



# Le dalepin

mars 2015

## Densité, intimité, lien social :

**des notions compatibles !**

### Rendre la densité acceptable

Dans le cadre de la loi ALUR, l'obligation de tenir compte du potentiel foncier densifiable interpelle les élus. Ils devront s'interroger sur leur projet d'aménagement à l'échelle de la commune, dans une optique de modification ou révision du PLU, ou dans le cadre d'un PLU intercommunal. Les SCOTs approuvés vont être révisés, ainsi que leurs préconisations ou prescriptions.

Les élus peuvent mobiliser différents outils, mais la décision de densifier ou de diviser appartient au propriétaire foncier. Parfois des riverains s'associent contre des projets collectifs en oubliant l'intérêt général ; d'autres se regroupent pour construire ensemble. D'autres encore, par intérêt familial ou financier, préfèrent diviser...

Pour expliciter ce concept de densité, le CAUE a décidé d'aller, avec l'aide de professionnels, à la rencontre des habitants. Un travail de sensibilisation, pour accompagner élus et citoyens vers un dialogue constructif pour leur commune.

Ghislaine Cabessut, présidente du CAUE

page 4

#### RÈGLEMENTATION

Construire plus  
en consommant  
moins

page 8

#### DOSSIER SPÉCIAL

Vivre une densité douce  
en Haute-Garonne

page 20

#### PORTRAIT

Céline Loudier-Malgouyres  
La sociologie appliquée  
à l'urbanisme

page 22

#### PARTICIPATION CITOYENNE

Comment construire  
la ville avec ses habitants

- 3** ACTUALITÉS  
Zoom sur l'actu et calendrier
- 4** RÉGLEMENTATION  
Construire plus en consommant moins
- 6** RÉALISATION  
BIMBY : du potentiel à l'action
- 8** DOSSIER SPÉCIAL  
Vivre une densité douce en Haute-Garonne
- 20** INTERVIEW  
Entretien avec Colette Suzanne,  
maire de Saint-Sulpice-sur-Lèze
- 22** PORTRAIT D'UNE SOCIO-URBANISTE  
Céline Loudier-Malgouyres,  
la sociologie appliquée à l'urbanisme
- 24** MODE DE VIE  
Participation citoyenne,  
comment construire la ville avec ses habitants
- 26** ÉCHANGES  
Sensibiliser au quotidien, une des missions du CAUE
- 28** PÉDAGOGIE  
Toute une éducation !
- 30** RESSOURCES  
Des idées de lecture

RÉSEAUX SOCIAUX

Rejoignez le CAUE sur Facebook !



Le CAUE vous invite dorénavant à le suivre également sur sa page : [www.facebook.com/CAUE31](http://www.facebook.com/CAUE31).

Vous y retrouverez toutes les actualités de la structure et de ses partenaires, ainsi que les événements à venir. N'hésitez pas à liker, partager et commenter nos publications !



EXPOSITION

## Jim Fauvet, ANACHRONIMsE vacance de formes

Du 28 février 2015 au 02 mai 2015 à la chapelle Saint-Jacques à Saint-Gaudens

AnachronimSe, vacance de formes : le titre de l'exposition de Jim Fauvet interroge ces étrangetés volontaires car « nous devons avoir la mémoire du futur » (Robert Filliou, 1974). Par cette réalité augmentée, Jim Fauvet se joue de la place de l'objet, se ré-approprie sa fonction, la détourne, convie la perturbation. La forme mute, instaure des mouvements. Il fabrique une iconologie convoquant les imaginaires de l'enfance où l'objet est le jeu, et le temps, son allié. Vers l'infini et au-delà...

ÉVÈNEMENT

## Juin 2015, le mois de l'architecture

– Journées « portes ouvertes » des architectes, dans leurs agences et sur leurs chantiers, 12 & 13 juin

Le CAUE ouvrira aussi ses portes !

– Les journées de l'architecture « à Vivre » ; Week-end des 5 & 6 juin et 12 & 13 juin

Convivial, l'évènement favorise la rencontre et l'échange entre architectes et visiteurs, amoureux d'architecture ou particuliers désireux d'entreprendre un projet...

MIRAIL CAMPUS

## Visite In Situ Projet Mirail GPV Mirail campus

Le 26 Mars 2015 après-midi à Toulouse, organisée par l'APUMP

Les actions IN SITU sont là pour faire vivre l'esprit des Echanges Urbains entre deux éditions. Manifestation ouverte sur inscription, rendez-vous sur place, pour plus d'info : 05 34 39 23 23.

MAISON DE L'ARCHITECTURE DE MIDI-PYRÉNÉES

## Cycle des conférences publiques de Chaillot

– Mardi 10 mars à 18h30 au CMAV.

« La trajectoire de Le Corbusier » par Renaud Barrès, Architecte directeur du CAUE de l'Aude (11).

– Mardi 12 mai à 18h30 au CMAV.

« Le postmodernisme et après...les années 1970 & 1980 » par Jacques LUCAN, Professeur à l'école polytechnique de Lausanne

Mardi 16 juin à 18h30 au CMAV.

Conférence « live » par Rémi Papillault

CONCOURS VIDÉOS

## Archi'court, Édition 2015

Retour des vidéos pour le 6 juillet

Fort du succès rencontré lors des deux premières éditions, le CAUE 31 lance la dernière édition d'Archi'Court, concours vidéo dont le thème est « Empreintes de paysage ».

Ce concours a pour objectif la valorisation de la culture architecturale, urbaine et paysagère au travers du regard de vidéastes professionnels, étudiants ou amateurs. Il est lancé en partenariat avec le festival « Séquence Court-Métrage » et le soutien du CMAV (Centre Méridional de l'Architecture et de la Ville).

La création est libre mais doit suivre le fil conducteur d'une thématique donnée dans le respect du règlement.



## Calendrier

Évènements au CMAV

▶ Du 18 mars au 25 avril

Exposition « Intérieurs » par l'ENSAT

▶ 8 avril à 20h

Conférence « Architecture en Chine »

▶ 28 avril, 19h

Entrevue #4 pour la maison de l'Architecture de Midi-Pyrénées

▶ 30 avril à 18h30

Dans le cadre du cycle de conférences au Sénéchal : Clément Blanchet

▶ Du 2 mai au 4 juillet

Exposition du CAUE « Vivre une densité douce en Haute-Garonne »

▶ 12 et 13 juin

Mardi de l'Architecture et de la ville, par l'AERA

▶ 25 juin, 19h

Entrevue #5 pour la maison de l'Architecture de Midi-Pyrénées



## Réglementation

# Construire plus en consommant moins

### La loi ALUR en 5 dates

#### ■ 24 mars 2014

- Suppression et inopposabilité du Coefficient d'Occupation des Sols et de la surface minimale de terrain dans les PLU ;  
- Suppression du contrôle de densité résiduelle du L.123-1-11, même en POS.

#### ■ 1<sup>er</sup> juillet 2015

- Fin de la mise à disposition gratuite de l'Etat pour l'instruction des autorisations d'urbanisme ;  
- Nouvelles conditions pour ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (AU) créées depuis plus de 9 ans.

#### ■ 1<sup>er</sup> janvier 2016

Caducité des Plan d'Occupation des Sols, sauf si prescription d'un PLU ou PLUi avant le 31 décembre 2015.

Avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, publiée au Journal Officiel du 26 mars, les politiques publiques poursuivent la lutte contre l'étalement urbain inscrit, dès 2000, dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, puis dans la loi Urbanisme et Habitat de 2003 et dans les lois Grenelles 1 et 2 de 2009-2010. Un des objectifs de cette loi est d'améliorer les outils d'urbanisme réglementaire. L'État se veut ferme sur la finalité : faire du renouvellement urbain, mais se montre moins précis sur les moyens d'y parvenir.

### Zoom sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**Désormais le PLU ne doit être compatible qu'avec le Schéma de Cohérence Territorial « intégrateur »** dont il dépend. Le délai de mise en compatibilité des PLU est ramené à un an pour des modifications mineures, et à 3 ans pour une révision. Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ce sera la fin des Plans d'Occupation des Sols, à l'aube de leur 48<sup>e</sup> année. La collectivité sera alors régie par le Règlement National d'Urbanisme, à moins qu'elle ne se soit engagée avant fin 2015 dans une révision de son document d'urbanisme, ou une démarche de PLU Intercommunal. Autre échéance : celle du 1<sup>er</sup> janvier 2017, date à laquelle on ne parlera alors plus que de PLU et de SCOT « Grenelle ».

**On doit pouvoir retrouver dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** des chapitres concernant : l'organisation générale du territoire, des orientations en matière d'habitat, de déplacement, de développement économique... et de qualité environnementale au sens large. Les élus doivent afficher des objectifs chiffrés et motiver leur choix. La loi ALUR rend les études qualitatives et rétrospectives quasiment obligatoires

sans toutefois donner de détails sur leur contenu, que ce soit pour l'analyse de la biodiversité et des paysages, la mobilité englobant la question du stationnement et la densification urbaine. Pour répondre à toutes ces exigences, il faudra se rapprocher des professionnels qualifiés, jongler entre l'ingénierie publique et les prestations des bureaux d'études. Le budget affecté à la réalisation des PLU devra être en corrélation avec le nombre d'études à mener, et l'afficher dès l'appel d'offres semble être un bon conseil pour gagner du temps.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont, elles, confortées comme outils de projet.**

Le gouvernement est revenu sur les fameuses « Stecal ». Ce « pastillage », permettant d'identifier des zones constructibles dans les zones agricoles, est strictement encadré. Il ne peut être qu'exceptionnel et défini après avis de la CDCEA<sup>1</sup>.

La loi ALUR renforce également l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU : le PLU devra faire l'objet pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'une modification avec délibération motivée ou d'une révision

<sup>1</sup> Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

pour les zones de plus de neuf ans, et ce à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015. Un bilan périodique du PLU est désormais à réaliser à des rythmes variables selon le type de procédure.

