

Maison individuelle et Qualité urbaine

L'ouvrage « Maison individuelle et qualité urbaine : vers des opérations d'aménagement contextualisées » vise à promouvoir la qualité urbaine dans les projets de quartiers d'habitat individuel. En donnant à voir des opérations d'aménagement privées riches d'enseignement, cette publication aspire à :

- décrypter et analyser les mécanismes de production des projets d'aménagement pavillonnaire afin d'identifier les leviers pour en améliorer la qualité ;
- sensibiliser les acteurs privés de l'aménagement, aménageurs, lotisseurs, constructeurs ou encore géomètres, principaux artisans de la construction de maisons individuelles, à la question de la qualité urbaine ;
- rappeler aux acteurs publics de l'aménagement la responsabilité qui leur incombe dans l'accompagnement de ces projets, dont ils ne sont pas à l'initiative, mais qui contribuent à façonner leur territoire.

Cet ouvrage a été réalisé par la **Direction technique Territoires et Ville du Cerema** (ex-Certu), pour le compte du bureau **AD4** de la **Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la Ruralité**. Cette publication a fait l'objet d'un partenariat. Elle est disponible au catalogue du Cerema.

www.certu-catalogue.fr



Vers des
opérations
d'aménagement
contextualisées



Un défi : s'intéresser à l'urbanisme du quotidien

L'engouement des Français pour la maison individuelle ne se dément pas et cette typologie de logements reste, depuis des décennies, celle qui se construit le plus en France. L'urbanisation qui en découle est ainsi marquée par une multitude d'opérations d'aménagement banales, qui relèvent quasi exclusivement d'acteurs privés, et où la qualité urbaine fait souvent défaut.

La fabrique pavillonnaire, un modèle d'une efficacité redoutable

Le système de production de la maison individuelle est particulièrement efficace, offrant des logements à des prix défiant toute concurrence. Ainsi, la maison individuelle domine le paysage français, représentant 56 % du parc de logements en France et 57 % de la construction de logements entre 2002 et 2012. Loin d'être homogène, la maison individuelle relève de modes de production variés (groupé, aménagé, diffus), capables de s'adapter à des contextes différents.

La maison individuelle : une préoccupation collective

La maison individuelle et le développement pavillonnaire font l'objet de critiques : artificialisation des sols, mitage et banalisation des paysages ou encore consommation d'espaces agricoles et naturels. L'objectif est de tendre davantage vers la qualité des espaces et des formes urbaines produites à l'échelle de l'opération d'aménagement.

- > Comment concilier les vertus économiques et sociales de la maison individuelle avec les impératifs d'un développement durable des territoires ?
- > En quoi la qualité urbaine peut-elle constituer une valeur consensuelle sur laquelle les acteurs peuvent s'appuyer pour mener à bien cette entreprise ?

Une ambition : déclencher l'envie de « mieux faire »

Cette publication constitue un guide pratique à destination des acteurs privés de l'aménagement et des élus, visant à une meilleure prise en compte de la qualité urbaine dans les opérations d'aménagement ordinaires. Pour ce faire, cet ouvrage s'organise autour de deux grandes sections ; un volet théorique qui explicite les mécanismes de production pavillonnaire et un volet plus pratique qui donne à voir des exemples.

Une approche historique et une observation statistique

Le rappel historique est mis en parallèle avec l'évolution des politiques publiques. Les mécanismes de production de la maison individuelle sont ensuite analysés mettant en évidence la diversité des acteurs mobilisés et leurs modes de faire.

Un retour d'expériences sur dix projets d'aménagement prometteurs

Des opérations récentes, portées par des acteurs privés avec des coûts de sortie maîtrisés sont explorés au regard de leur démarche de conception puis de la réalisation du projet d'aménagement.

Des enseignements autour de l'enjeu de qualité urbaine

L'ouvrage identifie des évolutions de pratiques pour les professionnels de la construction et de l'aménagement qui concernent également les élus et les habitants sensibilisés aux enjeux de développement durable.

- > Les exemples font ressortir des enseignements à adapter aux contextes spécifiques de chaque territoire.
- > Ils illustrent la manière dont la démarche de projet permet de rassembler les acteurs et de réaliser un aménagement de qualité.



Insérer le projet au tissu existant.
Les terres du sud,
Sainte-Radegonde (12).

Assurer des continuités avec le village
par des espaces publics structurants.
Le quartier vigneron,
Saint-Geniès-des-Mourgues (34).

Enrichir le projet d'une démarche
conceptuelle globale.
Le hameau du fief,
Piélan-le-Grand (35).