

**L'architecture de la grande échelle**  
Programme interdisciplinaire de recherche - 2<sup>ème</sup> session



**INGENIERIE DES PROJETS DE TERRITOIRE  
ET CONDUITE D'OPERATIONS D'HABITAT  
DANS UNE REGION URBAINE A FORTE  
VALEUR PATRIMONIALE, LE VAL DE LOIRE**

**Rapport final, 26 novembre 2008**

CHRISTOPHE DEMAZIERE, PROFESSEUR, RESPONSABLE SCIENTIFIQUE  
CYRIL BLONDEL, INGÉNIEUR D'ÉTUDES  
FRÉDÉRIQUE HERNANDEZ, MAÎTRE DE CONFÉRENCES  
PHILIPPE VERDIER, SOCIOLOGUE, URBANISTE

**CITERES**  
**UMR 6173**  
*Cités, Territoires,  
Environnement et Sociétés*

*Equipe IPA-PE*  
**Ingénierie du Projet**  
*d'Aménagement, Paysage,  
Environnement*





# PROGRAMME INTERDISCIPLINAIRE DE RECHERCHE

## « L'ARCHITECTURE DE LA GRANDE ECHELLE »

Ministère de la Culture et de la Communication  
Direction de l'Architecture et du Patrimoine  
Bureau de la Recherche architecturale, urbaine et paysagère

Ministère de l'Ecologie de l'Energie du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire  
Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature  
Plan urbanisme, construction et architecture

Décision attributive de subvention N°M07.19 du 27 Novembre 2007

# INGENIERIE DES PROJETS DE TERRITOIRE ET CONDUITE D'OPERATIONS D'HABITAT DANS UNE REGION URBAINE A FORTE VALEUR PATRIMONIALE, LE VAL DE LOIRE

**Rapport final, 26 novembre 2008**

CHRISTOPHE DEMAZIERE, PROFESSEUR, RESPONSABLE SCIENTIFIQUE  
CYRIL BLONDEL, INGÉNIEUR D'ÉTUDES  
FRÉDÉRIQUE HERNANDEZ, MAÎTRE DE CONFÉRENCES  
PHILIPPE VERDIER, SOCIOLOGUE, URBANISTE

*CITERES  
UMR 6173  
Cités, Territoires,  
Environnement et Sociétés*

*Equipe IPA-PE  
Ingénierie du Projet  
d'Aménagement, Paysage,  
Environnement*

 **CNRS**  
CENTRE NATIONAL  
DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

 **École polytechnique**  
de l'université de Tours  
Génie de l'Aménagement

UNIVERSITÉ  
FRANÇOIS-RABELAIS  
1864-2008



# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
1. Enjeux des recherches sur les processus d'urbanisation : pour une ingénierie du projet d'aménagement ....	1
2. Le projet de recherche et l'expérimentation pédagogique développés dans le cadre du programme Architecture de la grande échelle .....	3
3. Terrain : la problématique du Val de Loire .....	6
4. Démarche .....	8
<b>CHAPITRE 1 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE D'ORLEANS .....</b>	<b>16</b>
Introduction.....	16
1. Pratiques et attentes des habitants .....	19
2. Les logiques d'actions des opérateurs du logement.....	21
3. Le Chaînage Opération d'habitat – Document d'urbanisme communal – Projet de territoire .....	23
Conclusion .....	28
<b>CHAPITRE 2 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE DE TOURS.....</b>	<b>29</b>
Introduction.....	29
1. Pratiques et attentes des habitants .....	33
2. Les logiques d'actions des opérateurs du logement.....	34
3. Le chaînage Opération d'habitat - Documents d'urbanisme communal - Projet de territoire.....	36
<b>CHAPITRE 3 : SYNTHESE DES PROJETS DE FIN D'ETUDES (PFE).....</b>	<b>44</b>
1. Organisation du travail.....	44
2. Formation par la recherche et Projet de Fin d'Etudes .....	44
3. Présentation synthétique des meilleurs travaux réalisés.....	45
<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>61</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>63</b>
<b>TABLE DES FIGURES .....</b>	<b>65</b>
<b>TABLE DES TABLEAUX.....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>66</b>



## INTRODUCTION GENERALE

L'opération de recherche conduite à Tours dans le cadre du Programme interdisciplinaire de recherche « Architecture de la grande échelle » a comporté une forte part d'investigations de terrain, d'autant plus qu'elle était couplée à un dispositif de formation de futurs professionnels de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Aussi, avant l'exposé synthétique des principaux résultats (chapitres 1, 2 et 3 de ce rapport), il nous a semblé important de mettre ceux-ci en perspective. Dans cette introduction, nous rappellerons tout d'abord comment cette recherche s'inscrit dans une évolution plus générale des objets de recherche de la discipline aménagement-urbanisme, champ scientifique au sein duquel nous développons notre propos (section 1). Puis, nous aborderons plus spécifiquement la problématique et le dispositif pédagogique développés dans le cadre du programme « Architecture de la grande échelle » (section 2). Après un aperçu global du terrain de la recherche, Le Val de Loire (section 3), nous détaillerons les trois champs qui ont fait l'objet de nos investigations : la conception des documents d'urbanisme à différentes échelles, les modes de vie des habitants sur un territoire et leurs aspirations, les logiques d'actions des opérateurs du logement (section 4). Cette partie sera l'occasion de formuler à nouveau les hypothèses qui ont orienté la recherche.

### **1. ENJEUX DES RECHERCHES SUR LES PROCESSUS D'URBANISATION : POUR UNE INGENIERIE DU PROJET D'AMENAGEMENT**

Ces dernières décennies, la transformation des pratiques spatiales en matière d'habiter, la polarisation de l'urbanisation, l'élargissement des échelles de l'économique et du politique, l'affirmation de la décentralisation, etc., tendent à modifier les processus de conception et de transformation des espaces, tant en termes d'échelle qu'en termes d'organisation. Cette évolution est au cœur de la consultation lancée par le Programme interdisciplinaire de recherche sur « L'architecture de la grande échelle » en direction des laboratoires de recherche et des formations sur la ville et les territoires (architecture, urbanisme, territoire, paysage et construction).

Les recherches développées à Tours, au sein de l'UMR CITERES, ces dernières années, confirment à leur niveau que le projet, activité centrale de l'aménagement, n'est plus la seule application d'un savoir déterminé portant sur les milieux concernés, naturels, construits, sociaux, la seule mise en œuvre d'une procédure pré établie. Le projet est un processus organisationnel qui doit dans la plupart des cas s'auto-finaliser au sein d'un environnement changeant. Développer des recherches sur l'ingénierie du projet d'aménagement, vise à rendre intelligibles les façons actuelles d'agir sur l'espace, en complémentarité avec d'autres disciplines représentées au sein du programme « Architecture de la grande échelle ». En interaction avec des acteurs des villes et des territoires, nous souhaitons aider à concevoir les actions d'aménagement, à toutes échelles spatiales et sous des dimensions variées et non moins reliées : espaces construits et espaces naturels, villes supports de mobilités de tous ordres, scènes d'élaboration de "projets de territoire", etc. Il s'agit de mettre en œuvre une approche praxéologique articulant différentes échelles spatiales et temporelles, reliant différents domaines d'intervention des acteurs des transformations spatiales contemporaines.

Notre approche prend comme point d'appui les acquis de la discipline scientifique qu'est l'aménagement de l'espace-urbanisme. Quelques travaux menés ces dernières années méritent ici d'être cités, pour éclairer la démarche. Dans son ouvrage intitulé "Faire la ville", Viviane Claude (2006) montre que, tout au long du XXème siècle, les compétences et dispositifs requis pour l'aménagement des villes ont connu un renouvellement perpétuel, du fait de la complexité croissante de l'action auxquels ont été confrontées les institutions positionnées à différentes échelles (ou dans différents secteurs d'intervention). On peut en tirer comme conclusion que la connaissance des processus d'aménagement et de développement est un enjeu fondamental si on souhaite pouvoir assurer une meilleure conduite de ceux-ci sur les territoires. De son côté, Martin Vanier (2008) fournit un point de vue éclairé sur les démarches de "territoires de projet"

lancées en France depuis une dizaine d'années. Peut-être éphémères, toujours fragiles en raison de leur faible légitimité, ces nouveaux espaces d'action publique sont cependant dotés de compétences qui peuvent être importantes. L'émergence irrésistible, mais également contestée, de ce nouveau maillage signale la fin de l'idéal rationnel d'un territoire bien ordonné. Les chercheurs sont conduits à prendre de la distance vis à vis d'un "optimum dimensionnel" consistant à repousser les limites territoriales pour coopérer sur de nouveaux périmètres. L'enjeu semble se situer davantage au niveau de l'articulation entre différentes configurations institutionnelles.

### ***1.1. Des recherches pouvant enrichir la réflexion sur l'action***

Notre positionnement scientifique n'est pas déterminé mécaniquement par la transformation des pratiques concrètes d'urbanisme et d'aménagement, mais on ne peut éviter d'évoquer ici l'enjeu social sous-jacent. Depuis plusieurs décennies – et le regard porté est encore plus aigu aujourd'hui – il y a à la fois nécessité et difficulté à innover dans les interventions urbaines et territoriales. Est-il possible d'agir sur la ville sans susciter des effets inattendus ? Des débats scientifiques se sont tenus sur les notions de "ville éclatée", de "polarisation" sociale et/ou spatiale, de "territoires fragiles", de "crise urbaine", d'"étalement urbain", de "désertification rurale"... Nous ne consacrons pas nos efforts à affiner ces terminologies, que ce soit par des mesures quantitatives ou des approches qualitatives. Il s'agit plutôt pour nous d'ériger le "projet d'aménagement" (dans une acception large du terme) en tant qu'objet scientifique.

La centralité de la figure du projet dans les démarches d'aménagement cristallise des transformations profondes des pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme ces dernières décennies, en France et à l'étranger (Thibault et Lussault, 2003). De nombreux éléments ont conduit à ce que les démarches d'aménagement ou d'urbanisme franchissent un seuil, qui semble irréversible, notamment en termes d'organisation des acteurs et d'étendue des champs d'intervention. Parmi les principaux, on peut citer la multiplication des "porteurs de projet" et l'extension des champs couverts par l'aménagement. En ce qui concerne les acteurs, et en limitant ici volontairement la discussion aux maîtres d'ouvrage, tandis que les années 1940-1970 ont correspondu à un aménagement piloté en grande partie par l'Etat, les collectivités territoriales ont assumé à partir des années 1980 des responsabilités croissantes en matière d'aménagement. Depuis, de nouveaux acteurs ont été suscités (groupements de communes, "partenariats public-privé"... ) ou se sont emparés de questions d'aménagement (Union Européenne).

Au niveau des domaines à prendre en compte dans toute démarche d'aménagement, on constate, entre autres tendances lourdes, un renforcement des préoccupations environnementales et une injonction à la qualité des réalisations, d'où le caractère critique de la maîtrise des coûts dans un contexte de concurrence des territoires. L'aménagement suppose donc, non seulement la conciliation de multiples points de vue qui ne sont pas nécessairement convergents, mais aussi la recherche de l'implication de certains acteurs-clés (financeurs, usagers...), la résolution en amont de contradictions, l'anticipation de conflits... Autrefois, il s'agissait d'appliquer des savoirs portant sur les milieux concernés, naturels, construits ou sociaux, de mobiliser des techniques au service de la mise en oeuvre d'un schéma prédéfini, à l'échelle d'une place, d'une ville, d'une région... Aujourd'hui, la démarche est devenue stratégique : on passe du plan au projet (Novarina, 2003). De plus, les finalités peuvent être redéfinies en cours de route ; le dessin compte moins que le dessein. On comprend que le besoin de connaissances soit accru pour conduire les démarches d'aménagement, mais aussi que la compréhension de ces démarches mérite de constituer un objet scientifique à part entière.

## ***1.2. L'ingénierie appliquée à l'aménagement***

Tout au long du XXe siècle, on a vu la mise en place et l'essor d'une ingénierie urbaine dédiée à la gestion de l'environnement urbain, à l'organisation des mobilités ou à l'habitat et au patrimoine. Ces démarches étaient et sont toujours assises sur des disciplines ou des corpus tels que le génie civil, le génie urbain ou l'architecture. Aujourd'hui, la figure du projet nécessite probablement un dépassement des approches purement techniques. Le terme d'ingénierie territoriale, aujourd'hui très répandu, renvoie moins à une co-évolution des termes "ingénierie" et "territoire" qu'aux difficultés pour donner corps aux démarches de "projets de territoire" (Demazière, 2006).

En tant qu'objet de connaissance, les projets d'aménagement connaissent une tension forte entre :

- des espaces circonscrits, des interventions sectorielles balisées ou des techniques qui semblent éprouvées ;
- des collisions d'échelles ou de domaines, des besoins flous ou réversibles, des acteurs au nombre indéfini, des résultats incertains.

C'est dans la mise en évidence et l'aide à la résolution de cette tension que se situe pour nous l'apport de l'ingénierie du projet d'aménagement. D'un côté, les sciences sociales dédiées aux villes et territoires sont confrontées à l'interrelation des échelles spatiales et temporelles. De l'autre, les sciences de l'ingénieur mobilisées pour les interventions sur les espaces sont centrées sur l'instillation du progrès technique dans la réalisation d'opérations. Or, l'irruption de la figure (plurielle) du projet d'aménagement appelle le développement de travaux de recherche sur la phase amont, au niveau de la définition des choix, de la concertation, de la programmation... Se dégage ainsi un point de jonction entre sciences de l'ingénieur et sciences sociales.

## **2. LE PROJET DE RECHERCHE ET L'EXPERIMENTATION PEDAGOGIQUE DEVELOPPES DANS LE CADRE DU PROGRAMME ARCHITECTURE DE LA GRANDE ECHELLE**

### ***2.1. Problématique de recherche***

La science de l'aménagement prend comme objet fondamental, non point les espaces, mais les processus de conception et d'organisation (Thibault et Lussault, 2003). De ce point de vue, les relations entre l'échelle du logement et l'échelle du territoire s'envisagent par l'articulation de différents documents-cadres. Ceux-ci portent sur différentes échelles de l'espace et renvoient à différents niveaux d'organisation. A chaque niveau, ces documents-cadres possèdent une certaine compatibilité avec les documents-cadres amont et aval. Il n'en reste pas moins qu'il existe une certaine tension, entre, d'une part, les opérations concrètes d'urbanisation (dans lesquelles travaillent des urbanistes, architectes, géomètres experts, entreprises du bâtiment....) et, d'autre part, les dispositifs plus généraux qui pensent et prévoient l'aménagement de l'espace.

Les premières prennent appui sur des espaces circonscrits, parce que la maîtrise foncière doit assurée, mais aussi pour répondre à la fragmentation croissante de la demande des futurs occupants. A ce niveau d'opération (ZAC, lotissement...), la maîtrise des coûts et la gestion du temps du projet constituent des contraintes croissantes pour la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage (Tsiomis, 2007). La difficulté de la conduite de projet est redoublée par le fait que la localisation résidentielle fait l'objet de stratégies individuelles de plus en plus mal repérées/repérables par les opérateurs : multirésidence, recherche de « l'hyperchoix »... (Ascher, 1995 ; Lévy et Thibault, 2004).

Comment, dès lors, faire un lien entre des opérations ponctuelles et les efforts pour penser et organiser à grande échelle l'occupation de l'espace ? L'interrogation est forte dans le cadre de la « ville émergente » ou de la « ville hors la ville », c'est-à-dire les espaces de croissance urbaine souvent polarisés par la grande ville (Dubois-Taine, 2002).

Les dispositifs qui pensent ou envisagent l'aménagement à grande échelle ont longtemps pris la forme d'une planification de l'usage des sols, mais, depuis trente ans, la lourdeur des procédures réglementaires et l'échec des prévisions à long terme ont jeté un certain discrédit sur ces exercices (Motte, 1995). Dans un contexte de décentralisation et de multiplication d'initiatives locales, la figure du « projet de territoire » s'est imposée. On le perçoit dès les années 1980, avec des actions ponctuelles de régénération ou d'extension urbaine labellisées « projet urbain » (Rosemberg, 2000). Pour légitimer ces interventions complexes, notamment auprès des populations, les exercices ont pu évoluer vers des « projets de ville », des « projets d'agglomération », ou des « projets métropolitains » (Motte, 2007). Considérée au niveau européen, cette évolution s'inscrit dans l'émergence de la « planification stratégique », pratique d'abord expérimentée dans les grandes entreprises anglo-saxonnes, puis appropriée par des administrations ou collectivités à travers l'Europe (Healey et alii, 1997).

On définira ici un projet de territoire comme une démarche de projection d'une grande diversité d'acteurs (collectivités locales, opérateurs, mais aussi « forces vives »), dans le temps et l'espace. La démarche aboutit à un document-cadre identifiant des objectifs à atteindre et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir. Ce document et le processus d'ingénierie territoriale qui l'ont produit sont censés constituer un cadre de référence pour tous les acteurs du territoire, quel que soit leur statut, pour initier et développer leurs initiatives. En réalité, il s'agit, depuis les années 1990, d'une étape méthodologique obligée, dans le cadre d'une réorganisation des territoires voulue par l'Etat (intercommunalité, contractualisation, coopération métropolitaine...). Les formes de construction des projets ne rendent pas aisée une bonne articulation démarche stratégique <-> maîtrise d'ouvrage <-> maîtrise d'œuvre (Demazière, 2005, 2006). La réflexion sur l'organisation de la grande échelle n'est pas connectée à des outils juridiques, mais à des démarches contractuelles. Elle repose sur la volonté des communes et des structures intercommunales, lesquelles ont à gérer d'importantes responsabilités en matière d'urbanisme, mais aussi d'organisation des déplacements ou de gestion de l'environnement (Négrier, 2005 ; Jaillet, 2006). En contraste avec d'autres pays (Allemagne, Belgique), les projets stratégiques pratiqués en France sont (en dehors des grandes régions urbaines) rarement articulés, peu spatialisés et ne recouvrent pas systématiquement des outils de planification de l'usage des sols (Novarina, 2003 ; Motte, 2007). Aussi, le renouveau du projet à grande échelle paraît fragile, voire éphémère, en tout cas possiblement déconnecté des opérations concrètes d'aménagement.

Quelques années après leur réalisation, les projets stratégiques à la française sont certainement confrontés à une montée d'enjeux sociaux et environnementaux : accroissement des mobilités quotidiennes et diversification de leurs motifs, migrations définitives, banalisation des paysages... Ces évolutions impactent l'espace, parfois fortement. La réponse à apporter est celle d'une culture commune de l'aménagement, allant des différents lieux de pouvoirs territoriaux à la maîtrise d'œuvre (Tsiomis, 2007).

Sur le plan empirique, le questionnement qui sous-tend notre approche est le suivant : l'ingénierie des territoires se structure-t-elle de façon à mieux concevoir et anticiper les mutations territoriales ? Dans cette hypothèse, les projets de territoire et ceux qui les impulsent (techniciens, élus...) arrivent-ils à intégrer les projets d'habitat dans une démarche transversale de développement ? Comment se déroule cette confrontation, qui met aux prises des projets dont la finalité et la temporalité ne sont pas les mêmes, mais aussi des porteurs de projets (personnes et institutions), eux-mêmes agissant dans le cadre de modes de pensée dont il s'agirait d'organiser la convergence ? En sens inverse, faut-il considérer que, dans le contexte français, la démarche d'urbanisme dite stratégique est portée à subir des phénomènes administratifs, politiques, socio-économiques, qui réduisent sa capacité d'action, de réaction et d'intégration de projets ponctuels ?

Les connaissances produites par le travail développé dans le cadre du programme interdisciplinaire « Architecture de la Grande Echelle » visent à promouvoir de nouvelles manières de faire et de penser en termes d'aménagement de l'espace et de conception de projet. Sur le plan scientifique, nous souhaitons produire une nouvelle intelligibilité des processus de conception, qui se dégagerait des aspects normatifs (articulation linéaire des échelles, articulation linéaire des phases de conception du diagnostic aux propositions). Par ailleurs, nous souhaitons rendre plus explicites les représentations et les modèles spatiaux qui sous-tendent, de manière souvent implicite, les choix en matière d'organisation, de traitement de l'espace habité et de vécu de ces espaces. Il s'agit ainsi de contribuer à une théorie de la production des espaces.

Les travaux sur les modèles et les représentations de l'espace restent souvent cantonnés dans le champ scientifique avec peu de retour vers le milieu professionnel. Cette recherche a visé au contraire à expérimenter ce que produit un travail de conception, au cours duquel le chercheur met, en temps réel, les acteurs opérationnels face à leurs représentations. Ainsi, en termes de pratique professionnelle, cette recherche apporte des éléments pour construire une nouvelle forme de conduite de projet, plus ouverte à l'expression des controverses qu'à la recherche du consensus.

## ***2.2. Dispositif d'expérimentation pédagogique***

Les connaissances produites au cours de cette recherche visent à construire une ingénierie du projet d'aménagement, c'est à dire l'aide à l'organisation du système d'action qui va concevoir le projet. Cette ingénierie recouvre de nombreux domaines d'action des futurs professionnels que formons : analyse territoriale, conception de projet, coordination des activités et des acteurs, aide à la décision, tâche de réalisation, mobilisation et mise en réseau de compétences.... L'opération de recherche prend appui sur la formation d'ingénieur en Génie de l'Aménagement, mise en place par le Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours depuis septembre 2005. Cette formation s'appuie sur l'expérience et la notoriété acquises depuis 1969 par le Centre d'Etudes Supérieures d'Aménagement (CESA), qui a participé en 2002 à la création de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, dont il est devenu le Département Aménagement. Selon le rapport Frébault-Pouyet, cette formation n'a actuellement pas d'équivalent en France au sein des écoles d'ingénieur. Elle vise à former en trois ans des cadres ayant compétence à concevoir, organiser, piloter et mettre en œuvre des projets complexes d'aménagement et d'urbanisme, à l'intersection entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Cette formation intègre dans sa pédagogie et sa relation au monde professionnel la prégnance du projet, qu'il s'agisse de « projet urbain » ou de « projet de territoire ». Une progression pédagogique est organisée sur trois années, à partir d'enseignements théoriques (dont l'ingénierie du projet en aménagement), mais aussi de réalisations pratiques préfigurant la future activité professionnelle. Le tout est assuré ou encadré par une équipe de 25 enseignants-chercheurs et une soixantaine de vacataires.

L'ouverture de la dernière année de formation (bac+5) a coïncidé avec la temporalité de la recherche (année universitaire 2007-2008). Au sein de la dernière année de formation, l'intersection avec l'opération de recherche s'est faite au sein de l'option « Ingénierie territoriale ». Un atelier, travail collectif d'une durée de 5 semaines a mobilisé une dizaine d'étudiants encadrés par les enseignants-chercheurs et les professionnels impliqués dans l'opération. Il est rendu compte de ce premier travail, dans le chapitre 1.

Les étudiants des autres années de formation ont également été impliqués, afin de démultiplier l'expérience pédagogique mise en place à l'occasion de la recherche. Le cycle de conférence « Le projet », mis en place depuis 2005 et destiné à tous les étudiants, a traité en 2007-2008 le thème « Le projet et la grande échelle », en faisant appel à des conférenciers extérieurs. Dans la suite de l'atelier de 5<sup>ème</sup> année, un groupe de 6 étudiants de 4<sup>ème</sup> année a été engagé dans un stage collectif d'une durée de 12 semaines, avec comme partenaire l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours. Les résultats produits font l'objet du chapitre 2 de ce rapport.

Enfin, une dizaine d'étudiants de 5<sup>ème</sup> année a réalisé, de façon individuelle, un Projet de Fin d'Etude, sur la base de sujets de recherche définis par l'équipe d'enseignant-chercheurs. La synthèse de leurs travaux est l'objet du chapitre 3.

### 3. TERRAIN : LA PROBLEMATIQUE DU VAL DE LOIRE

A l'instar d'autres agglomérations du Centre-Ouest (Nantes, Angers, La Rochelle...), les aires urbaines du val de Loire (Orléans, Blois et Tours) ont connu, au cours des années 1990, un fort accroissement de leur population. La Loire moyenne, bien équipée en infrastructures de transport et doté de multiples aménités tout en étant assez proche de l'Ile-de-France, fait partie des espaces français attractifs.

Dans le cadre de la réflexion sur le Bassin Parisien, la Loire moyenne a servi d'appui à la conception par les services de l'Etat, d'un schéma d'aménagement qui fut approuvé par un C.I.A.T. en 1975 (Thibault et Verdelli, 2006 ; voir aussi chapitre 3, section 3.3). Le concept de « métropole jardin » visait à renforcer la solidarité entre Tours et Orléans, au niveau des communications, de l'aménagement de la Loire et des fonctions de haut niveau, tout en préservant des coupures vertes garantissant une protection du fleuve. Ce projet ne fut pas mis en œuvre et le développement des services publics et marchands dans les deux agglomérations, bien que conséquent, ne fut pas suffisant pour affirmer une quelconque métropolisation (Demazière, 2007). Aujourd'hui, Tours et Orléans sont deux agglomérations diversifiées, multifonctionnelles et en croissance. Aucune des deux ne pouvant prétendre entraîner l'ensemble de l'espace régional. En témoigne la situation de Blois, qui s'intègre de façon presque égale aux systèmes d'emploi et de résidence orléanais et tourangeaux.

**Tableau 1** : Les principales aires urbaines présentes sur le Val de Loire (Source : INSEE RGP 1999)

Nom de l'aire urbaine	Classement de l'aire urbaine	Nombre d'habitants	Nombre de communes
Orléans	22	355.811	90
Tours	20	376.374	80
Blois	66	116.544	64

La Loire moyenne recouvre trois aires urbaines fortement dilatées, celles d'Orléans, Blois et Tours. Les échanges entre ces trois aires sont importants (migrations quotidiennes pour le travail et les études, flux de marchandises...), mais l'influence de l'Ile-de-France sur chacun d'entre elles est plus forte encore.

Présenter le fonctionnement de chacune des aires urbaines du Val de Loire n'est pas l'objet de cette introduction. Il est cependant nécessaire d'apporter un éclairage sur les deux plus importantes, Orléans et Tours, qui ont été le cadre des travaux de terrain. Avec plus de 355 000 habitants, l'aire urbaine orléanaise se classait en 1999 au vingt-deuxième rang au niveau national. Au cours des années 1990, l'unité urbaine a enregistré la cinquième plus forte croissance démographique française, avec un gain de population de près de 20 000 habitants, soit une croissance de 7%. La proximité de l'Ile-de-France et la qualité de la desserte routière et ferroviaire jouent un rôle essentiel sur l'attractivité de l'agglomération. La géographie fait que l'aire urbaine d'Orléans concentre de nombreuses activités économiques de rang national et international.

