

# Habitat et développement urbain

## journée du 12 octobre 2001

Jean-Luc MOUTON

agence d'urbanisme de la région stéphanoise EPURES

**Les modes de vie en constante évolution favorisent l'essor des territoires qui subissent l'afflux résidentiel d'une population nouvelle, d'origine citadine. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) affiche pour objectif de promouvoir un développement des aires urbaines plus durable et plus solidaire en rénovant les outils de planification.**

**C'est dans ce cadre que s'est tenue la journée du 12 octobre, avec, pour objectifs, le partage des outils et des méthodes d'observation, l'ouverture d'un débat sur le nouveau des outils et la proposition de pistes de réflexion à l'ORHL. Nous vous livrons ici les synthèses de certains thèmes débattus au cours de cette journée. Elles ne constituent qu'une infime part des exposés et débats tenus le 12 octobre mais sont révélatrices de la densité des propos et de la quantité de pistes restant à explorer. Une chose est sûre, les élus ont le devoir d'anticiper sur la demande. De nouveaux concepts urbains sont à inventer ou à redécouvrir pour coller aux nouveaux modes de vie des ménages contemporains.**

### ► Modes de vie et développement durable : quels impacts sur l'habitat ?

Michel BONETTI, directeur du laboratoire de sociologie urbaine générative, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment.

Les phénomènes urbains sont co-produits par les organisations territoriales ou politiques. Cette co-génération permet des interventions possibles. L'habitat est une des grandes affaires de la vie de chaque famille. Il est producteur de sens. Chacun va faire son bricolage imaginaire de l'espace. Les professionnels de l'habitat font souvent l'impasse sur ces notions. Le rapport à l'espace est un système économique irrationnel. Le lieu investi est fonction de ses propres aspirations.

A statut social identique, chacun ne vit pas le même lieu de la même façon. L'espace public du lieu que l'on habite, le quartier, est toujours le support d'une rêverie du village de son enfance, dans la ville (*à condition que cet espace ait bien*

*vécu*). L'habitat devient par analogie une métaphore du village et du corps. Alors que l'un est fixe, immuable, l'autre représente la mobilité et le changement. L'importance des dynamiques et des identités locales ne doit pas être sous-estimée. L'organisation de l'espace habité est la base à partir de laquelle se structurent les rapports aux autres. Elle sert de filtre des relations sociales. La maison individuelle permet de gérer finement les mises à distance, avec plusieurs sas, du public (*rue*) au privé (*chambre*). Un chez soi autistique n'est pas un véritable chez soi épanoui.

Le concept d'urbanité renvoie à l'organisation de l'espace et aux rapports d'organisation de la société.

### ► Etalement urbain : du concept à l'observation

Florence BORDERE - CETE Lyon

Qu'est-ce que le péri-urbain ? Un territoire qui n'a pas de frontière mais qui est concerné par la moitié du développement démographique récent. Un espace marqué par l'agriculture et le royaume de la maison individuelle.

La péri-urbanisation est le fruit d'un système de logiques d'acteurs qui agit en matière de modes de vie (*désir de maison individuelle par exemple*), d'économie urbaine (*dispersion des unités de décisions et de production*), de politiques publiques (*financements attractifs*).

Le péri-urbain n'est pas un problème mais pose des problèmes : Il peut s'agir de ségrégation socio-spatiale, de défi pour la gestion des dépla-

cements, de développement durable, de perte de vitalité du centre-ville, de banalisation des paysages, de destruction du monde rural.

Les méthodes d'appréhension du phénomène varient : consommation d'espaces nouveaux, évolution des déplacements, approche démographique, approche de la forme urbaine.

Partant, la question se pose de savoir comment adapter l'action publique à l'urbain émergent.

Il faut pour cela renouveler notre pensée sur l'urbain, redonner de l'attractivité résidentielle à la ville, assurer une cohérence entre urbanisme réglementaire, transports, politiques foncière et développement économique.

suite ►

### ► Etalement urbain, les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain

Marie-France FACON - Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction

L'idée fondamentale de la réforme de la loi SRU, loi ambitieuse préparant la ville du troisième millénaire, est de valoriser la ville compacte, de réhabiliter la notion de densité. Les dispositions de la loi SRU concernent l'équilibre des opérations d'aménagement, la mixité urbaine et sociale et la gestion économe de l'espace et de l'environnement. Les plans d'occupation des sols se sont avérés mal adaptés à l'intervention sur l'existant, la restructuration et l'aménagement.

