère composée d'essences locales En limite séparatives : max 2,5m Limitation des mvt de terrain : max 1m pour terrain à pente 15%, 1,5 pour 30%, 2m > 30% "Toutefois mvt de terrains plus importants peuvent être admis des lors qu'ils ont pour objet une meilleure	(<i>article zone UD1</i>) Stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques 1 place par tranche de 50m2 de SHON (mais pas obligation de plus de 2 places/logt) Pour opérations d'ensemble d'au moins 5 logt : 1 place suppl/5 logt pour les visiteurs
SOLAIZE	NA UA2	> Bande de constructibilité principale: CES max = 75% > Bande de constructibilité secondaire, CES max = 40% (sauf prescriptions particulières)	Hauteur max = 12m	Reprise de l'article R.111-21 du CU, complété. Principes généraux de la zone UA2 : "assurer une continuité visuelle qui, si elle n'est pas assurée entièrement par le bâti, doit l'être par la clôture sur voie" "Par le traitement de leur aspect ext, les constructions doivent s'intégrer au paysage en prenant en compte : a/ les caractéristiques du contexte urbain (...) b/ les spécificités des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création archi Ligne de faîtage principale doit être // ou perpendiculaire à la limite de référence ou à une des limites séparatives (sauf contre indicatop, dues au site) Respect de l'ordonnement des fronts bâtis et des rythmes des façades Verticalité doit dominer dans le caractère des ouvertures puis, reprise des mêmes principes que UD	> pour construction à destination d'habitation : 1 place/75m2 SHON (mais pas obligation de plus de 2 place/logt)
	2NAa POS 2004	Emprise au sol des construction ne doit pas excéder 50% de la surface du tènement pour les constructions à usage éco Pas de CES pour les autres constructions	Max de 9m pour les constructions à usage d'habitation de type indiv et de 12m pour les autres Hauteur supérieure peut être acceptée "dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée"	(<i>article commun à toutes les zones</i>) > aspect: "L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant / Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites" > Enduits et couleurs : obligation d'enduire ; nuanciers de couleurs: "l'enduit des murs doit être proche de celle des bâtiments trad environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair ou pisé. La couleur blanche est interdite. Obligation du rouge pour les couvertures (> interdit de façon détournée les panneaux solaires) Interdiction des teintes vives pour menuiseries "Toutefois un plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine. Leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec celles déposées en mairie" > Mvt de sol et talus : interdiction des exhaussements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux / dans zones naturelle et zone UG = max 2M/ sol naturel Talus : pente max de 40%; doivent être plantés. Remblais interdits si pente < 10% > Clôtures : hauteur max 1,60. Constituées de haies vives	stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et l'évacuation des eaux pluviales devra être traitée de la même manière que pour les constructions
AVEIZE	UE 2 PLU (approuvé de 2005, mise à jour 2008)	CES limité à 20%	Hauteur max = 9m; minorée de 1,5m si toiture terrasse (sauf exceptions)	Rappel article R.421-2 du CU (volet paysager du PC) (<i>article imprimé</i> : reprend globalement ce que j'ai déjà noté pour Solaiize)	idem solaiize