**Le Coefficient d'Occupation des Sols et la taille minimale des parcelles** ont été supprimés immédiatement dès l'adoption de la loi, mais uniquement pour les communes en PLU. Certaines communes de Haute-Garonne, situées dans des « territoires en tensions », ont ainsi vu exploser les demandes de divisions de parcelles. Un nombre de constructions plus important qui provoque souvent un accroissement des effectifs scolaires, des besoins en assainissement, en voirie... Cela peut poser des problèmes de financement aux collectivités, qui doivent aujourd'hui faire face à de fortes baisses des dotations publiques, qu'elles ne peuvent pas compenser à l'équivalent par une hausse des impôts locaux.

## Le PLU intercommunal, la norme

Enfin, en mars 2017, avec la montée en compétence des intercommunalités, le PLU Intercommunal (PLUi) devra être la norme, sauf minorité de

blocage. Il sera toujours possible de faire des « micros PLU » dans un PLUi par le biais des « plans de secteur ». Pour les favoriser, un amendement prévoit ainsi que l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 suspend les dates et délais prévus en matière de « grenellisation », de mise en compatibilité avec le SCOT, de transformation des POS en PLU, sous réserve que le débat sur le PADD ait pu se tenir avant le 27 mars 2017 et que le PLUi soit approuvé avant le 31 décembre 2019.

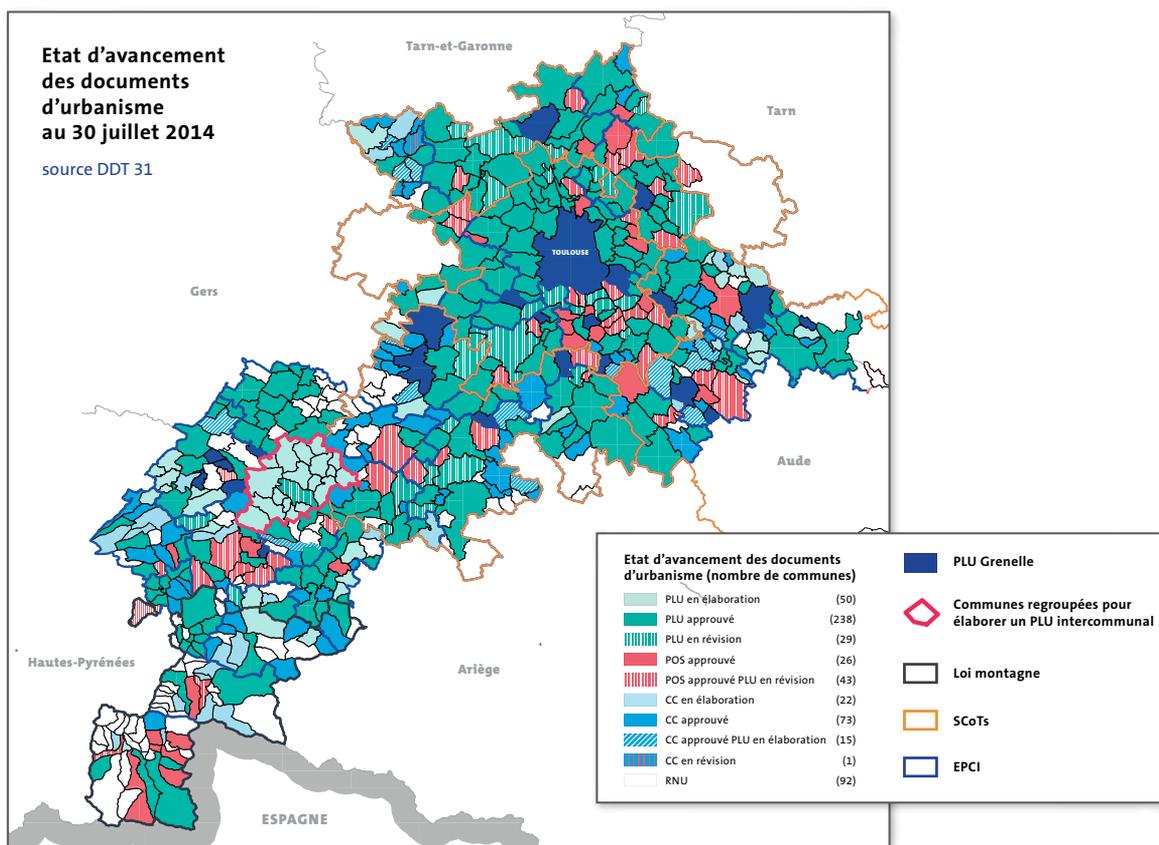
## Trop tôt

**Il est trop tôt pour mesurer les conséquences en Haute-Garonne de la loi ALUR.** On constate que des communes combinent modification pour la suppression du COS, et révision pour la mise en compatibilité avec le SCOT et « grenellisation », tandis que d'autres ne font qu'une révision en passant du POS au PLU. Les décrets d'application de la loi sont fortement attendus. D'ici là, vous pouvez consulter le CAUE, ainsi que la Direction Départementale des Territoires, et suivre les formations proposées par l'Agence Technique Départementale.

- 1<sup>er</sup> janvier 2015
  - Obligation d'avoir « grenellisé » les PLU « SRU » ;
  - Transfert automatique de compétence de la délivrance des permis au maire dans les communes disposant d'une carte communale approuvée avant ALUR.

- 27 mars 2017
  - Transfert automatique de la compétence PLU, sauf minorité de blocage.

[www.territoires.gouv.fr/loi-alur-entree-en-vigueur-des-mesures-d-urbanisme-1825](http://www.territoires.gouv.fr/loi-alur-entree-en-vigueur-des-mesures-d-urbanisme-1825)





## Réalisation

# BIMBY : du potentiel à l'action

Depuis la fin des années 2000, la densification des quartiers pavillonnaires était évoquée dans les milieux professionnels. La Loi ALUR, à travers l'étude de densification urbaine et l'objectif de mobiliser des « terrains issus de lotissement », met un sérieux coup de projecteur sur la démarche BIMBY (Build in my back yard, ou construire dans son jardin), initiée en 2009 dans le cadre d'un programme de recherche. Depuis 2012, l'Association des Professionnels de l'Urbanisme de Midi-Pyrénées (APUMP) milite pour créer une dynamique régionale autour de cette démarche.

Ci-contre  
Entretien BIMBY  
à Vigoulet-Auzil  
31. Élus,  
habitants  
et bureau d'étude  
échangeant  
devant  
un ordinateur  
avec un  
développement  
en 3D  
de la parcelle  
du propriétaire.



### Zoom sur 3 communes pionnières en Haute-Garonne

À Vigoulet-Auzil, une commune de 1 000 habitants du SICOVAL, le maire a vu la portée socio-économique de la démarche au regard des spécificités de son territoire. Pour rompre avec les modes d'urbanisation pratiqués par le passé tout en redynamisant la commune, il a décidé d'investir en amont, en contractualisant auprès de Maître Bouyssou, de l'agence Dessen de Ville

et du laboratoire In Vivo (Villes Vivantes, David Miet). Une soixantaine de propriétaires ont ainsi pu bénéficier d'un conseil gratuit proposé dans le cadre de la démarche BIMBY. Les retours très positifs incitent aujourd'hui les élus à poursuivre la réflexion avec In Vivo et le SICOVAL dans le cadre de l'élaboration du PLU.

**Les élus de Cazères, commune et chef-lieu de canton de 5 000 habitants** située dans le pôle d'équilibre territorial et rural du Sud Toulousain, se sont intéressés à la démarche BIMBY pour mener une réflexion sur de grandes parcelles hors centre bourg, bénéficiant des services et réseaux d'une capacité suffisante. Avec l'aide de l'Agence Technique Départementale, ils ont choisi d'inscrire cette démarche en « prestation supplémentaire éventuelle » dans leur appel d'offre pour la révision du PLU. Après l'audition des cinq bureaux d'études ayant candidatés, les élus ont confirmé leur intérêt pour la démarche et retenu le groupement « Artelia / Systemys / Pays Paysage » pour pouvoir les accompagner.

**À Bouloc, commune de 4 300 habitants située dans le futur pôle d'équilibre territorial et rural Toulousain**, les élus ont vu dans la démarche BIMBY un moyen supplémentaire de faire participer les habitants au devenir de la commune. L'appel d'offre de

***La densification des quartiers pavillonnaires est une manière de concilier l'attrait persistant des ménages à l'habitat individuel.***

révision du PLU intégrant la démarche a été lancé fin décembre avec l'appui de l'Agence Technique Départementale et du Conseil d'Architecture et de l'Environnement de la Haute-Garonne. Neuf bureaux d'études ont candidaté, et le chantier du PLU démarrera officiellement avec le bureau d'études retenu en mars 2015. En attendant, le CAUE, dans le cadre de sa mission gratuite de conseil aux particuliers, a déjà reçu une dizaine de particuliers.

**La densification des quartiers pavillonnaires** par insertion de maisons supplémentaires est une manière de concilier l'attrait persistant des ménages à l'habitat individuel et la volonté publique de limiter l'artificialisation de terres agricoles. BIMBY est une proposition politiquement intéressante, à considérer comme un maillon d'un ensemble plus vaste qui définit un projet d'aménagement sur l'ensemble de la commune, pensé par les élus avec les habitants.

■ Un site dédié : [www.bimby.fr](http://www.bimby.fr)

## La DDT étudie les potentiels fonciers bruts à l'aide du SIG

La finalité est d'évaluer les potentialités (hors contraintes d'urbanisme) qui contribuent à réduire la consommation des espaces agricoles et naturels via une densification du tissu. Les critères d'identification des parcelles bâties sont les suivantes :

- 10 m autour du bâti existant,
- Suppression des surfaces dont la largeur est inférieure à 20 m,
- Suppression des surfaces inférieures à 500 m<sup>2</sup>.

