

Les dangers du pavillon pour tous



Dans la ville dense de demain, se pose la question des pavillons existants. Les détruire n'est pas souhaitable économiquement, socialement et politiquement. La métropole a aussi besoin d'espaces de respiration. Comme ces alignements de petits pavillons et de jardins mitoyens en première couronne... En revanche, les pavillons isolés des lotissements de grande couronne consomment chacun, en moyenne, 700 mètres carrés de bonnes terres agricoles. Ils sont un contre-sens urbanistique et énergétique.

Une typologie absurde

La seconde moitié du 20^e siècle a inventé puis imposé le principe du pavillon individuel implanté au centre d'une parcelle. Cette forme s'est perfectionnée avec un sous-sol qui va servir de garage et de cave avec la terre sur les côtés. Cette forme s'est imposée car elle est la plus économique. On creuse moins profond et on économise l'enlèvement de la terre. Les quatre façades multiplient les dispositions intérieures sans avoir trop à réfléchir. Elle reste souvent d'un seul niveau et facilement construite par une équipe d'ouvriers restreinte et peu qualifiée.

Cette typologie est grosse consommatrice d'espace et multiplie les surfaces d'échanges thermiques sans que les promoteurs ne s'en soucient. Seule importe la facilité de mise en œuvre et donc le faible coût de construction. Les promoteurs ont réussi à faire passer ce modèle comme le rêve d'habitat idéal pour une famille française. Dans l'imaginaire de nos concitoyens, la « maison » n'est plus une maison de village comme celle de nos ancêtres, mais est devenue le « p'tit pavillon » isolé sur sa butte au centre d'un p'tit terrain gazonné.

Les architectes savent que cette forme d'habitat est contreproductive, mal adaptée à nos modes de vie, trop répétitive pour s'adapter à chacun, etc. En un mot,

les promoteurs nous entraînent vers un désastre urbain. Mais l'ordre des architectes, plus intéressé à défendre ses propres intérêts que ceux de ses membres n'a pas cherché à valoriser une forme urbaine plus humaine et la valeur ajoutée que procure un vrai travail d'architecture. Cet ordre s'est contenté de tenter d'imposer une surface minimum au-dessus de laquelle un architecte est obligatoire. Mais, justement cette surface est supé-

rieure à celle de la grande majorité des pavillons. C'est donc un signe d'encouragement donné aux promoteurs pour multiplier les zones pavillonnaires en se passant d'architecte. Et voilà comment une typologie absurde, inadaptée à notre vie de tous les jours et parfaitement anti-écologique s'est imposée avec la bénédiction de l'homme de l'art.

Remi Koltirine †

Un passé plus soucieux de l'environnement

En Europe, lorsque l'Homme a quitté son isolement pour venir se concentrer par clan dans des villages, il a progressivement évolué d'un habitat individuel séparé vers un habitat agrégé. Il a créé des villages où les maisons se resserrent jusqu'à devenir mitoyennes. L'habitat individuel isolé est devenu une exception, souvent lié à une fonction justifiant cet isolement comme un grand corps de ferme.

Cette typologie de constructions alignées et continues s'est développée jusqu'à devenir la forme urbaine presque universelle des villages européens. La rue forme un front continu de façades donnant une apparente homogénéité. Cela n'empêche pas chacun d'avoir sa propre

maison et de posséder derrière son propre jardin. En passant du village à la ville, le parcellaire s'élargit, les constructions prennent de la hauteur et deviennent parfois collectives, le jardin se réduit puis disparaît.

Cette forme urbaine est assez peu consommatrice d'espace et réduit les surfaces d'échanges thermiques. Elle est également assez compacte au niveau de l'ensemble pour permettre l'implantation de commerces de proximité facilement atteignable pour un piéton. C'est finalement une typologie très écologique dans son principe. Les villes, qui se sont souvent construites par lotissements successifs, ont adopté presque systématiquement cette morphologie. Même les « cités jardins » pourtant composées d'habitats individuels ont choisi cette forme de construction en bande. RK.