	Code	Art 13 ESPACES LIBRES	Art 14	Dispositions complémentaires	Commentaires
SAINT BONNET	NA d4 POS 2004	<i>(article propre)</i> <ul style="list-style-type: none"> > maintien ou remplacement des plantations existantes > Surface non bâtie de l'assiette de la construction doit faire l'objet de plantations : au moins 40% pour mi, 20% pour constructions groupées > aires de stationnement doivent comporter des plantations > "Dans les lotissements ou ensemble d'habitation comportant au moins 5 logt, il pourra être exigé jusqu'à 10% de la surface totale du lotissement ou de l'opération, pour des espaces coll paysagés autres que voie de desserte et parking. En cas de mail planté ou de cours urbain, le cheminement pourra être comptabilisé dans les 10% 	<i>(article propre)</i> <ul style="list-style-type: none"> > distingue 2 COS pour habitat : 0,25 pour sud de la zone Grand Champ, 0,17 pour nord de la zone 	Plan masse pour : <ul style="list-style-type: none"> > préserver les accès et liaisons > anticiper une densification sous forme d'habitat groupé 	Modif3 été 2004 > changement de zonage (anciennement NAE3) création d'un plan masse (anciennement un schéma d'ensemble conçu lors de la modif 2 de 2003) > devient plus précis Modif 4(2005) : modif de l'art 7 pour permettre implantation des maisons en limites séparatives => la règle s'adapte au projet Volonté explicite (exprimée telle quelle dans les documents de présentation de modif2) de la commune de solliciter un dvf d'habitat indiv supp dans la zone NAE3 pour permettre aux écoles de conserver le nb de classes Forme recherchée : habitat indiv et habitat groupé : largement encadré par les articles d'implantation et de densité Le POS avait d'ailleurs été révisé dans le sens d'une limitation des densités dans cette zone en 1999 (changement de zonage de NA4 (vocation d'habitat indiv jumelé ou isolé) à NAE (vocation hab indiv isolé)), pour retour au zonage NA4 en 2004. Maîtrise aussi des principes de voirie et d'accès sur
	NA UD1 POS 2000	<i>(article zone UD1)</i> définis en amont les objectifs de la règle : participer à l'insertion dans le site, l'amélioration du cadre de vie et la gestion de l'eau Minimum d'EV de 10% d'un seul tenant avec minimum de 0,6m de terre végétale Espace de recul le long de la voie "doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue" Dans les opérations d'ensemble, espaces communs végétalisés d'un seul tenant d'au moins 10% "Les espaces végétalisés à créer doivent faire l'objet d'une aménagement paysager à dominante végétale sur la totalité de l'emprise"	<i>(article zone UD1)</i> COS du 0,4, ramené à 0,25 pour les lots issus d'une division < 900 avec construction d'habitat implantée en retrait des limites séparatives Aucun dépassement de COS autorisé	<ul style="list-style-type: none"> > espace végétalisé à créer (mail) > intentions de voiries (rue du bieu qui débouche sur rue de la croix rouge, rue si sylvestre, rue du vergers, mail) > intention de chemin (accès depuis la rue de la République) > emplacement réservé pour élargissement de la rue du repos 	<ul style="list-style-type: none"> > Dans le POS les zonages NA indices interdisent l'urbanisation ponctuelle : ils soumettent l'urbanisation à la condition d'un plan d'aménagement d'ensemble > Changement de zonage sur le secteur des Eparviers a précédé la mise en œuvre opérationnelle : - NAc à l'ouest de la rue du Repos = immeuble coll et mo - NAE à l'est = vocation habitat peu dense (interdiction coll) Ce zonage n'est pas considéré comme pertinent au regard du projet de dvf de la commune : "le choix et les contours des nouveaux zonages seront faits en fonction du plan de composition urbaine et de la stratégie d'ouverture à l'urbanisation choisies" + désir de rendre possible les constructions mitoyennes en lotissement (dans zone NAE) Nouveau POS date de 1999 (ancien de 1984) > Nbreuses règles qui prévoient de nbreuses exceptions
SOLAIZE	NA UA2	Idem UD	COS non réglementé	> Intègre dans la polarité commerciale	
	2NAa POS 2004	Maintien ou remplacement des plantations existantes Surface non bâtie et aire de stationnement doivent faire l'objet de plantation	COS de 0,30 pour les constructions à usage d'habitation de type indiv et de 0,60 pour groupé ou coll	<ul style="list-style-type: none"> > schéma d'aménagement sur la zone des Rampeaux : emprise des Jardins de Rampeaux correspond à la phase 3 Fixe des principes de desserte et la composition urbaine recherchée. Reste indicatif au niveau du parcellaire pour avoir une estimation de la capacité d'accueil. "Le principe général est d'effectuer une greffe du village" > Réglementation d'accès sur la RD au sud > emplacement réservé dans zone ND à l'ouest de la future assiette foncière du lotissement : prévu lors de la révision du POS de façon à assurer les 10% d'espaces communs réglementaire 	<ul style="list-style-type: none"> > changement de zonage en 2003 : ancienne zone NA (zone sans indice urbanisable à long terme sous forme d'une modif du POS ou d'une ZAC) devient zone 1NA = ouverture de la zone à l'urbanisation > existence de règle quanti (voie) > globalement le régime de règles semble ouvert à un dérogation pour le projet >> les règles ne s'appliquent plus si existence de projet : pour les voies, pour l'implantation >> ce qui signifie que de nbreux arbitrages morphologiques sont effectivement renvoyés au niveau opérationnel > art 11 particulièrement détaillé
AVEIZE	UE 2 PLU (approuvé de 2005, mise à jour 2008)	Minimum de 10% d'EV Espace de recul le long de la voie "doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue" Dans opérations d'ensemble : "des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble". Dans les opérations d'aménagement les ouvrages techniques de gestion de l'eau doivent (sous réserve de possibilité) faire l'objet d'un aménagement paysager, et répondre à des usages ludiques ou d'agrément	COS de 0,18	> emplacement réservé pour élargissement de la rue de la Vosne	
MONTANAY					

Annexe 08

1994-2000 : Multiplication des schémas de composition sur le secteur des Eparviers (Solaize)

(source : archives de l'architecte-conseil de Solaize)

1994 Proposition
de l'architecte-
conseil de
Solaize



1996 Proposition
de l'agence
Miguet



2000 1ère Proposition
de Foncier Conseil



Annexe 09

Entretiens habitants : données descriptives

TERRAIN	n°	date	H/F	Age	CSP*	taille du ménage
Solaize	14	25.10.14	H	> 50	2	2
	15	30.06.14	H	> 50	3	2
	16	14.05.15	H & F	40-50	5 & 3	4
	17	15.05.15	F	40-50	5 & 3	5
	18	20.05.15	H & F	40-50	5	4
	19	21.05.15	H & F	30-40	4	7
	20	21.05.15	H & F	30-40	3	3
	21	26.06.15	H & F	40-50	3	4
	22	27.05.15	H & F	> 50	7	2
	23	01.06.15	F	> 50	7	1
	24	01.06.15	F	> 50	5	6
	25	10.06.15	H	40-50	3	4
Aveize	36	17.01.15	F	30-40	2	2
	37	06.12.14	H & F	30-40	5	4
	38	30.05.15	H	30-40	5	2
	39	30.05.15	H	30-40	5	1
	40	11.06.15	H & F	30-40	2 & 5	3
	41	11.06.15	H	40-50	4	4
	42	12.06.15	H & F	30-40	4	4
St B.	46	21.09.15	F	40-50	7	2
	47	21.09.15	F	30-40	5	3
Montanay	53	21.10.15	H	> 50	7	2
	54	15.09.15	H	40-50	3	6
	55	04.09.15	H & F	> 50	7	2
	56	04.09.15	F	40-50	3	5