Forte de 80 communes (contre 66 en 1990), l'aire urbaine de Tours compte 380 000 habitants et se situe au vingtième rang national. La croissance démographique de l'aire urbaine a été de 6,4% au cours des années 1990, et de 2,6% pour la ville-centre. L'agglomération de Tours représente près des deux tiers de la population du département d'Indre-et-Loire. En service depuis 1990, la ligne TGV permet une liaison rapide avec Paris ; elle compte plusieurs milliers d'abonnés.

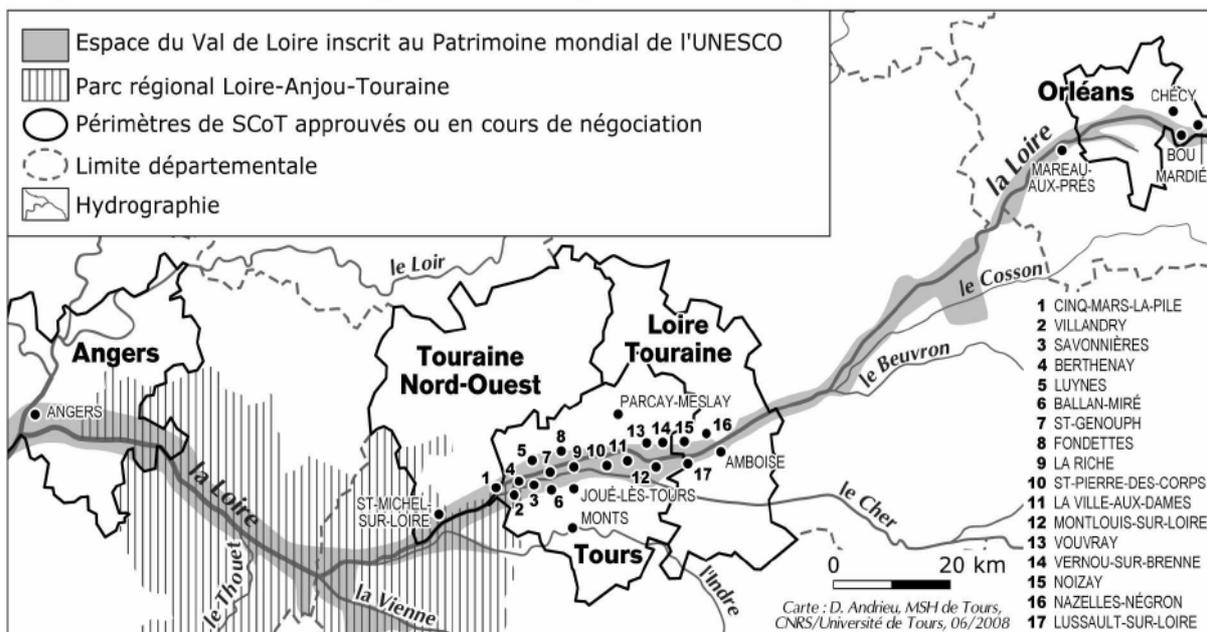
**Tableau 2** : Les structures intercommunales du Val de Loire (Source : INSEE RGP 1999)

Nom de la CA	Nombre de communes	Population en 1999
CA du Grand Orléans	22	273.781
CA Tour(s)Plus	14	267.157
CA de Blois Agglopolys	15	80.174

Si on s'intéresse à l'histoire intercommunale des deux principales agglomérations, Orléans et Tours, des différences importantes apparaissent. La communauté d'agglomération orléanaise procède de la transformation au 1er janvier 2002 de la Communauté de Communes de l'Agglomération Orléanaise (CCAO), qui elle-même découle d'un SIVOM créé en 1964 et qui regroupait initialement 12 communes. Maire d'Orléans de 1989 à 2001, président de l'Association des Maires des Grandes Villes de France dans les années 1990, ancien ministre, Jean-Pierre Sueur (PS) avait négocié la création de la CCAO et en avait pris la tête. Les élections municipales de 2001 ont porté Serge Grouard (UMP) à la mairie d'Orléans (réélu en 2008). Une alternance politique a eu lieu dans plusieurs autres communes, faisant basculer la majorité de l'EPCI. Charles-Eric Lemaignan, adjoint au maire d'Orléans, s'est installé à la tête de l'EPCI. L'agglomération orléanaise a approuvé fin 2002 un projet d'agglomération servant de fondement au futur schéma de cohérence territoriale. Celui-ci a été élaboré sur le périmètre de la communauté d'agglomération (voir chapitre 1).

Pour sa part, la communauté d'agglomération Tour(s) Plus, créée fin 1999, a à sa tête Jean Germain (PS), maire de Tours depuis 1995. Les élus sont prudents dans l'affichage d'ambitions et préfèrent faire évoluer les compétences communautaires en fonction des besoins et du climat politique local. Comptant 14 communes, Tour(s) Plus reste bien en deçà des limites de l'aire urbaine, du périmètre du Schéma Directeur approuvé au milieu des années 1990 et même de l'unité urbaine. Pour rendre compte de l'urbanisation dans l'agglomération de Tours et dans son aire d'influence, l'équipe de recherche a été amenée à prendre en compte trois SCOT qui se situent à des degrés divers d'élaboration.

### Département Aménagement Polytech' Tours, AGE - les sites étudiés



**Figure 1** : Les communes ayant fait l'objet d'enquêtes de terrain dans le cadre de la recherche « Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire »

A certains égards, le Val de Loire constitue une véritable « architecture de la grande échelle » bâtie sur une anthropisation fine construite sur plus de deux millénaires d'histoire entre l'homme et son fleuve (Fowler, 2003). Cet espace a été inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO en novembre 2000 au titre de son paysage naturel et culturel vivant. Long de 280 kms, ce corridor urbain s'étend de Sully sur Loire (45) à Chalonnes sur Loire (49). La reconnaissance internationale pose, de façon nette, la question des conditions du maintien de l'identité de ses espaces, notamment périurbains, alors que se multiplient les opérations d'extension urbaine (Cycle d'urbanisme de Sciences Po et Mission Val de Loire, 2006).

#### **4. DEMARCHE**

Nous nous sommes engagés dans la problématique des relations entre projets de territoires et opérations d'habitat en secteur périurbain du Val de Loire, en y distinguant trois sphères :

- 1) la conception des documents d'urbanisme à différentes échelles ;
- 2) les modes de vie des habitants sur un territoire et leurs aspirations ;
- 3) les logiques d'actions des opérateurs du logement.

Une de nos hypothèses était que le manque de dialogue, de connaissance et de prise en compte réciproque des contraintes et des enjeux de chacune de ces sphères participait d'un aménagement du territoire peu articulé ou peu cohérent.

Le dispositif de recherche mis en place sur les terrains périurbains d'Orléans et de Tours, ainsi que les différents sujets de PFE visaient à **mieux cerner chacune des sphères (leur fonctionnement, leur contraintes), à évaluer leur degré d'interface et les nœuds sur lesquels il est possible d'agir, notamment en matière d'ingénierie territoriale.**

##### ***4.1. La sphère des documents d'urbanisme***

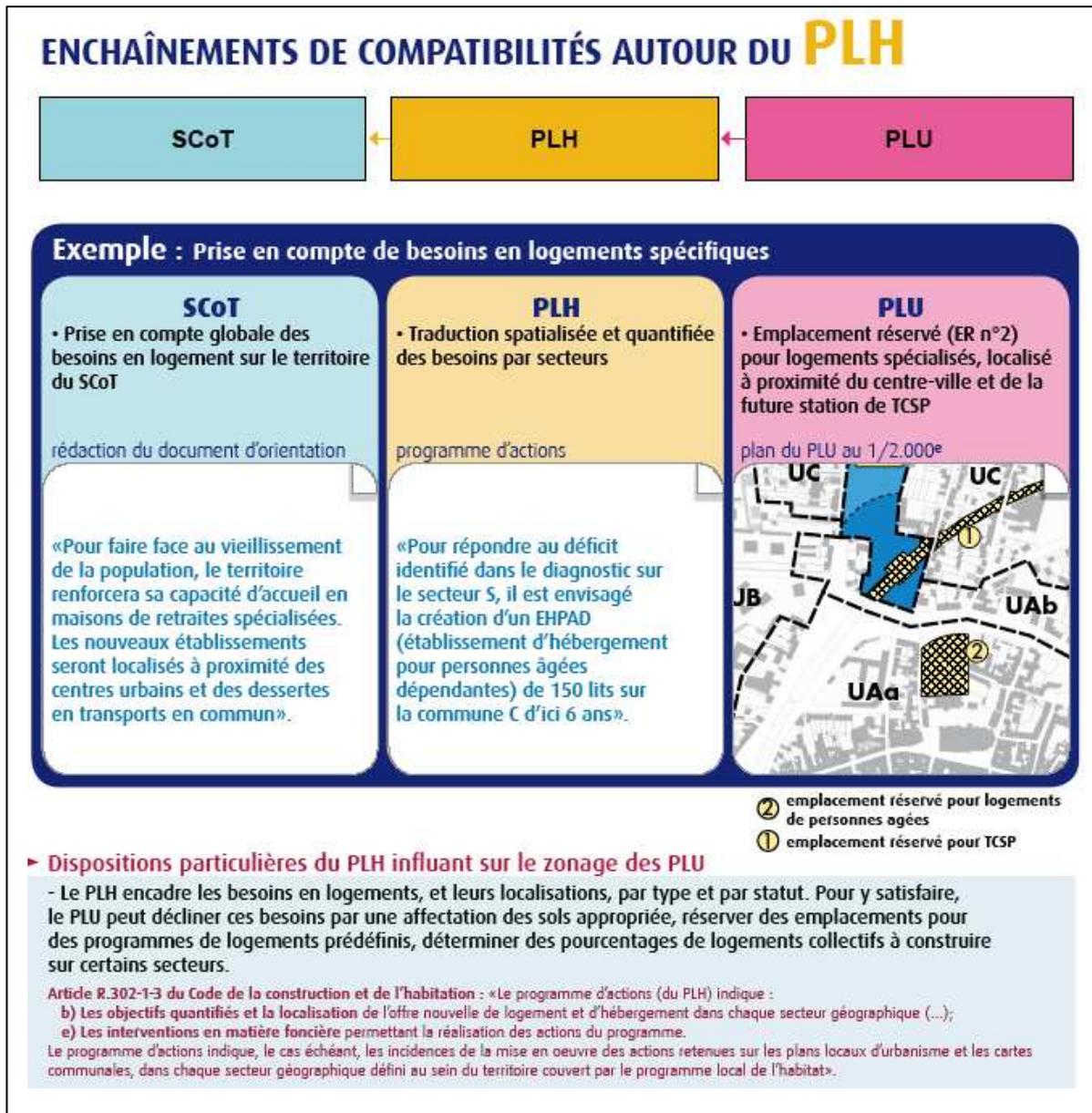
Un de nos objectifs est de rendre plus explicite le chaînage Projet de territoire (les grandes orientations d'aménagements) / Documents d'urbanisme / Opération d'habitat. Il s'agit de mieux comprendre ce chaînage pour identifier les besoins et les compétences en ingénierie territoriale.

A priori, un certain nombre d'éléments sont présents pour que l'aménagement du territoire s'élabore de manière cohérente et articulée, du projet de territoire à l'opération d'habitat.

L'élaboration des documents d'urbanisme (SCOT, PDU, PLH, PLU,... et avant eux les POS et les SDAU) engage à chaque échelle une énergie considérable en matière de mobilisation d'acteurs (élus, techniciens, bureaux d'études, représentants du monde socio-économique...), de séances de travail collectif (souvent sous forme de groupe de travail thématique), de communication et de concertation, de productions écrites et cartographiques.

**Figure 2** : Communication sur l'articulation théorique des différents documents d'urbanisme

Source : Les liens de compatibilité SCOT, PDU, PLH, PLU, Agence d'urbanisme de l'agglomération orléanaise, mai 2007.



L'élaboration de ces documents est longue, quelle que soit l'échelle, une à plusieurs années sont souvent nécessaires.

Le chaînage entre les différentes échelles est pensé au niveau législatif par l'articulation des documents et leur niveau de précision respectif (cf. Figure 2). La recherche de cohérence et d'unité est une préoccupation forte des urbanistes (Chalas, 1989).

Ces documents sont élaborés, non pas les uns à la suite des autres de la grande échelle à la petite échelle, mais en parallèle. De fait, ils sont censés interagir et ce, d'autant qu'un certain nombre d'acteurs sont impliqués dans plusieurs d'entre eux (élus, agences d'urbanisme, ...).

Pour autant, à regarder la forme que prend l'urbanisation courante à la périphérie des villes, les résultats obtenus sont peu satisfaisants, en témoigne l'ampleur de l'étalement urbain<sup>1</sup>. L'impression donnée est que les territoires ne se développent pas comme les planificateurs l'envisagent mais au coup par coup ; ce sont ces opérations, ajoutées les unes aux autres, qui dessinent la morphologie des territoires.

La difficile coordination de l'action territoriale, n'est peut-être pas à chercher dans la bonne articulation entre les différents documents de planification, mais dans l'articulation, à chaque échelle, entre le contenu du document d'urbanisme, les dynamiques engagés au moment de son élaboration et le projet de territoire (entendu comme projet politique du vivre ensemble sur un territoire).

Le SCOT est-il la traduction d'un véritable projet de territoire porté par une ou plusieurs intercommunalités ou est-il un simple document technico-politique ? Le PLU est-il la traduction d'un projet communal ou la nécessaire affectation du droit du sol ? L'opération concrète d'habitat traduit-elle le même projet de vivre ensemble que celui entrevu à un niveau plus général, si tant est qu'il y en ait un ?

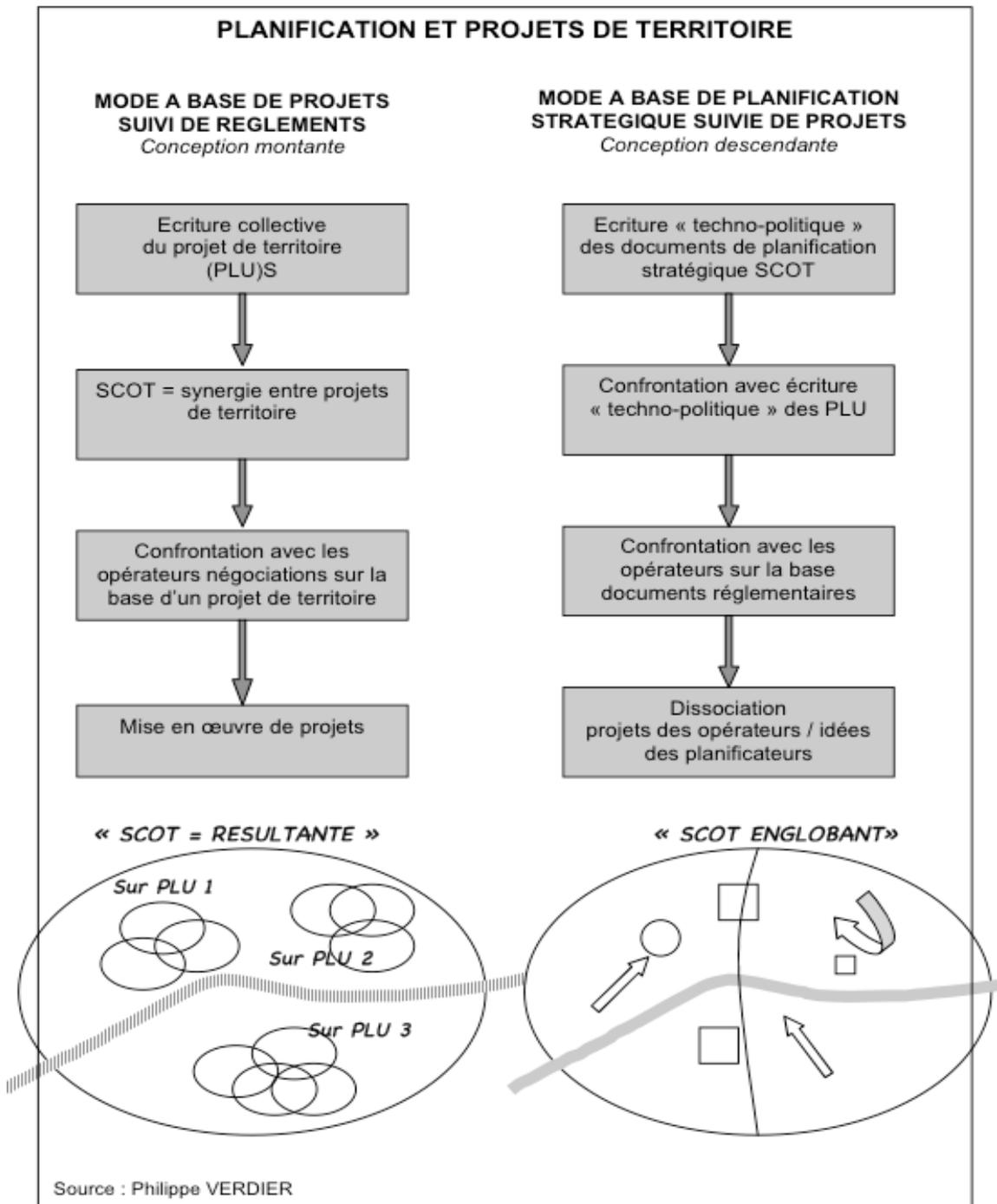
Un travail de recherche sur l'élaboration des PDU a permis de voir combien le document final était lissé, édulcoré pour être consensuel et n'était qu'une maigre traduction des réflexions engagés entre les acteurs participant à son élaboration (Hernandez, 2003).

Le moment de l'élaboration permet des synergies, des dynamiques, qui sont porteuses d'actions dans les mois qui suivent l'approbation du document, et pourquoi pas d'un véritable projet commun ? Le dispositif d'élaboration des documents, par le dialogue qu'il génère entre différents acteurs et différents projets, serait ici aussi important que le contenu réglementaire du document (Motte, 2006).

---

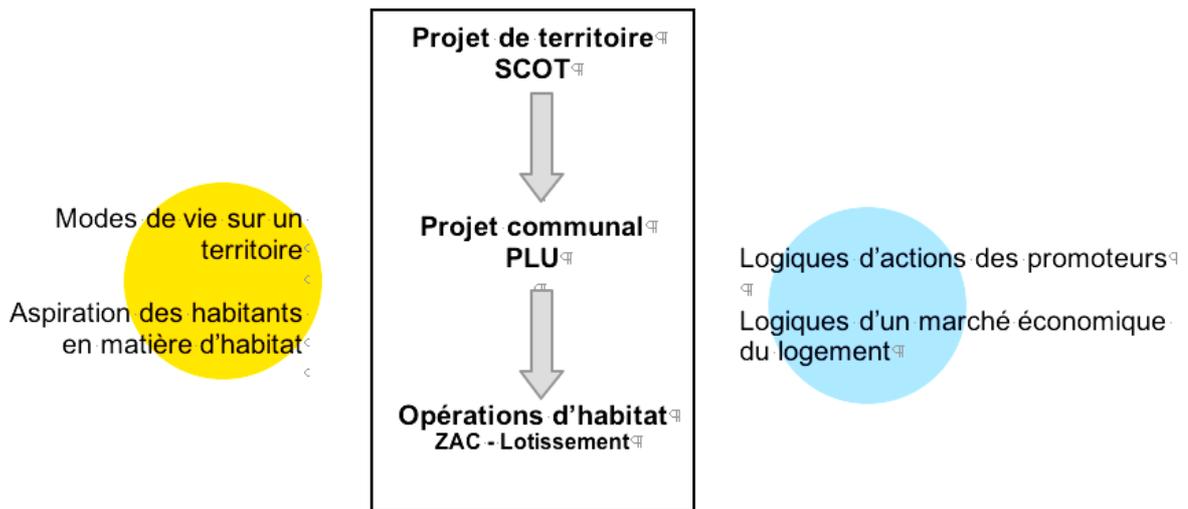
<sup>1</sup> En France, l'extension de des surfaces urbanisées a ainsi atteint 6 900 km<sup>2</sup> entre 1992 et 2004, soit une augmentation de 20 %, alors que la population ne croissait, dans le même temps que de 6 %. Ces 6 900 km<sup>2</sup> représentent une superficie supérieure à celle d'un département français. Le Monde, 19 avril 2008.

**Figure 3** : Les deux formes envisagées de dispositif d'élaboration d'un SCOT



Concernant le dispositif d'élaboration, nous faisons l'hypothèse que ce dernier puisse prendre deux formes, l'une montante, l'autre descendante (cf. figure 3) et aboutir, selon les cas, soit à un « SCOT englobant » ou un « SCOT résultante », c'est à un SCOT qui soit la résultantes de projets de territoires collectifs.

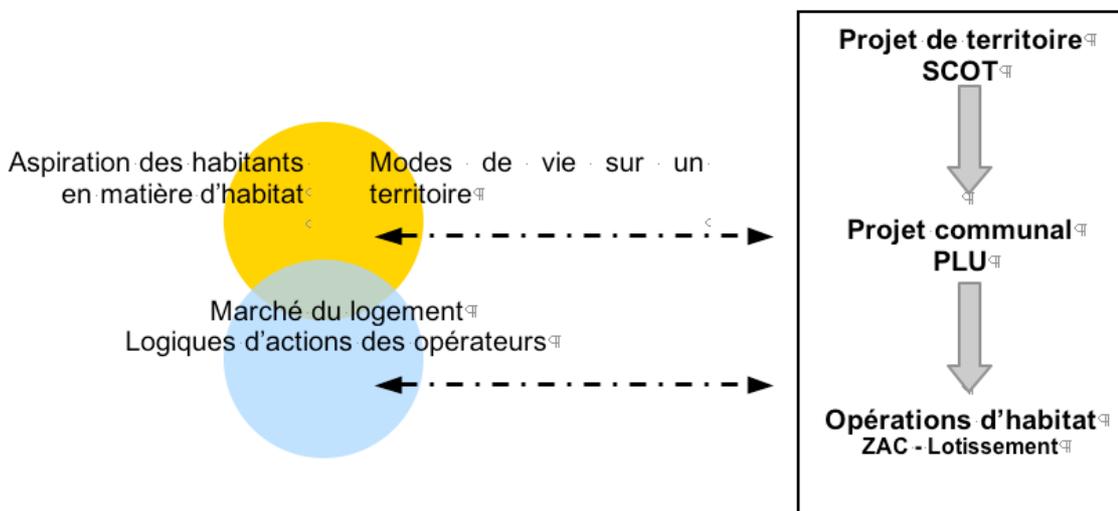
Cette difficulté de l'aménagement du territoire à traiter un certain nombre d'enjeux (étalement urbain, mal logement, dépendance automobile,...) vient-elle d'une mauvaise organisation de son ingénierie territoriale (son fonctionnement interne) ou des tensions qu'entretient la planification urbaine avec les sphères extérieures ? Il nous faut envisager, d'un côté, les aspirations des habitants et la manière dont ces derniers « habitent » le territoire en réagissant à de multiples contraintes (localisation des lieux d'emploi, prix du foncier, prix du carburant, représentations sociales,...). Sont également à prendre en compte les opérateurs du logement, les logiques économiques et plus précisément celles du marché du logement.



**Figure 4 :** Une planification urbaine en tension entre la sphère des pratiques habitantes et la sphère d'un marché économique du logement.

Les contradictions entre l'aspiration des habitants pour l'habitat individuel et les mots d'ordre de l'urbanisme pour un habitat collectif ont été soulignées dans différents travaux (Lévy et Thibault, 2004). Yves Chalas (2004), travaillant sur l'imaginaire des professionnels de la ville, montre le décalage entre des urbanistes qui pensent « réponse à des besoins » et des habitants qui pensent « désir d'être ». Enfin, l'inscription territoriale et la morphologie, certains diraient la qualité, des projets d'habitat se confrontent aux logiques économiques du logement et de l'activité de construction, souvent uniformisantes.

#### 4.2. La sphère des modes de vie et des aspirations des habitants

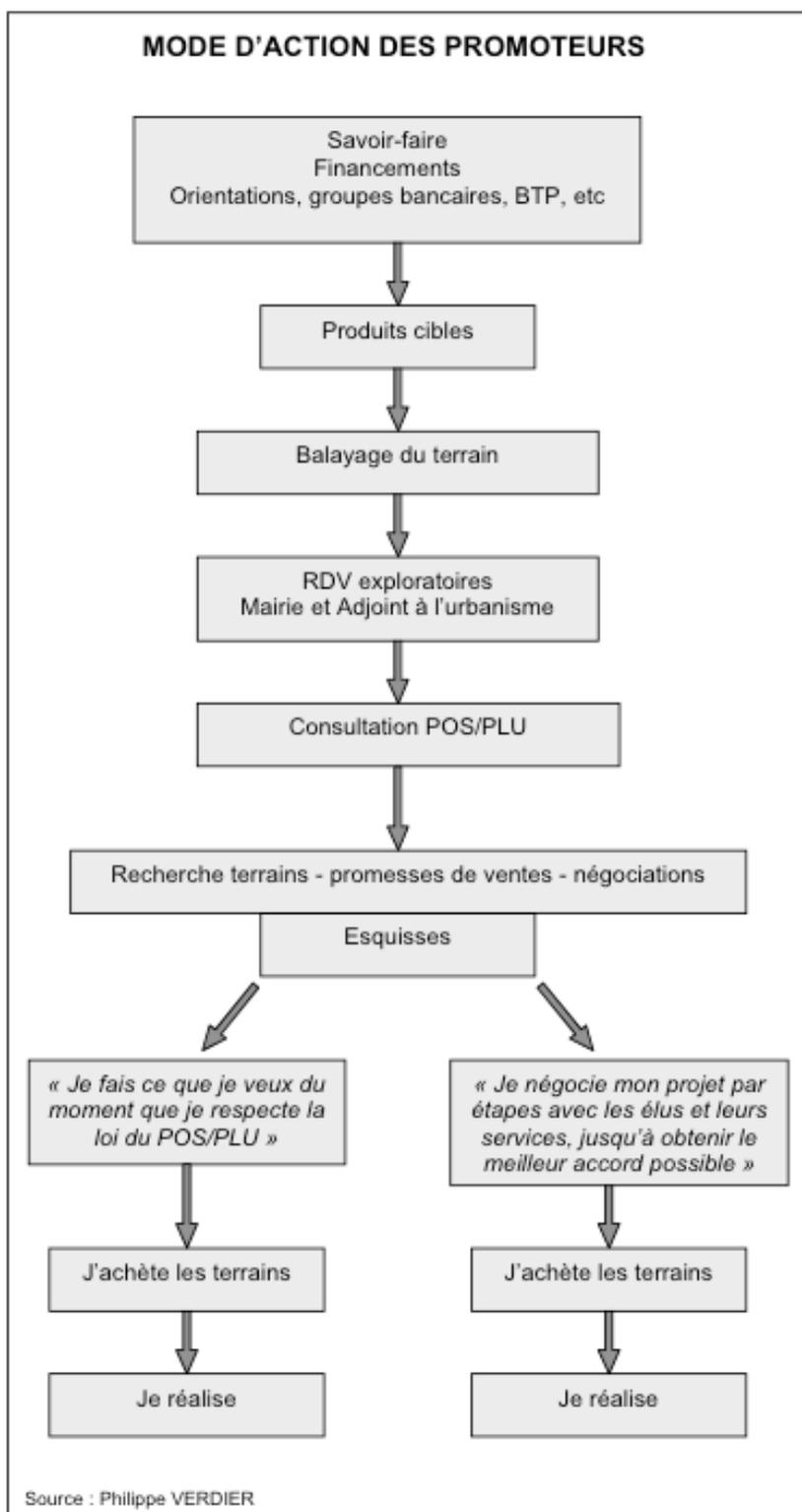


**Figure 5 :** Interaction entre la sphère des habitants et la planification spatiale.

Parmi les éléments qui justifient de tenir le cap du projet de territoire, ou au contraire de l'infléchir, nous pensons important de prendre en compte les pratiques de l'espace mises en évidence dans des recherches antérieures (Lévy et Thibault, 2004). Ces recherches montrent que l'habiter individuel constitué par les lieux fréquentés forme plus un réseau qu'un territoire d'un seul tenant. Ces lieux qui peuvent être fort éloignés les uns des autres, font que l'échelle de l'habiter n'est pas (ou plus) celle des projets d'aménagement. Le lieu de résidence n'en appartient pas pour autant à un espace local.