**Contact :**  
ddt-sps@haute-garonne.gouv.fr



### Surfaces disponibles

- Potentiel foncier
- Parcelles sans bâti
- Bâti

## Plateforme APUMP / BIMBY : des retours positifs, après 2 ans de sensibilisation

Une quinzaine de collectivités ont participé aux différentes réunions déjà organisées par l'APUMP sur les stratégies à mettre en œuvre pour lancer une démarche BIMBY. Pour les intéressés,

une formation de 2 jours est programmée par le CIFCA en partenariat avec l'APUMP les 1er et 2 juin prochain.

voir sur le site : [www.apump.org](http://www.apump.org)



Dossier spécial

# Vivre une densité douce

## en Haute-Garonne



Ci-dessus :  
Les jardins  
andalous, ZAC  
Andromède  
à Blagnac

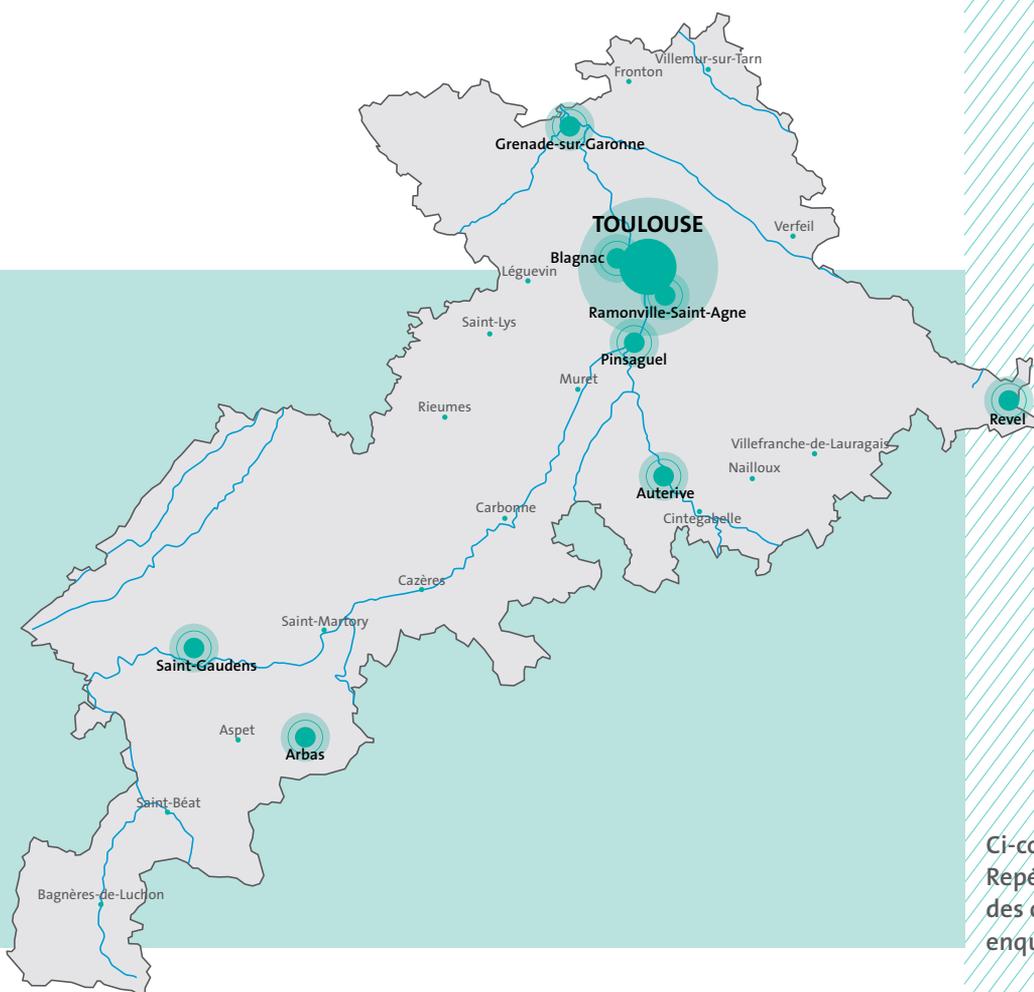
Ghislaine Cabessut, présidente du CAUE de la Haute-Garonne, a mobilisé l'équipe qu'elle préside pour engager un travail de sensibilisation sur la thématique de la densité, alliant recherche de références locales et approche qualitative, afin de « démystifier » le sujet. Ce travail a été engagé à partir des Schémas de Cohérence Territorial (SCOT) approuvés ou en cours, qui préconise des densités allant de 10 à 15 logements à l'hectare à plus de 70 logements à l'hectare, selon l'importance de la polarité.

**Le CAUE a retenu comme objet d'études la maison de ville**, entendue comme maison mitoyenne sur un ou plusieurs côtés. Le postulat de cette étude repose sur l'hypothèse développée dès 2001 par le PUCA, dans le cadre d'une expérimentation intitulée « villa urbaine durable ». Il démontre que cette typologie de maison peut constituer, dans certain cas, une alternative à la maison individuelle isolée au milieu de sa parcelle. L'histoire et l'observation de nos villes et villages nous prouvent d'ailleurs qu'il a été possible de constituer un tissu urbain de qualité à partir de celle-ci.

**Après avoir donné la parole aux concepteurs entre 2005 et 2009** au cours de l'expérimentation "Extension urbaine, la suite dans les idées", le CAUE a choisi ici de partir de la réalité des habitants, de leur vécu et de leurs pratiques. Une manière de valoriser une culture partagée autour de cette idée de « densité douce ». Cette réflexion démarrée début 2013 a pris la forme d'une recherche, décomposée en 3 volets :

■ **Premier volet : constitution d'une base de données**

Il a consisté en un recensement et une analyse de la production



Ci-contre :  
Repérage  
des communes  
enquêtées

d'opérations privées ou sociales par territoires et sur l'ensemble du département.

■ **Deuxième volet : étude sociologique**

Il a permis de recueillir les propos d'une centaine d'habitants exclusivement propriétaires de maisons de ville, interrogés à partir d'entretiens semi-directifs.

■ **Troisième volet : Communication**

Il sera proposé, à la fin d'année 2015, différents outils dont une exposition et un DVD pour sensibiliser les acteurs des territoires et animer des débats. Des vidéos recueillant la parole de 12 habitants dans des contextes variés sont d'ores et déjà en ligne sur le site internet du CAUE.

**Après avoir défini ce que l'on entend par « densité douce »,** le dossier développé ici présente les enseignements que l'on peut tirer de cette démarche pour programmer ou concevoir de futures opérations et s'articule autour de 4 thèmes :

- Concevoir un bon projet urbain,
- Construire sur de petites parcelles,
- S'appropriier et faire évoluer son logement.
- Aménager un petit jardin

Il s'appuie sur 12 opérations représentatives, dans 9 communes de Haute-Garonne. On y retrouve des maisons de ville, en cœur de bourg ou dans diverses extensions urbaines, des lots dans un lotissement de maisons isolées, et d'autres dans les îlots des nouvelles ZAC associés à l'habitat intermédiaire, et du collectif ou mono-programme à partir de 30 lots. Leurs principes de construction sont multiples, parfois en RDC mais le plus souvent à étage. Bâties sur de petites parcelles (de 60 m<sup>2</sup> en centre urbain à 800m<sup>2</sup> dans les villages ruraux), elles permettent la réalisation de T3 de 60 m<sup>2</sup> jusqu'au T6 de 110 m<sup>2</sup>, avec ou sans garage, et accompagnés d'un espace extérieur allant de la terrasse au jardin en passant par le patio.

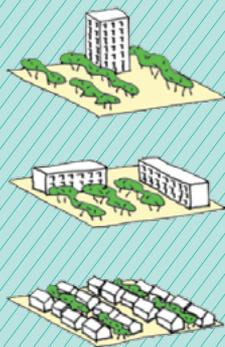
# 1 De quelle densité parlons-nous ?

La densité urbaine est un rapport entre un indicateur statistique et une surface. Elle se mesure selon :

**la densité humaine**  
nombre d'habitants au kilomètre carré

**la densité de logements**  
nombre de logements à l'hectare

**la densité du bâti**  
nombre de mètres carrés de surface construite par hectare



3 formes urbaines qui ont la même densité à l'îlot

source : CERTU

Les cœurs d'agglomération, délaissés depuis quelques décennies par la plupart des français au profit d'espaces plus vastes dans des périphéries de plus en plus lointaines, ont été « relancés », depuis la loi SRU et à nouveau aujourd'hui avec la loi ALUR. La nécessité de répondre aux besoins en logements en conciliant les enjeux de développement durable, d'économie d'espace, d'optimisation des réseaux, de mixité de l'habitat et de diversité des fonctions urbaines a repositionné la densité comme un passage obligé.

**La question de la densité reste complexe.** En effet, sa définition est plurielle et fait appel à des points de vue parfois divergents entre élus, techniciens, opérateurs, concepteurs, habitants, qui ne défendent pas les mêmes intérêts. Quelle que soit la manière dont elle est appréhendée, la densité constitue néanmoins aujourd'hui un objectif.

**Alors qu'elle n'est traduite que de manière quantitative dans la plupart des documents d'urbanisme,** elle tarde encore à produire ses effets localement : ainsi la construction en diffus représente chaque année en France les trois quarts de la construction de maisons individuelles alors que la division de parcelles ou de logements échappe à tout comptage et à tout contrôle !

**De plus, la densité est trop souvent associée dans les représentations collectives à des appréciations négatives :** verticalité, entassement voire tensions... suscitant des résistances à sa mise en œuvre sur le terrain.

## Densité douce, densité acceptable

**La démarche BIMBY évoque « une intensification douce »** essentiellement sous forme pavillonnaire dans des tissus existants sans les bouleverser profondément. Nous préférons parler de « densité douce », pour un niveau de densité jugé acceptable par les habitants qui vivent dans les opérations où nous avons enquêté.