* Catégories Socioprofessionnelles (INSEE Niveau 1)

Code	Libellé
1	Agriculteurs exploitants
2	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise
3	Cadres et professions intellectuelles supérieures
4	Professions Intermédiaires
5	Employés
6	Ouvriers
7	Retraités
8	Autres personnes sans activité professionnelle

Analyse comparée des règlements de lotissement de nos quatre opérations-études de cas

nature de l'occupation et de l'usage du sol					
	Art 1 et 2 USAGE DU SOL	Art 3 ACCES ET VOIES	Art 4 DESSERTE RESEAUX	Art 5 CARACTERISTIQUES TERRAIN	Art 6 IMPLANTATION / VOIES
SAINT BONNET	Ne sont admises que les "constructions à usage d'habitation de type individuel et bureaux liés à l'habitation" Garag et abris de jardin	Prévision des accès dans le plan de composition Réalisation des portails "de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée" (<< place de midi) Posés en recul de 5m conformément au plan de composition	Surface et forme des terrains définis par le plan de compo	Surfaces et formes définies par le plan de compo	-
SOLAIZE	EPARVIER S 1 & 2	Admet : habitations et leurs annexe ; hôtel, bureaux, services et professions libérales ; commerces de proximité aux emplacements définis sur le plan de composition ; équipements collectifs d'IG <u>1) Accès :</u> > Règle générale : limités au strict nécessaire, ils doivent prendre en compte : la topographie, la nature de la voie sur laquelle ils débouchent (/ question de sécurité), le type de trafic généré, pas de manœuvre sur la voie de desserte > Lots 11, 13, 15, 16, 17 et 18 : prendre en compte les équipements projetés <u>2) Voirie :</u> > Adaptation des voies nouvelles à la morphologie du terrain → éviter les impasses, sauf la elles sont représentées sur le plan de compo et pour les opération de 5 constructions max. > Assurer retournement aisé des véhicules dans les impasses de plus de 60m > Préservation des cheminements inscrits sur le plan de compo "tout en admettant une modification de leur tracé"	Raccordement de ltes les constructions à l'eau potable et au réseau collectif d'assainissement Traitement de l'ensemble des EP in situ par infiltration (noues végétalisées et bassins) EP en provenance des toits, accès et terrasses privés = infiltrés à l'intérieur des lots par les acquéreurs	> pas de règle pour la zone NAUA2 > Zone NAUD1 : Superficie au moins de 600m2, sauf ds opération d'ensemble : - 600m2 pour construction en retrait des limites séparatives - 400m2 construction sur 1 limite séparative - non réglementée pour construction sur deux limites latérales	(notion de "limite de référence" renvoie soit à la limite de la voie, soit à marge de recul si elle figure dans le plan de compo) Implantation des constructions conformément au doc graphique > Zone NAUA2 : implantation en limite de référence; débord de toiture autorisée dans limite max de 60cm > Zone NAUD1 : côté façade d'accès distance comprise entre 2.5 et 5m/ limite de ref; annexes à distance obligatoire de 5m > Lots 19, 20, 21 et 22 : possibilité d'alignement (annexe A, B, C et D) <u>Prescriptions graphiques:</u> > ligne d'implantation : les constructions doivent être implantées à l'aplomb de la ligne > polygone : constructions à l'intérieur de la délimitation > Non aedificandi : au-delà de ces espaces Dérogations possibles pour: préserver vues (doc graphique), prise en compte de l'irrégularité du terrain, situation d'angle, réalisation d'équipements coll ou d'équipements techniques liés à la sécu, réseaux, voies et stationnement
AVEIZE	Renvoie au POS	> lots 2 & 4 : accès direct et exclusif (voir plan de composition) depuis la voie au nord du terrain. Aussi pour les accès garages au niveau de la voie ou max -0.50m. Rez de jardins au sud devront être au niveau du terrain naturel > lots 1, 5 à 10: desserte par la voie en impasse débouchant sur plateforme de retournement, qui doit rester libre de lte occupation > lots 11 à 17 : accès par voirie sud. Devront accéder hors de la zone d'interdiction (non aedificandi) précisée au plan de composition) Prévision d'au moins 1 place de stationnement ext à la construction sur la parcelle	Obligation raccordement eau potable, réseau EU et EP Lots 14 à 17 doivent s'équiper d'une citerne de rétention de 5m3 respectant les prescriptions techniques jointes	X	(voir article 11)
IMONTANAY	Sont admis constructions à usage d'habitation et leurs annexe	L'accès au terrain d'assiette de l'opération se fait par la rue de la Vosne Dessert par une voie de statut privé	Obligation raccordement eau potable, réseau EU Traitement de EP et eaux de ruissellement conformément aux dispositions du programme de Wx	Non réglementé	> Implantation des constructions à l'intérieur des zones d'implantation En cohérence avec ces dernières : autorisation voire obligation (selon indication du plan de composition) implantation en limite de la voie Ouvertures possibles en façade Passes de toit inférieures ou égales à 60cm autorisées au delà de la limite de constructibilité