Il s'agit aussi de confronter la demande immédiate et la demande latente des usagers-habitants avec l'offre des promoteurs et le discours qui justifie cette offre. La demande immédiate est la demande façonnée par les discours et les produits disponibles sur le marché, tandis que la demande latente est une demande émergente, correspondant à ce que P.H. Chombart de Lauwe appelle des aspirations, ou à ce que l'on peut nommer des besoins en profondeur. Cette demande latente peut être mise au jour par des techniques appropriées qui sont celles de l'interview en profondeur sur échantillon restreint.

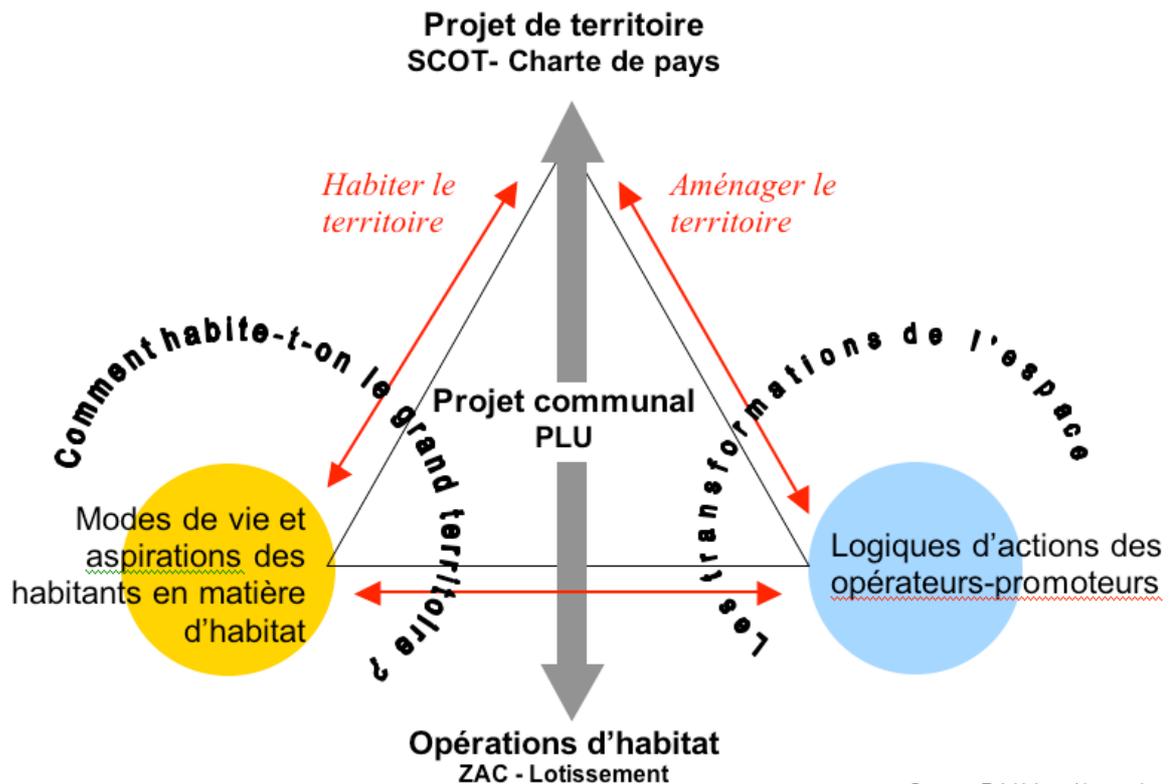
### 4.3. La sphère des opérateurs du logement



La figure ci-contre présente un schéma simplifié du mode d'action des promoteurs, elle met en évidence, en terminaison du processus, deux types d'attitudes face aux documents d'urbanisme. Ce schéma est une base de départ, que le travail empirique permettra d'affiner

**Figure 6 :** Schéma du mode d'action des promoteurs.

#### 4.4. Approche croisée des sphères étudiées et reformulation des hypothèses



Source : Frédérique Hernandez

**Figure 7 :** Approche triangulaire Documents d'urbanisme - Aspiration des habitants – Opérateurs du logement

##### a) la relation modes de vie et aspiration des habitants / logiques d'actions des opérateurs-promoteurs

L'hypothèse que nous formulons concernant cette relation est que les produits du marché auxquels se réfèrent les promoteurs sont « en retard » par rapport aux attentes qui seront celles des ménages, tant aujourd'hui que dans quelques années, avec un risque d'obsolescence des produits-logements standard. Pour tester cette hypothèse, il s'agit de confronter l'offre des promoteurs avec la demande exprimée et la demande sous-jacente des habitants. Dans les communes périurbaines du Val de Loire, on peut penser que les habitants s'approprient les espaces naturels à proximité de leurs lieux d'habitation, au nom du cadre de vie, de l'identité, des loisirs... Comment ces pratiques sont-elles répercutées dans les opérations d'aménagement ? La qualité du paysage sert-elle uniquement d'argument promotionnel ou influence-t-elle le contenu des opérations ?

##### b) la relation Opérations d'habitat / logiques d'actions des promoteurs / projet urbain communal.

Dans la fabrique d'une opération d'habitat, il y a un nœud que nous cherchons à mieux comprendre, celui qui concerne la relation entre l'opérateur du logement, les élus et les agents des collectivités territoriales relevant des professions d'urbanistes, d'aménagistes et d'architectes. Ce nœud, dans ses échanges, ses négociations, ses transactions, mobilise tout à la fois une certaine représentation de la demande des habitants (ce que les promoteurs vont appeler le marché), la règle du droit des sols et les valeurs actuelles de l'urbanisme : les mots d'ordre législatif (SRU,...), les rhétoriques des politiques locales d'urbanisme (mixité, protection de l'environnement, densité, écomobilité). Il s'agit, par des enquêtes (notamment auprès des élus et des techniciens), de cerner s'il y a convergence ou divergence dans les modes de faire/modes de pensée et de dégager des facteurs explicatifs.

Nous faisons l'hypothèse que le mode d'appropriation des projets urbains communaux par les promoteurs va dépendre du mode de production de ces projets (montant, descendant, en boucle).

*c) la relation projets de territoire / modes de vie des habitants*

Nous faisons l'hypothèse que les habitants par leurs modes de vie et leurs usages recomposent et se réapproprient les projets de territoire. Dès lors, les liens entre l'aménagement de l'espace et l'occupation de l'espace ne sont pas ceux imaginés par les aménageurs-urbanistes et appellent à l'élaboration de nouveaux projets de territoire et de nouvelles méthodes d'élaboration de ces projets.

Par rapport à une vision cartésienne de la compatibilité entre des documents cadres comme garante du « bon » aménagement du territoire, notre hypothèse est le faible respect de ce schéma par la chaîne des acteurs de l'aménagement. En termes de recherche, il s'agit de comprendre comment les concepteurs de l'aménagement travaillent « vraiment » et d'identifier les « bonnes raisons » qui les amènent à ne pas respecter la cohérence organisationnelle de l'emboîtement des échelles.

# CHAPITRE 1 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE D'ORLEANS

## INTRODUCTION

Ce chapitre présente sous forme de synthèse les résultats saillants issus des cas d'études situés en zone périurbaine d'Orléans. Si ces résultats s'appuient sur les données recueillies par les étudiants et les analyses présentées dans leur rapport d'Option<sup>2</sup>, ils en sont néanmoins une réécriture. En effet, une relecture de leur analyse par l'équipe de recherche a été nécessaire. Non pas que les étudiants aient mal travaillé : bien au contraire nous avons remarqué un investissement et un engouement allant au-delà de nos attentes. Il s'agissait pour nous de pallier certaines de leurs naïvetés dans l'interprétation et l'analyse des propos des acteurs, leur manque de connaissance des résultats scientifiques existants, leur difficulté à replacer les résultats obtenus dans la problématique générale du programme de recherches Architecture de la Grande Echelle.

Cette réécriture a également bénéficié des échanges tenus entre membres de l'équipe de recherche à l'occasion du séminaire du 25 avril 2008 organisé au Département Aménagement de Polytech'Tours. Enfin, cette réécriture ne se veut pas exhaustive, elle pointe simplement quelques principaux résultats et témoigne de l'avancée de notre réflexion terrain par terrain.

Cette synthèse s'organise en 3 points, précédés d'une brève présentation du cadre pédagogique et du terrain :

Point 1 : Les pratiques et les attentes des habitants des communes périurbaines où sont situées les opérations. 28 habitants ont été interrogés en suivant le même guide d'entretiens.

Point 2 : Les logiques d'actions des opérateurs du logement (promoteurs, aménageurs, géomètres) ayant participé aux opérations étudiées. 9 opérateurs, illustrant des profils variés (du grand groupe structuré - Negocim, Foncier Conseil - au petit promoteur occasionnel), ont été longuement interviewés.

Point 3 : Le chaînage Opération d'habitat – Document d'urbanisme communal – Projet de territoire. L'analyse porte sur les règlements et documents d'urbanisme régulant le développement urbain sur le territoire orléanais (SCOT, PLU, règlement de lotissement, charte).

### *Cadre pédagogique et présentation du terrain*

Pendant cinq semaines (du 4 février au 6 mars 2008), 10 étudiants, en dernière année de formation en génie de l'aménagement, ont travaillé à l'analyse d'opérations d'habitats construites récemment, via les procédures ZAC ou lotissement, sur des communes périurbaines de l'agglomération orléanaise. Le 21 mars 2008, ces étudiants ont présenté les résultats de leur travail devant une vingtaine de professionnels et des enseignants-chercheurs de l'école.

L'atelier était co-encadré par des enseignants chercheurs et un professionnel, Philippe Verdier, sociologue et urbaniste, représentant de la Société Française des Urbanistes (SFU) en Région Centre.

Le travail de l'atelier visait à confronter l'offre des promoteurs (et le discours qui justifie cette offre) avec la demande manifeste et la demande latente des usagers-habitants. Par ailleurs, une analyse des documents d'urbanisme et des projets de territoire à différentes échelles (régionale, agglomération, communale, projet d'habitat) visaient à mieux cerner les éléments qui ont déterminé la forme urbaine et la localisation sur le territoire de ces opérations d'habitat.

---

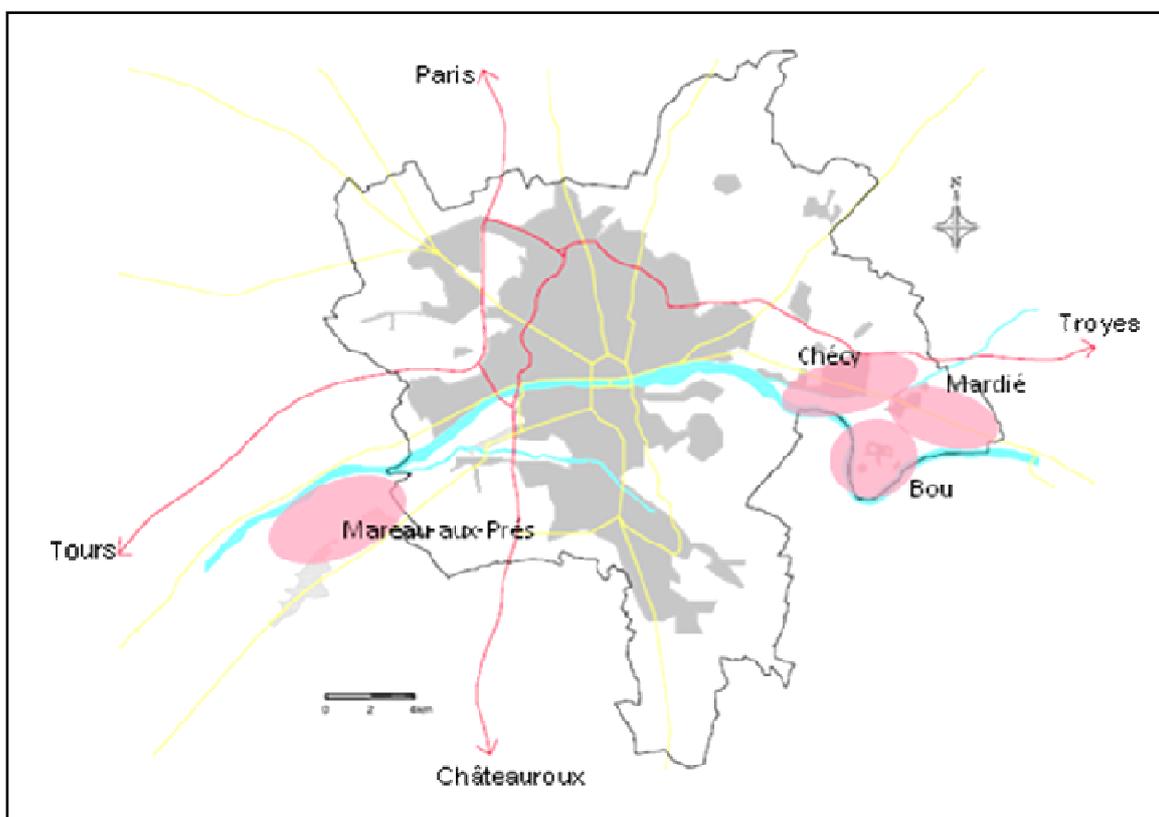
<sup>2</sup> Baudrier et alii, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire*. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans. Rapport d'Atelier d'option DA5 « Ingénierie territoriale », Février 2008, Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, 144 p. + annexes.

Les six opérations d'habitat étudiées sont situées sur quatre communes dites ligériennes, au sens où elles ont la Loire comme limite communale. Trois d'entre elles sont intégrées à la Communauté d'Agglomération d'Orléans et couvertes par un SCOT en cours de validation au moment de l'étude. Il s'agit de petites communes périurbaines en seconde couronne. Leurs services techniques sont peu étoffés, à l'exception de Chécy. Les opérations d'habitat choisies sur ces communes visent à illustrer une variété de projets en termes de formes, de procédures et d'acteurs engagés.

Le contexte des élections municipales a complexifié l'approche du terrain et engendré beaucoup de travail de préparation, notamment pour rassurer les élus sur le contenu de nos entretiens et la portée des enquêtes, mais n'a globalement pas entravé la recherche.

Ces communes étudiées présentent les caractéristiques habituelles des communes périphériques d'une agglomération dynamique : profil résidentiel, pression foncière importante, prépondérance de l'automobile dans les déplacements domicile-travail, forte prédominance de classes moyennes.

Bien que situées en seconde couronne, ces communes ne sont pas très éloignées de la ville-centre Orléans (15 km maximum). Chécy, Mardié et Bou appartiennent à la Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire. Ces 3 communes sont contigües et se situent à l'est d'Orléans.



**Figure 8 :** Localisation des communes étudiées et périmètre de la Communauté d'Agglomération d'Orléans.

Source : Rapport d'Option Ingénierie territoriale DA5, Février 2008, Département Aménagement, Polytech'Tours

Chécy est la plus importante avec 7 500 habitants. C'est une commune attractive qui possède un habitat pavillonnaire de qualité. Son taux de croissance, de 1,5 % par an, est lié à l'attractivité d'Orléans et à la proximité de l'Île de France<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Mission Val de Loire, *Politiques d'habitat et démarches de labellisation en Val de Loire, Phase 2 Tables Rondes Focus Territoriaux*, Cycle d'urbanisme de Sciences Po, Juin 2006.

Mardié est une petite commune rurale de 2 500 habitants environ (estimation en 2006). Son urbanisation est marquée par les opérations construites dans les années 70, au moment où le développement a été le plus fort, et par des constructions plus diffuses. Il s'agit aujourd'hui de restructurer et de relier ce bâti épars. En effet, 20 % de la population de la commune habitent à plus de 5 km du centre-bourg. Par ailleurs, la commune possède un patrimoine architectural et paysager important (canal d'Orléans, Château,...) qu'elle souhaite valoriser dans le cadre d'un projet de développement touristique.

Avec seulement 900 habitants, Bou est la plus petite des communes étudiées. C'est une commune essentiellement rurale située dans le méandre de la Loire et dont la totalité du territoire est classée en zone inondable. Elle ne possède pas de service d'urbanisme, les demandes de permis de construire, de moins en moins nombreuses, sont instruites par la DDE.

Bien que limitrophe de la Communauté d'Agglomération d'Orléans, Mareau-aux-Prés a opté pour la Communauté de Communes du Val d'Ardoux. Hors SCOT, elle est soumise à une Charte architecturale et paysagère qui vise à orienter les caractéristiques de l'urbanisation. Mareau est une petite commune rurale agricole de 1 200 habitants dont la majeure partie du territoire est en zone inondable (11 km<sup>2</sup> sur 13 km<sup>2</sup>). Le bourg prend la forme d'un village-rue. Le maire veut rompre avec cette configuration linéaire et souhaite développer le bourg en épaisseur.

### ***Des projets d'habitat « mesurés » ?***

En matière de réglementation, Bou n'a toujours pas modifié le POS de 1996. Chécy a approuvé son PLU en septembre 2007 ; ce dernier comprend une composante AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme). Mardié et Mareau ont approuvé leur PADD et poursuivent l'élaboration de leur PLU.

D'une manière générale, ces communes souhaitent, pour l'avenir, un développement mesuré de l'urbanisation afin de préserver leur cadre rural.

Les six opérations d'habitat sélectionnées présentent des similitudes, notamment en matière de forme urbaine. Néanmoins, l'échantillon étudié est assez varié notamment en terme de type de procédure (ZAC, lotissement, réhabilitation de constructions) de type de logements (individuel/collectif, social, locatif, accession à la propriété...) et d'opérateurs engagés.

Il s'agit de :

- La ZAC du Vieux Pavé à Chécy (amorcé en 2001, le programme comprend 356 logements dont 67 sociaux);
- La ZAC de l'Ormeteau à Chécy (amorcé en 2003, en prolongement de la ZAC du Vieux Pavé, le programme comprend 130 logements dont 14 sociaux) ;
- Le lotissement Jacques Prévert à Mardié (12 lots prévus, opération non encore réalisée, au stade de la demande du permis de lotir) ;
- La ZAC du Clos de l'Aumône à Mardié (projet de 110 lots en attente d'approbation par le Conseil Municipal) ;
- L'opération du Puis de l'Orme à Bou (petite opération de 6 logements mise en œuvre sous le label « cœur de village » : aménagement de centre-bourg comprenant des logements sociaux et bénéficiant de financements de la Région).
- Le lotissement du Clos des Cerisier à Mareau-aux-Prés (17 logements individuels réalisés en 2002).



**Figure 9** : Illustration de l'offre d'habitat en secteur périurbain d'Orléans

Source : Rapport d'Option Ingénierie territoriale DA5, Février 2008, Département Aménagement, Polytech'Tours

## 1. PRATIQUES ET ATTENTES DES HABITANTS

### *1.1 La difficulté de mettre en évidence la demande « latente » des habitants en matière de logements*

La demande « manifeste » est la demande façonnée par les discours et les produits disponibles sur le marché. Elle a été traitée à travers l'analyse des questions portant sur les avantages et inconvénients du logement et du quartier actuellement occupés par les personnes interrogées.

La demande « latente » est la demande émergente associée aux aspirations des habitants et détachée des produits du marché. D'un point de vue méthodologique, elle a été plus difficile à saisir. L'inexpérience des étudiants peu formés aux techniques d'entretien, les conditions particulières de ces entretiens (période électorale, temps d'étude très comprimé, difficulté pour les encadrants à suivre la réalisation des entretiens avec les habitants en même temps que les entretiens avec les opérateurs...), n'ont pas permis de véritablement explorer la notion de demande latente. Celle-ci relève de la capacité à faire formuler ce qui ne l'est pas habituellement, ce qui est au delà du discours de tous les jours, ce qui agite des questions que l'interviewé ne s'était pas posées de manière claire jusqu'au moment de l'entretien, etc. La mise en évidence du discours latent est à l'évidence un exercice subtil.

Dans les entretiens, la demande manifeste apparaît être celle d'un logement spacieux, fonctionnel, calme avec jardin (en retrait par rapport à la rue et aux voisins), et localisé dans une relative proximité avec le bourg et la ville-centre de l'agglomération, et ce, dans un souci d'accès aux services et aux équipements<sup>4</sup>.

Les habitants ont des difficultés à se projeter au-delà des produits du marché et les entretiens n'ont pas fait apparaître de demande latente tranchée. En d'autres termes nous pouvons dire que dans ce secteur c'est bel et bien l'offre qui continue à formater la demande, et non l'inverse.

Nous pouvons faire également l'hypothèse que les personnes interrogées sont encore dans une phase de justification de leur choix initial et ne sont pas prêtes à le réinterroger. Néanmoins, le pavillon de lotissement semble prendre place dans une sorte de hiérarchie, dans laquelle il apparaît comme un choix par défaut (défaut de moyen financier), au dessous de la « maison de caractère » plusieurs fois évoquée dans les entretiens comme celle que l'on choisirait si on avait davantage de moyens.

La difficulté que nous avons éprouvée à faire émerger une demande latente et à la distinguer de la demande manifeste n'a pas qu'une dimension méthodologique. En pratique, ce qui apparaît comme une superposition de la demande manifeste et de celle non exprimée tend à renforcer le poids des opérateurs dans les négociations qu'ils ont avec les élus au moment de la définition des projets d'habitat.

### ***1.2 La « Ville-campagne » : une aspiration pour les résidents, une identité pour les communes de seconde couronne***

Pour les habitants interrogés, il s'agit à la fois d'être proche des services et des équipements « la ville » et en même temps d'être à distance des nuisances du voisinage dans un cadre calme et verdoyant « la campagne »<sup>5</sup>. Une citation p.73 du rapport illustre cette aspiration « ...l'alliance de la tranquillité de la campagne et de la proximité de la ville ».

La voiture est à l'heure actuelle le seul mode de transport qui permet aux ménages de concilier cette double aspiration. A ce propos, une thèse soutenue en 2003<sup>6</sup> montre bien comment l'automobile en milieu périurbain participe d'une manière inédite d'habiter l'espace : l'automobilité. L'automobile y est beaucoup plus qu'un mode de déplacement, elle est agent de constructions territoriales et devient, plus qu'ailleurs, composante active de l'habiter. Les habitants du périurbain développent des cartographies mentales très développées grâce à la capacité des conducteurs à utiliser des réseaux dont la conception résulte d'une culture technique partagée par les ingénieurs routiers.

Les aménageurs ont souvent peu conscience de la manière dont, dans ces secteurs périurbains, l'automobile fait corps avec la résidence pour construire un nouveau genre de vie.

Ainsi, la politique locale d'Orléans en matière de déplacements (PDU), qui vise à limiter la place de la voiture dans le centre-ville et par conséquent réduit l'offre de stationnement pour dissuader les automobilistes de s'y rendre, est vécue par les personnes interrogées comme une amputation. L'amputation d'une dimension de leur mode de vie (la recherche d'une ambiance urbaine, d'une certaine forme de rapports sociaux, d'une culture différente, d'un plaisir festif), cf. citation p. 84 du rapport « *tout est fait pour limiter la voiture, nous pourrir la vie* ».

L'association des deux notions « ville » et « campagne » se retrouve dans les documents d'urbanisme étudiés, et ce, à toutes les échelles. En effet, les coupures vertes du Schéma Loire Moyenne (1975) sont encore présentes dans le SCOT en cours de validation (à travers le projet Loire trame verte) et dans

---

<sup>4</sup> Cf. p. 97 in Baudrier et alii, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire*. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans. Rapport d'Atelier d'option DA5 « Ingénierie territoriale », Février 2008, Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, 144 p. + annexes.

<sup>5</sup> Cf. pp. 71-74 et p. 95 in Ibid.

<sup>6</sup> Sajous P., 2003, *L'automobilité périurbaine en France : une façon d'habiter*, Thèse de doctorat, Université Paris I Sorbonne, 298 p.

certain PLU dont celui de la commune de Chécy. Parallèlement, une rhétorique sur l'identité de ville-campagne est présente dans les documents écrits du SCOT de l'agglomération d'Orléans : l'agglomération souhaitée est « *un territoire équilibré entre ville et campagne* ». Cette rhétorique est articulée avec la thématique du Développement Durable.

À l'échelle des communes, on retrouve ce slogan de ville à la campagne. C'est d'ailleurs le slogan de l'opération du Vieux Pavé à Chécy. Dans ce cas précis, pour l'élu interrogé, une ville à la campagne c'est un bâti qui ne dépasse pas le R+1.