**Mathématiquement, la densité de logements** représente un rapport entre un nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération prenant en compte ou non les espaces partagés (voirie, stationnement et espaces publics).

**Les opérations étudiées révèlent des densités** de 10 à 110 logements à l'hectare avec les espaces partagés, toutes bien vécues par les habitants qui ont participé à notre démarche.

## La maison de ville, une typologie ancienne à redécouvrir

**Souvent accusée d'être contraire aux principes du développement durable,** la maison individuelle reste plébiscitée par plus de trois quarts des ménages français. La maison de ville, elle, plus économe en surface et en énergie, répond à beaucoup d'aspirations : logement plus grand, surface extérieure privative, proximité de la

ville et de ses services. C'est pourquoi nous nous sommes plus particulièrement penchés sur des territoires organisés en maisons de ville.

**Délaissée durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle** par beaucoup de nos concitoyens lui préférant le pavillon implanté au milieu de sa parcelle, la

maison de ville retrouve peu à peu aujourd'hui de l'intérêt. Localisée plus proche de la centralité, elle peut constituer une alternative intéressante pour beaucoup de ménages sur lesquels pèsent le coût élevé du foncier et les difficultés de déplacement. Non plus réservée aux seuls logements sociaux, la maison de ville a des atouts qui séduisent tous les profils de population.

**Le sentiment de bien-être des habitants de ces quartiers denses** repose, pour une très large part, sur un compromis entre un environnement jugé favorable et une conception architecturale qui garantit confort, intimité, possibilité d'appropriation de son chez-soi... C'est ce que nous cherchons ici à mettre en lumière, pour témoigner aux élus du fait que le processus de densification peut être obtenu avec plus de douceur, et de façon plus désirable pour tous.



La maison de ville, héritée de l'époque médiévale est encore présente dans les villages et les bastides ici à Grenade-sur-Garonne



La maison de ville, une alternative au logement collectif souvent adoptée dans les années 1960, période de reconstruction comme ici à Pinsaguel dans la Cité des donneurs de sang



L'habitat individuel est largement promu dans les années 1970. Ici, opération d'habitat groupée les Tournesols à Auterive.



Villas patios contemporaines, Les Jardins andalous à Blagnac

## 2

## Concevoir un bon projet urbain



Les enjeux que représente une opération d'aménagement imposent une obligation de résultat, et ce d'autant plus que la densité en nombre de logements du projet est importante. En effet, les risques sont nombreux : recours sur le permis en cas de non acceptation par les riverains de l'opération, mévente des produits proposés, mauvaise intégration du bâti à son environnement et des nouveaux habitants à la vie de la commune. Tout est une question de dosage et de savoir-faire.

Ci-dessus :  
Projet  
d'extension  
urbaine dessiné  
dans le cadre  
d'un concours  
d'idées organisé  
par le CAUE 31  
à Launaguet

**Que l'opération soit située en cœur de bourg ou en extension dans des secteurs proches de la centralité**, et offrant des aménités (commerces, services, transports en commun), il s'agit de faire appel à des professionnels qui au travers d'une étude préalable, d'un plan guide, d'une réflexion sur le PLU, de préconisations architecturales, urbaines et paysagères, ou d'un cahier des charges, fixent des recommandations ou des règles concertées, claires et intelligentes.

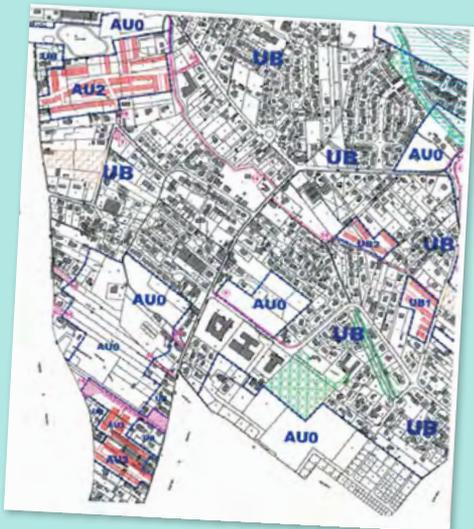
**Rappelons ici l'importance du maillage de l'opération aux tissus périphériques.** Cette couture pourra être graduée : il s'agit de proposer une palette de types de dessertes piétonnes, cyclables ou destinées aux véhicules, déclinés à sens unique ou double sens, plantés ou non, autorisant le stationnement ou pas...

**La conception du projet devra permettre à l'opération de s'inscrire dans le paysage existant** pour ménager le voisinage bâti, créer un front de rue ou recréer une limite claire entre ville et campagne, permettant ainsi de mieux protéger celle-ci. Ainsi, il s'agira de prendre en compte dans les règles, les vues à protéger sur des bâtiments repères, les éléments naturels existants, la topographie, l'hydrologie...

**Le copier-coller est dangereux. Les ambiances urbaines devront être adaptées** au contexte et être en rapport aux usages souhaités (stationnement visiteurs répartis, bande boisée, aire de jeux, placette pour repas de quartier...). La diversité sera recherchée afin de rompre tout effet de monotonie (variation des tailles de parcelles, implantation et aspect extérieurs des constructions, typologie des espaces partagés...).

**Un pourcentage d'espaces publics n'est intéressant qu'à condition d'être utilisé à bon escient.** Le risque est de les reléguer comme des espaces résiduels. Un paysage de rue se dessine en fonction du recul ou non des constructions, au regard des orientations ; de la présence ou de l'absence d'une clôture, de la hauteur des constructions et de leur largeur de façade, des plantations d'essences locales proposées.

**Pour obtenir les résultats escomptés, il ne faudra pas négliger le « service après vente » ;** la sensibilisation des acquéreurs de lots est primordiale ainsi que le visa d'un architecte lors du dépôt de permis avant un accord des élus.



Extrait du PLU de Launaguet, avec plusieurs secteurs à plan masse.

## Légende des schémas d'aménagement des zones UB1, UB2, AU1, AU2 et AU3

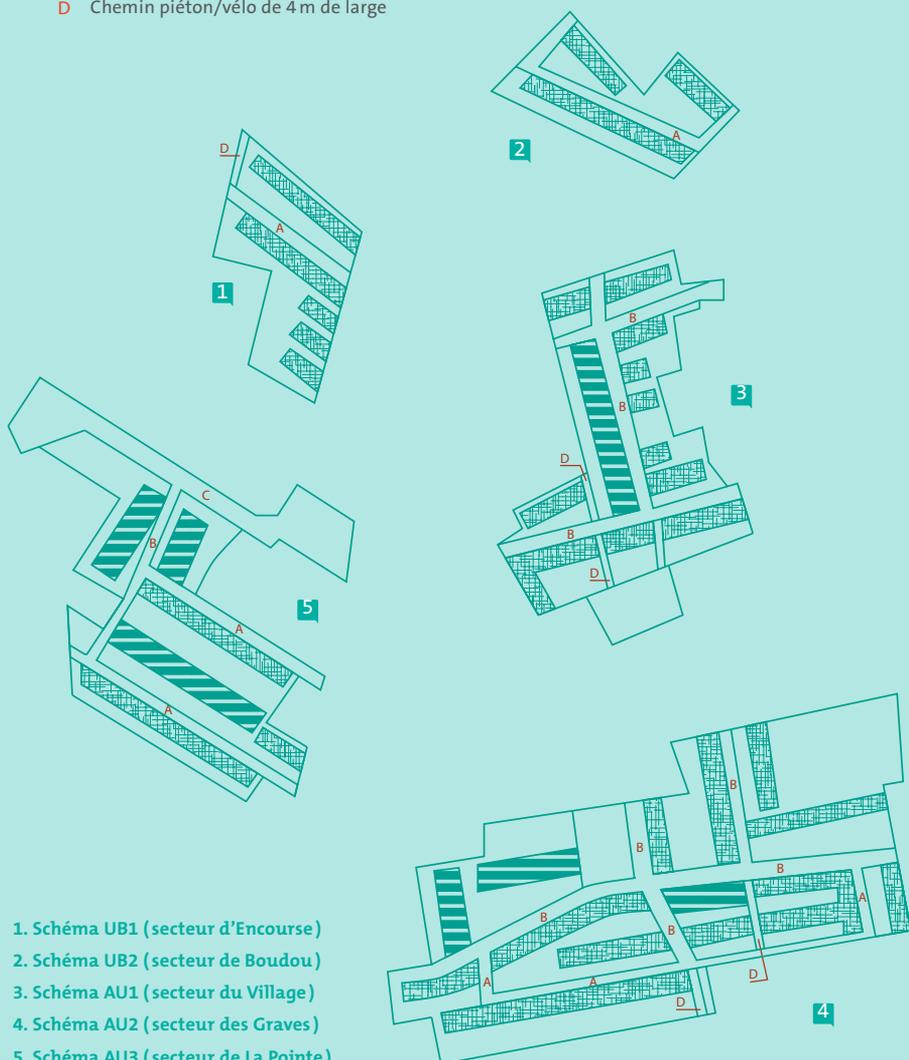


Polygones d'implantation d'une largeur de 13m et de largeur variable, possibles pour la construction de logements individuels.



Polygones d'implantation d'une largeur de 18m et de largeur variable, possibles pour la construction de logements individuels et/ou collectifs.

- A Espace public de 9,8 m de large
- B Espace public de 11,4 m de large
- C Espace public de 16 m de large
- D Chemin piéton/vélo de 4 m de large



1. Schéma UB1 (secteur d'Encourse)
2. Schéma UB2 (secteur de Boudou)
3. Schéma AU1 (secteur du Village)
4. Schéma AU2 (secteur des Graves)
5. Schéma AU3 (secteur de La Pointe)

# 3 Construire sur une petite parcelle

L'appréciation positive des habitants vis-à-vis de la maison de ville dépend grandement de la qualité de l'opération urbaine à laquelle elle appartient, et de sa qualité architecturale. Lors de nos permanences de conseils du CAUE auprès des particuliers, nous constatons qu'il est souvent complexe, au regard des règles d'urbanisme, de garantir sur des lots libres d'environ 500 m<sup>2</sup> (cas le plus fréquent) une urbanité, un plain-pied, un ensoleillement maximum, une intimité, des vues agréables et un jardin à vivre. Voici quelques principes à retenir.