	Art 7 IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Art 8 IMPLANTATION / CONSTRUCTIONS	Art 9 EMPRISE AU SOL	Art 10 HAUTEUR
SAINT BONNET	-	-	<	-
SOLAIZE	<p><u>Règle générale:</u> > NAUA2 : définition de bandes de constructibilité : principale (profondeur 25) et secondaire au-delà. Dans la 1ère, implantation des constructions sur au moins 1 limite latérale, dans la seconde construction permis si déjà présent ou projeté dans la bande de constructibilité principale, et implantation sur limite ou en retrait. Si implantation en retrait => retrait = au moins 1/3 de la hauteur, avec minimum de 4m pour lte construction > 4m.</p> <p>> NAUAD1 : modulation des règles d'implantation en fonction si façade comporte ou non des baies éclairant pièces principales (séjour, sommeil, cuisine, travail) Possibilité d'implantation en limite ou en retrait. Si retrait = 2m sans baies principales; 3m si oui. Annexes peuvent être implantées en fond de parcelle si H < ou = 4m.</p> <p><u>Règles particulières:</u> Définies dans le plan de compo : lignes et polygones d'implantation, zones non aedificandi et prescriptions de continuité bâti (implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre) ou murs-bâti.</p> <p><u>Dérogations :</u> - servitude de cour - servitude privée interdisant implantation en limite - extension - respect de l'harmonie - préservation des vues - terrain atypique - équipement coll ou technique liés à la sécu, réseaux, voies et stationnement</p>	<p>> NAUA2 : D = au moins 2/3 de H, avec minimum de 4m pour construction d'au moins 4m</p> <p>> NAUD1: D = au moins 6m pour façades avec baies principales, et 4m pour autres</p> <p>Même registre de règles particulière en fonction des dispositions graphiques et même régime dérogatoire que pour articles précédents.</p>	<p>(dispositions non applicables aux équipements coll ou technique liés à la sécu, réseaux, voies et stationnement)</p> <p>> NAUA2 : CES de 75% max dans bande de constructibilité principale, et de 40% dans la 2nd</p> <p>> Pas de CES dans NAUD1</p> <p>> Prescriptions particulières : emprise max dans polygone et pas d'emprise dans zones non aedificandi</p>	<p>> NAUA2 : H max de 12 m, minorée de 1,5m si toiture terrasse; R+2 max</p> <p>> NAUD1 : H max de 9m minorée de 1,5m si toiture terrasse</p> <p>> Régime dérogatoire pour : les extensions de constructions existantes; les constructions contraintes techniquement qui réclament hauteur plus importantes ; équipements coll ou technique liés à la sécu, réseaux, voies et stationnement</p>
AVEIZE	(voir article 11)	X	X	Renvoie dans article 5 au POS = 9m pour habitation indiv
MONTANAY	<p>Façades en limite séparatives ne devront comporter aucune ouverture et seront obligatoirement des pignons. En cas de retrait : ne peut être < 2m, sans aucun ouverture autre que des prises de jour sans vue: ou < 4m si façade comporte ouvertures avec vue</p> <p>Espace résiduel obligatoirement accessible par ouverture depuis la propriété</p>	<p>D entre 2 constructions sur même parcelle = au moins H de la construction de la plus élevée, si une des deux comprant baies principales; = au moins 4m si pas de baies principales</p>	<p>CES = 0,2 selon règle du PLU sur zone UE</p>	<p>H max 9m, minorée de 1,5m si toiture terrasse</p>