De plus, la période de l'atelier, en pleine campagne municipale, nous a permis de voir que les professions de foi et les discours des candidats mobilisaient fortement cette identité de ville-campagne.

En dernier lieu, cette aspiration est intégrée par les promoteurs qui considèrent que la nature, le végétal, et la Loire sont des atouts pour la commercialisation de leurs opérations.

On peut s'interroger sur le rapport des habitants interrogés à la nature et au végétal en particulier. Est-ce un mode de vie, un espace de pratiques ou simplement un élément qui permet de créer des coupures, une zone tampon, avec l'autre (le voisin) ?

Les questions relatives à la Loire et à ses pratiques ont fait apparaître que le fleuve était *a posteriori* reconnu comme un plus dans le cadre de vie. Mais sa présence n'avait pas été déterminante au moment où s'était fait le choix résidentiel. La Loire s'avère être un lieu de promenade dominicale, pratiqué essentiellement à pied et en vélo. Les cartographies des cheminements depuis le lieu d'habitation ont montré que les promeneurs restent sur leur rive du fleuve. On ne franchit pas la Loire (faute de pont ?). Dans les représentations (habitants et documents d'urbanisme), la Loire est un fleuve « sauvage et naturel ». Dans la réalité des pratiques et des projets elle est souhaitée équipée et aménagée : pistes cyclables, aménagement des berges, circuits piétons,... (cf. rapport pp. 74-79). On retrouve ici la double aspiration ville/nature.

## **2. LES LOGIQUES D'ACTIONS DES OPERATEURS DU LOGEMENT**

### ***2.1 Des opérateurs du logement confiants quant à la justesse de leur connaissance de la demande, et par conséquent, quant à la pertinence de leurs produits***

Les opérateurs rencontrés disent chercher à satisfaire la demande d'une certaine partie de la population (pour une majorité d'entre eux, une opération de qualité est avant tout une opération qui satisfasse la population). Pour les opérateurs rencontrés, les habitants qui veulent acheter une maison recherchent avant tout une bonne situation et un bon site (site calme, bien desservi, prêt d'un centre-ville et surtout à un prix attractif).

La demande latente des habitants est difficile à saisir dans le discours des opérateurs. Pour ces derniers, il n'existe pas de demande latente. Nous faisons ici l'hypothèse que l'activité commerciale des opérateurs, qui consiste à proposer des modèles clés en main, peut être un inhibiteur de la demande latente, dans la mesure où cela n'incite pas les futurs acquéreurs à être actif et acteur de leur désir d'organisation spatiale à l'intérieur du logement. Parallèlement, le manque de culture architecturale et urbaine des habitants constitue un frein à mettre en relation avec la démission des architectes sur ce marché.

Néanmoins, un tournant est peut-être en train de s'opérer avec le discours actuel sur le développement durable. En effet, les architectes réinvestissent le marché de l'habitat individuel avec des maisons durables et des écoquartiers. Sur ce point, la recherche a montré que les habitants connaissaient peu ces nouveaux produits. Après en avoir eu une définition, ils y sont favorables, mais plutôt pour les autres que pour eux-mêmes.

Derrière le discours convenu des opérateurs du logement (nous faisons les produits que les gens demandent et apprécient, avec l'accord des élus, en nous adaptant aux contraintes de documents d'urbanisme), un discours secondaire apparaît dans les entretiens effectués. Ce discours secondaire forme un contrepoint au premier et se situe dans l'ordre du « mais quand même »<sup>7</sup> :

Mais quand même « *Il ne faut pas non plus faire n'importe quoi : certaines opérations sont trop largement dimensionnées (par les élus), ce n'est guère raisonnable* » ;

Mais quand même « *l'étalement urbain pose des problèmes réels, il y aurait sûrement intérêt à mieux situer les opérations, plus près des services et des commerces, avec moins de déplacements...* » ;

Mais quand même « *faire des écoquartiers va devenir incontournable, mais, vous savez, ce sont les élus qui font les SCOT et les PLU* » ;

Mais quand même « *on ne va pas faire des produits que les gens ne demandent pas, comme des maisons écologiques. Bien qu'à la limite, ça serait presque à nous d'éduquer le public, de le former, si on veut que les choses évoluent* » ;

Mais quand même « *ça va évoluer de toute façon, il faut s'y préparer* ».

Ainsi nous pouvons dire que les opérateurs du logement connaissent les problématiques et les mots d'ordre actuels de l'aménagement du territoire. Le discours de certains d'entre eux laissent à penser qu'il y a potentiellement une aspiration à un changement allant dans le sens d'un aménagement mieux régulé, les réalisations effectives montrent, à l'inverse, un non passage à l'action.

## ***2.2 Le droit du sol, le règlement, sont le point d'entrée des opérateurs et des habitants dans le projet urbain***

Opérateurs et des habitants entrent dans l'urbanisme à l'envers par rapport au processus réflexif des politiques et des planificateurs. Ceux-ci partent du projet communal, quand il y en a un, pour ensuite donner du sens à la règle. Les opérateurs et les habitants semblent peu percevoir le sens derrière le règlement (le projet d'ensemble). Dès lors, le document d'urbanisme n'apparaît que comme une contrainte à la liberté individuelle d'entreprendre. Ce résultat milite pour une meilleure articulation entre le règlement et la forme urbaine et une meilleure expression du projet d'urbanisation.

L'ensemble des opérateurs rencontrés disent consulter les documents d'urbanisme. Ils le font pour connaître le droit des sols de leur périmètre de projet, et plus généralement pour observer la réserve foncière disponible et son évolution, sur les communes où ils interviennent.

Deux attitudes contrastées ont été distinguées dans le rapport au règlement d'urbanisme. Pour les uns, la réglementation est essentielle et obligatoire car il faut un cadre pour éviter tout abus en termes d'aménagement, pour les autres, c'est une contrainte pour l'activité, ça empêche les initiatives.

Si le rapport des habitants à « l'urbanisme » passe d'abord par le règlement et le droit des sols, la majorité des habitants interrogés avouent ne pas avoir consulté les documents d'urbanisme avant d'acquérir leur bien. Et, lorsqu'il y a eu consultation du POS ou du cahier des charges du lotissement, cela n'a pas eu d'impact sur la décision initiale. Nous noterons ici la confiance quasi aveugle des futurs acquéreurs dans le promoteur d'une part, et dans l'instruction des services techniques communaux d'autre part<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Verdier P., *Note concernant le programme AGE*, le 23 avril 2008, 6 pages (document interne).

<sup>8</sup> Cf. p.103. in Baudrier et alii, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans*. Rapport d'Atelier d'option DA5 « Ingénierie territoriale », Février 2008, Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, 144 p. + annexes.

Le milieu professionnel des promoteurs tend à devenir de plus en plus expert en urbanisme réglementaire, pour certaines petites communes rurales. Le promoteur bénéficie alors d'une forte légitimité, au point qu'il soit perçu comme « l'urbaniste » de la commune<sup>9</sup>.

De manière générale, il a été constaté, à l'occasion de ce travail, une mauvaise mobilisation des leviers d'action par les politiques (foncier, vitesse permise par l'automobile...). Et une attitude plutôt passive des habitants dans la phase d'acquisition du logement. Dans ce contexte, les opérateurs apparaissent comme les seuls à mobiliser tous les leviers d'actions dont ils disposent pour atteindre leurs objectifs.

### ***2.3 Le projet d'habitat offre un espace de négociation, entre élus et promoteurs, favorable aux deux parties***

Les opérateurs expliquent qu'ils ont constamment des relations avec les élus et que ces discussions sont essentielles pour travailler en collaboration : ils rencontrent les élus pour cerner les besoins de la commune et voir les terrains disponibles. Toutefois, l' élu peut devenir pour les opérateurs une contrainte car c'est lui qui a le pouvoir de décision. Il peut arrêter une opération ou obliger sa modification.

L'espace de négociation permet de laisser la place à plus de flexibilité en réduisant certaines contraintes réglementaires. En effet, ces deux acteurs peuvent trouver des intérêts communs ou convergents. Ainsi, l' élu peut agir sur les documents d'urbanisme et rendre possible l'opération tout en demandant en contrepartie des aménagements pour sa commune<sup>10</sup>.

## **3. LE CHAINAGE OPERATION D'HABITAT – DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL – PROJET DE TERRITOIRE**

### ***3.1 Des opérations d'habitat en lien avec le projet communal***

Les opérations d'habitat étudiées ne sont pas autonomes par rapport à un projet communal (entendu comme la vision de l' élu pour le devenir de sa commune et non comme un projet de composition urbaine).

Sur la petite commune de Bou, l'opération de 6 logements sociaux est en lien avec le projet de maintenir l'école. Dans le cas de Mardié, l'opération de construction de logements est en lien avec la volonté de relier par du bâti et de la voirie les deux centres de la commune pour n'en former qu'un. A Chécy, l'opération du Vieux Pavé est articulée à un projet de desserte par le tramway des quartiers et la création d'une nouvelle centralité. Sur la commune de Mareau, il s'agit de recentrer le bâti pour donner de l'épaisseur à un bourg qui s'étend naturellement en longueur le long d'un axe routier.

Les opérations d'habitat étudiées sont appréhendées par les élus communaux dans une logique de structuration de la population en cohérence avec les équipements existants ou souhaités sur leur commune. En caricaturant un peu, on peut dire qu'il s'agit d'accueillir suffisamment de jeunes couples pour que la cantine scolaire de l'école primaire ou maternelle continue de pouvoir fonctionner, mais pas trop pour ne pas avoir à construire de nouvelles salles de classes.

Par ailleurs, ces projets d'habitat ont des composantes qui renvoient aux mots d'ordre du projet d'agglomération : créer du logement social en périphérie, densifier les centre-bourg, organiser l'intermodalité. Cette rhétorique est d'ailleurs relativement bien intégrée par les élus communaux qui savent montrer combien leurs actions peuvent y participer.

---

<sup>9</sup> Discussions internes lors du séminaire AGE du 25 avril 2008 au DA de l'EPU de Tours.

<sup>10</sup> Cf. rapport p. 119, Ibid

### 3.2 Un SCOT qui pense l'agglomération par couronnes suivant un gradient centre-périérie

Le projet de territoire de l'agglomération d'Orléans, tel qu'il est formalisé dans le SCOT, a vocation à répondre à de nombreux enjeux : la maîtrise de la pression foncière menaçant les terres naturelles et agricoles, la garantie d'une offre de logement satisfaisante qualitativement et quantitativement, la maîtrise de l'urbanisation et des déplacements. Le SCOT affiche la volonté de préserver cinq coupures vertes (héritage du projet antérieur Loire Moyenne ?). Certaines de ces coupures vertes sont déjà inscrites dans les PLU par la classification des sols en zones NA et A. C'est le cas à Chécy et à Mardié.

Les cartographies du Document d'Orientations Générales - DOG - laissent apparaître une organisation de l'agglomération en couronnes, le centre principal étant la Ville d'Orléans. Ces couronnes, matérialisées par des portes (Cf. carte ci-après), renvoient à 3 types d'espaces :

- *Un cœur d'agglomération dense* (Orléans, Saint-Jean-de-Braye, Fleury-les-Aubrais, Olivet, St Jean-de-la-Ruelle) pour lequel l'objectif fixé par l'agglomération est de poursuivre l'urbanisation et d'offrir un haut niveau d'équipement. Cet espace est délimité par des « portes de ville dense ».
- *Des espaces urbains périphériques* situés « entre ville et campagne » en deuxième couronne, voués à être des lieux privilégiés de croissance urbaine, offrant des services et des réseaux de transports en commun, notamment la nouvelle ligne de tramway. Ces espaces sont délimités par « des portes de ville ».
- *Des communes à forte empreinte rurale* (3<sup>ème</sup> couronne) pour lesquelles la préservation du cadre de vie sera privilégiée et où l'extension urbaine se fera en continuité des masses bâties existantes. Cet espace est délimité par « des portes d'agglomération ». C'est dans cette dernière catégorie que le SCOT place les communes de Chécy, Mardié, et Bou. Les deux dernières étant situées au-delà de la porte d'agglomération.

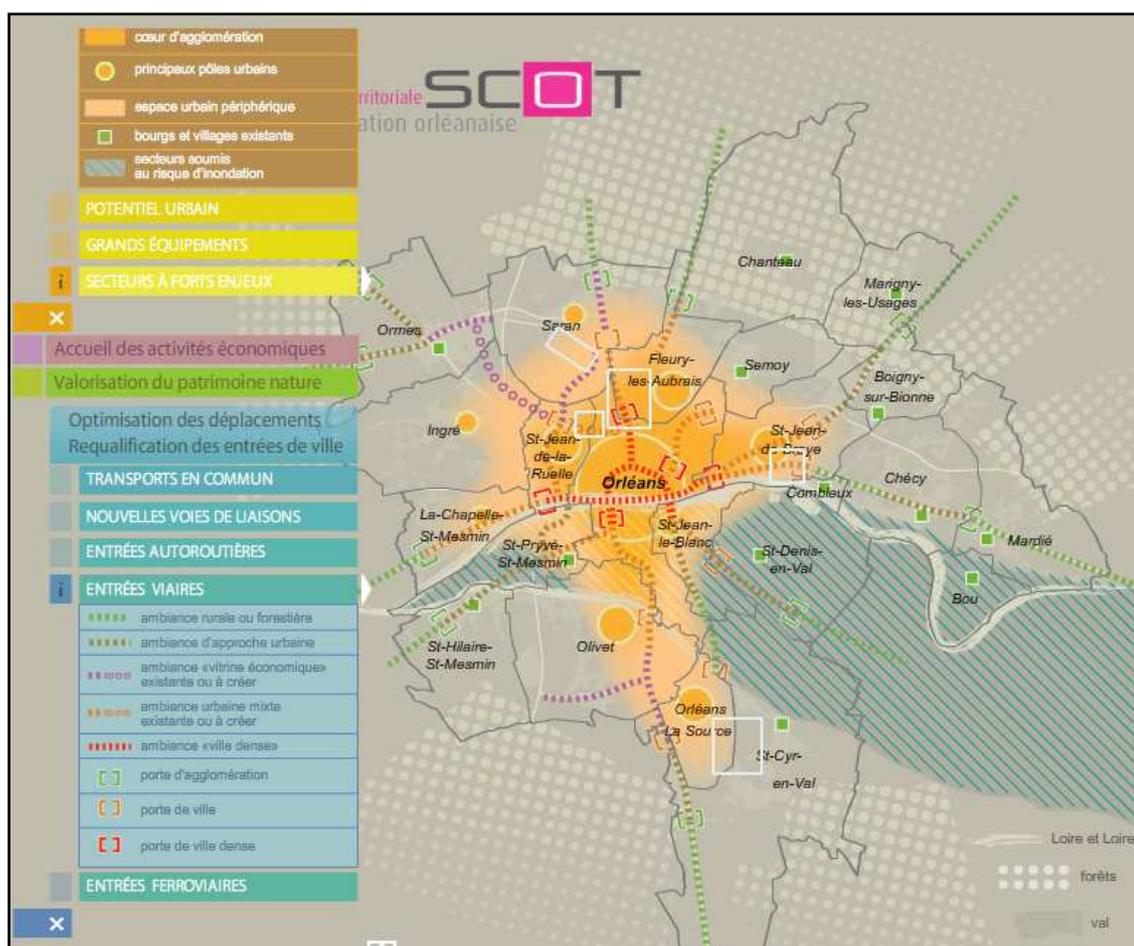
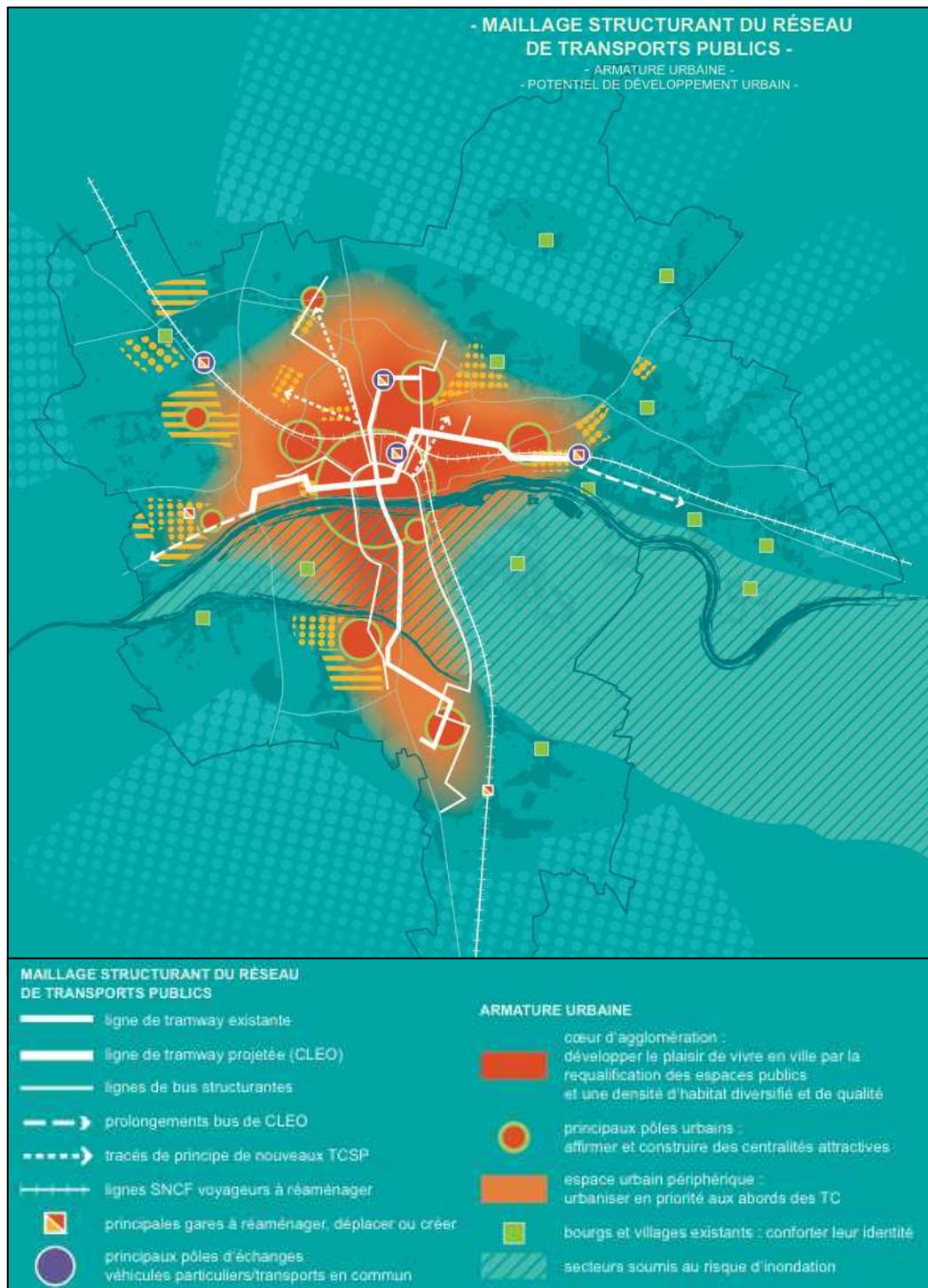


Figure 10 : SCOT de l'agglomération d'Orléans : Armature urbaine et réseau de transports collectifs

Source : Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, SCOT, Carte interactive 2009. <http://www.auao.org>

Cette vision de l'organisation de l'agglomération et de son développement urbain sous-tend les projets d'infrastructures routières et de transports en commun (Cf. figure XX). En effet, concernant les projets routiers (nouvelles voies de liaison) il s'agit de construire et de boucler des rocades successives qui vont venir délimiter les 3 types d'espaces précédemment évoqués (pour les desservir et les protéger de la circulation de transit). Les différentes portes (de ville dense, de ville et d'agglomération) sont situées à la jonction des voies radiales desservant Orléans et de ces anneaux routiers successifs (projets de nouvelles voies de liaison inscrit au SCOT) . Ainsi ces portes préfigurent les futurs parcs relais ou pôles d'échange de l'agglomération. Le débat, entendu sur le terrain au moment de notre étude, concernant la localisation du projet de pont franchissant la Loire (entre Combleux et Chécy), porte en lui la question de la localisation de la « porte de ville ».



**Figure 11** : Articulation desserte TC et qualification des zones urbanisées

Source : Communauté d'Agglomération Orléans Val de Loire, SCOT, DOG, Décembre 2008.

Concernant le tracé du projet de tramway, celui-ci part du centre d'Orléans et s'étend en périphérie jusqu'à la limite des « portes de ville ». Ainsi, la commune de Chécy, extérieure à la couronne des espaces urbains périphériques ne sera pas desservie par le tramway, alors que la ZAC du Vieux Pavé (356 logements dont 67 sociaux) a été pensée initialement selon l'hypothèse de sa desserte par ce mode de transport rapide et cadencé.

Ce modèle d'organisation territoriale porte une certaine cohérence dans sa volonté de densifier et d'équiper le cœur de l'agglomération (la ville-centre et ses communes immédiatement limitrophes). Mais la structuration des déplacements qui l'accompagne (régulation de la pénétration de la voiture se durcissant à l'approche de la ville-centre, dégradation de la qualité de service des TC en direction de la périphérie) pose des questions quant à l'accès des communes de 3<sup>ème</sup> couronne aux aménités urbaines de la ville-centre. Ainsi, en distinguant des communes situées à l'intérieur « de la ville » et des communes situées à l'extérieur, il instaure une certaine dualité voire une certaine iniquité. Les Communes de Chécy, Mardié et Bou sont toutes trois hors de « la ville ». Cette situation satisfait les deux dernières, qui ne souhaitent pas voir leur cadre de vie rural dégradé, mais pose un problème à Chécy. En effet, la commune au seuil de la « porte de ville » comprend mal son exclusion de la desserte en tramway et de l'implantation d'équipements. Elle entend défendre un rôle de « ville pôle relais d'agglomération » et mise sur l'accueil d'un hôpital et sur la création d'une zone d'activité.

On atteint là les limites d'une pensée par couronnes suivant un gradient d'urbanisation. Celle-ci dépossède les périphéries d'une légitimité à se penser comme centralités complémentaires et les maintient dans une relation de dépendance à la grande ville. Ceci est d'autant plus le cas dans le cadre d'un SCOT, qui exprime les contraintes de manière indicative et laisse au niveau communal la charge de porter les contraintes juridiques.

### ***3.3 Le projet communal est le lieu où se gèrent les tensions entre « projet de territoire » et « projet d'habitat »***

Dans la réalité observée, l'articulation *SCOT-PLU-Opération d'habitat* ne correspond pas à un chaînage linéaire. En effet, le PLU apparaît comme un élément charnière de ce chaînage, en ce qu'il est le fruit d'une tension entre les deux échelles amont (la plus grande, avec ses mots d'ordre, densité, développement durable, mixité...) et aval (la plus petite, qui traduit les aspirations individuelles qui s'expriment dans le cadre d'une société de consommation). A l'image de l'entonnoir, se substitue celle du sablier qui marque un point d'inflexion ou de resserrement au niveau du PLU.

- *Articulation Projet régional (ici Schéma Loire Moyenne) - Projet d'agglomération (ici SCOT)*

Cette articulation fait l'objet d'un PFE à part entière<sup>11</sup>. Dans le cadre de l'Atelier nous avons constaté que les documents d'urbanisme en cours d'élaboration SCOT et PLU perpétuaient les coupures vertes instituées par le Schéma Loire Moyenne. Néanmoins, cette perpétuation ne semble pas se faire par respect d'un document antérieur, de qualité et à plus grande échelle. Cette perpétuation est un respect de l'état actuel des sols (espace boisé ici, espace agricole ici), état qui est lui le fruit des orientations prises en leur temps en référence au Schéma Loire Moyenne.

- *Articulation Projet d'agglomération (SCOT) - Projet Communal (PLU)*

Dans un contexte où, au sein de la communauté d'agglomération, le leadership est tenu par la Ville d'Orléans, la tension à gérer entre l'échelle du projet d'agglomération (SCOT) et l'échelle du projet communal (PLU) semble varier en fonction de trois éléments : un gradient d'éloignement à la ville-centre, la taille de la commune et son niveau de ressource en ingénierie territoriale, les contraintes de constructibilité en bordure de la Loire (PPRI).

---

<sup>11</sup> Dhelens, Perinne. *Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre*. Projet de Fin d'Etudes, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, mai 2009.

Sur ce terrain, il est apparu que le niveau communal portait le poids de l'articulation SCOT / PLU. En effet, le SCOT de l'agglomération orléanaise se veut souple et non contraignant. Par conséquent, il laisse à l'échelon communal le soin de transformer les orientations politiques en contraintes spatiales et réglementaires. Ceci est paradoxal, voire délicat, en secteur périurbain où les élus de petites communes rurales étudiées expriment leur dénuement (l'urbanisme s'est complexifié, nous sommes démunis, nous avons besoin de ressources humaines compétentes en la matière).

Enfin, les discours des élus rencontrés montrent une relative dissociation entre le local et le global<sup>12</sup> : leur « métier de base » est le local et la gestion du quotidien, plus que la planification stratégique et la gestion d'un avenir lointain, aussi bien dans le temps que dans l'espace. Il y a donc « nous » (ici, dans la commune) et « eux » (l'Agglo, le Département, l'Etat, la Région, ...).

Leur vision des attentes des habitants est centrée sur la volonté de ne pas embêter les gens, d'être pragmatiques et conviviaux : « *ne pas embêter inutilement les gens avec des règlements qui vont les empêcher d'avoir leur permis de construire* », « *ne pas proposer des architectures trop innovantes qui ont du mal à être acceptées ici, en Val de Loire* », « *ne pas faire trop de densité : les gens n'en veulent pas* », etc.

Les manifestations symboliques de rassemblement (fêtes, manifestations culturelles ou de loisirs locales) et la réalisation de nouveaux équipements collectifs (écoles, cantines, petite enfance, salles des fêtes, voire piscines) les occupent souvent davantage que les PLU.

Dès lors, leur vision de la planification est centrée sur les contraintes réelles que vont apporter les documents d'urbanisme, plutôt que sur les grandes déclarations de principes des PADD.

Par ailleurs, et sur quelques éléments de détails, il est apparu que les bonnes articulations entre documents d'urbanisme à différentes échelles sont plus parfois le fruit d'une congruence que d'une convergence. Il peut y avoir compatibilité des documents avec une divergence des projets (coupure verte pour l'agriculture à Chécy correspondant à un espace réservé à une infrastructure future dans le SCOT).