Le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, n'aura rien d'un "super POS". Il s'attachera avant tout à donner les grandes orientations d'une politique urbaine globale.

Ces orientations s'imposeront à tous les documents d'application pour y être déclinées, sans se substituer à eux : c'est au niveau de ces documents (PLH, PDU, PLU, ...) que l'on entrera dans les détails d'application et de localisation.

Plus qu'un document d'urbanisme, le SCOT est un outil de pilotage de l'agglomération à l'échelle supra communale. Il oblige les responsables des politiques sectorielles à confronter leurs options. Le document issu de cette procédure donnera des orientations globales couvrant tous les domaines d'intervention, sur un périmètre cohérent, avec obligation de révision tous les 10 ans. L'élaboration d'un SCOT nécessite la création d'un syndicat mixte.

### ► Etalement urbain / retour au centre : une utilisation économe et équilibrée de l'espace

Christian GOULET - CALL de Roanne

Le centre-ville était surtout marqué par un bâti inadapté, dégradé et, pour certains cas, à la limite de l'insalubrité. La vacance de logements atteignait des records. Le parc social était entièrement concentré sur la ville centre et un peu sur Mably. Le parc ancien, quant à lui, mal entretenu, n'attirait plus que des ménages en grande difficulté. Seules les communes périphériques du sud ou de l'ouest gagnaient des habitants car l'habitat individuel se développait dans celles-ci. Entre 1982 et 1990, une perte de 7 000 habitants pour Roanne et de 1 000 pour le Coteau était constatée. Quant au reste de l'agglomération, il n'en récupérait que 4 500. Le solde restait donc négatif.

La mise en œuvre du PLH s'est accompagnée d'une boîte à outils. Les Opérations Programmées d'Urbanisation de l'Habitat en sont un exemple. Elles permettent une rénovation des quartiers d'habitat les plus anciens et les plus dégradés. Depuis maintenant plus de 10 ans, 5 OPAH se sont succédées, une sixième est en préparation.

Cette politique spatiale a permis de reconquérir les cœurs d'îlots ou les friches industrielles imbriquées dans le tissu urbain. En outre, elle a permis de contenir la poussée urbaine autour des bourgs, des quartiers et le long des voies existants.

Nous avons effectué des curetages d'îlots dans les quartiers anciens. L'exemple le plus frappant est l'îlot Jaurès en centre ville où le bâti ancien a été complètement rasé. L'espace ainsi libéré et le dénivelé ont permis l'aménagement d'un parking couvert, réservé aux riverains et en surface, d'un parc urbain semi-public.

Cette valorisation a permis la réhabilitation des bâtiments privés à usage d'habitation et de commerces sur le pourtour de l'îlot. Les logements donnent désormais sur l'intérieur de l'îlot et bénéficient d'espaces privatifs. Le relogement en centre ville des familles les plus démunies a été facilité par la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale).

### ► Préfiguration d'un SCOT : le schéma directeur de la région grenobloise

Alain PEYRON - Agence d'urbanisme de la région grenobloise

L'aire urbaine grenobloise s'était dotée en 1973 d'un premier SDAU. Malgré de bonnes intentions de départ, ce SDAU apparaissait, dans les années 1990, obsolète. En une quinzaine d'années, 8 500 hectares nouveaux ont été consommés par l'urbanisation dans l'ensemble de la région grenobloise et ce, sans gain démographique significatif pour l'agglomération.

La force du marché l'avait emporté sur la maîtrise publique. Le déséquilibre croissant en matière d'habitat et de localisation des emplois, les problèmes de saturation des voiries et de pollution rendaient nécessaire une nouvelle réflexion en vue d'élaborer un nouveau schéma directeur.

Quatre grandes orientations sont alors définies : préserver les espaces actuels, refaire la ville sur elle-même, renforcer l'autonomie des secteurs et rationaliser les déplacements. Nous sommes allés très loin dans la précision sur l'occupation de l'espace. A surfaces urbaines constantes, les possibilités de constructions neuves, à l'horizon 2020, sont estimées à 70 000 logements neufs. C'est le syndicat mixte qui assurera la mise en œuvre et le suivi. Il assume désormais son rôle de maître d'ouvrage sur l'observation des évolutions, sur la communication et sur la coordination entre les différentes échelles de planification et de projection, et ce, pour anticiper l'avenir.