	Art 11 ASPECT EXT	Art 12 STATIONNEMENT	Art 13 ESPACES LIBRES	Art 14, 15 et 16
SAINT BONNET	(Constitue l'article 5) Les constructions "doivent être en concordance avec la bâti environnant et le caractère général du site" Clôtures > Côté voie pour les lots 1 à 3: réalisées à la charge du lotisseur, composées d'une clôture métallique selon le type joint. Ne pourront excéder 1,60m > Entre les lots : grillage plastifié à la charge des acquéreurs avec soubassement ou muret de max 0,20m de haut, double d'une haie vive d'essences variées Cacher les antennes parabolique	(constitue l'article 6) Stationnement hors voies publiques Minimum 2 places de stationnement/construction accessibles sans ouverture de portail (places midi) Enrobé noir à la charge du lotisseur	-	Conforme au POS: zone NA4 = 0,25 pour le groupé et 0,17 pour l'indiv SHON pour l'ensemble du lotissement = 3 0679 m2, répartis lot par lot par attestation de SHON
SOLAIZE	Fall référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme > Objectifs : - NAUA2: préservation de la continuité visuelle d'un front urbain structuré soit par le bâti soit par la clôture - "ménager une transition entre le centre de la commune et les lotissements périphériques. Cette transition est rendue possible par le passage de clôtures pleines à des clôtures ajourées ou végétales" (p.11) > Principes généraux : - prise en compte du contexte et des spécificités archi sans exclure création archi - volumes simples partants de toitures à 2 pans. Autorisation constructions contempo "lorsque la qualité de l'architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil" (p.12) - règles floues sur les couleurs et les matériaux qui doivent "concourir à la qualité architecturale" > Dispositions particulières : - Toitures à pente entre 28 et 50% sauf annexe peuvent avoir 1 seul pan. Admission des toitures terrasses sous condition de bonne intégration - Façades : "enduit dans les tons ocres, finition gratté ou taloché fin. Encadrement des baies peut être marqué par traitement différent. Les finitions d'enduits rustique ou projeté-écrasé sont exclues" (p.13) - Chassis , volets et portes respects des tons suivants : gris, gris foncé / beige, brun, brun foncé/ vert pastel/ bleu pastel, foncé. Interdiction : blanc, bois vernis, naturel ou lazuré neutre (sauf porte d'entrée et garage) - Clôtures : se référer au doc graphique > en bordure de voie (toujours prendre en compte les aménagements réalisés par les voisins pour adéquation) : soit mur plein entre 1,3 et 2m, soit dispositif rigide à claire voie, soit haie végétale mixte associant espèces caduques et persistantes, pouvant être doublée de grillage vert à maille carrées ou rectangulaire (Hmax 1,50) positionné à 0,5m ds la parcelle, avec possibilité de soubassement (H max 10cm). H de la haie < ou = 2m "sauf émergence ponctuelle d'arbustes". La taille uniforme de la haie n'est pas recommandée" (p.14) Murs en béton brut (granulats ocre et dense ou lavé) ou agglomérés de béton enduits (lisse à petits grains, ocre). couverture pour hauts murs > Cas particuliers : - bordure sud du mail (lots 11, 13, 15, 16, 17, 18 – annexe C) : recul d'alignement de 5m créé un espace privé non clos à l'avant. - nord du mail (1 à 6 et 10 – annexes A et B) : barreaudage (mas 2) doublé d'une haie > En limite séparative : grillage plastifié vert à mailles carrées ou rectangulaires, H max 1,5, double haie végétal (association espèces caduques et persistance) - Portails : PV, bois, alu ou ferronnerie. H max 1,5 (même tons que pour portes). Piliers en béton ou béton aggro enduit ocre. Blanc interdit. - Cas particuliers : lots 2, 3, 5, 6 et 10 – ajourés et de couleur identique à la grille (annexe B) - Mt de terrains : respect de la topographie du terrain naturel. Limitation des mvt de terre à 50cm, réglemement de la terre en pente douce. Sauf NAUA2 : possibilité de mvt terrain supérieur réalisé en terrasse, pour insertion plus discrète. Enfouissement des équipements techniques liés aux réseaux. - Autorisation des sous-sols. Interdiction garage enterrés dans NAUD1a, sauf parcelle 24 puisque son accès se fait par la rue de la République, garage peut être creusé dans le talus. Parcelle 23 zone NAUA2 garage enterré autorisé.	Stationnement hors voies publiques > Nbr de places: NAUA2: 1/75m2 SHON mais 2 p/lot max NAUD1 : 2 p/lot dont 1 couverte Règles spé pour logt sociaux, opérations d'ensemble Pour commerces (1 p/c/surface de vente < 300m2, + 1 pour chaque 30m2) ; bureau (1p/c max /25m2 SHON), etc. Local 2 roues pour lots 23 et 24 (1m2 de local pour 100m2 de SHON) Création d'aires de stationnement subordonnée à la végétalisation des bordures (haies vives d'au moins 1m + 1 arbre pour 4 places) Dispositions particulières : - préserver les dégagements visuels - Aménagement paysager à dominante végétale sur les espaces végétalisés à créer - sur talus d'EP: haies vives bocagères et champêtres + doublées de haie taillée côté privé (lots 8, 9, 21, 22 et 23) "Les plantation et aménagement réalisés par l'aménageur et le promoteur seront impérativement conservés." (p.18)	espaces libres dans la parcelle "doit faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et en qualité suffisante" (p.17) : 10% d'EV d'un seul tenant avec épaisseur de terre végétale de min 0,6 m sauf : équipements coll, polygone et "lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle, ...