---

<sup>12</sup> P. Verdier, *Note concernant le programme AGE*, le 23 avril 2008, 6 pages (document interne).



## CHAPITRE 2 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE DE TOURS

### INTRODUCTION

Pour l'écriture de ce rapport final, nous avons procédé ici de la même manière que pour le chapitre précédent. La relecture du rapport réalisé par les étudiants<sup>13</sup> a débouché sur une réécriture synthétique, mettant en évidence les résultats saillants et formulant des conclusions allant souvent au-delà du contenu du rapport. L'organisation de ce chapitre reprend la structure en 3 points du chapitre 1 :

Point 1 : Les pratiques et les attentes des habitants des communes périurbaines où sont situées les opérations. Ici 46 habitants ont été interrogés en suivant le même guide d'entretiens que sur le terrain orléanais.

Point 2 : Les logiques d'action des opérateurs du logement (promoteurs, aménageurs, géomètres) ayant participé aux opérations étudiées. Il s'est agi de 10 opérateurs illustrant des profils variés (Bouygues immobilier, Nexity George V, Val Touraine Habitat,...).

Point 3 : Le chaînage Opération d'habitat- Document d'urbanisme communal – Projet de territoire. Ont été analysés, dans le cadre de la recherche, le SCOT de l'agglomération de Tours, le SCOT Nord Ouest Touraine, Les Chartes des PNR Loire Anjou Touraine et Pays Loire Nature, les PLH, les POS et PLU des communes, les cahiers des charges des opérations.

### *Cadre pédagogique et présentation du terrain*

D'avril à juillet 2008, l'équipe de recherche a encadré 6 élèves-ingénieurs de 4<sup>ème</sup> année dans le but d'analyser la production de quelques opérations d'habitat en Indre-et-Loire. Ce travail a été conduit en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU). Cette dernière a participé à la formulation de la problématique de l'atelier, au choix des opérations et a fourni aux élèves de nombreuses données sur les opérations, et plus généralement sur le territoire.

Ce travail a été présenté le 11 septembre 2008 devant un jury composé d'enseignants-chercheurs, de professionnels (Agence d'urbanisme) et de plusieurs acteurs rencontrés pendant l'étude (techniciens des collectivités locales, élus, promoteurs).

Sur le plan pédagogique, il s'agissait d'amener les élèves-ingénieurs à appréhender les différents niveaux de décisions et de contraintes dans la genèse d'opérations d'urbanisme concrètes (des opérations d'habitat). Pour cela, ils ont été amenés à rencontrer des habitants, des élus, des urbanistes œuvrant en collectivités locales et des opérateurs du logement (promoteurs, aménageurs,...). Par ailleurs, l'analyse des documents d'urbanisme censés orienter le développement de ces opérations visait à développer chez eux une approche réaliste et objective de l'articulation (ou non) entre ces documents produits dans différentes scènes et à différentes échelles.

---

<sup>13</sup> Caille D., Gayme S., Larmaillard L., Lebond S., Pragout E., Zheng K., *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine de Tours*. Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008 (2 tomes + annexes). Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.

La méthode scientifique mise en place consiste à sélectionner des opérations d'habitat récentes ou en cours de construction caractéristiques de la production immobilière « banale » et « courante » sur le territoire de l'agglomération tourangelle (ou à proximité de celle-ci). Ces opérations ont été analysées à l'aune de leur typologie bâti, de leur intégration au tissu urbain environnant (analyse morphologique), des modes de vie et des représentations des habitants (entretiens) et des stratégies des opérateurs du logement (entretiens auprès des promoteurs, aménageurs,...).

Il s'agissait ensuite d'étudier le lien entre l'opération d'habitat (sa localisation dans la ville, la population accueillie) et le projet communal (rencontre avec les élus et les agents du service urbanisme, analyse des orientations du PLU et de son PADD). Enfin, les caractéristiques de l'opération et les orientations des PLU ont été confrontées aux projets de territoires à plus grande échelle (SCOT, chartes de Pays) et replacés dans une dynamique d'intercommunalité.

Ce choix méthodologique est lié à une hypothèse de départ : les territoires ne se développent pas comme les planificateurs l'envisagent, mais au coup par coup ; ce sont les opérations, ajoutées les unes aux autres, qui dessinent la morphologie des territoires urbanisés.

Les opérations d'habitat étudiées résultent du croisement de différents critères. Il s'agit de constructions neuves, réalisées sur des communes limitrophes de la Loire. Opérations et communes sont localisées suivant un gradient allant de la ville-centre au périurbain. Les opérations analysées sont situées en première ou deuxième couronne de l'agglomération tourangelle, mais aussi à distance de celle-ci. Il s'agit d'opérations relativement courantes, illustratives de la forme que prend l'extension urbaine sur ce territoire, et non d'opérations exemplaires et exceptionnelles dans leur montage ou dans leur architecture.

Les sept opérations d'habitat sélectionnées pour la recherche sont les suivantes :

- Grand'Cour à Saint Pierre des corps (ZAC de 330 logements)
- Le Prieuré à La Riche (ZAC de 500 logements dont 15 % de logement social)
- La Pasqueraie à Ballan Miré (ZAC de 300 logements)
- L'Audrière à Cinq Mars la Pile (41 lots)
- Le Clos des Rimonières à Cinq Mars la Pile (17 lots)
- La Basse bergerie à Villandry (10 lots)
- L'Aumônerie à St Michel sur Loire (24 lots)

Les communes dans lesquelles s'insèrent ces opérations peuvent être rangées en deux catégories : trois communes sont membres du noyau urbain de Tours, trois sont des communes périurbaines.

Trois communes étudiées sont situées dans la première couronne de l'agglomération tourangelle : Saint-Pierre-des-Corps, La Riche, Ballan-Miré. Saint-Pierre-des-Corps (15 400 habitants en 2005) se situe dans la continuité Est de Tours, dans les varennes inondables entre la Loire et le Cher. Elle est entièrement en zone inondable et caractérisée par un grand nombre de sites industriels potentiellement dangereux. De grandes infrastructures cloisonnent le territoire : l'autoroute A10, le réseau ferré. La gare TGV met la commune à une heure de Paris. Depuis la loi Barnier, certaines contraintes sont appliquées notamment au niveau de l'emprise au sol autorisée. Dans les zones inondables non encore urbanisées, toute construction nouvelle est interdite. Les zones urbanisées quant à elles, sont soumises à des risques d'inondation allant de forts à faibles.

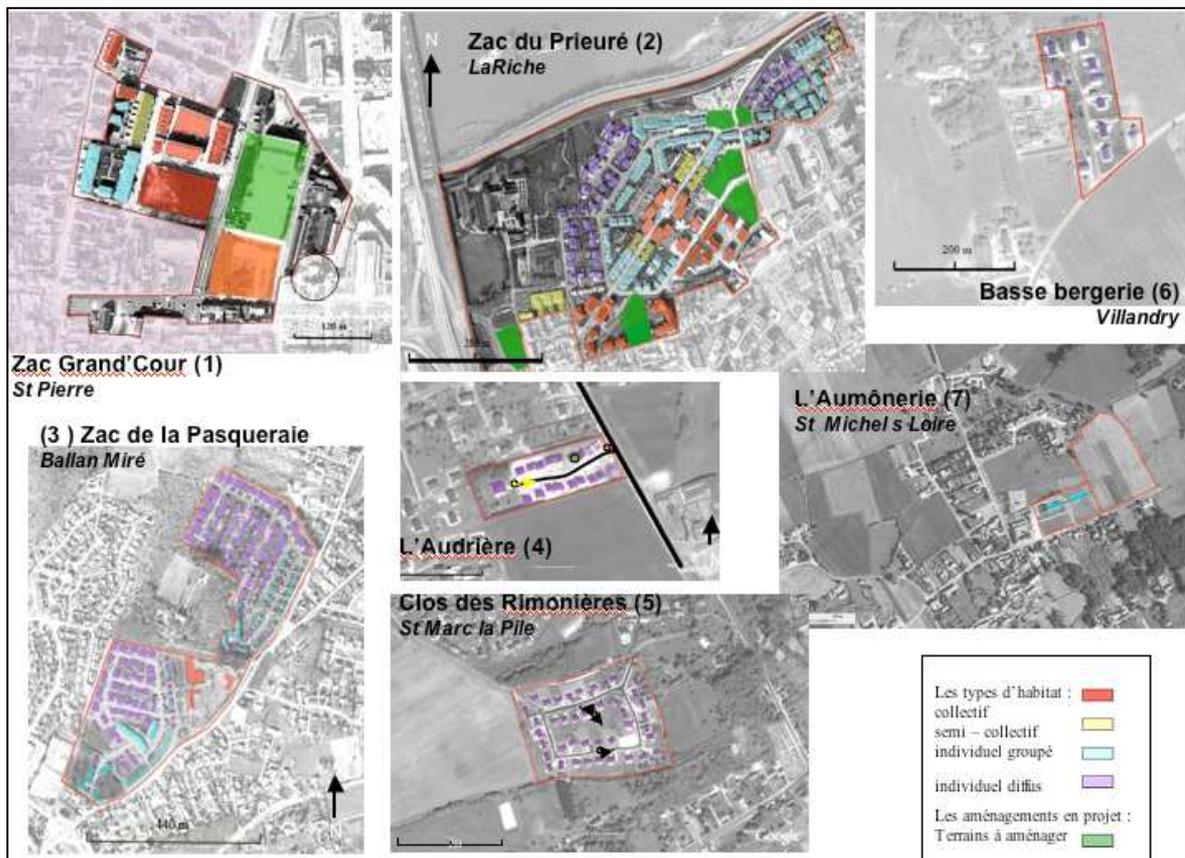
La commune de La Riche (9 600 habitants en 2006) est située à l'Ouest de la ville de Tours, entre la Loire au Nord et le Cher au Sud. La commune est reliée au centre de la ville de Tours par la levée de la Loire au Nord et aux communes de la première couronne de l'agglomération tourangelle par le boulevard périphérique à l'Ouest. La Riche, comme Saint-Pierre-des-Corps est quasi entièrement localisée en zone inondable.

La commune de Ballan-Miré (7 600 habitants en 2007) est située à l'Ouest de la ville de Tours, au Sud du Cher. C'est une commune très boisée, grâce à d'anciens domaines entourés de parcs et de terrains de chasse. Ballan-Miré a connu une très forte croissance démographique entre au cours des années 1980-90, par le développement de quartiers pavillonnaires et la réalisation de plusieurs ZAC faisant la part belle à l'habitat individuel. Aujourd'hui la commune gagne en population plus modérément.

Les trois communes périurbaines se situent à l'Ouest de Tours. Cinq-Mars-La-Pile est située au Nord de la Loire, à 25 min de Tours centre par l'A85 (tronçon gratuit). La ville est peu mise en valeur, même si les maisons anciennes en tuffeau donnent une image plus attrayante. La population est passée de 2 600 habitants en 1999 à 3 300 en 2004. La libération de nouveaux terrains constructibles a été rendue possible par la révision du POS. Cette opportunité de construction, associée à la situation géographique de Cinq-Mars-La-Pile, a contribué à renforcer l'attractivité résidentielle à la commune.

La commune de Villandry (1100 habitants en 2004) s'étend sur les deux rives du Cher. A 20 min de Tours par la route départementale D7, la commune est aussi desservie par l'A85. Elle jouit d'un fort potentiel touristique grâce à son château datant de la Renaissance et à ses jardins. La plus grande partie du territoire communal est situé sur les coteaux et à l'abri des risques d'inondation. La politique affichée de la municipalité est de limiter l'urbanisation afin de conserver l'identité rurale de la commune.

La commune de Saint-Michel-sur-Loire (560 habitants en 2004) est située, au Nord de la Loire. La route départementale D952 place la commune à 35 min de Tours centre en voiture. La commune est soumise au Sud à des risques d'inondation liés à la Loire, allant de niveaux forts à très forts. Le développement s'effectue sur les coteaux. La commune, située en pleine campagne et à proximité de la forêt, peut séduire de nouveaux habitants en quête de campagne.



**Figure 12** : Aperçu des opérations étudiées : silhouettes, plans masse et typologie  
 Source : Caille, Gayme, Larmaillard, Lebond, Pragout, Zheng, Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008

## 1. PRATIQUES ET ATTENTES DES HABITANTS

46 entretiens ont été menés en mai et juin 2008 sur 6 communes. Il s'agit principalement de personnes habitant les opérations étudiées ou le voisinage bâti de ces dernières.

### *1.1 Un parcours résidentiel visant l'accession à la propriété à travers l'achat d'un pavillon individuel*

Pour les habitants interrogés, les facteurs décisionnels orientant leur choix résidentiel sont, par ordre décroissant, la volonté d'habiter un pavillon individuel, l'accessibilité au travail et aux aménités urbaines, le cadre de vie et la qualité de l'environnement (proximités des espaces verts, calme et tranquillité liés à la proximité de la nature). La proximité de la famille est citée dans 15 entretiens. Les facteurs d'attachement au quartier sont la convivialité du quartier, le confort du logement, la présence d'un extérieur (terrasse ou jardin). La nécessité d'une ouverture sur l'extérieur est ressortie fortement chez les habitants d'opérations situées dans les zones urbaines denses (opération de Saint Pierre des Corps). La convivialité du quartier semble se mesurer aux rapports de voisinage et à la possibilité donnée aux enfants de jouer en sécurité (de ce point de vue, la voie en impasse est plébiscitée)<sup>14</sup>.

Il résulte des entretiens menés que le bien recherché est avant tout la maison individuelle avec jardin. Les autres facteurs de choix sont subordonnés à cette typologie et notamment l'accessibilité au lieu de travail. Autrement dit, les acquéreurs sont prêts à s'installer sur des communes plus éloignées mais où le foncier est moins cher. De leur côté, les résidents des opérations d'habitat mitoyen et groupé ont très souvent l'impression d'avoir fait des concessions sur leur mode de vie pour adhérer à leur logement actuel, en acceptant par exemple la promiscuité. L'accession à la propriété à travers l'achat d'un pavillon individuel semble cristalliser l'évolution résidentielle qu'ils souhaiteraient.

Les questions relatives au logement idéal confirment l'aspiration à l'individuel, mais avec plus de caractère (longère, maison en pierre, maison contemporaine d'architecte...), plus d'espace et avec des extérieurs, garage et jardin. Mais de manière générale, les propriétaires interrogés se satisfont de ce qu'ils possèdent et n'attendent aucune révolution d'un quelconque déménagement. Ils ont tendance à valider le choix résidentiel qu'ils ont opéré à un moment donné. Pour les habitants des opérations denses (mitoyenneté et absence de jardin), la maison idéale est celle qui possède un extérieur.

Enfin, les personnes ayant déjà accès à un espace extérieur privé (jardin) portent principalement leur réflexion sur des améliorations de l'intérieur du logement, alors que les personnes possédant peu d'espaces extérieurs (limités à des terrasses) idéalisent la possession d'un jardin.

Concernant la localisation idéale de la maison (proche des centralités urbaines ou en périurbain) il est intéressant de remarquer que les habitants résidant déjà dans des secteurs urbains confirment ce choix pour le futur, de la même manière les habitants du périurbain tiennent à leur localisation et ne souhaitent pas en changer.

L'impact du lieu de résidence sur les réponses fournies se confirme lorsqu'il est demandé aux habitants de réagir à 3 scénarios d'évolution de leur mode de vie dans le sens du développement durable :

1. Seriez-vous prêts à garer votre voiture à 5 mn de votre logement pour convertir les rues en espaces verts ludiques ?
2. Seriez-vous prêts à investir dans des mesures visant à économiser l'énergie sachant que vous aurez un retour sur investissement au bout de 15 ans ?
3. Préférez-vous une maison à 40 mn d'une ville ou un appartement proche d'un tramway en centre-ville ?

---

<sup>14</sup> Cf. pp. 69-89, Tome 2 Partie 3 : Habiter le Val de Loire in Caille D., Gayme S., Larmaillard L., Lebond S., Pragout E., Zheng K., *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine de Tours*. Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008 (2 tomes + annexes). Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.

Plus la personne interrogée est localisée en centre-ville, plus il lui est facile de se projeter dans un recours moindre à l'automobile. De la même manière, plus la personne interrogée habite à proximité de la ville-centre, Tours, moins elle s'imagine vivre à 40 mn du centre-ville pour assumer le choix d'une maison individuelle.

Notons ici que le souci de la bonne sécurité du véhicule laissé à distance de l'habitation est un frein au scénario 1. Le scénario 2 a reçu le plus de réponses positives.

### ***1.2 Les bords de Loire, des espaces récréatifs appréciés pour leur calme et leur paysage verdoyant***

Les habitants interrogés reconnaissent jouir des atouts de leur région (patrimoine historique, gastronomie, paysage). Par ailleurs, ils déclarent pratiquer les bords de la Loire et de ses affluents pour le loisir et la détente. Leur rythme de fréquentation va d'une fois par mois à tous les jours. Dans leur pratique, ils ont généralement un itinéraire précis le long du fleuve.

### ***1.3 Une méconnaissance de la portée stratégique du document d'urbanisme***

Enfin, le terrain tourangeau confirme la méconnaissance par les habitants de la dimension stratégique des documents d'urbanisme. Ces derniers sont consultés au moment de l'achat d'un terrain, afin d'en connaître les règlements. Et le plus souvent, la consultation du document n'a pas influence sur le choix opéré. Et ce, contrairement aux règlements de ZAC et de copropriétés ou aux règles de l'ABF, qui sont perçus comme contraignants. De manière générale, l'utilité du règlement est reconnue pour assurer l'harmonie et l'image du quartier et ainsi éviter « que tout le monde ne fasse n'importe quoi ».

## **2. LES LOGIQUES D' ACTIONS DES OPERATEURS DU LOGEMENT**

Les entretiens mettent en évidence des logiques différentes entre opérateurs publics et opérateurs privés. Pour les premiers, le loyer demandé in fine au locataire est une préoccupation forte (le coût de l'opération doit être minimisé pour permettre un loyer correct), la qualité du bâti est le gage d'économies de fonctionnement à long terme. La logique est patrimoniale, sociale et s'inscrit dans le temps long. Pour les seconds, le « produit » et le prix de vente doivent correspondre au marché de manière à ce que l'opération se vende au prix souhaité et rapidement.

Chez les opérateurs publics comme chez les opérateurs privés, l' élu de la commune où ils implantent l'opération est considéré, d'une certaine façon, comme le client de l'opération (au même titre que les futurs acquéreurs). En effet, ce dernier doit être satisfait par l'opération et la façon dont le montage du projet s'est déroulé. L'objectif est que la commune fasse à nouveau appel à l'opérateur en cas de nouvelles opportunités.

### ***2.1 Des opérateurs privés qui cherchent à tirer parti des qualités de l'environnement urbain pour mieux vendre leur produit***

Lorsqu'est posée la question « quel est pour vous le modèle d'une opération de qualité ? », les opérateurs privés entendent d'abord *qualité du produit* (qui satisfasse le client et n'engage pas de « service après vente ») et ensuite *qualité urbaine* (une opération située dans un cadre de vie qui va renforcer l'attrait de celle-ci et faire qu'elle va se vendre rapidement et au prix souhaité).

En effet, les promoteurs interrogés considèrent que s'ils n'ont pas eu à intervenir sur les constructions une fois les clefs remises, alors l'opération peut être qualifiée de satisfaisante<sup>15</sup>. Ainsi une opération de qualité est une opération qui a satisfait le client (l'acquéreur autant que l' élu). Ensuite, une opération de qualité est une opération qui bénéficie d'un environnement attrayant : de nombreux espaces publics, une architecture soignée, une prédominance du végétal sur le minéral. La présence de la nature est perçue comme essentielle pour valoriser une opération. Enfin, la présence de labels ou de certifications écologiques (type CERQUAL ou HQE) permettent à une opération de se distinguer, de sortir du lot.

Nous avons introduit dans le questionnaire une nuance entre « une opération de qualité » et « une opération qui marche ». Pour les promoteurs privés interrogés, une opération qui marche s'évalue à son rythme de commercialisation. En creux, une mauvaise opération est celle qui n'a pas trouvé de client car le produit n'a pas plu.

A la question « Qu'est-ce qu'un bon terrain ? », les opérateurs interrogés répondent : un terrain bien localisé. Un terrain bien localisé est, pour les opérateurs, un terrain proche ou intégré aux lieux de centralité (à proximité du centre-bourg, des commerces, services, et équipements). Pour les opérateurs privés, les secteurs centraux sont les plus recherchés car les plus rentables : « l'hyper-centre, le centre permettent de vendre à n'importe quel prix ». Pour les opérateurs publics, une opération proche du centre facilite la vie de locataires qui ne sont pas forcément motorisés.

En second lieu, un bon terrain est un terrain qui a un fort potentiel constructible et peu de contraintes techniques (libéré de toute occupation, dépollué, facilement viabilisable).

## ***2.2 Pour les opérateurs privés, la contrainte ne vient pas du document d'urbanisme mais de l'indispensable négociation avec l' élu***

Avant de monter leurs opérations les promoteurs immobiliers consultent les documents d'urbanisme (POS ou PLU). Ce sont d'abord le COS et la SHON qui intéressent les opérateurs : il s'agit d'évaluer la constructibilité du terrain. Pour les opérateurs, les règles d'urbanisme facilitent leur travail : « plus il y en a, plus c'est clair. Ainsi nous avons moins de place pour l'interprétation et nous n'avons plus qu'à remplir les cases » ; ou encore, « le POS, c'est mon cahier des charges »<sup>16</sup>. Certains opérateurs sont critiques envers les documents d'urbanisme quand ceux-ci sont incohérents ou imprécis. L'imprécision laisse place à l'interprétation et trouble les règles du jeu. Les opérateurs souhaitent une meilleure corrélation entre la configuration géométrique de la parcelle et la règle d'urbanisme « les documents d'urbanisme sont inadaptés à la réalité du terrain ». Cela milite pour des documents d'urbanisme qui pensent « forme bâtie » ou « typologie bâtie » et non pas « m<sup>2</sup> constructibles », un peu à la manière des lotissements de la fin du XIX siècle où la typologie bâtie en vigueur déterminait la forme et les dimensions des lots à vendre.

Cet examen du droit du sol est poursuivi par la nécessaire rencontre avec l' élu. Il s'agit d'une nécessité car le soutien de l' élu est perçu comme indispensable à la réussite du projet. Cette rencontre relève de la discussion, voire de la négociation. Il s'agit parfois de renégocier les règles, c'est aussi le moyen de connaître les attendus de la commune : les préoccupations, les problématiques. Pour certains promoteurs privés, ces négociations sont difficiles voire contraignantes. Ils évoquent des cas où l' élu ne tient pas suffisamment compte des contraintes économiques qui pèsent sur le promoteur, ou des situations où l' élu s'approprie un peu trop l'opération et s'immisce au-delà des prérogatives qui sont les siennes.

Pour les opérateurs publics, ces échanges relèvent de la concertation et doivent être réussis et menés jusqu'au consensus : « il faut qu'il y ait une véritable entente, un vrai consensus ».

---

<sup>15</sup> Cf. p. 54, Tome 2, Partie 2 : Logique immobilière dans le Val de Loire in Caille D., Gayme S., Larmaillard L., Lebond S., Pragout E., Zheng K., *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine de Tours*. Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008 (2 tomes + annexes). Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.

<sup>16</sup> Cf. p. 62 et 63, Tome 2, Partie 2 : Logique immobilière dans le Val de Loire, in Ibid.

Les opérateurs interrogés appréhendent les documents d'urbanisme d'abord comme dictant le droit des sols (COS, SHON, la constructibilité maximale de l'opération) et les règles du jeu censées s'imposer de façon équitable à tous les opérateurs. La connaissance du « projet communal » (la vision de la forme que doit prendre le développement urbain de la commune) se fait non pas à travers la lecture du document d'urbanisme mais à l'occasion des échanges conduits avec l' élu ou ses services.

De manière générale, les opérateurs privés rencontrés sont soucieux d'être tous soumis aux mêmes contraintes, et ce, par souci d'égalité dans la mise en concurrence de leurs produits. Ainsi, lorsque la règle d'urbanisme n'est pas claire ou insuffisamment précise et qu'il faut s'en remettre à une négociation avec la commune, cela affaiblit l'opérateur. De la même manière, lorsqu'il s'agit d'être le premier à prendre l'initiative de la mise en place d'une nouvelle norme constructive, cela fait prendre le risque d'être plus cher et donc moins concurrentiel.

Aussi, les promoteurs sont « frileux » pour s'engager avant les autres dans des opérations type éco-quartier, ou pour anticiper l'application de telle ou telle norme (à moins d'être un grand groupe aux reins solides). S'il y a obligation pour tous, au même moment, de respecter tel ou tel cahier des charges environnemental, la donne est alors différente.

Enfin, si à l'heure actuelle le classement du Val de Loire par l'UNESCO ne semble pas avoir d'impact sur la façon dont les promoteurs montent leurs opérations, la notion de patrimoine ligérien est néanmoins mobilisée pour vendre les opérations à une clientèle parisienne. La vue sur la Loire, l'architecture tourangelle, l'histoire des Châteaux donnent un cadre attractif à des produits qui s'adressent à des acquéreurs extérieurs. Nous sommes ici dans une vision quelque peu « Disneyland » du Val de Loire.