## Proportions / Surface

Les petites parcelles de 60 à 300 m<sup>2</sup> peuvent être rectangulaires ou carrées, mais dans tous les cas, au regard notamment des vis-à-vis générés, le savoir-faire d'un architecte sera nécessaire. Pour des surfaces de de 300 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup>, la parcelle rectangulaire reste la forme la plus adaptée pour la construction d'une maison de ville, qu'elle soit livrée clefs en main ou proposée dans le cadre d'un lot libre. Entre 500 et 800 m<sup>2</sup>, la forme de la parcelle a moins d'importance.

*Les maisons de ville dotées d'une bonne orientation, sont susceptibles d'afficher d'excellents bilans énergétiques.*

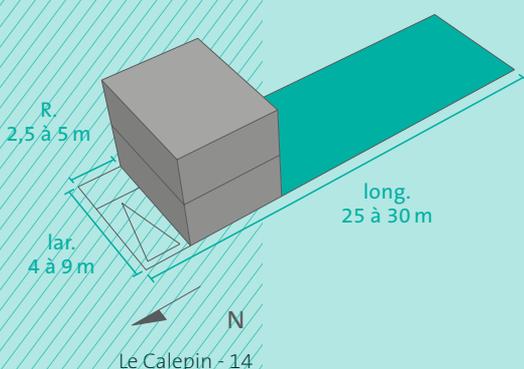
entre 4 et 9 mètres de largeur sur rue, la construction (corps principal en R+1 sans garage et en R+2 avec garage) s'implantera d'une limite à l'autre et ne laissera pas voir le jardin à l'arrière. Entre 10 et 15 mètres de largeur sur rue, la construction (corps principal en RDC ou R+1 avec garage associé ou non) s'implantera d'une limite à l'autre ou sur une unique limite et laissera voir ou non le jardin à l'arrière. Autour d'une vingtaine de mètres de largeur sur rue, la construction (corps principal en RDC ou R+1 avec garage associé ou dissocié) pourra s'implanter sur une limite et laissera voir le jardin à l'arrière si aucun dispositif d'occultation n'est prévu.

## Règles d'urbanisme

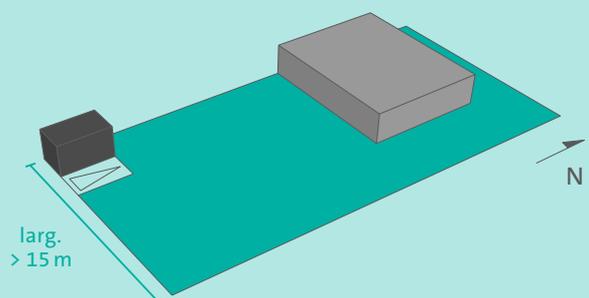
La largeur sur rue et le recul par rapport à l'espace public sont déterminants de l'urbanité que l'on souhaite donner à l'opération d'ensemble. Ainsi,

Les reculs de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives et de 5 mètres par rapport à l'espace public, encore trop souvent proposés

Parcelle comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>  
Volume habitation avec étage



Parcelle comprise entre 200 et 500 m<sup>2</sup>  
Volume habitation de plain-pied





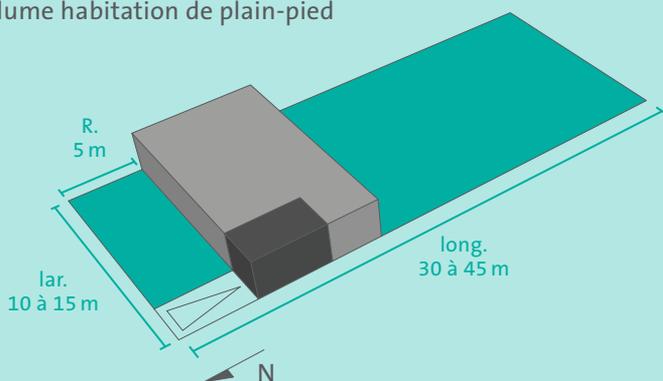
dans les PLU peuvent être pénalisants. Il apparaît préférable d'imaginer une bande constructible (d'une vingtaine de mètres) dans laquelle les diverses constructions sont autorisées et de préciser l'obligation ou non de mitoyenneté ou d'alignement en fonction des rapports à l'orientation préférentielle, du stationnement, des vues et du degré d'intimité recherché.

## Orientation et luminosité

Les maisons de ville dotées d'une bonne orientation sont susceptibles d'afficher d'excellents bilans énergétiques et d'atteindre facilement la basse consommation. Vous serez dans l'obligation de construire sur plusieurs niveaux, parfois jusqu'à 3 sur des largeurs de parcelle inférieure à 9 mètres. Il faudra penser à la distribution des pièces, mais aussi à leur éclairage naturel. Faites attention aux masques solaires des constructions voisines.

Ci-dessus :  
Opération de villas à patios à Cornebarrieu, architectes: Puig Pujol associés

Parcelle comprise entre 200 et 500 m<sup>2</sup>  
Volume habitation de plain-pied



### Légende des schémas

- long. Longueur parcelle
- larg. Largeur sur rue
- R. Recul sur rue
-  Stationnement
-  Garage

## 4

## S'approprier et faire évoluer son logement

Cette question concerne l'ensemble de la problématique habitat. Elle est fondamentale dans une opération de logements denses, où les logements sont généralement de petite taille et où les qualités d'habitabilité y sont d'autant plus essentielles. Il n'existe pas de « mode d'habiter standard » : il est donc nécessaire de permettre une flexibilité des logements afin de faciliter leur appropriation par les futurs habitants, qui n'ont pas été associés en amont à la conception de leur habitat.



Ci-dessus :  
Pièce à vivre  
ouverte,  
Blagnac

À droite :  
Cloison  
supprimée  
pour créer  
une cuisine  
ouverte  
sur le séjour  
à Bellefontaine



### Proposer des espaces modulaires

L'habitat individuel dense doit, pour satisfaire le public le plus large, être confortable et offrir une conception adaptée à une multiplicité d'usages. À cet égard l'impression d'espace est essentielle (même si la surface réelle du logement reste limitée) et s'obtient par un travail sur l'agencement intérieur et la possibilité de reconfigurer l'espace par un jeu de cloisons mobiles par exemple, par une circulation de la lumière en proposant des pièces de vie traversantes...

### S'adapter à l'évolution des besoins

La possibilité d'adapter son logement à la multiplicité des situations familiales et à l'évolution des besoins est un avantage dans le choix de son logement :

- Reconfigurer l'espace en cassant des cloisons, cela suppose des choix constructifs qui le permettent (choix des structures porteuses).
- S'adapter au vieillissement et au handicap, avec l'aménagement d'une chambre et d'une salle d'eau adaptées aux PMR (personnes à mobilité réduite) en rez-de-chaussée.
- S'adapter aux nouvelles normes, en particulier environnementales (consommation d'énergie, gestion de l'eau et des déchets...), prévoir dès la conception la possibilité d'installer un poêle à bois...
- Prévoir des pièces annexes dédiées au rangement (cellier, garage, abri de jardin...) ou à des activités particulières (bricolage...) libère les espaces de vie et facilite l'évolution du logement. Ainsi la destination de certaines surfaces peut changer,



notamment pour l'accueil d'activités professionnelles : transformation d'un garage en bureau. Quand ces surfaces n'existent pas, c'est souvent le garage qui joue ce rôle quand il y en a un.

## Agrandir son logement

Dans certaines opérations, il est prévu d'emblée la possibilité de créer à terme une pièce supplémentaire à la maison par l'ajout d'un module. Dans d'autres cas, c'est le cloisonnement d'un balcon qui offre une pièce supplémentaire : le balcon fermé sert de jardin d'hiver et de prolongement de la pièce principale.



■ **Des travaux de rénovation** (changement de menuiseries), de mise aux normes (isolation par l'extérieur...) ou d'agrandissement d'une maison peuvent être, pour des opérations anciennes, l'occasion de donner au logement un aspect plus contemporain.

■ **Dans les opérations récentes**, la plupart de ces enjeux sont pris en compte dès la phase de conception des projets. Par contre, il est parfois nécessaire de faire évoluer les règlements de lotissement, de copropriété, voire le document d'urbanisme lui-même, pour permettre l'extension ou la mise aux normes des logements d'opérations plus anciennes.

Ci-dessus à gauche :  
Surélévation,  
Saint Michel

Ci-dessus à droite :  
Transformation  
d'un garage avec  
mezzanine pour  
stockage, Revel



Ci-contre :  
À Blagnac,  
la construction  
d'un atelier à côté  
du garage était  
optionnel,  
module qui  
pourra être  
ajouté à terme

## 5 Aménager un petit jardin

Collectivités et nouveaux propriétaires accordent encore trop peu d'intérêt aux différentes fonctions que peut remplir un jardin. Celui-ci mérite pourtant une attention toute particulière surtout lorsqu'il est de petite taille : de 50 à 500 m<sup>2</sup>.