Les dangers du pavillon pour tous

Libre opinion

Ménager la « première

Les banlieues parisiennes sont nées de l'extension du réseau ferré concomitant à l'accroissement de la population de la capitale dont les industries réclamaient des bras. Les élus parisiens en refusant que le métropolitain (qui sera inauguré en 1900) sorte des limites administratives de la ville ont créé le « banlieusard » (ce mot date de 1889), ce Parisien de seconde zone condamné à acquérir un lot et d'y édifier sa maisonnette. Nombreux sont les gogos qui achètent des parcelles non viabilisées et viennent grossir les rangs des « mal-lotis » que la loi Sarraut (1928) va en partie satisfaire. Les banlieues de Balzac, celle des maraîchers alimentant les Halles et des rentiers en villégiature, ont laissé la place à celles de Céline, qui les assemblaient sous le même vocable de « paillasson » de la ville-lumière. Il n'avait pas tout à fait raison : certes aux côtés des cimetières, des entrepôts, des voies ferrées, des décharges, des maisons de retraite, des logements pour les pauvres, au-delà de la « zone » peuplée de récupérateurs et

autres chiffonniers, l'on trouvait également des endroits coquets, au bord de la Marne ou de la Seine, près des bois de Chaville, de Meudon ou de Vincennes que Brassens a si bien chanté. La banlieue a toujours été plurielle. Neuilly n'est pas La Courneuve et Le Vésinet ne ressemble en rien à Sevran.

Avec le mirage du Grand Paris (cette idée date de la fin du 19^e siècle et a été réactivée par l'ancien président de la République soucieux de combattre la Région aux mains des socialistes...), une fois de plus les banlieues deviennent sous la plume et dans les dessins des promoteurs, spéculateurs, architectes, élus et technocrates, la banlieue qui entourerait la capitale de manière homogène selon trois cercles, le premier correspondrait à la « première couronne », ce qui un temps était désigné par la « banlieue rouge » (au début des années vingt), un peu plus loin, la « seconde couronne » ou « péri-urbain » (expression des années soixante-dix) et plus loin encore, « l'étalement urbain ». Dans les trois cas, selon

ces voix autorisées, les coupables sont montrés du doigt, ils logent dans des pavillons, maudits soient-ils ! Or, les banlieues sont particulièrement contrastées, tant dans leurs compositions sociologique, générationnelle qu'architecturo-urbanistique. Vouloir les densifier en dérogeant aux règlements d'urbanisme comme certaines des dix équipes d'architectes travaillant sur le Grand Paris le souhaitent n'est aucunement une bonne idée. Pourquoi ? Parce qu'il faut d'abord établir un état des lieux (des besoins en logement, des terrains disponibles des possibilités de surélever ici, de diviser un terrain en deux, etc.) et au cas par cas, non seulement chiffrer le coût de ces opérations, mais surtout voir en quoi elles « font ville ». Construire en zone inondable sur pilotis (pour « habiter l'eau », dixit !) n'est aucunement envisageable sans une étude préalable particulièrement minutieuse, d'autant que l'accès aux fleuves et rivières en région parisienne est loin d'être acquise. Imaginer des gratte-ciel sur les gares devenues des « lieux mouvement

LE MITAGE DE LA GRANDE COURONNE

Près de 230 hectares de terres agricoles et d'espaces naturels sont artificialisés chaque jour en France, soit l'équivalent d'un département tous les sept ans. En Ile-de-France, et, sur la même durée, c'est la surface de Paris, soit 100 kilomètres carrés, qui sont urbanisés. Près de 30 % du territoire régional est ainsi désormais bétonné.

Pourtant cet étalement, que l'on appelle également « mitage », surtout visible en grande couronne coûte cher à la collectivité, en réseaux et en infrastructures. Il entraîne une utilisation croissante de l'automobile. Il porte atteinte à l'agriculture, largement gestionnaire de l'espace ouvert, et à la biodiversité. Il contribue à la dégradation des paysages et à une perte d'identité locale.