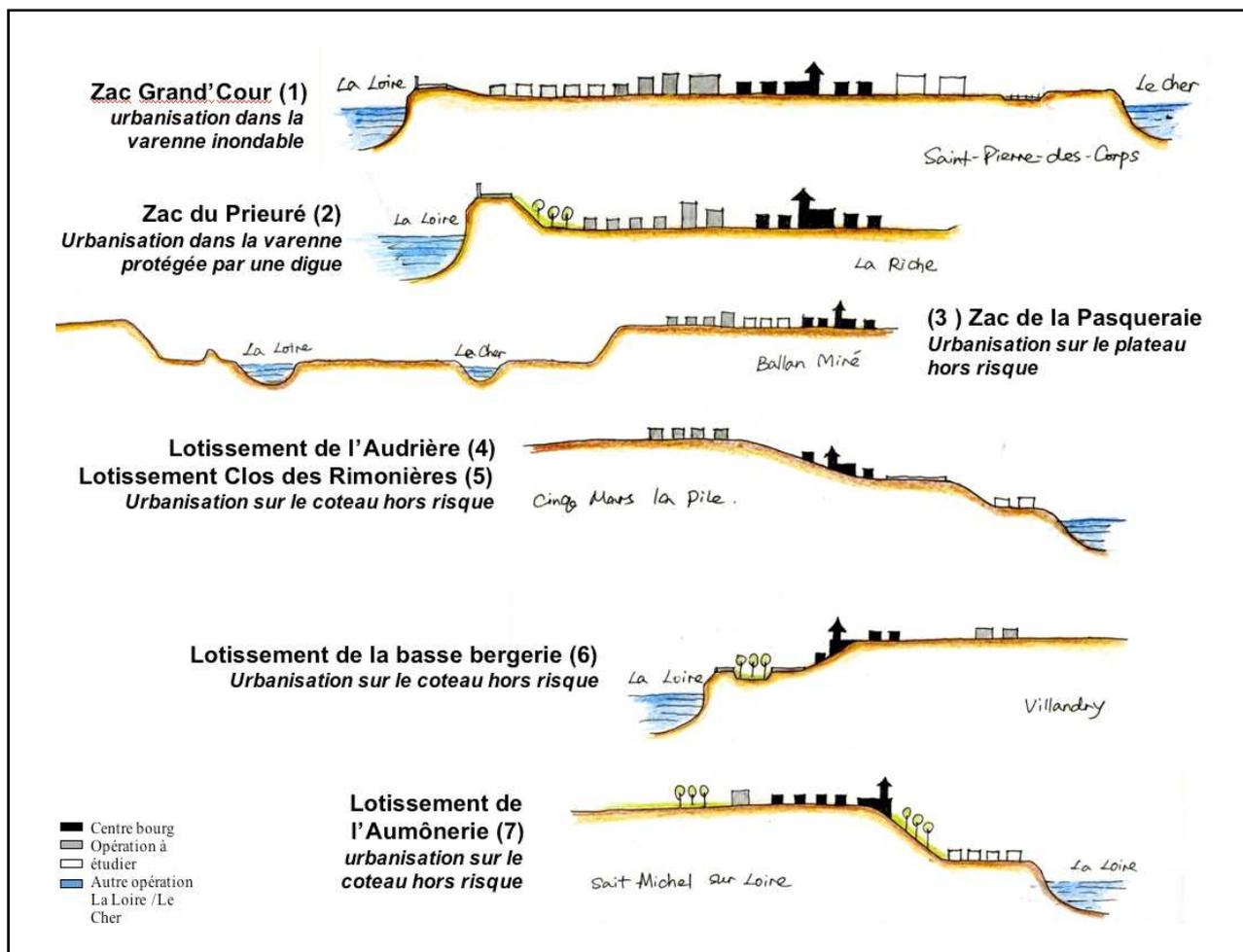
### **3. LE CHAINAGE OPERATION D'HABITAT - DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAL - PROJET DE TERRITOIRE**

#### ***3.1 Des communes réactives face au risque d'inondation***

Le Val de Loire est marqué par une contrainte physique forte : le risque inondation. Plus spécifiquement, sur ce terrain tourangeau, les communes riveraines de la Loire sont souvent aussi riveraines du Cher, c'est notamment le cas de Saint Pierre des Corps et de La Riche. La composante « risque d'inondation » semble déterminante dans la production actuelle des opérations d'habitat sur les communes directement limitrophes de la Loire et ce, depuis que l'élaboration des PPRI a permis de cartographier précisément les aléas. Rappelons, par ailleurs que ces PPRI s'imposent aux PLU.

Les six communes étudiées nous ont permis d'identifier trois postures en réaction à la spatialisation du risque inondation.

- a) Proposer de construire même en zones d'aléas fort ou moyen, en mettant en place des règles d'urbanisme et des normes techniques qui permettent que l'inondation si elle se produit ne soit pas dommageable aux constructions et aux habitants. C'est le cas de la commune de Saint Pierre des Corps qui agit tant sur le plan politique que technique pour poursuivre son développement urbain en dépit d'un PPRI très défavorable. Sur le plan politique, le Maire a œuvré à la création de l'Association des communes riveraines de la Loire. Sur le plan technique, le service urbanisme travaille en collaboration avec l'ATU sur des formes d'habitat adaptées au risque d'inondation.
- b) Mettre en place des ouvrages de génie civil qui protègent de l'inondation. C'est le cas de la commune de La Riche qui bénéficie d'une digue réalisée en 1989. L'opération étudiée (Prieuré) est implantée sur une zone devenue constructible suite à la mise en place de la digue.
- c) Orienter l'urbanisation sur les parties du territoire non soumises aux aléas forts (coteaux). En effet, les petites communes rurales étudiées, Saint Michel sur Loire, Cinq Mars la Pile, Villandry ont intégré dans l'élaboration du PLU une réflexion sur l'orientation de l'urbanisation future tenant compte du risque inondation. Ainsi les constructions neuves sont localisées sur les coteaux.



**Figure 13** : Localisation de l'opération au regard du risque inondation

Source : Caille, Gayme, Larmaillard, Lebond, Pragout, Zheng, Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008

### 3.2 Des opérations qui s'inscrivent dans des stratégies communales : croissance démographique et affirmation d'une centralité...

A l'échelle de la commune, nous observons un discours construit et cohérent sur la place de l'opération dans une stratégie urbaine communale. Dans une majorité de cas, l'opération et le PLU sont pensés de concert. Il y a donc une forte cohérence entre les deux échelles de réflexion.

D'une manière générale, l'opération est mise au service de deux enjeux forts pour les communes : la croissance démographique (l'accueil de population) et l'affirmation de leur centralité.

Les ZAC Grand'Cour à St Pierre et Le Prieuré à La Riche servent la revalorisation de leur commune respective. Ces deux communes ont une revanche à prendre sur la Ville de Tours. Limitrophes de cette dernière, elles sont considérées comme des banlieues marquées par un urbanisme discontinu, fait de tours et de barres. Elles comptent aussi une grande part de logements sociaux. Ces communes souffrent d'une mauvaise image, elles souhaitent dorénavant exister en tant que ville à part entière et retrouver les caractéristiques formelles de l'urbanité.

Dans les deux cas, l'opération d'habitat participe à un projet plus global de requalification du centre ville qui vise à embellir l'espace public, à étendre le périmètre du centre, à renforcer son poids démographique et à produire une forme urbaine qui se rapproche de celles des centres-villes traditionnels : continuité bâtie et alignement sur la rue, création de placettes entourées de bâti, hauteurs similaires ou proches de celles des bâtiments du centre-ville.

Ainsi, l'opération Grand'Cour va permettre d'urbaniser un terrain en friche d'environ 5 ha en centre-ville, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville. Cette opération de plus de 300 logements permet de densifier le centre-ville et de recoudre le tissu urbain de manière à créer une transition entre les grands ensembles construits dans les années 60 (au nord), les îlots du centre-ville reconstruit après guerre et l'esplanade de la gare TGV (au sud). Cette transition est également traduite par une densité bâtie et un épannelage progressifs des constructions (des maisons individuelles groupées aux immeubles collectifs R+3). La forme urbaine de l'opération opte pour un alignement des façades sur la rue, une mise en valeur des entrées et une volonté de fermer l'îlot sur son pourtour. Le stationnement, les jardins et les espaces collectifs prennent place en cœur d'îlot et ne sont pas visible depuis les rues.

L'opération du Prieuré génère la création de 500 logements sur 30 hectares, à proximité immédiate du centre-ville et en contrebas de la digue de la Loire. Les commerces prévus en rez-de-chaussée et la morphologie de l'opération (diversité de taille et de forme) lui donnent les caractéristiques d'un espace urbain<sup>17</sup>. La trame viaire qui structure la ZAC s'appuie sur les voies du centre-ville et, comme pour Grand'Cour, l'épannelage et la densité des formes urbaines sont dégressifs à partir du centre vers la périphérie (ici la Loire).

La ZAC de la Pasqueraie à Ballan Miré et le lotissement de l'Aumônerie à St Michel sur Loire s'inscrivent dans une logique d'accueil de nouvelles populations par une urbanisation dite « maîtrisée » s'inscrivant en continuité du bourg aggloméré. La Pasqueraie, par sa localisation, permet à deux tissus pavillonnaires antérieurs de se rejoindre et assure ainsi la continuité du bâti à proximité immédiate du centre-ville. Elle répond à l'objectif d'assurer une continuité entre les quartiers existants et de conférer un caractère plus urbain au développement de la commune sans toutefois négliger le cadre de vie (maintenir des poches boisées entre les opérations).

A travers cette opération, la commune souhaite proposer une offre diversifiée de logements (300 logements). Outre l'individuel diffus, qui reste majoritaire, l'opération comporte de l'individuel groupé et quelques petits collectifs. Le tout s'organise dans un plan d'ensemble composé où l'espace public est dessiné (pistes cyclables, trottoirs, ornementation végétale). Toutefois, ce plan masse conserve quelques caractéristiques traditionnelles d'un réseau viaire de desserte en tissu pavillonnaire : impasses et raquettes.

Dans le cas de Cinq Mars la Pile, en frange de l'agglomération de Tours, l'ouverture de l'autoroute A85 et la gratuité du tronçon en direction de Tours, ajouté au coût relativement abordable du foncier, en font une commune attractive pour une implantation résidentielle. Deux opérations concrétisent ce besoin d'accueil de population : les lotissements de l'Audrière et de la Rimonière. La première (41 lots bâtis en pavillons individuels sans réflexion sur l'espace public) a été engagée sans véritable réflexion sur la forme urbaine. La seconde (17 lots clôturés et sécurisés) d'initiative privée n'a semble-t-il pas donné lieu à des négociations avec la municipalité concernant son programme et sa morphologie.

La commune de Villandry, reconnue pour son patrimoine architectural, ne souhaite pas croître au plan démographique. D'initiative privée, l'opération de la Basse Bergerie (10 lots dont 2 s'inscrivant dans une succession de patrimoine familial), s'est réalisée en opposition avec la Municipalité. Cette dernière a cherché en vain à faire arrêter le projet.

Enfin, Saint Michel sur Loire s'inscrit dans une logique de développement modéré visant à assurer un renouvellement générationnel de la population et à maintenir les quelques commerces existants. Pour ce faire, une opération de logements à caractère social a été engagée (via un opérateur social privé) sur un terrain cédé par la municipalité. Cette opération d'habitat individuel groupé sera complétée par une deuxième phase de construction pavillonnaire.

---

<sup>17</sup> Cf. p. 45, Tome 1, in Ibid.

*... mais restent en deçà des attentes en matière d'alternatives à l'étalement urbain*

A l'échelle communale les opérations répondent plutôt bien aux mots d'ordre actuels de l'urbanisme : reconstruire la ville sur la ville (ou tout du moins construire en continuité de l'urbanisation existante), densifier et diversifier l'offre de logements et les formes urbaines. Mais, dès lors que l'on élargit la focale et au regard de la question de l'étalement urbain, de la préservation des paysages, ou du développement des modes de transports alternatifs à l'automobile, ces opérations ne semblent pas toutes répondre aux orientations d'un urbanisme durable. Par exemple, dès lors qu'on s'éloigne du cœur de l'agglomération, l'attractivité des opérations mise toujours sur l'accès rapide à l'autoroute ou au périphérique, sur la gratuité de ces tronçons.

### **3.3 Une corrélation qualité des opérations / ingénierie urbaine / projet politique**

L'analyse croisée des caractéristiques principales des opérations (morphologie urbaine et programme), du montage technique de l'opération, du projet urbain communal porté par la municipalité et du niveau de territorialisation des orientations du SCOT (cf. 2.4) aboutit aux chaînages suivants révélateurs d'une corrélation entre la qualité des opérations, le niveau d'ingénierie des communes et le niveau du projet politique de la commune.

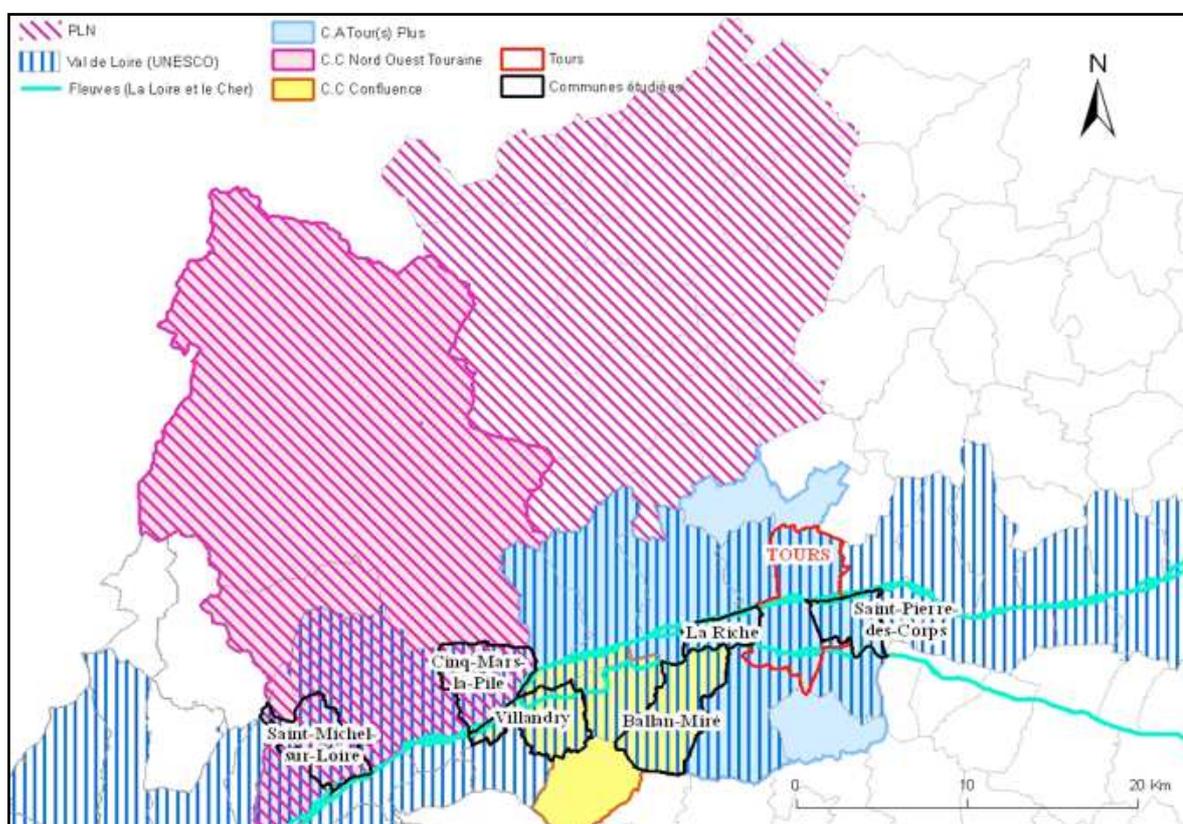
- a) Un SCOT « territorialisé » + pas d'ingénierie urbaine + un projet politique faible = mauvaise qualité normative des opérations (*Audrière, Rimonière*)
- b) Un SCOT « faiblement territorialisé » + une ingénierie importante + un projet politique fort = bonne qualité normative des opérations (*Grand'Cour, Prieuré*)
- c) Un SCOT « territorialisé » + pas d'ingénierie urbaine + un projet politique présent = bonne qualité normative des opérations (*L'Aumônerie*)
- d) Un SCOT « faiblement territorialisé » + pas d'ingénierie + un projet politique faible = mauvaise qualité normative de l'opération (*Basse Bergerie*)

Dans les chaînages précédents, le projet politique et le niveau d'ingénierie sont des variables plus déterminantes que le niveau de territorialisation du SCOT (peut-être en raison du décalage de temporalité de l'élaboration des SCOT). Notons également que le niveau du projet politique et le niveau d'ingénierie sont fortement corrélés. En effet, il a été remarqué que les élus qui portent et croient en leur un projet, s'ils n'ont pas en interne une ingénierie urbaine, sont prêts, pour concrétiser leur projet à aller la chercher là où elle se trouve (ATU ou aménageur public historique - OPAC 37 -). Par ailleurs, nous avons constaté que les communes sans ingénierie élaborent des stratégies d'appartenance intercommunale en mettant en balance les moyens et compétences apportés et le modèle spatial de développement urbain imposé par la structure d'accueil (cf. Villandry, en balance entre deux intercommunalités, Tome 2, p. 43, Rapport stage de Groupe DA4).

**Tableau 3** : Tableau récapitulatif des 7 opérations étudiées sur le terrain tourangeau.

	Opération 1 Grand'Cour	Opération 2 Z du Prieuré	Opération 3 Pasqueraie	Opération 4 l'Audrière	Opération 5 Rimonières	Opération 6 Basse Bergerie	Opération 7 L'Aumonerie
Taille op.	330 logts	500 logts	300 logts	41 logts	17 logts	10 logts	24 logts
Taille commune	15 400 hab St Pierre Corps	9 612 hab La Riche	7 604 hab Ballan Miré	3 320 hab Cinq mars la pile		1 082 hab Villandry	559 hab St Michel
+ densité	++	+	- / +	-	-	-	+
Retour à la rue	++	+	- impasses	- imp. en cercle	- impasse	- impasse	+
Diversité FU	+	+	-/+	-	-		
Centre-ville	++	+	-	-	-	-	+
Mixité soc.	++	+	-	--	-	-	+
procédure	ZAC	ZAC	ZAC	lotissement	lotissement	lotissement	lotissement
Aménageur	OPAC 37	SET	SET	OPAC 37	SARL	particulier	
Interco	CA Tours +	CA Tours +	CC Confl.	CC Not		CC Confl	CC Not
SCOT	SCOT Tours	SCOT Tours	SCOT Tours	SCOT NOT		SCOT Tours	SCOT NOT
Parc NR						PNR LAT	PNR LAT
Pays LN				PLN			PLN
ACRV	oui	oui		oui			

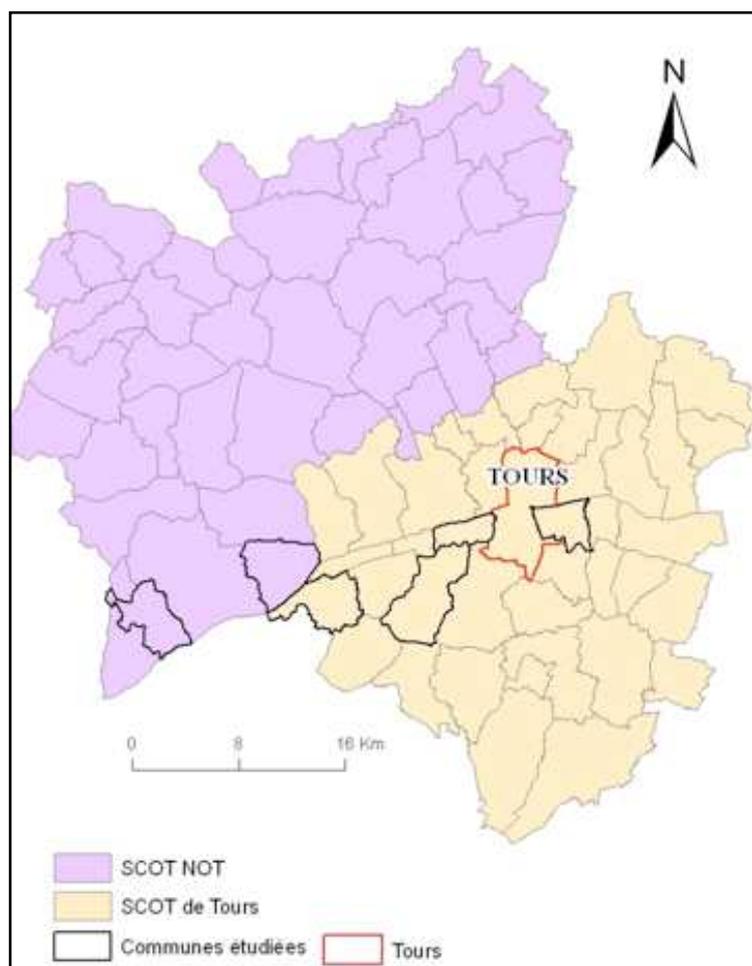
*Fonctionnement du tableau : Des informations génériques : Taille de l'opération ; taille de la commune, procédure juridique utilisée et nom de l'aménageur. Quelques indicateurs d'une analyse morphologique de l'opération : Densité physique de l'opération, diversité des formes urbaines et architecturales, mixité sociale du programme, relation au centre-ville, articulation bâti/ espaces publics (retour à la rue) proche des codes de l'urbanisme traditionnel : alignement et mitoyenneté du bâti, continuité et maillage des voies de circulation. Ces indicateurs traduisent une certaine qualité « normative » des opérations : respects des critères et valeurs dominants à la lecture des lois SRU et UH. Information sur l'intégration intercommunale et interterritoriale de la commune recevant l'opération : Intercommunalité d'appartenance, SCOT d'appartenance, intégration dans un PNR, membre de l'association des communes riveraines de la Loire.*



**Figure 14** : Inscription des communes dans des territoires intercommunaux

Source : Caille, Gayme, Larmaillard, Lebond, Pragout, Zheng, Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008

### 3.4 Des SCOT en phase avec un discours de maîtrise de l'étalement urbain, mais dont les orientations sont très générales et plus ou moins territorialisées ...



**Figure 15 :** Situation des communes étudiées dans les SCOT concernés

Source : Caille, Gayme, Larmaillard, Lebond, Pragout, Zheng, Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008

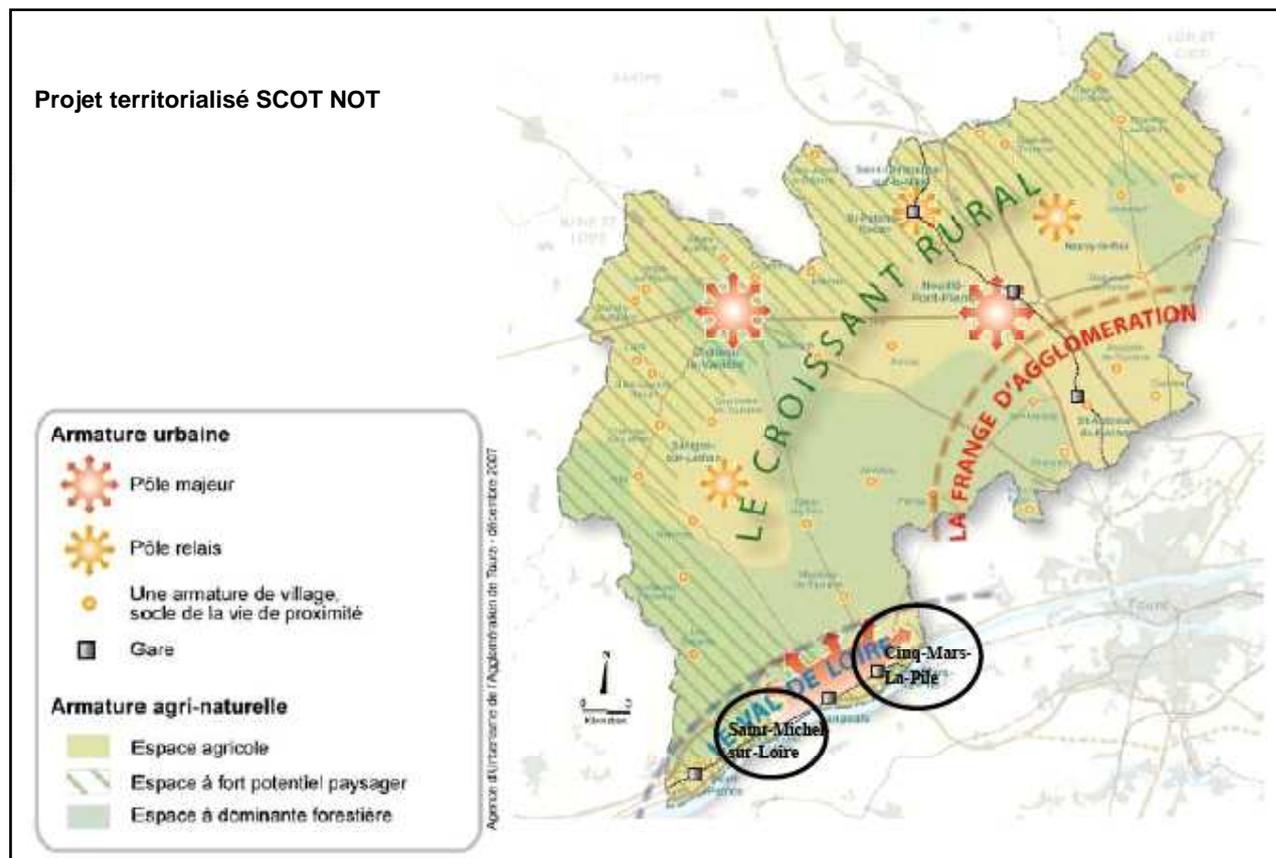
Les opérations étudiées sont situées sur des communes qui relèvent de deux SCOT distincts : le SCOT de l'agglomération de Tours (40 communes, 5 intercommunalités) pour les communes de Saint Pierre des Corps, La Riche, Ballan Miré et Villandry et le SCOT Nord Ouest Touraine - NOT - (3 intercommunalités) pour les communes de Cinq Mars la Pile et Saint Michel. Au moment de l'étude, le SCOT NOT est arrêté (2008). Le SCOT de Tours, ayant eu un démarrage lent, est encore en cours d'élaboration.

Le SCOT de l'agglomération de Tours ne vise pas, à ce stade de son élaboration, un projet de territoire dont les principes seraient finement spatialisés, à l'inverse de ce qu'a pu être en son temps le projet de Métropole jardin. L'élaboration du SCOT s'appuie sur un certain nombre de thématiques : les déplacements, les paysages et le cadre de vie, la préservation de la biodiversité, la prise en compte des risques d'inondation, l'activité économique et l'habitat. Les déplacements sont volontairement le premier thème du SCOT. En effet, ce document aspire à être conçu en anticipant les impacts des infrastructures de déplacement sur l'urbanisation, à orienter la demande des usagers vers des transports en commun améliorés et crédibilisés. Une convergence des politiques d'habitat et des politiques économiques est recherchée afin de « densifier l'urbanisation le long des voies de passage des transports collectifs et de pousser à la révision des zones à urbaniser ». Le SCOT vise par ailleurs à polariser la croissance sur certains secteurs (identification de sites d'accueil privilégiés du logement et de la mixité sociale) et à en protéger d'autres de l'urbanisation (identification d'entités paysagères et d'espaces agricoles et de biodiversité). Au moment où la recherche a été réalisée, ces zones n'étaient pas cartographiées ni débattues entre les communes participant au SCOT.