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants" (p.17) En cas de retrait par rapport à la voie: espace sauf accès = traitement paysager végétal ou minéral de qualité limiter la surface imperméabilisée au strict besoin de la construction et des habitants Dispositions particulières : - préserver les dégagements visuels - Aménagement paysager à dominante végétale sur les espaces végétalisés à créer - sur talus d'EP: haies vives bocagères et champêtres + doublées de haie taillée côté privé (lots 8, 9, 21, 22 et 23) "Les plantation et aménagement réalisés par l'aménageur et le promoteur seront impérativement conservés." (p.18)	NAUA2 : pas de COS NAUD2 : COS limite à 0,40, ramené à 0,25 pour lots < 900m2 si la construction n'est pas implantée en retrait des limites privatives COS de 0,3 pour nouvelles constructions ayant une destination autre que l'habitat SHON = 13 647m2
AVEIZE	(Constitue l'article 5) "L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installations diverses, et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Cette concordance sera appréciée par l'autorité instruisant les demandes d'occupation du sol selon les critères suivants : > 5.1 Implantation : (...) s'adapter à la topographie du terrain et limiter les mvt de terre (déblai-remblai). Les lots 14 à 17 sont grevés d'une servitude de non aedificandi (...) en contrebas du mur de pierre existant. Le lot 11 aussi. af - Afin de créer une harmonie d'ensemble, les lots 12 à 16 auront l'obligation de construire à proximité de la voirie dans une bande de 0 à 5m de celle-ci (...) annexes telles que abris de jardins ou piscines pourront déroger (...)" bf possibilité implantation sur limite c/(...) lots 1 à 4 « zone d'implantation des villas », sauf annexe d/(...) sens de faitege principal (...) = voir plan de compo e/ Pour les lots 5, 6, 7, 8 et 10, la dalle du garage devra être à une allimétrie de + ou - 30cm par rapport au niveau fini de la voirie. > 5.2 Clôtures à la charge de l'acquéreur En bordure des voies : « elles doivent être constituées exclusivement d'une clôture souple (les murets sont proscrits) à maille rectangulaire verticale (5X10 ou similaire), de couleur uniforme verte, n'excédant pas 1,60m. Sauf lots 1 à 5 et 11 à 13 = autorisation muret pour retenir terrain Entre deux fonds voisins : « si une clôture est établie, elle doit être constituée par des haies vives, des grillages posés sur le sol ou sur des murets n'excédant pas 0,60m » (...)	(Constitue l'article 6) Stationnement exclusivement sur espaces privatifs des lots.	X	X
MONTANAY	Ref à l'article R.111-21 > Principes généraux : doit participer à la "mise en valeur des caractéristiques dominantes de la zone"; doit s'intégrer au paysage env en prenant en compte le contexte et des spécificités archi sans exclure création archi > Simplicité de volum e > Matériaux bruts autorisés si bonne insertion: enduit lisse (taloché fin ou gratté), interdiction enduit "rustiques" > Couleurs : harmonisation des coloris, respect de l'ambiance chromatique de l'opération, éventuellement souligner le rythme des façades > Toitures à 2 pans entre 28 et 50%, certains volumes peuvent avoir 1 seul pan. Admission des toitures terrasses sous condition de bonne intégration > Clôtures sur voie : soit un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont définis par l'archi du lotissement : soit un mur surmonté d'un grillage défini par l'archi en fonction de la pente, accompagné ou non d'une composition paysagère composée d'essences locales et variées. Interdiction des haies uniques à feuillage persistant en continu Interdiction des dispositifs destinés à opacifier les grillages (canisses) Portail simples en adéquation avec la clôture. Interdiction de la "référence à des modèles historiques (fers forgés fantaisistes) > Clôtures en limites intérieures : muret (max 20cm) surmonté d'un grillage plastifié vert (H max 2m) avec ou non une composition paysagère d'essences locales et variées (interdiction haie monospécifique persistante) Interdiction dispositif opacifiant > Mvt de terrain : limités aux stricts besoins techniques Sur plan : indication du niveau de seuil du garage; ne peut subir que des variations minimales Tranchés d'accès automobile aux sous-sols éventuels interdites > grage obligatoirement en rez-de-chaussée	2 places/lots minim à l'intérieur Sur partie commune : 1 place pour 5 lots	Abords des constructions doivent "participer à son insertion dans le site et à la gestion de l'eau"- tenir compte de la composition des espaces env, de la topographie et configuration du terrain, de la composition végétale préexistante, de la situation du bâti sur le terrain Traitement paysager des espaces libres à dominante végétale "en quantité et en qualité suffisante" Stationnement ds la propriété = revêtements bitumeux proscrits (sauf pour lots 8, 9 10 et 11) Polygone bâtis préserver proportion d'au moins 10% d'EV > Dispositions particulières : - Opérations d'ensemble : réalisation d'espaces communs végétalisés d'au moins 10% du terrain d'assiette - Espace non aedificandi à l'angle du lot 10 opère vue pour sécurité débouché sur rue de la Vosne - Espaces végétalisés à créer = aménagement paysager à dominante végétale - autorisation piscine et pool-house (max 20m2) autorisés au-delà des polygones d'implantation.	COS : 0,18 SHON : 1598, 76, gérée par l'aménageur