Près de 60 % de maisons individuelles

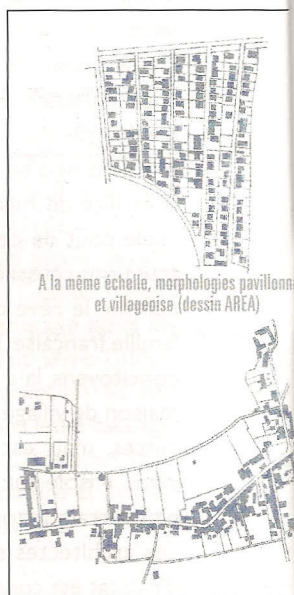
La part de la maison individuelle dans la construction de nouveaux logements approche aujourd'hui les 60 %. C'est le principal moteur du « mitage » de la grande couronne, avec la multiplication des zones d'activités et des infrastructures.

L'artificialisation des terres progresse plus vite que l'évolution démographique. Ainsi, au cours des deux dernières décennies, le nombre de pièces par maison construite a augmenté en passant de 3 à 3,5 en moyenne, alors que le nombre d'habitants par maison a diminué en passant de 3 à 2,5.

La stratégie des élus des bourgs et des

villages reste souvent liée à la recherche de nouvelles zones d'habitat. Ils veulent ainsi financer de nouveaux équipements, et parfois même seulement maintenir l'existant : commerces, école... C'est aussi un moyen d'obtenir des ressources financières à court terme : taxe d'habitation, contribution économique territoriale.

Le grignotage de l'espace rural passe trop souvent par des lotissements peu denses et mal desservis, dont la localisation ne prend en compte ni la pérennité de l'agriculture, ni celle des continuités écologiques.



A la même échelle, morphologies pavillonnaire et villageoise (dessin AREA)

Les dangers du pavillon pour tous

couronne » de Paris

de l'inter-modalité » (dixit) ne règle en rien la question du skyline des banlieues et le danger que ces quartiers verticaux ne se ferment au reste de la commune qu'ils domineront de leur hauteur à ombrage garantie. Les communes de la « première couronne » (dont quatre, Argenteuil, Boulogne-Billancourt, Montrouil et Saint-Denis, appartiennent au Club des Villes françaises de plus de 100 000 habitants) ne possèdent pas la même culture architecturale et urbanistique. Certaines ont des « cités-jardins » (à rénover, moderniser, écologiser...), d'autres des grands-ensembles (à réhabiliter, mieux insérer dans le tissu urbain, végétaliser...) et la plupart des maisons individuelles de toutes les tailles, plus ou moins confortables, plus ou moins bien isolées thermiquement, avec ou sans jardin plus ou moins bien choyé, à tous les prix et d'une diversité stylistique incroyable (selon les goûts des uns et des autres, l'éventail du pire au meilleur change mais les deux cohabitent dans la même rue...). Depuis une quinzaine d'années,

parfois plus dans certaines communes, les promoteurs privés assurent l'urbanisme en concevant un quartier entier, se substituant à la municipalité. D'où les mêmes programmes tout autour de la capitale, avec les mêmes couleurs de crépis, les mêmes agencements de petits immeubles surmontés de maisons, les mêmes principes de « résidentialisation » (terme qui signifie « sécurisation », c'est-à-dire « fermeture »). L'uniformisation que la loi Loucheur et la marée pavillonnaire incontrôlée de l'entre-deux guerres n'avaient pu réaliser s'effectue à présent par Nexity et Kaufman & Broad... Il s'agit aussi d'une homogénéisation sociologique où prédomine la « classe moyenne », celle qui ne peut accéder à Paris *intra-muros* mais en rêve.

Démographiquement la région-capitale va perdre des dizaines de milliers d'habitants d'ici 2030 tandis que l'ensemble de sa population va vieillir exigeant des aménagements spécifiques aussi bien dans les logements que dans les équipements collectifs et les lieux publics. La question à

l'ordre du jour n'est pas celle de construire plus dans un Paris encore plus grand, il s'agit d'élaborer avec les habitants des visions urbaines qui privilégient l'habitabilité, l'urbanité, la beauté et l'esprit de cité (ou « politique »). Ces visions urbaines dessinent les territoires à ménager en tenant compte des divers variables qui constituent la vie citadine (habitat, transport, emploi, formation, communication, échanges, etc.), ce sont à partir d'elles que les coopérations et autres associations entre quartiers de villes mitoyennes, entre communes, s'établiront. Il convient d'assurer la plus grande diversité des solutions, des expérimentations, des situations pour une meilleure unité urbaine du vaste ensemble parisien à jamais inachevé.