Ci-contre :  
Jardins dans  
un îlot bâti  
du quartier  
Saint-Michel  
à Toulouse

**Du côté du propriétaire, l'aménagement du terrain doit être précédé d'une réflexion** concernant son utilisation, de façon à créer un lieu de vie adapté à l'ensemble des membres de la famille. Au cours de cette phase seront précisées les fonctionnalités attendues (agrément, repos, jeux, production,...) et les réponses à apporter. Viendront ensuite le choix sur le style de jardin et l'ambiance recherchée : jardin formel symétrique/asymétrique, jardin informel ou combinaison des deux. Enfin, il y a lieu de mesurer la compatibilité du style et des fonctionnalités aux contraintes inhérentes à la parcelle : forme et taille, climat, exposition, vents dominants, pente, nature du sol, vues à privilégier ou occulter, végétation existante, nature et type de clôture... Cette phase doit aboutir à la « programmation » d'un jardin associant une série d'espaces fonctionnels de taille, de forme et de proportions adaptées.

**Le jardin est à la fois le prolongement du cadre bâti**, assimilable à une pièce à vivre, un espace de transition et un lieu de ressourcement, de contact avec une nature plus ou moins domestiquée. Il participe de l'intimité privative au même titre que l'habitation, et y ajoute une composante sociale au regard des rapports de voisinage qu'il induit. Le jardin constitue un critère déterminant dans le choix résidentiel, il y a donc lieu d'en tirer le meilleur profit, tout en respectant un certain nombre de règles.

**Certaines sont posées au niveau de la collectivité, d'autres dans le cadre du règlement** ou du cahier des charges du lotissement. Les mairies peuvent émettre des dispositions réglementaires relatives aux végétaux dans le cadre du règlement du PLU ou d'une orientation d'aménagement et de programmation. À défaut, ce sont les règles du Code Civil (Livre II,



Ci-contre :  
Toiture végétalisée  
en potager  
à Toulouse,  
Seuil architecture

Titre IV) qui s'appliquent, à l'exception d'arrêtés municipaux définissant des dispositions particulières.

**On se soucie rarement des « abris de jardins », qui se multiplient sur les parcelles** pour palier le manque de rangement et pénalisent la qualité d'ensemble du projet. Une prise en compte de ces annexes dès la conception du projet assurera une bonne intégration et adaptabilité aux contraintes parcellaires, tout en garantissant leur plus grande longévité.

**De même, les écrans artificiels qui se multiplient en doublage de clôture** devraient pouvoir être plus étroitement réglementés. Des dispositifs permettant de préserver l'intimité peuvent être trouvés. Il peut s'agir de protéger une terrasse par un élément prolongeant le bâti (mur, haie, plantes grimpantes sur grillage...), de s'abriter des vues plongeantes et des vis-à-vis en plantant des écrans végétaux respectueux des distances, ou d'effacer les limites séparatives en regroupant les plantations en périphérie, en les adossant aux clôtures, ou en évitant les haies trop taillées.

**Le choix des végétaux est aussi à adapter à la taille de la parcelle**, en veillant à ne pas planter d'arbres à trop grand développement et trop près du bâti, en s'inspirant de la végétation locale, en recherchant des effets de masse et d'harmonie dans la composition des massifs...



Ci-dessus :  
Végétaux adaptés  
à la taille  
d'un petit jardin

Ci contre :  
Patio  
à Bellefontaine





## Interview

# Entretien avec Colette Suzanne

Maire de Saint-Sulpice-sur-Lèze depuis 2001

**Quelle idée vous faites-vous de votre commune ? Est-elle plutôt rurale ou plutôt urbaine ?**

**Saint-Sulpice est une commune de la seconde couronne de Toulouse** et appartient au « semi urbain ». La plupart de ses habitants travaillent à Toulouse et ont des comportements urbains. De ce fait ils exigent les mêmes services qu'en ville. Il s'agit de beaucoup de jeunes couples avec enfants, avec une rotation des familles assez importante.

**Quelles sont les attentes des habitants ?**

**Aujourd'hui, les habitants d'ici ont les mêmes attentes que ceux de Toulouse.** Ils souhaitent des équipements de qualité, notamment dans le domaine de l'enfance (crèche, équipements scolaires...) ainsi que de l'accueil des personnes âgées. Ils sont demandeurs d'activités culturelles, dont beaucoup sont portées par un réseau associatif très dynamique. Les nouveaux arrivants y sont très investis, et y apportent du sang neuf.

**Le marché immobilier est-il un facteur d'attractivité de la commune ?**

**Non, pas vraiment. Les coûts d'acquisition sont aujourd'hui élevés sur la commune.** Le prix du foncier non bâti est de l'ordre de 100 à 150€/m<sup>2</sup> pour

un terrain au contact du village. Les loyers sont relativement hauts : 550 à 600€ pour un T4.

**Les besoins en logements sont-ils satisfaits dans votre commune et dans le secteur ?**

**Aujourd'hui encore la demande en logements reste supérieure à l'offre.** Il manque notamment de petits logements T2 à faible loyer. Car nous avons aussi à cœur de répondre aux besoins des familles ancrées dans le territoire, et dont les jeunes souhaitent rester et s'installer, pour démarrer leur vie professionnelle et personnelle.

Le patrimoine du cœur de village, quant à lui, est en cours de restauration grâce à une OPAH (d'initiative communautaire), et à des initiatives privées soutenues par des aides publiques (pour la rénovation énergétique par exemple). Aujourd'hui le centre-ville ne dispose plus de logements vacants.

**Quelles sont les conditions à réunir pour satisfaire les besoins en logements ?**

**Pour développer le logement dans nos communes, il faut avoir un esprit d'entreprise** et une vision globale du développement qui passe par l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU), mais aussi par une réflexion à l'échelle intercommunale comme le permet le Plan Local de l'Habitat par

exemple. Il est aussi nécessaire de constituer des réserves foncières pour « préparer l'avenir ».

Il faut s'entourer de professionnels compétents, expérimentés, et écouter leurs conseils. À Saint-Sulpice-sur-Lèze, nous avons été accompagnés sur les questions d'urbanisme par Anne Ruffat de l'agence Urbane (c'est elle qui a réalisé le PLU et l'orientation d'aménagement préalable au projet de Libre-Lèze), et Isabelle Brou-Poirier l'architecte des Bâtiments de France.

**Pouvez-vous nous parler de l'opération du Libre-Lèze ? Quels sont les retours des habitants ?**

**Il me semblait logique de bâtir l'ancien domaine que nous avons acquis dans la continuité du village,** ancienne bastide. Plusieurs promoteurs/aménageurs se sont positionnés (Nexity, Cabrita), et nous avons finalement privilégié un opérateur local : Serimo, situé à Carbonne. L'opération s'étend sur 4,7 hectares. Elle comporte 107 logements (89 maisons de village en R+1 sur des parcelles de 110 m<sup>2</sup> environ et 18 lots libres de 500 m<sup>2</sup>), et nous y avons aussi intégré une crèche et un EHPAD.

Cette opération a permis de loger 70 % de personnes originaires de la commune. Les logements sont gérés par les Chalets et La Cité Jardins. Les rues et espaces verts ont désormais été rétrocédés à la commune. Et tout se passe bien !

**Que pensez-vous de sa densité ?**

**Le Libre-Lèze n'a pas fait particulièrement peur** dans la mesure où l'opération présente une densité proche de celle de la bastide. Tout au long du projet, l'équipe municipale a recherché un développement urbain logique, cohérent, respectueux de l'histoire et dans la continuité du maillage tout en cherchant à faire beau...

**Aujourd'hui, quel bilan tirez-vous de cette expérience ?**

**Mener à bien ce projet a été une aventure complexe et enthousiasmante.** Complexe parce que le changement ne fait pas toujours l'unanimité... Enthousiasmante parce que ce fut une expérience très formatrice pour ceux qui ont accompagné l'opération, et parce que les habitants y sont manifestement heureux !

Ci-dessous ;  
L'opération  
Libre-Lèze à Saint  
Sulpice





## Portrait d'une socio-urbaniste

# Céline

# Loudier-Malgouyres

### La sociologie appliquée à l'urbanisme

Nous avons choisi de faire un zoom sur la dimension sociale qui mérite d'être soulevée et débattue dans l'urbanisme aujourd'hui. Céline Loudier-Malgouyres, socio-urbaniste, auteur de l'ouvrage « Le retrait résidentiel à l'heure de la métropolisation » et à qui nous avons confié une mission d'enquête, a bien voulu répondre à nos questions.



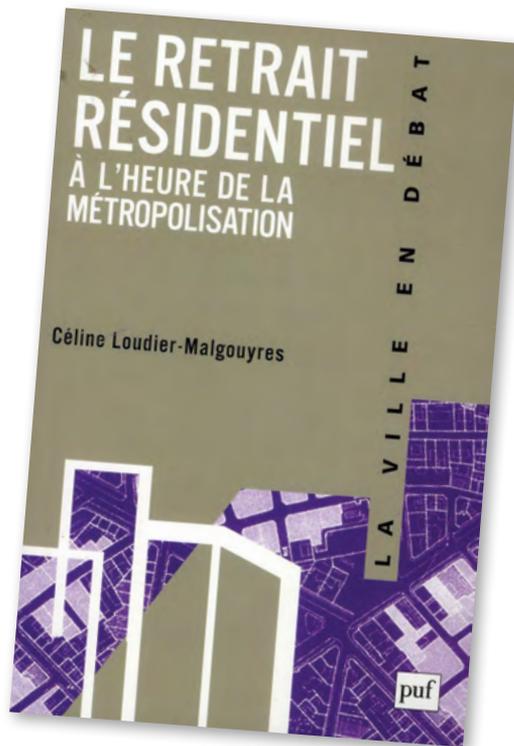
**Quel est votre parcours professionnel ?**

Il démarre à l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France, où j'ai presque aussitôt entamé un travail d'études cofinancé par le Plan Urbanisme et Construction et Architecture (PUCA), sur les liens entre l'aménagement des espaces et les questions de sécurité urbaine, en partant pour une mission d'un an aux Etats-Unis. J'y ai découvert une approche nord-américaine, finalement assez décomplexée devant la prudence française, à dire et travailler le

lien entre l'aménagement des espaces et la vie sociale. A partir de là, j'ai réalisé des études appliquées ou générales sur les espaces publics, puis sur les espaces résidentiels et notamment l'habitat individuel. La rencontre avec « Réussir l'Espace Public », un collectif d'indépendants qui se réunit pour travailler transversalement sur des projets d'espaces publics, m'a donné la possibilité de me lancer comme consultante indépendante.