Dispositions complémentaires		Commentaires
SAINT BONNET	-	<p>Août 2005 : Article 5 sur les clôtures a été modifié par rapport à la V1 (sept 2004) => précise à la charge de qui sont leur construction</p> <p>De manière générale > référence au plan de composition</p> <p>Règlement succinct</p>
SOLAIZE	<p>Annexe au règlement : prescriptions particulières</p> <p>Prescriptions architecturales</p> <p>> Toitures: au moins 2 pans, 1 seul pour annexe: entre 28 et 40%; tuiles canale ou romanes de grande ondulation en terre cuite de teinte naturelle</p> <p>> Façades : enduites ds les tons ocres; finition taloché fin ou gratté;</p> <p>> Bales : encadrement marqués différemment : cimentafe sans grain ou enduit lisse ou peinture; couleur claire</p> <p>> Chassis : alu (brun ou bronze), peint (brun, vert ou bleu; blanc interdit)</p> <p>> Volet : bois peint sans écharpe oblique, blanc interdit, couleur identique au châssi</p> <p>> reprend les mêmes consignes pour clôtures</p> <p>- lot 1 : Schéma explicatif de l'implantation sur limites latérales > permettre la création d'un espace privé non clos en façade. Continuité du bâti ou avec mur le long de la façade d'accès</p> <p>- lots 2, 3, 5, 6 et 10 (mail nord) : schéma explicatif de la clôture barreaudée et haie (on voit les pommiers à fleurs0)</p> <p>- EP2 lots 16 et 17 : mur (H entre 1,3 et 1,8) réalisé en limite sud avec un retour sur parcelle 17</p> <p>- lots mail sud > idem, schéma explicatif</p> <p>- Bandes d'implantation des maisons accolées : façades des constructions principales doivent se trouver ds ces bandes. Donc recul max de 5m. Espaces libres ainsi dégagés = espaces privés non clos. Front bâti continu peut être interrompu sur ilot 19 pour préservation d'une ouverture visuelle vers la place du cimetière</p>	<p>PL modifié trois fois (1er autorisation V1 Fev 2002) :</p> <p>> Modif 1 (nov 2002-fev 2003): modif du règlement pour améliorer la qualité paysagère. Concerne les clôtures et le polygone d'implantation du lot 14</p> <p>> Modif 2 (Mars-Avril 2003): pb rencontrés dans la phase d'instruction des PC; erreur dans les couleurs autorisées et suppression de l'article sur le % d'ouvertures inadapté à certaines parcelles</p> <p>Modif 3 (Dec 2003-Fev 2004): pour permettre PC George V et maison MCP (< dans ce cas on observe bien l'instabilité des règles comme pour le POS)</p> <p>Règlement prévoit aussi des régimes dérogatoires (articles 6, 7 et 8)</p> <p>Def de règles complexe d'implantation pour limiter les vis-à-vis</p> <p>Art 11 particulièrement long</p> <p>Document "Annexe au règlement" de 9 pages</p>
AVEIZE	X	<p>1er PL (autorisé en mai 2006) > PL modif en dec07/jan08 >> modif des accès suite à la réalisation des Wx, des niveaux des rez-de-jardin pour lots 1 et 4</p>
MONTANAY	<p>Obligation de recours à l'avis de l'architecte du lotissement (respect des articles 11 et 13 soumis à son approbation)</p>	<p>PL modif (V1 en fev 2009) > concerne la gestion de la SHON (art 14) : apparavant répartie à l'avance selon un tableau (prévoyait la même SHON pour tous les lots libres = 159, 65)</p>