Thierry Paquot

philosophe et professeur des universités

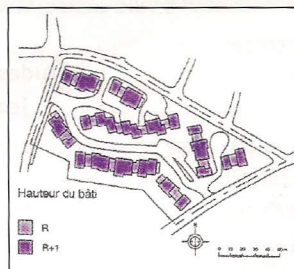
Une densité minimum à respecter

La consommation d'espace est liée à la densité des nouvelles extensions. Cette densité peut s'accompagner de formes urbaines très différentes : ensembles collectifs ou maisons individuelles groupées et organisées selon une trame villageoise. L'urbanisation en périphérie de la ville, avec de petits collectifs, n'est pas toujours plus dense que celle en maisons individuelles partiellement groupées.

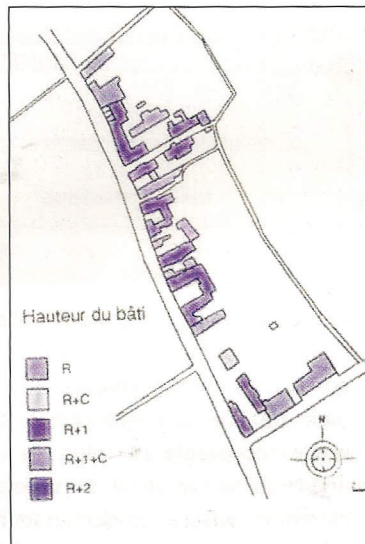
La fourchette des densités par hectare observées en milieu rural varie de 30 à 70 logements pour les centres-bourgs anciens. L'urbanisation s'y est organisée sur de petites parcelles, le

bâti y structure l'espace public et le réseau viaire y est diversifié. La densité était seulement de 15 à 30 logements pour l'habitat pavillonnaire des dernières décennies.

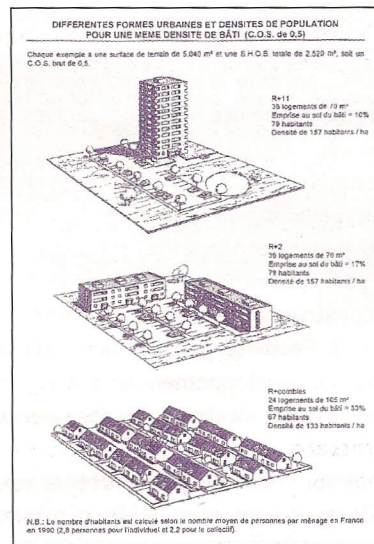
Les orientations d'urbanisme récentes préconisent une densité minimum de 35 logements pour économiser l'espace.



Extensions récentes : Cergy (95) 55 logements/ha (Plan IAU)



Extensions récentes : Orgeval (78) 60 logements/ha (Plan IAU)



Formes et densités : croquis de principe d'après Vincent Fouchier IAU, J. Comby ADEF, Les densités urbaines et le développement durable

Les dangers du pavillon pour tous

Revenir aux opérations d'ensemble

La maison individuelle garde la faveur des Français, faute sans doute d'une offre alternative plus dense et plus organisée, également plus conviviale, proche d'un urbanisme de village.

A partir des années 1970 de nombreuses opérations ont été réalisées sous forme de zones d'aménagement concerté (ZAC) et de lotissements. Depuis une vingtaine d'années, un « pavillonnaire émietté » s'est largement substitué à ces opérations organisées et encadrées. Il s'agit de « faux » lotissements, issus de divisions parcellaires, qui échappent, pour l'essentiel, à toute réglementation. La part de la construction « émiettée », réalisée dans le cadre d'une simple division parcellaire, représenterait aujourd'hui plus des deux tiers des maisons individuelles.

Il en résulte un urbanisme de mauvaise qualité. En effet, seul un aménagement d'ensemble peut favoriser l'organisation adaptée des voiries, des espaces publics et des équipements.