Le SCOT NOT, propose quant à lui un projet d'organisation territoriale spatialisé et hiérarchisé, s'appuyant sur un principe de développement différencié du territoire. Et ce, au service d'un « scénario de développement maîtrisé » visant un « territoire d'équilibre entre projet urbain et projet rural ». Ainsi, le SCOT identifie des *pôles majeurs* (les fonctions de centralité et d'animation sont à renforcer, pôles prioritaires pour l'implantation des logements locatifs), des *pôles relais* (visant à assurer une polarisation intermédiaire) et une *armature de village socle de la vie de proximité* (assurant le renouvellement générationnel et visant à maintenir les équipements et commerces indispensables à la vie du village). Cinq-Mars la Pile est identifiée comme un pôle majeur, Saint Michel comme un bourg à développement modéré.

Par ailleurs, le SCOT donne des orientations en termes de formes urbaines moins consommatrices d'espaces : habitat intermédiaire, maisons de ville, petits collectifs, réhabilitation de logements existants.

À première vue séduisant, le SCOT NOT soulève des interrogations. Finalement toutes les communes du SCOT ont droit à un développement, reste à définir les différences entre un développement modéré, un développement intermédiaire et le développement des pôles majeurs. Tout cela risque d'être affaire d'interprétation.



**Figure 16** : L'armature urbaine sur le territoire du SCOT Nord Ouest Touraine

Source : Rapport de présentation du SCOT NOT.

Sur le même registre, quelle est la différence en termes d'habitat entre un « projet urbain » et un « projet rural » ? Quels sont les moyens que les communes se donnent pour limiter ou interdire la venue de population nouvelle au-delà des seuils correspondant à chaque catégorie de croissance ? Enfin, l'un des trois pôles majeurs (Langeais/Cinq Mars) est situé dans le Val de Loire, dans un secteur Patrimonial et inondable. On peut donc s'interroger sur les critères qui ont sous-tendu le classement des communes dans les différentes catégories. Est-ce en fonction des dessertes transports, des équipements, des contraintes géographiques ou selon les desiderata de chaque commune ?

*... par conséquent, une évaluation difficile de leur mise en œuvre au niveau local*

Dans un souci affiché de consensus entre les élus, les orientations des SCOT sont ici assez générales et englobantes (maîtriser l'étalement urbain) et non quantifiés. Par ailleurs, un certain nombre de termes et concepts présents dans les orientations des SCOT mériteraient d'être précisé (développement modéré ? intégration paysagère ?). Par conséquent, l'évaluation de l'articulation Opérations / PLU / SCOT s'avère difficile, car peu concrète.

**Tableau 4** : Comparaison des orientations à chaque échelle, pour 2 opérations contrastées.

	<b>SCOT / objectifs majeurs</b>	<b>POS / PLU</b>	<b>Opération</b>
SCOT NOT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier la production de logements ;</li> <li>- Maîtriser la consommation de l'espace et l'étalement urbain (formes urbaines moins consommatrices d'espaces) ;</li> <li>- Développer une approche cohérente entre habitat, services et équipements.</li> <li>- Principe de croissance différenciée entre pôles</li> <li>- Formes urbaines moins consommatrice d'espace</li> </ul>	<p><u>Objectifs Cinq Mars la Pile</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuer le développement de la construction / maintenir le rajeunissement de la population</li> <li>- Permettre la création d'un pôle d'activité intercommunal ;</li> <li>- Protéger les secteurs soumis aux risques naturels et prendre en compte les périmètres préservés de l'urbanisation.</li> <li>- Protéger les zones sensibles du paysage : lignes de crêtes, bordure de plateau.</li> </ul>	<p><u>Lotissement de L'Audrière</u></p> <p>Pavillonnaire uniquement dans le but d'attirer une nouvelle population.</p> <p>Projet en désaccord avec le règlement de la zone INA du POS et avec la recherche de formes urbaines moins consommatrices d'espace.</p>
SCOT Tours	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orienter la demande des usagers vers les TC ;</li> <li>- Densifier l'urbanisation le long des lignes TC ;</li> <li>- Valoriser les sites emblématiques ;</li> <li>- Réduire la vulnérabilité face aux inondations.</li> <li>- Polariser la croissance et développer la mixité sociale et des offres de logement et de formes urbaines moins standardisés.</li> </ul>	<p><u>Objectif Saint Pierre des Corps</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le centre-ville en le restructurant et en améliorant les liaisons interquartiers</li> <li>- Améliorer la qualité de vie des habitants en diversifiant le parc de logements</li> </ul>	<p><u>ZAC Grand Cour</u></p> <p>Gestion des hauteurs avec le centre existant, diversification des types d'habitat, tissage urbain avec le reste de la ville, création d'un square.</p> <p>Projet en cohérence avec le PLU et les orientations générales du SCOT</p>

Enfin, comme cela avait été noté sur le terrain Orléanais, la définition des orientations, et souvent la territorialisation des principes d'aménagement sont renvoyées à une échelle plus petite, celle de l'intercommunalité ou celle de la commune. Avec un risque d'interprétation différencié, une territorialisation désordonnée et une perte de vue de l'intérêt général.

### ***3.5 Un classement au Patrimoine mondial sans effet sur la qualité des opérations***

La patrimonialisation du Val de Loire ne semble pas avoir eu d'impact sur l'architecture et la forme urbaine de ces opérations. Cela semble s'expliquer par plusieurs facteurs : une « Mission Val de Loire » encore méconnue, une absence de doctrine sur la manière de construire au XXI<sup>e</sup> siècle en Val de Loire, une peur de l'ABF partagée par de nombreux acteurs (élus, promoteurs, population).

Néanmoins, les élus tiennent un discours sur la réappropriation des berges et sur le paysage du Val de Loire. Mais leurs actions dans le domaine semblent plus liées à la nécessité de donner une fonction récréative et paysagère à des zones classées en aléas fort dans les PPRI que dans le seul but de valoriser le paysage ligérien.

## CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DES PROJETS DE FIN D'ÉTUDES (PFE)

### 1. ORGANISATION DU TRAVAIL

En parallèle aux deux travaux collectifs, le projet de recherche Architecture de la Grande Echelle a pris la forme de Projets de Fin d'Étude de 5<sup>ème</sup> année, sur la base de sujets de recherche définis par l'équipe d'enseignant-chercheurs. Onze Projets de Fin d'Étude ont ainsi été menés. Un ingénieur d'études, Cyril Blondel, était chargé d'assurer le bon déroulement de ces projets, de les coordonner entre eux, avec les ateliers menés de manière simultanée et avec l'ensemble de l'équipe de recherche.

L'année 2007-2008 a été jalonnée par plusieurs séminaires d'équipe (en février, avril, et juin 2007) pendant lesquels les étudiants de 5<sup>ème</sup> année et les étudiants participant aux deux ateliers ont présenté l'avancée de leurs travaux devant l'ensemble des chercheurs et les professionnels associés au programme. Ils ont permis des discussions au sein de l'équipe sur les approches et les méthodes développées ainsi que sur les résultats présentés. Ces séminaires ont également permis d'aborder de manière transversale le choix des terrains pour garantir l'équilibre entre diversité des cas traités et proximité (pour des raisons pratiques) tout en assurant le regroupement d'étudiants sur certains terrains communs. Ainsi, les entretiens avec les professionnels ont été sollicités et coordonnés par Cyril Blondel (cf. 4. tableaux et comptes-rendus). Enfin, les rendus des travaux (en mars, mai et septembre 2007) ont donné lieu à des présentations publiques suivies de débats associant étudiants, enseignants-chercheurs du département aménagement et professionnels, qu'ils aient été associés à l'encadrement, sollicités pendant les travaux des étudiants, ou tout simplement intéressés par les questions abordées.

### 2. FORMATION PAR LA RECHERCHE ET PROJET DE FIN D'ÉTUDES<sup>18</sup>

La formation au génie de l'aménagement, assurée par le département aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, associe dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement, l'acquisition de connaissances fondamentales, l'acquisition de techniques et de savoir faire, la formation à la pratique professionnelle et la formation par la recherche. Cette dernière ne vise pas à former les seuls futurs élèves désireux de prolonger leur formation par les études doctorales, mais tout en ouvrant à cette voie, elle vise tout d'abord à favoriser la capacité des futurs ingénieurs à :

- Accroître leurs compétences en matière de pratique professionnelle par la mobilisation de connaissances et techniques, dont les fondements et contenus ont été explorés le plus finement possible afin d'en assurer une bonne maîtrise intellectuelle et pratique,
- Accroître la capacité des ingénieurs en génie de l'aménagement à innover tant en matière de méthodes que d'outils, mobilisables pour affronter et résoudre les problèmes complexes posés par l'organisation et la gestion des espaces.

La formation par la recherche inclut un exercice individuel de recherche, le projet de fin d'études, situé en dernière année de formation des élèves ingénieurs. Cet exercice correspond à un stage d'une durée minimum de trois mois, en laboratoire de recherche, principalement au sein de l'équipe Ingénierie du Projet d'Aménagement, Paysage et Environnement de l'UMR 6173 CITERES à laquelle appartiennent les enseignants-chercheurs du département aménagement.

Le travail de recherche, dont l'objectif de base est d'acquérir une compétence méthodologique en matière de recherche, doit répondre à l'un des deux grands objectifs suivants :

---

<sup>18</sup> Texte rédigé par Serge Thibault, professeur en aménagement de l'espace-urbanisme au département aménagement de l'École Polytechnique de l'Université de Tours, responsable des PFE au cours de l'année 2007-2008.

- Développer tout une partie d'une méthode ou d'un outil nouveau permettant le traitement innovant d'un problème d'aménagement
- Approfondir les connaissances de base pour mieux affronter une question complexe en matière d'aménagement.

### 3. PRESENTATION SYNTHETIQUE DES MEILLEURS TRAVAUX REALISES

Devant la qualité inégale des travaux et dans un effort de synthèse pour structurer ce document, nous ne présenterons ici que 7 PFE, qui correspondent aux meilleurs travaux.

#### 3.1. *La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire*

<b>Problématique</b>	Quelle prise en compte de la qualité paysagère du Val de Loire - Patrimoine mondial par les acteurs de l'habitat dans les opérations des communes périurbaines de l'agglomération tourangelle ?
<b>Hypothèse</b>	Il existe un lien entre le niveau de pression foncière d'un territoire et la prise en compte de la qualité paysagère par les opérateurs de l'habitat
<b>Référence complète</b>	Arnould, Fanny. <i>La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire</i> . Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008

#### Principaux résultats

*i. Si à première vue, la prise en compte de la qualité paysagère dans une opération d'habitat est d'autant plus importante que la pression foncière est élevée, d'autres facteurs sont plus prédominants.*

*ii. la prise en compte de la qualité paysagère dépend principalement de la sensibilisation des élus sur cet enjeu et de la retranscription qui est faite de cette volonté dans le projet de territoire communal*

(...) Le niveau de sensibilisation des élus et ... la volonté politique quant à la préservation de la qualité paysagère lors d'une opération d'habitat dépendent de nombreux facteurs tels que la capacité d'ingénierie, les priorités du projet de territoire, les ressources financières de la commune, la présence de terrains naturels et agricoles sur lesquels reporter les fonctions récréatives initiales du site. De manière générale, leur sensibilisation aux problématiques paysagères était antérieure à l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial et celle-ci n'est pas appréhendée comme un outil de préservation ou de valorisation des paysages mais plutôt comme un outil de communication vecteur d'une opportunité de développement économique.

*iii. L'efficacité de la transmission de la volonté de prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat dépend de la capacité d'ingénierie des communes (qui conditionne leur faculté d'adaptation aux particularités de chaque opération) et de leur marge financière.*

La reprise de la trame urbaine apparaît donc comme la condition essentielle à l'intégration de l'opération dans le paysage environnant. Le qualificatif environnant prend ici toute son importance : le respect de la trame d'un quartier pavillonnaire jouxtant l'opération lors de la réalisation de celle-ci n'a jamais contribué à son intégration paysagère avec le « grand paysage ».

(..) D'une part, le type de procédure joue un rôle dans l'intégration paysagère. D'autre part, qualité de l'intégration et fermeté de la réglementation ne sont pas nécessairement liées. La faculté d'adaptation des règles d'urbanisme au terrain fait la qualité de l'intégration paysagère de l'opération. Or seules les

communes dotées d'une capacité d'ingénierie suffisante peuvent étudier l'adaptation des règles à chaque demande d'autorisation de construire/lotir. De plus, ces communes sont davantage susceptibles de porter des procédures de ZAC dans lesquelles elles auront toute maîtrise de la conduite de l'opération. Elles peuvent également limiter les réalisations de lotissements par les opérateurs privés grâce à une politique foncière efficace (DPU, ZAD, DUP, etc.).

Nous en concluons que l'adaptation au site des opérations d'habitat dépend soit :

- de la précision du zonage du document d'urbanisme et de la finesse de l'adaptation de son règlement aux différentes zones,
- de la capacité de la commune à évaluer quelles sont les meilleures solutions d'intégration sur la base d'un règlement plus souple.

### **Conclusion**

La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat est optimum lorsque :

- la commune dispose d'un service urbanisme,
- son projet de territoire fait figurer la préservation du paysage comme objectif à part entière,
- les ressources financières de la commune lui permettent de commander des études pour cerner le fonctionnement de son territoire et obtenir des conseils quant à la façon de gérer son aménagement,
- l'aménagement des espaces est pensé avec une certaine mixité dans les fonctions,
- la morphologie du territoire le permet.

### ***3.2. La relation paysage-agriculture à la petite échelle. Approche de la fermeture des paysages en Val de Loire***

#### **Problématique**

La formalisation du lien entre agriculture et paysage fait appel au concept de multifonctionnalité de l'agriculture qui reconnaît le rôle de l'activité agricole dans l'entretien et la gestion des paysages. Ce concept est reconnu à grande échelle mais peu posé problème à la petite échelle. Les élus communaux adhèrent-ils à ce concept ? Reconnaisent-ils le rôle de l'agriculture et donc des agriculteurs dans l'entretien et la gestion des paysages ?

L'agriculture, à elle seule, est-elle responsable de la situation d'enfrichement du val de Loire ?

#### **Hypothèse**

A la petite échelle (communale), le concept de multifonctionnalité de l'agriculture est différemment partagé selon la qualité agricole des espaces que l'on considère.

La gestion des espaces agricoles de grande culture ou des « bons terrains » agricoles n'est pas à l'origine du dialogue entre activité agricole et paysage. L'objet du dialogue concerne certainement la gestion des « mauvais terrains » agricoles c'est-à-dire de ces espaces dépréciés et plantés où la fermeture du paysage prend son sens.

Concernant la gestion de ces espaces, et notamment des peupleraies et des « friches », les politiques publiques locales, démunies face aux enjeux de protection et de valorisation des paysages de ces sites, voudraient faire de l'agriculteur le « jardinier des territoires » et lui confier plus de responsabilités dans la gestion de ces espaces que celles que lui-même est susceptible de vouloir porter.

Dans ce sens, la gestion foncière et notamment la maîtrise foncière des « mauvais terrains » agricoles demeure l'objet de rupture dans le dialogue entre agriculture et projet communal.

#### **Référence complète**

Marchand, MéliSSa. *La relation paysage-agriculture à la petite échelle. Approche de la fermeture des paysages en Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008

## Principaux résultats

Ces cinquante dernières années, on constate une fermeture du paysage à deux visages :

- une continuité de peupleraies le long des cours d'eau qui crée un effet d'écran par rapport aux fronts bâtis en pied de coteaux,
- une densité de la ripisylve masquant les vues sur la Loire

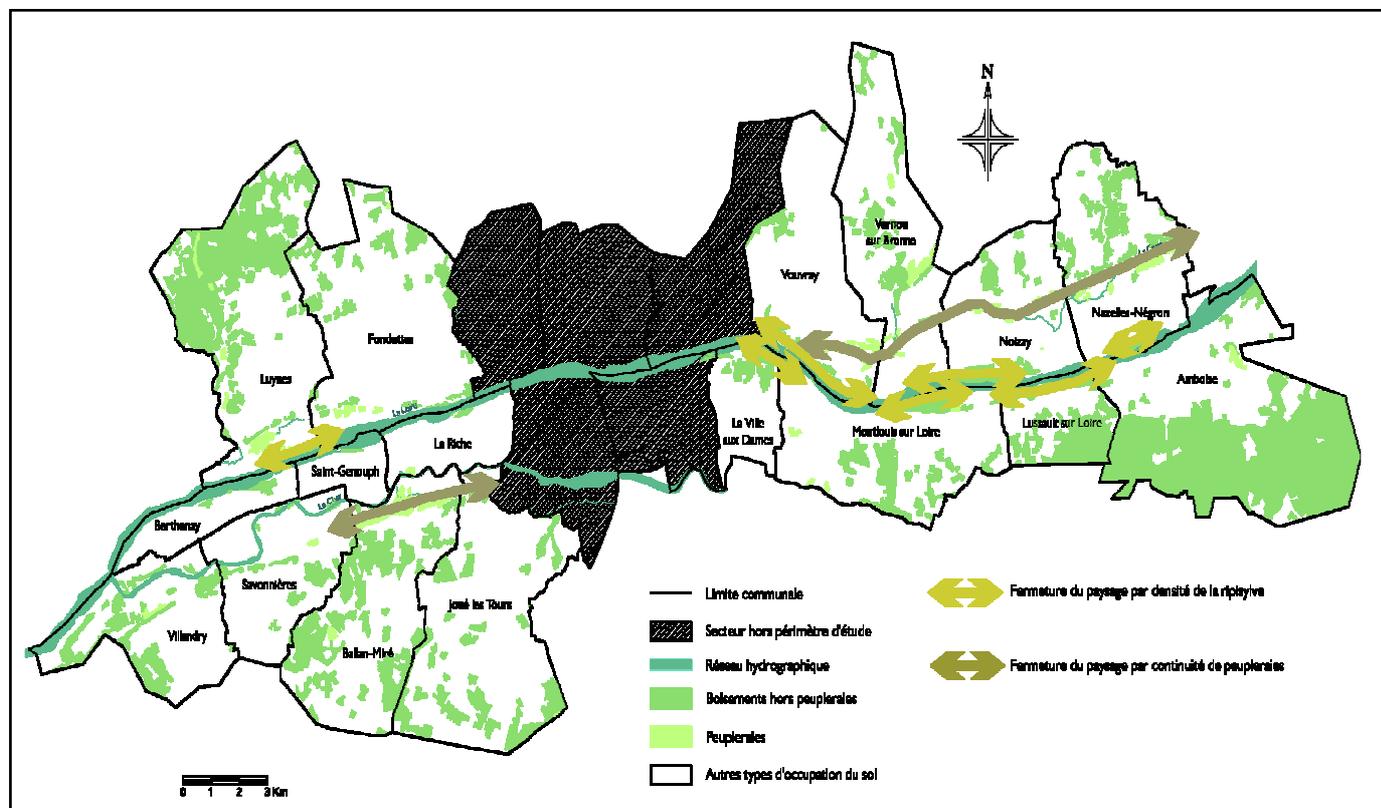


Figure 17 : Evolution de la fermeture du paysage du point de vue de l'évolution des surfaces boisées et populières.

Source : PFE Mélissa Marchand, 2008

Un constat peut être fait en zone périurbaine de l'agglomération de Tours à partir d'une analyse diachronique sur trois dates (1971, 1992 et 2006) : les surfaces boisées tendent à diminuer depuis 1971, tandis que les surfaces de peupleraies tendent à augmenter. Ces résultats mettent en avant la spécificité des terres du val de la Loire par rapport au reste du département. L'Indre-et-Loire a en effet connu sur les mêmes périodes des évolutions inverses : augmentation des boisements et diminutions des peupleraies.

Plusieurs phénomènes se conjuguent pour expliquer cette évolution :

- l'évolution de l'agriculture : la mécanisation de l'agriculture accompagnée de la déprise de l'élevage favorise le développement des boisements et peupleraies dans des secteurs difficiles car inondables en bord de Loire ;
- la logique de certains propriétaires fonciers privés préférant un développement de boisements à la mise en place de modes de fermage ;
- la méconnaissance de la problématique de fermeture des paysages au niveau local. Nous constatons au travers des entretiens menés auprès des élus et des agriculteurs des communes ligériennes, une absence de reconnaissance du rôle de l'agriculture dans la gestion paysagère. L'adhésion au concept de multifonctionnalité de l'agriculture est encore trop faiblement développée par les élus. En outre, la mise en place de politiques de préservation communale au niveau local apparaît encore difficile (par manque de moyens techniques et du fait des difficultés de dialogue).

### 3.3. Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre

**Problématique** Des éléments du projet de métropole jardin sont-ils perceptibles dans les schémas directeurs de l'agglomération tourangelle, constitués par le SDAU (1972), le SDAT (1996) et le SCOT (en cours d'élaboration) ?

**Hypothèse** Du fait d'une temporalité similaire, les concepts (sélectionnés) du projet de Métropole Jardin sont présents dans le SDAU,

Du fait de notions actuelles « à la mode », les concepts (sélectionnés) du projet de Métropole Jardin sont perceptibles dans le SDAT et le SCOT.

**Référence complète** Dhelens, Perrine. *Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008

#### Contexte : Le projet de métropole-jardin

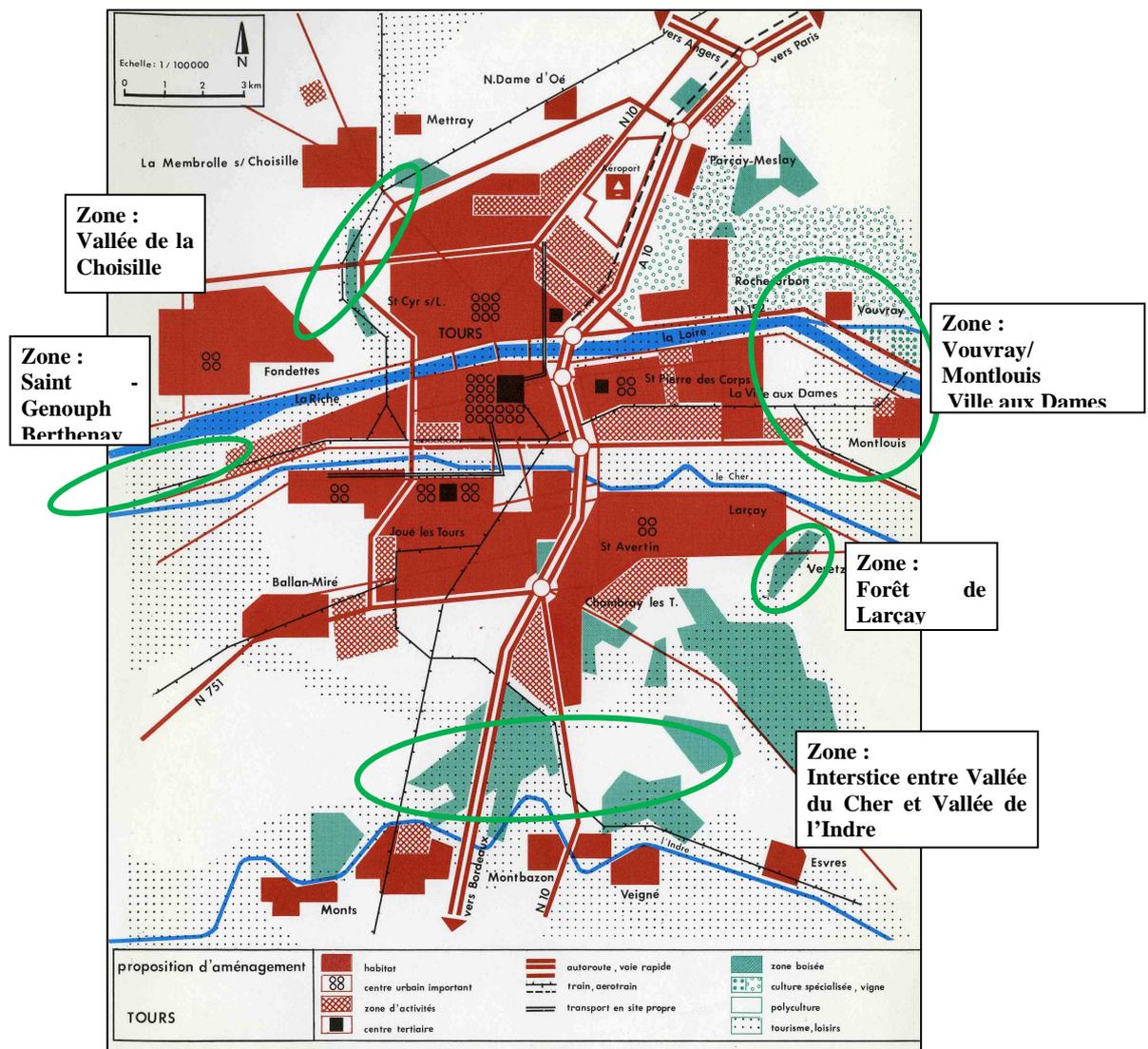


Figure 18: Proposition d'aménagement « Vers la métropole Jardin, application à l'espace : zone de Tours »

Source : OREAC, septembre 1974, Réalisation : P. Dhelens

Le principe d'aménagement qui a guidé l'élaboration du schéma consiste à « renforcer l'heureuse alternance des villes et des campagnes ou des forêts le long de la vallée ». Il s'articule autour de quatre grandes orientations : le développement équilibré des grandes et des petites villes ainsi que des espaces ruraux, le renforcement de la cohésion de la métropole jardin, la discontinuité dans l'urbanisation : les coupures vertes, et la protection et la mise en valeur des paysages.

## **Principaux résultats**

### *i. Relations Projet de métropole jardin - SDAU*

La similarité d'emplacements des coupures vertes prônées dans le SDAU et dans le projet de Métropole Jardin apparaît comme étant le fruit d'études analytiques communes. Cette thématique disposée au coeur du projet de Métropole Jardin a pu trouver un écho positif et fédérateur au sein du SDAU. Notons que seul le SDAU de Tours était élaboré lors de la conception du projet de Métropole jardin, les schémas de Blois et d'Orléans ont été réalisés ultérieurement.

### *ii. Relations Projet de métropole jardin - SDAT*

Plus de vingt ans plus tard, la référence à la ceinture verte préconisée par la Métropole Jardin n'est pas clairement mentionnée. La lecture directe des documents et une analyse spatiale des cartes ont néanmoins permis d'aboutir à quelques éléments de réponse : certaines composantes des coupures vertes ne sont plus respectées et en proie à l'urbanisation, notamment dans le cas des espaces agricoles ; tandis que les espaces protégés (à l'époque et encore actuellement) ont très peu été transformés.