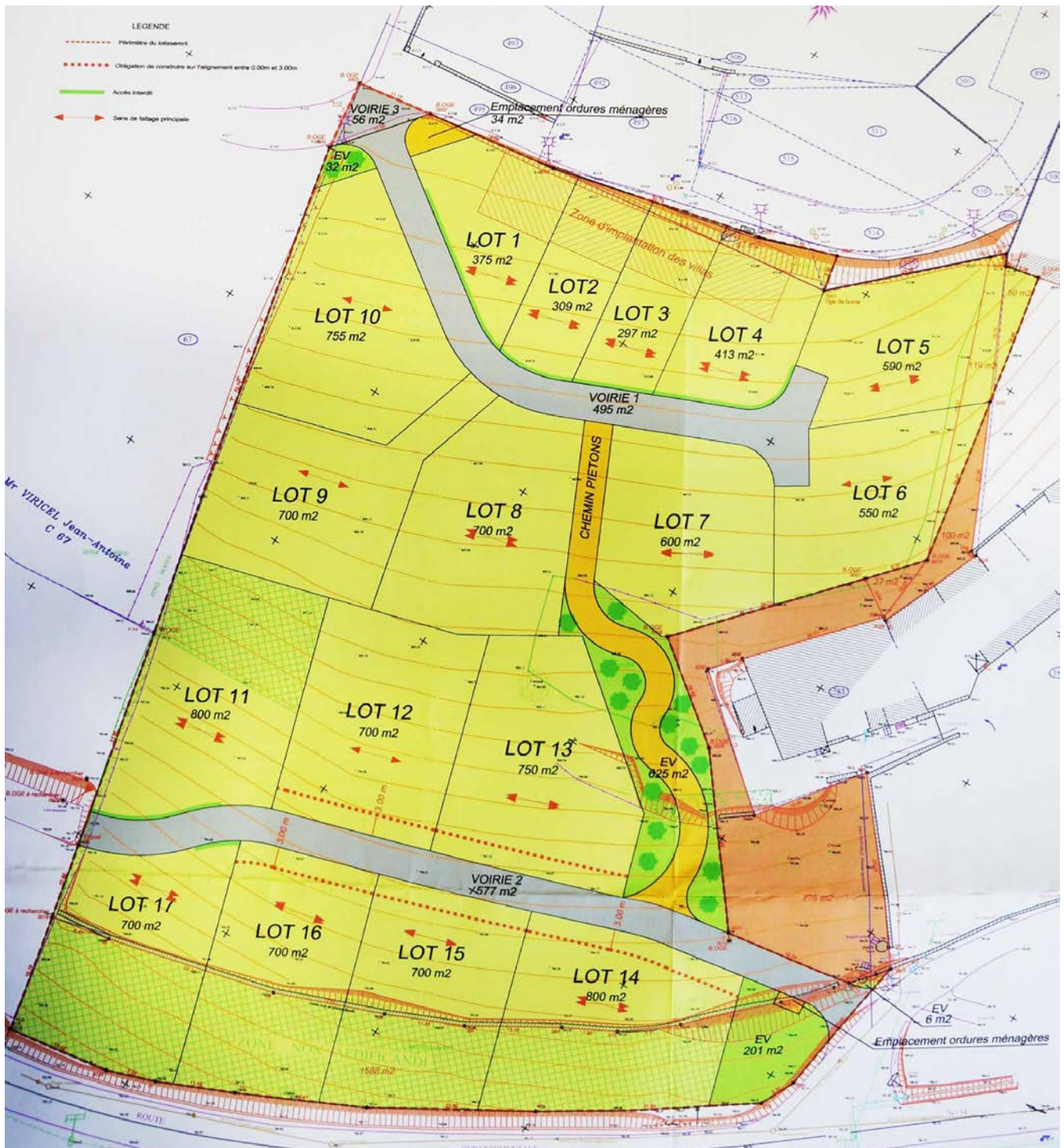
Annexe 11

Plans de composition de nos quatre opérations-études de cas (inclus dans les dossiers de demande d'autorisation de lotir ou de permis d'aménager)

Le Clos des Eparviers (Foncier Conseil, Solaize)



Le Jardin de Rampeaux (Capelli, Avezé)



Le Clos du Grand Champ (Capelli, Saint-Bonnet-de-Mure)

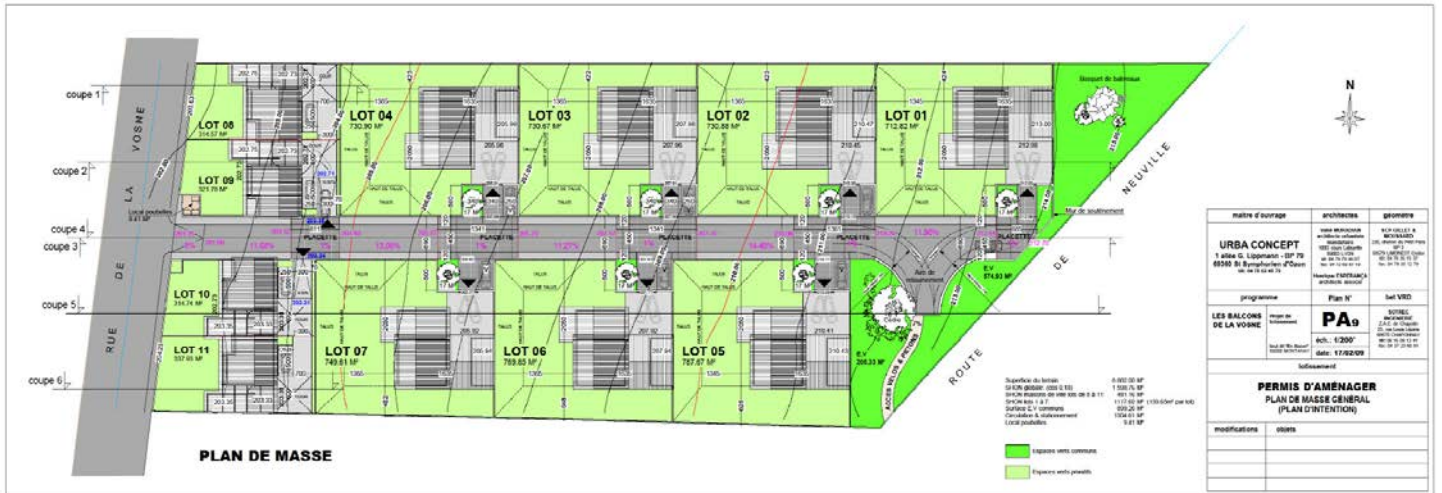


Les Balcons de la Vosne (Urba Concept, Montanay)



Annexe 12

Plan de masse des Balcons de la Vosne (Urba Concept) (source : archives CAUE)



MAÎTRE D'OUVRAGE	ARCHITECTE	GÉOMÈTRE
URBA CONCEPT 1 allée G. Lippmann - BP 79 89500 St-Benoîte-le-Château	URBA CONCEPT 1 allée G. Lippmann - BP 79 89500 St-Benoîte-le-Château	SAINT-PIERRE & ASSOCIÉS 10, rue de la République 89000 AVOINE
programme	Plan N°	lot VMD
LES BALCONS DE LA VOSNE	PA9	
coll. : 4/2007	Date: 17/02/09	
PERMIS D'AMÉNAGER PLAN DE MASSE GÉNÉRAL (PLAN D'INTENTION)		
modifications	autres	