**Pouvez-vous nous expliquer le terme socio-urbaniste ?**

On peut plutôt parler d'une démarche **socio-urbaine**, dont l'objet sera de s'intéresser et de travailler sur le fonctionnement humain ou social des espaces. En études ou en accompagnement de projet, l'objectif et la manière de cette démarche reposent d'abord sur un travail de compréhension de ce fonctionnement humain ou social, c'est-à-dire les usages, les pratiques, le vécu des usagers habitants ou visiteurs mais aussi des professionnels qui travaillent et utilisent l'espace (gestionnaires, agents de terrain, commerçants...). Il



« Le Retrait résidentiel, à l'heure de la métropolisation », PUF collection *La Ville en débat* dirigée par Jacques Donzelot, 2013.

s'agit ensuite de formaliser cette compréhension, de la faire résonner avec les autres dimensions qui entrent dans le projet urbain, pour projeter et programmer un fonctionnement humain et social futur.

### **Pouvez-vous nous donner des exemples de missions que l'on vous a confiées ?**

Pour le PUCA, j'ai travaillé sur une étude-recherche sur les espaces publics périurbains du sud et sud-est toulousain pour aider les élus à élaborer leurs politiques d'aménagement en la matière. Avec « Réussir l'Espace Public », nous avons réalisé, avec l'Agence Barriquand et Frydlander mandataire, une étude de requalification urbaine du quartier Saint-Martin à Montpellier. A partir d'un travail de terrain combinant observations des usages des espaces et entretiens avec les usagers rencontrés sur le site, nous avons identifié les lieux d'intensité de vie, qualifié chacun des espaces publics et établi les dysfonc-

tionnements à résoudre. Aux côtés de l'équipe de conception, nous avons pu alors définir les grands enjeux de la requalification du quartier puis une programmation des usages dans le plan de référence.

### **En quoi cette dimension sociale est-elle utile ?**

Il faut dépasser les visions préconçues que chacun a tendance naturellement à élaborer à partir de son propre vécu ou d'un idéal théorique ; les usages, la vie sociale, l'animation d'un espace ne se décrètent pas de façon ascendante,

***C'est une démarche socio-urbaine, dont l'objet sera de s'intéresser et de travailler sur le fonctionnement humain ou social des espaces.***

ils se préparent... On ne peut pas être autoritaire par rapport à un milieu humain existant ou à venir. Le fait de professionnaliser ces questions, c'est-à-dire de travailler avec méthode, en partant du terrain, du dialogue avec l'équipe de conception, avec le maître d'ouvrage, permet de préparer la réussite du projet, c'est-à-dire sa prise réelle avec la vie, la vie des gens, puis avec le fonctionnement concret des espaces.



## Mode de vie

# Participation citoyenne

## Comment construire la ville avec ses habitants ?

Dès les années 60 à Grenoble, des groupes d'action municipale s'organisent en vue de participer à l'élaboration des décisions qui les concernent dans la Cité. Une initiative qui préfigure un vaste mouvement, qui se confirmera avec le développement urbain et les lois de décentralisation.

Les habitants se mobilisent de plus en plus dans les projets d'aménagement, quels qu'en soient l'échelle, l'origine et la nature, d'autant qu'aujourd'hui les réseaux sociaux et la e-démocratie démultiplient l'information.



**Construire la ville avec et pour les habitants, pour que le cadre de vie soit mieux partagé**, à titre individuel et collectif, relève d'une démarche inclusive parfois complexe. Lancer une participation citoyenne, c'est afficher une volonté politique de faire appel à l'intelligence collective. Amener les habitants à se projeter dans l'avenir, à se retrouver dans une construction commune, c'est chercher à dépasser les contradictions entre la dimension individuelle et la dimension collective, c'est les mettre en situation d'acteur social. On mesure là toute la difficulté de l'exercice. La question de la place du citoyen dans la Cité, de son rôle dans le processus décisionnel est ainsi posée. Depuis l'Antiquité l'élaboration démocratique ne cesse d'interroger...

**Aujourd'hui les institutions sont confrontées à deux phénomènes** : la « démocratie d'interpellation » ou l'apathie, l'indifférence croissante des citoyens. Du discours aux actes,

l'exercice de la co-production s'avère incontournable pour partager et répondre à des problématiques de proximité sans abdiquer ses responsabilités. Les habitants font valoir leur expertise d'usage, ils tentent d'exercer un rôle de contre-pouvoir dans la ville. L'éducation populaire, notamment, a contribué à faire naître des modèles urbains alternatifs.

**Il s'agit alors de poser le cadre de l'exercice de la participation**, de trouver l'articulation harmonieuse dans la co-production du processus de décision émanant de l'offre institutionnelle. Le jeu subtil d'échanges entre la sphère politique et la sphère civile relève parfois de l'empirisme. Le passage d'une organisation verticale à une organi-

**Lancer une participation citoyenne c'est afficher une volonté politique de faire appel à l'intelligence collective.**

sation horizontale est complexe, les institutions y sont inégalement préparées. Deux conditions nécessaires doivent être réunies : clarifier en amont les objectifs à atteindre, les règles du jeu et afficher une volonté de transparence dans les règles du

« jeu ». Différentes méthodes ont montré leur opérationnalité ; mais bien qu'elle ait porté ses fruits, une démarche qui intègre des habitants dans le processus d'élaboration des décisions, n'est pas toujours transposable. Les procédures standards ont montré leurs limites. Les problématiques varient et les contextes locaux pèsent de tout leur poids. C'est pourquoi l'ingénierie, par sa capacité à décrypter les enjeux et à élaborer des diagnostics, permet d'éviter les malentendus entre les acteurs. Une constante s'affirme : avant de se lancer dans « l'aventure », l'accompagnement par des professionnels de l'ingénierie évite les concertations biaisées, et crée les conditions de la mise en confiance des acteurs par une procédure sur mesure. Rigueur dans la démarche, compréhension de l'environnement local, choix des outils pour rendre plus claires les intentions des décideurs publics et les attentes des citoyens, sont les gages d'une concertation réussie.

**La participation peut prendre différentes formes :** consultation, concertation en appui sur des groupes de travail, des comités de suivi, des ateliers. La co-construction passe par la pédagogie pour aboutir, in fine, dans l'écriture d'un projet ou d'un programme en commun et en toute transparence. Cela implique de ne pas créer de déception sur les résultats, ni

sur le rôle attribué aux habitants. C'est de la méthode employée que va dépendre la réussite de la démarche. Quoiqu'il en soit l'écoute, l'animation, la modération, la pédagogie et la recherche du dialogue doivent être privilégiés. Par son expertise, l'ingénierie aide à en fixer le cadre. Des retours d'expériences ont fait avancer les méthodologies, en particulier pour laisser s'exprimer les « sans voix » face à des habitants plus aguerris dans ce type d'exercice. Le législateur de son côté a codifié la participation citoyenne avec les référendums locaux, les consultations obligatoires, les conseils de quartier... Il incite à la recherche du consensus, bref promeut un changement de culture dans la « fabrication » des politiques publiques en lien avec le territoire.

**Force est de constater que « l'acculturation » de tous à des pratiques citoyennes** constitue une vraie opportunité pour rétablir le lien de confiance entre citoyens et élus. L'échelon local est à ce titre le plus pertinent, du fait de la visibilité des centres de décision. La vie démocratique trouve là un des moyens de relégitimer le pouvoir politique, qui détient ainsi un levier du changement. Dans une période de crise de la démocratie représentative, la participation citoyenne est de nature à reconstruire la cohésion sociale, et à recréer du lien face à la méfiance des citoyens.

## « Les démocraties meurent lorsque les citoyens cessent de croire en leur pouvoir d'influencer la politique »

Loïc Blondiaux, sociologue



Ci-contre :  
Atelier  
de concertation  
menée  
à Peyssies  
par le bureau  
d'études SCE  
dans le cadre  
d'une approche  
environnementale  
de l'urbanisme



## Échanges

# Sensibiliser au quotidien

### Une des missions du CAUE

L'équipe du CAUE de la Haute Garonne se compose d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes. Une des missions de la structure, développée au quotidien, est de sensibiliser tous les publics : citoyens, professionnels et élus à la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

**Aux habitants du département, le CAUE propose** tout au long de l'année des ateliers d'échange, et des rendez-vous d'une heure avec un architecte pour échanger sur leur projet de construction, extension, rénovation de logement...

**La sensibilisation des élus et techniciens peut prendre plusieurs formes :**

- **débats** de 2 à 4 heures sur des questions d'actualité,
- **visites d'opérations ou d'équipements** exemplaires avec les acteurs des projets concernés,
- **journées d'échanges** thématiques.

**Pour ce qui est des collectivités, le CAUE 31 les accompagne et les conseille** en amont sur des problématiques aussi variées que celles des SCOT et PLU, de l'environnement, du développement local, du cadre de vie, des équipements, des appels à projets, du patrimoine, de la sensibilisation aux paysages, sujets dont les citoyens veulent de plus en plus partager l'élaboration

**À cet effet le CAUE développe des outils appropriés :** recueil de paroles, enquêtes de terrain, mise en place

d'ateliers, déclinaisons pédagogiques en milieu scolaire, visites de quartiers, de sites avec les habitants, lectures des paysages, diagnostics en marchant... Ici une collectivité se heurte à l'incompréhension d'habitants dans leur intention d'édifier un éco-hameau sur une zone non autorisée. Ici, la présence récurrente de jeunes sur un espace vert collectif crée un sentiment d'insécurité. Là, une municipalité veut déplacer le siège de la Mairie en recherchant une nouvelle centralité. Au nord du département, le Maire souhaite « concerter » sur le PLU. Dans une commune de l'agglomération, on débat sur la requalification d'une avenue. Dans le Comminges, la réappropriation des berges de la Garonne mobilise associations et intercommunalité. Ailleurs, un projet d'habitat coopératif émerge et interpelle les élus... Les exemples sont légions, variables dans leur nature ou leur objet, et concernent tous types de collectivités.