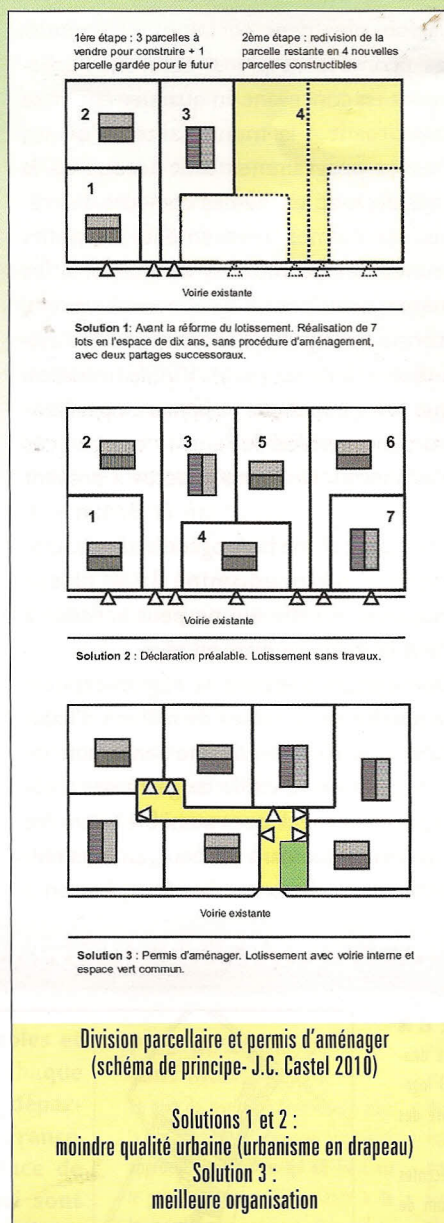
La construction de maisons individuelles « émiettées » s'effectue généralement dans le cadre de petites opérations échappant à tout contrôle, sur des parcelles plus grandes que lors d'opérations d'ensemble, ce qui entraîne une consommation accrue d'espace.

Les ZAC, comme les lotissements professionnels, ont été souvent décriés, à juste titre.

Pourtant, ils s'accompagnaient d'un plan d'aménagement et de contrôles, auxquels ont largement échappés les simples divisions parcellaires.

La « construction émiettée » se traduit, pour la collectivité, par une perte de la maîtrise du développement urbain et par une répartition aléatoire des logements dans l'espace.

Les élus sont devenus plus réticents aux grosses opérations, dont ils ne maîtrisent pas les conséquences. La complexité des documents d'urbanisme est devenue



telle que seules les grosses collectivités peuvent assumer le coût croissant d'un conseil technique efficace. L'émiettement des maisons individuelles a pu paraître acceptable aux élus car il offrait une réponse rapide, sans risque et financièrement adapté aux demandeurs de logements.

L'Etat, de son côté, menait une double politique. Il luttait contre l'étalement urbain par des règlements d'urbanisme contraignants. Il favorisait en même temps l'accession à la propriété par différents types d'aides (fiscalité, prêt à taux zéro ...).

La crise économique a ensuite découragé les professionnels d'investir sur des opérations d'ensemble. Des règles contraignantes s'y appliquent telles les normes d'accès aux handicapés pour le logement collectif. Elles sont quasiment inexistantes pour les simples divisions parcellaires. Ainsi, la déclaration préalable a favorisé les lotissements simplifiés, sans travaux d'aménagement.

Différentes réflexions sont en cours (projets de lois) et de nouvelles orientations devraient favoriser une meilleure maîtrise des extensions urbaines. Il faudrait revoir les règles sur l'urbanisme et le logement. La politique fiscale doit tenir compte de cet objectif.

Les compétences d'urbanisme doivent être transférées aux structures d'agglomération et aux intercommunalités. Un appui technique de qualité doit être mis en place auprès des élus. Les contrôles doivent être renforcés tout au long de la gestation des opérations d'aménagement.

Jacques Dauphin
chargé de mission à IDFE

RÉFÉRENCES :

Vincent RENARD

« Ville dense, ville diffuse, les deux faces de l'urbanisation »

Etudes Foncière sn° 147/2010

Jean-Charles CASTEL

CERTU/30juillet 2010

Yves JEGOUZO

« L'ambitieuse loi E.N.E. »

Actualités juridiques-

Droit administratif n°30

IAU Ile-de-France

Note Rapide n°553 juin 2011