**Le CAUE dispose d'un centre de documentation ouvert au public.** Il met en ligne de nombreuses ressources : fiches, carnets, vidéos... Il produit également des ouvrages commercialisés, et des expositions qui peuvent être empruntées.



Ci-contre:  
Atelier-débat  
en salle



Ci-contre:  
Visite de la  
mairie de  
Pinsaguel  
commentée par  
le maire,  
Jean-Louis Coll  
et l'architecte,  
Pascal Mertz

Ci-dessous:  
Lecture  
des paysages  
de l'Arize,  
démarche  
Portaits  
de Paysages





## Pédagogie

# Toute une éducation !

À l'échelle locale, des dispositifs tels que les Programmes Éducatifs De Territoire favorisent la définition de projets de sensibilisation, et la mobilisation d'acteurs locaux pour développer et accompagner des actions.

Le CAUE s'implique dans ces dispositifs et propose des actions pédagogiques et culturelles, qui vont à la rencontre des jeunes habitants et questionnent les modes d'habiter dans leur territoire.

**Cette année, nous proposons des ateliers « Habiter hier, aujourd'hui, demain »** avec les jeunes de 8 à 26 ans. Ces ateliers participatifs mettent en débat l'évolution des modes d'habiter en Haute-Garonne. Ils utilisent des supports vidéo collectés par la Cinémathèque de Toulouse, des reportages auprès d'habitants de notre département, des interviews de professionnels, des illustrations de grand format qui témoignent d'utopies urbaines contemporaines telles que les cités jardins, la ville verticale, la ville mobile, la ville régénérante, les smart cities, la ville virtuelle.

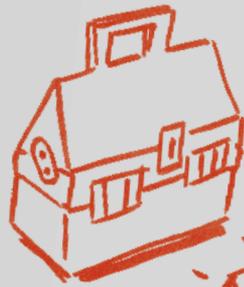
**Nous offrons ainsi aux collectivités qui accueilleront ces ateliers** quelques indicateurs susceptibles d'éclairer les élus sur les regards et les attentes des jeunes habitants de leur territoire. Par cette démarche originale, nous nous attachons notamment à cerner aussi bien ce qui a valeur d'atout, que ce qui est vécu comme contrainte. Nous tentons d'analyser les conditions selon lesquelles des milieux urbains d'une certaine densité, répondent aujourd'hui aux besoins et aux désirs de leurs habitants.

Ci-contre :  
Exploration  
de Blagnac  
avec des enfants  
de 10 ans

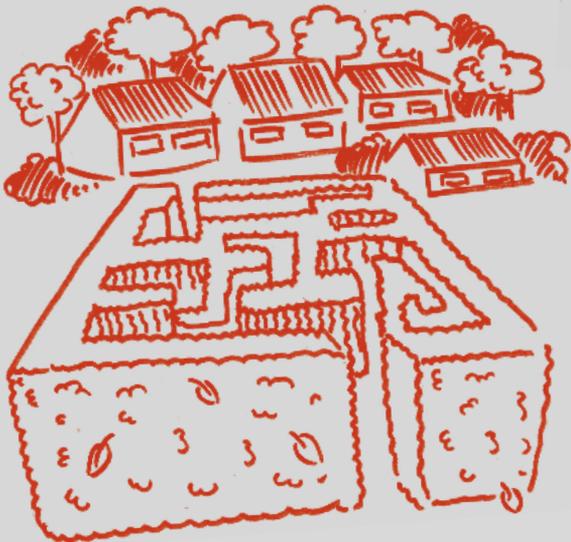




"UNE MAISON  
COMME TOUT  
LE MONDE NE  
M'INTÉRESSE PAS!  
MOI JE VEUX LA CRÉER  
A MON IMAGE!!!"



"UNE MAISON,  
ÇA DOIT ÊTRE  
PRATIQUE ET  
ADAPTÉE  
À MES BESOINS!"



Des illustrations et des propos  
développés dans le cadre  
d'une journée d'exploration  
de la commune de Mondonville  
Illustrateur: Arnaud Beauville

"ICI ÇA DÉLIMITE BIEN"  
LES ESPACES ET C'EST  
ASSEZ "OUVERT!!!"



## Ressources

### Extensions urbaines. La suite dans les idées

Cet ouvrage, qui vient clôturer trois années de réflexion, présente le travail de 19 équipes pluridisciplinaires, engagées dans les 6 concours d'idées organisés par le CAUE.

*Extensions urbaines, la suite dans les idées*  
CAUE 31 ;  
Éditions  
Loubatières,  
2009 – 96p.

**Entre 2005 et 2008, le CAUE en partenariat avec l'APUMP et l'AMF** a initié avec 6 communes du département de la Haute-Garonne une expérimentation intitulée « Quelques sites pour une ville à réinventer, une invitation à la qualité urbaine ».

**Cette démarche visait à soutenir et promouvoir des opérations de qualité** qui associent aménageurs, concepteurs et collectivités publiques dans le respect du développement durable, en cherchant en particulier à assurer la continuité urbaine, la

diversité des modes de logements, la complémentarité des fonctions urbaines, la qualité des espaces publics et de l'habitat.

**Découvrez comment les 19 équipes ont répondu à ces différents thèmes !**



*Questionner l'étalement urbain,*  
Hors série n°46  
de la revue  
urbanisme  
automne 2013  
– 80p.

### Questionner l'étalement urbain

Publié par les CAUE et la Fédération nationale des CAUE en partenariat avec la revue Urbanisme, ce hors série propose des pistes de réflexion et d'actions aux professionnels de la planification et de l'aménagement, aux élus et aux techniciens des villes concernés par l'étalement urbain.

**Ce numéro donne la parole aux professionnels des CAUE**, ainsi qu'à des universitaires, chercheurs et professionnels de l'urbanisme qui les ont rejoints à l'occasion de ce parcours original. Ce rapprochement fécond

réactive le lien indispensable entre la production intellectuelle et l'action de terrain, pour le bénéfice des responsables de l'action publique et des habitants.

# Pour un habitat dense individualisé



Réaffirmés dans le Grenelle de l'environnement, les enjeux liés au développement durable imposent de fixer des limites à l'étalement urbain et de s'interroger sur des modes de gestion plus économe de l'espace.

*Pour un habitat dense individualisé*  
CERTU, 2009  
240p. + CD-Rom

**L'objectif de cette publication est d'ouvrir la connaissance** sur des formes d'habitat compactes, qui relèvent le défi de concilier à la fois les aspirations des citoyens en quête de nature et d'habitat individuel, et les préoccupations collectives liées à

de l'habitat localisé au plus proche des services. À travers l'analyse de vingt projets d'habitat dense individualisé, ce guide décrypte et donne à connaître les conditions et les processus de réalisation propres à chaque opération.

# Le projet urbain participatif. Apprendre à faire la ville avec ses habitants

Élus locaux, militants associatifs, urbanistes, sociologues, architectes, paysagistes, aménageurs et habitants... Tous pensent être les maillons essentiels pour construire la ville, la comprendre, la faire vivre, l'embellir...

**Tous ont un jour partagé l'intuition que l'amélioration de notre cadre de vie** pouvait être le point de départ d'un mieux-être, collectif comme individuel. Les uns et les autres éprouvent cruellement la difficulté d'une telle ambition : leurs efforts se heurtent à l'incompréhension du grand public, à la frilosité de quelques élus ou à la persistance de problèmes sociaux lourds. Et pourtant, la ville, notre ville ne se fera pas sans nous ! Cet ouvrage propose à tous ceux qui s'intéressent à la préparation des

projets urbains une double initiation, sociale et spatiale, et une boîte à outils complète pour comprendre ce qu'est la ville et la notion très actuelle de projet urbain.

*Le projet urbain participatif. Apprendre à faire la ville avec ses habitants*  
Philippe Verdier, ADELS ; Éditions Yves Michel, 2009 – 264p.

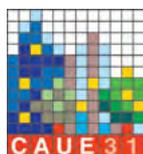




AVEC LE CAUE,  
ENGAGEZ  
UN DIALOGUE  
CONSTRUCTIF



**Le Conseil d'Architecture,  
d'Urbanisme  
et de l'Environnement  
est un organisme  
départemental  
d'information,  
de sensibilisation,  
de conseil et de rencontre,  
gratuit et ouvert à tous.**



**Ses statuts :**

Le CAUE est une association à mission de service public créée à l'initiative du Conseil général dans le cadre de la Loi sur l'architecture de 1977.

**Ses missions :**

Le CAUE a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Dans ce cadre, il assure diverses missions :

- Informer tous les publics et diffuser la culture architecturale, urbaine et paysagère ;
- Favoriser les échanges et la concertation ;
- Conseiller les particuliers sur leur projet de construction, de rénovation ou de transformation d'un bâtiment ;
- Conseiller les collectivités locales sur leurs choix d'urbanisation, de construction et d'amélioration du cadre de vie.

# Le Calepin

CAUE de la Haute-Garonne  
1, rue Matabiau  
31000 Toulouse  
Tél. 0562737362  
e-mail : caue@caue31.org  
www.caue31.org

Directeur de la publication : Ghislaine Cabessut  
Conception/rédaction : CAUE 31 et Jérôme Leroy  
Graphisme : L'encre invisible  
Willy Muller, Flore Mazzonetto, Julie Blanc  
Crédits photographiques : CAUE 31  
Impression : Imprimerie Des Capitouls  
n°ISSN : 1777-3210  
Imprimé sur du papier recyclé