Cette étude de document met en exergue une évolution flagrante et diffuse de l'urbanisation jusqu'à présent orientée vers l'axe Nord - Sud mais qui devrait par la suite être accentuée selon l'axe Ouest - Est.

### *iii. Relations Projet de métropole jardin – SCoT (en cours de réalisation)*

Notre étude atteste d'une réelle évolution des outils de planification et des nouvelles compétences qui leur sont alloués. En effet, le SCOT souligne explicitement l'inscription du projet dans une démarche d'équilibre entre développement et préservation des milieux naturels, autrement dit, s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Les principaux enjeux et orientations préconisés par la commission « Valoriser » du SCOT semblent s'allier aux grandes lignes de force de la Métropole Jardin : lutte contre l'urbanisation, préservation des espaces naturels, prise en compte des risques naturels, croissance urbaine et difficultés liées à la maîtrise foncière. Les outils du SCOT constitués par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pourraient donc constituer de véritables outils de levier efficaces et pertinents (évolution des mentalités, sensibilisation des élus, etc.)

## **Conclusion**

Du fait d'une temporalité similaire, les éléments sélectionnés du projet de Métropole Jardin sont présents dans le SDAU. En revanche, les éléments sélectionnés du projet de Métropole Jardin ne sont que partiellement perceptibles dans le SDAT et le SCOT. Ils sont vraisemblablement le résultat d'un retour à la mode la thématique des ceintures vertes, qui correspondent de fait aux interstices verts protégées du développement grâce à l'inscription dans le SDAU (plutôt qu'en continuité direct du SDAU).

### ***3.4. Les réformes du code de l'urbanisme et la délégation d'instruction des autorisations d'urbanisme : Vers un changement d'échelles territoriales de conception des politiques d'urbanisme et d'habitat ?***

<b>Problématique</b>	Les réformes de droit du Code de l'Urbanisme, participent-elles, à travers la délégation de compétence d'instruction des autorisations d'urbanisme à une communauté de communes, à des changements d'échelle, de fait, des projets d'urbanisme et d'habitat ? Dans quels contextes de configuration territoriale?
<b>Hypothèse</b>	Les attitudes face à la réforme sont conditionnées par la configuration territoriale, définie par les traits suivants: apprentissage institutionnel, culture politique, ressource d'ingénierie, territoire.
<b>Référence complète</b>	Philbert, Grégory. <i>Les réformes du code de l'urbanisme et la délégation d'instruction des autorisations d'urbanisme : Vers un changement d'échelles territoriales de conception des politiques d'urbanisme et d'habitat ?</i> Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008

#### **Principaux résultats**

##### *i. Une non réforme d'aménagement et d'échelles*

Les réformes de droit du Code de l'Urbanisme, participent-elles, à travers la délégation de compétence d'instruction des autorisations d'urbanisme à une communauté de communes, à des changements d'échelle, de fait, des projets d'urbanisme et d'habitat ? A travers cette recherche, nous identifions un changement d'échelle notable d'exercice de compétence technique (instruction), mais aussi l'absence de changement d'échelle de l'avis politique. Celui-ci est maintenu au niveau communal. Ce non changement d'échelle est une résilience communale face à une montée en puissance institutionnelle et d'ingénierie d'une structure intercommunale. Il y a concentration du pouvoir politique en matière d'urbanisme au niveau communal : quelle que soit la forme, le pouvoir politique sur l'urbanisme, et cela au niveau de la planification, de l'instruction, de la délivrance, est toujours exercé par l'échelon communal. Par exemple, la délégation d'instruction ne semble donc pas avoir d'effets sur un changement d'échelle de délivrance des autorisations d'urbanisme, du moins à court terme.

##### *ii. Une réforme de régulation institutionnel-technique*

Comme l'Etat n'exerce plus que son rôle de contrôle de légalité des autorisations, les collectivités s'organisent, entre autres sous forme de groupements intercommunaux, pour assurer seules leur compétence d'instruction des autorisations.

L'Etat, à travers un discours d'encouragement et une action d'accompagnement et de suivi des collectivités dans leurs nouvelles missions d'instruction, participe à une incitation au changement d'échelle d'instruction des autorisations d'urbanisme. Du côté des collectivités, la délégation d'instruction permet de remplacer l'incertitude d'une ressource d'ingénierie externe que constituent les services de l'Etat, par une ingénierie interne, au sein d'une structure territoriale dont les communes sont membres.

D'après le travail de terrain réalisé, il semble que la qualité de l'instruction soit une motivation importante de délégation d'instruction. A travers cette délégation les acteurs espèrent un meilleur contrôle de la qualité d'instruction. L'instruction de qualité participe à un souhait politique de l'élu de satisfaire, dans la limite du cadre fixé par le document d'urbanisme, les volontés de construction ou d'aménagement de ses administrés. L'existence d'un contexte territorial, notamment naturel et identitaire, similaire ne semble pas être un critère de délégation.

### *iii. Un mouvement plus profond vers un nouvel urbanisme intercommunal*

La délégation s'opère dans un contexte d'intercommunalité plus active sur les questions d'aménagement et d'urbanisme, du moins plus que la moyenne nationale. L'apprentissage institutionnel sous la forme d'exercice réussi de compétences plus nombreuses, favorise un climat de confiance et d'estime de la communauté en vue d'une éventuelle délégation d'instruction.

La délégation d'instruction des autorisations d'urbanisme s'accompagne d'une ingénierie renforcée en termes de nombre de personnel, afin de couvrir le champ plus large d'intervention (urbanisme réglementaire). Le développement d'une ingénierie nouvelle, quelle soit humaine ou en terme d'outils, apparaît à la fois comme condition et conséquence de la prise de délégation d'instruction. Quoi qu'il en soit, elle modifie la configuration territoriale de départ, en renforçant une intercommunalité de technicité, d'outils et de connaissance.

### **Conclusion**

La prise de délégation d'instruction, et le développement d'ingénierie qui y est liée, offrent aux intercommunalités des données de connaissance territoriale dont celle-ci ne disposait pas auparavant, à cette échelle. Une exploitation adaptée de cette connaissance permettrait de constituer des outils d'observation plus pointus : observatoire fonciers, de la construction, de l'habitat. Autrement dit, l'intercommunalité peut devenir sur le territoire, l'échelle de référence en termes de connaissance territoriale, pouvant ainsi aider à bâtir une vision territoriale assise sur des données statistiques ou de prospective. Cette connaissance est d'autant plus importante pour des communautés périurbaines, ayant fait le choix de la non intégration au sein d'une communauté d'agglomération. Elle peut être mobilisée, par exemple, lors de l'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale, pour lequel les communautés sont compétentes.

La délégation participe relativement peu aujourd'hui, malgré des possibilités importantes, à une implication plus forte des communautés sur l'urbanisme planificateur communal. Nous mettons en évidence un paradoxe de situation : la délégation confère aux communautés une légitimité et des moyens d'assistance et d'interventions plus forts sur l'urbanisme communal, mais, dans un même temps, les communautés semblent se refuser à se saisir de ces possibilités.

Les communautés délégataires de l'instruction des autorisations d'urbanisme semblent mieux armées pour la réalisation d'un PLU intercommunal, car dotées d'une ingénierie dédiée à l'urbanisme réglementaire à même d'assister l'élaboration du document de manière à porter les intérêts tant communautaires que communaux.

La délégation d'instruction peut donc être lue comme à la fois expression, conséquence et origine d'une mutualisation et d'un développement d'une ingénierie intercommunale dédiée aux territoires à faible densité de population et aux ressources financières faibles pour assumer leurs missions et compétences.

### **3.5. Le *genius loci* dans les projets d'habitat du Val de Loire ?**

<b>Problématique</b>	Des démarches d'aménagement dans le Val de Loire intègrent-elles le concept de <i>genius loci</i> dans le cadre de nouvelles opérations d'habitat? Plus précisément, comment la chaîne d'aménagement dans les nouvelles opérations d'habitat, depuis les documents d'urbanisme à la maîtrise d'oeuvre suit-elle le concept de <i>genius loci</i> ?
<b>Hypothèse</b>	Les démarches d'aménagement suivent davantage le concept de <i>genius loci</i> depuis l'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO en novembre 2000.
<b>Référence complète</b>	Gleye, Sylvain. <i>Le genius loci dans les projets d'habitat du Val de Loire ?</i> Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008

## Contexte : Le *genius loci*

Dans cette étude, il a été retenu un certain nombre de critères permettant l'identification et la préservation des « codes génétiques » d'un lieu :

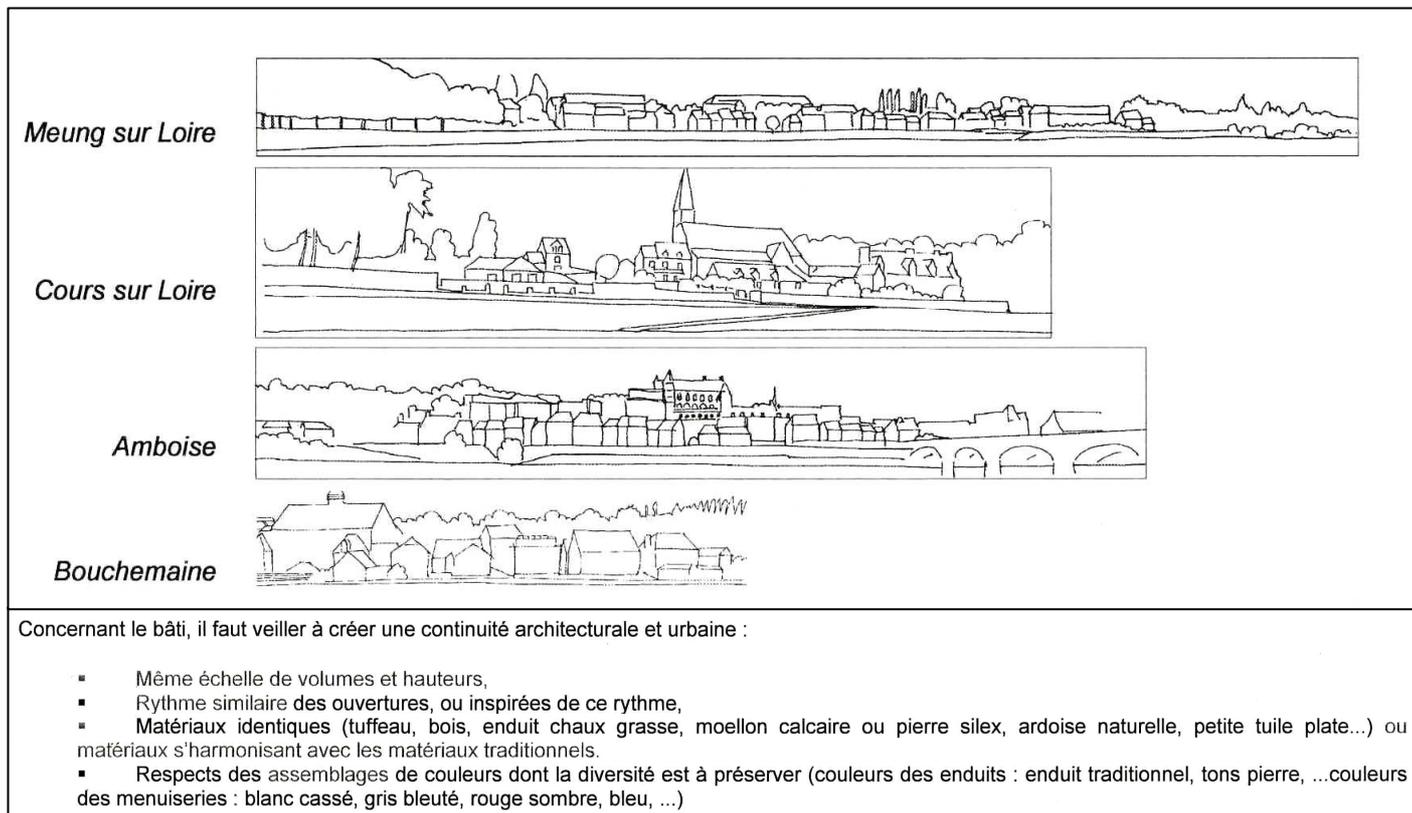
- Les grands principes :
  - Respecter le contexte historique et local
  - Respecter les significations des éléments du bâti existant
  - Identifier les « déséquilibres » du lieu permettant l'innovation au nouveau projet, sans perturber l'équilibre existant
  
- Les principes de continuité typologique et morphologique avec le du bâti existant
  - Respecter la typologie du bâti existant
  - Conserver et prolonger les éléments de constructions existantes
  - Intégrer des éléments des constructions existants à un nouveau projet
  - Respecter la forme, la taille, la volumétrie des éléments de construction existants
  
- Les principes de continuité en termes de matériaux
  - Utiliser des matériaux de même nature (de même origine ou issus de méthodes similaires de fabrication)
  - Utiliser des matériaux présentant des ressemblances ou susceptibles de favoriser l'intégration des nouveaux éléments bâtis

## Principaux résultats

### *i. Le *genius loci* dans le texte des documents de planification du Val de Loire*

Même si l'identité ligérienne semble reconnue et affichée dans les documents étudiés, il semble aussi que la diversité des paysages ligériens soit à l'origine de multiples identités à l'échelle du Val de Loire. Le Val de Loire apparaît très protégé, comme le montre la variété et la densité des politiques publiques de protection du patrimoine architectural et paysager existantes. Le critère « UNESCO » renforce les tendances de protections constatées dans le Val de Loire et s'affiche comme unificateur. Les objectifs de la Mission Val de Loire sont communs à ceux décrits plus localement aux échelles du PNR, du SCOT Amboise - Bléré – Château Renault ou de la Charte de Pays Sologne Val Sud, et ce critère semble reconnu par les acteurs comme image de valeur de la Région à laquelle ils appartiennent. Cela donne ainsi un poids supplémentaire aux objectifs de protection et de valorisation dans les documents d'urbanisme, notamment au niveau de la Charte du PNR Loire-Anjou-Touraine et au niveau des SCOT (ABC, Orléans) qui sont des documents de planification opposables aux documents communaux. Nous retrouvons non seulement une volonté commune (voire unanime) de protection sur l'ensemble des documents étudiés, mais aussi des prescriptions d'ordre opérationnel très similaires.

On remarque aussi de nombreuses similitudes entre les termes utilisés dans les documents étudiés et les termes de notre liste de départ. On peut citer notamment les mots et expressions « identité », « spécificité », « perpétuer les équilibres », « conserver la lisibilité patrimoniale », « conserver l'existant », « des aménagements en adéquation avec le fleuve ». Les documents semblent vouloir exprimer l'importance et la volonté de suivre ce que Giancarlo De Carlo nomme les « codes génétiques » du territoire et ce que Christian Norberg Schulz nomme le *genius loci*.



**Figure 19 :** Exemples de différentes silhouettes de fronts de Loire. Quelques conseils pour veiller à la continuité architecturale et urbaine.

Source : Atelier Penneron, architectes DPLG ; Anne Velche, paysagiste DPLG ; pour Mission Val de Loire. Mai 2007

## ii. Un discours normatif autour du *genius loci* mais peu d'application dans les faits

L'enquête de terrain a révélé que l'existence d'une identité ligérienne dans le Val de Loire était loin d'être évidente. Les propos des acteurs interrogés à ce sujet semblent rejoindre les résultats de l'étude de documents. L'identité se ressent, mais s'explique difficilement. Le PPRI apparaît comme unifiant le Val de Loire, par sa présence généralisée, mais la diversité culturelle du Val semble s'opposer à une identité commune.

Malgré tout, les critères architecturaux, urbanistiques et paysagers sont souvent cités pour qualifier les démarches permettant de respecter l'identité du lieu en aménagement et urbanisme. Même si les acteurs dénoncent des pratiques d'aménagement ne tenant pas compte du lieu dans le Val de Loire, nombreux sont ceux qui emploient ces démarches dans leurs activités.

A ce titre, ces critères sont sensiblement identiques à ceux identifiés lors de l'étude des documents relatifs au Val de Loire. A la manière des documents d'urbanisme étudiés, les acteurs interrogés soulignent la tradition de politiques publiques de protection du patrimoine architectural et paysager dans le Val de Loire. Cela explique en partie l'absence d'impact visible de l'inscription du Val au Patrimoine Mondial de l'UNESCO : les acteurs apparaissent déjà très sensibilisés aux enjeux de protection exposés par la Mission Val de Loire. Cependant, si l'UNESCO apparaît comme un critère unificateur dans les documents d'urbanisme du Val de Loire, il ne semble pas perçu comme tel par les acteurs.

En outre, la sensibilisation et la pédagogie sont reconnues comme importante et nécessaire par l'ensemble des acteurs, qu'elles soient entreprises par la Mission Val de Loire ou par les autres acteurs, à tous les niveaux d'intervention. Les acteurs confirment la tendance à l'étalement urbain et à la banalisation des nouveaux quartiers, ce qui justifie les inquiétudes relevées à ce sujet au niveau des documents étudiés.

D'autre part, la standardisation des documents d'urbanisme, notamment par l'aspect réglementaire, est critiquée par la majorité des acteurs. Sur ce point, l'étude de documents a montré que l'Etat soulignait le manque de spécificité des projets de SCOT. Si les règlements de PLU sont vus comme garants du respect de certaines règles nécessaires à la protection du patrimoine, ils sont aussi vus comme réducteurs d'un point de vue architectural et responsable d'une certaine homogénéisation du territoire.

Documents d'urbanisme et acteurs s'accordent sur la nécessité de concilier la qualité de ce qui fait aujourd'hui du Val de Loire sa reconnaissance internationale avec les enjeux de développement durable. Pour les acteurs, la prise en compte de l'identité du lieu apparaît souvent comme un critère de qualité urbaine. L'intégration fonctionnelle peut difficilement s'envisager sans la prise en compte de la spécificité du lieu. Cette vision des choses rejoint le point de vue de l'ILAUD selon lequel la perte de l'identité du lieu amène la perte de « qualité de l'espace physique ».

Au final, cette enquête de terrain montre que de manière générale, l'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO ne modifie pas les démarches de projets d'habitats dans le Val de Loire.

Les acteurs interrogés encouragent les démarches de sensibilisation aux bonnes pratiques dans les documents d'urbanisme, qu'ils disent eux-mêmes pratiquer et dénoncent les mauvaises pratiques ne prenant pas en compte l'identité du lieu dans le Val de Loire.

Ainsi, les démarches d'aménagement et d'urbanisme encouragées par les acteurs dans le Val de Loire s'inscrivent dans la logique des démarches de projet respectueuses du *genius loci*, défendues par l'ILAUD (l'International Laboratory of Architecture and Urban Design) et Giancarlo De Carlo.

### *iii. Une absence du *genius loci* généralisée sur la majorité des opérations d'habitat en Val de Loire*

On constate que les phénomènes d'extensions urbaines se poursuivent et marquent visiblement le territoire du Val de Loire. La logique des marchés financiers du foncier et de la maison individuelle semblent pour l'instant l'emporter face à la volonté commune des acteurs.

## **Conclusion**

Notre hypothèse de départ, selon laquelle les démarches d'aménagement suivent davantage le concept du *genius loci* depuis l'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO a été réfutée. Le projet de fin d'études révèle qu'il n'y a pas de réels changements dans les pratiques d'aménagement depuis 2000.

A l'avenir, les principes du projet de la « Métropole Jardin », redevenus d'actualité avec l'inscription du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, pourraient se concrétiser, permettant ainsi au Val de Loire d'exprimer pleinement son identité ligérienne.

## **3.6. Evolution des modes de planification spatiales des régions urbaines. Leçons pour le Val de Loire**

<b>Problématique</b>	L'inscription du Val de Loire au patrimoine mondial de l'UNESCO est-elle assez mise en avant dans les documents que l'Etat rédige pour les SCOT d'Indre-et-Loire?
<b>Hypothèse</b>	L'inscription n'est pas assez présente dans les documents que l'Etat rédige pour les SCOT d'Indre et Loire
<b>Référence complète</b>	Gairard, Stéphanie. <i>Evolution des modes de planification spatiales des régions urbaines. Leçons pour le Val de Loire</i> . Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008

## **Contexte : le rôle « théorique » de l'Etat**

L'Etat déconcentré doit être en situation de répondre pleinement aux différents enjeux portés par les récentes lois d'aménagement et d'urbanisme. Seule une connaissance approfondie et structurée du territoire, de ses enjeux et de ses projets prioritaires lui permet :

- de garantir la qualité et l'exhaustivité des informations portées à la connaissance des collectivités ;
- de motiver solidement son association aux documents de planification ;
- d'inscrire ses interventions dans le contexte de recherche de cohérence et de refonte des politiques territoriales porté à la fois par la loi SRU et par les lois relatives à l'aménagement durable du territoire et à l'intercommunalité.

(Circulaire UHC/PS/18 n° 2001-63 du 6 septembre 2001 relative au rôle de l'Etat dans la relance de la planification)

## **Principaux résultats**

Après avoir comparé les documents des SCoT ABC (Amboise - Bléré - Château Renault) et NOT (Nord Ouest Touraine), l'analyse montre une amélioration de la qualité des documents rédigés par l'Etat, notamment dans le document d'association pour le SCoT NOT (clarification de la position de l'Etat vis-à-vis de l'inscription et amélioration de la qualité de l'étude). Cependant, il reste des lacunes dans l'accès à l'information et dans la rédaction, les deux piliers qui permettent à l'Etat, à travers ses documents, d'atteindre les objectifs inscrits dans la circulaire citée auparavant.

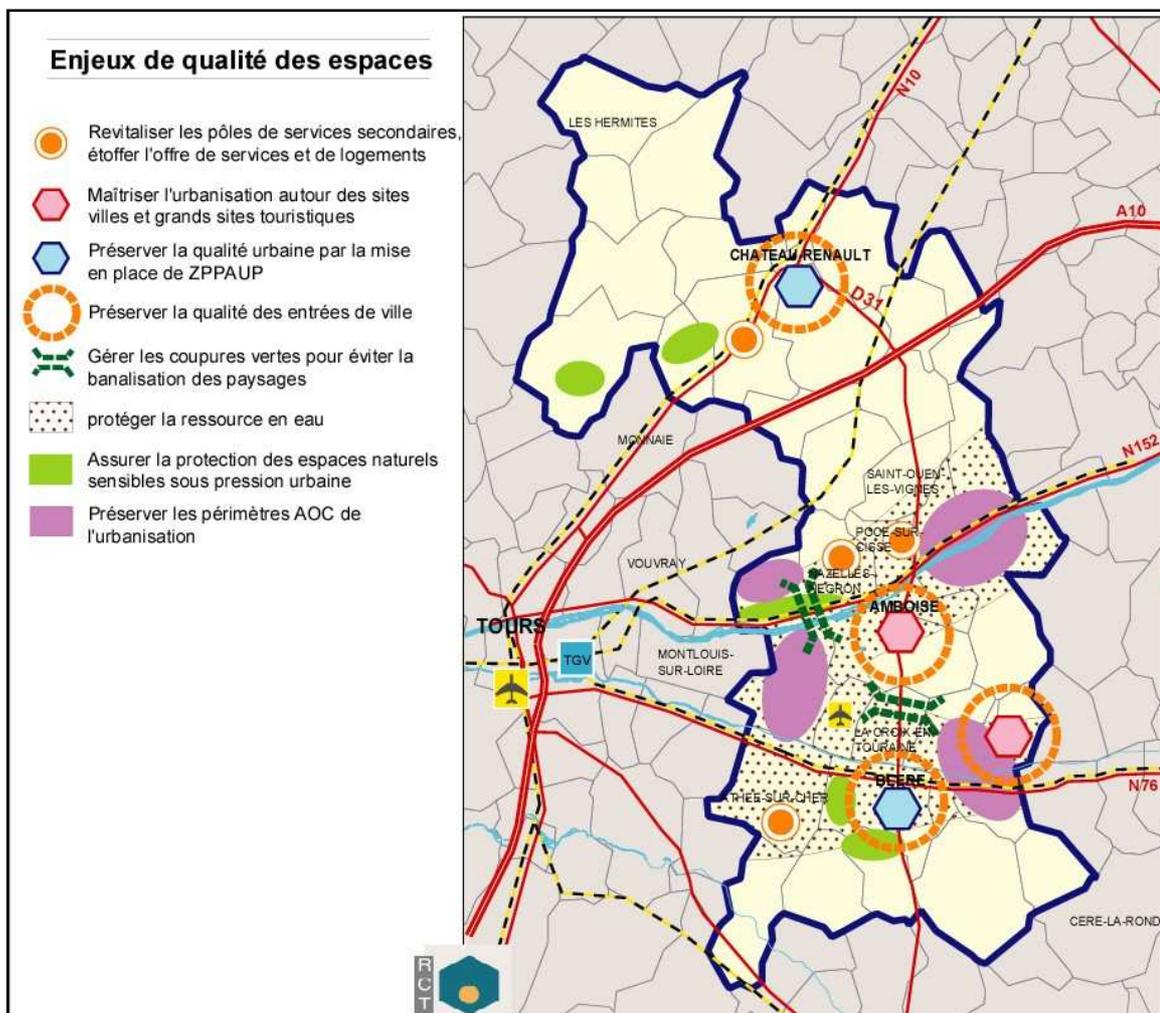
### *i. Des lacunes importantes dans l'accès à l'information*

Dans les porter à la connaissance, l'étude relève un certain manque d'implication de la part de l'Etat pour la protection du Val de Loire. L'information est réduite, il est simplement décrit les grandes orientations à prendre en considération et l'organisation qui s'est créée autour de l'inscription au patrimoine mondial. Pour plus de précisions, le lecteur est redirigé vers la Mission Val de Loire. Ainsi, les enjeux de l'Etat vis-à-vis des documents d'urbanisme ne sont pas clairement affichés.

C'est dans l'évaluation environnementale du rapport de présentation du SCoT ABC que nous avons noté pour la première fois une liste concrète des priorités d'actions qui avait été formulée par la Mission Val de Loire. En outre, dans les documents d'association, les informations données par l'Etat sont très hétérogènes d'un SCoT à l'autre. Dans le document d'association pour le SCoT NOT, le Val de Loire est porté de manière beaucoup plus significative en étant intégré à de nombreuses thématiques. Cependant, il ne semble pas, pour les destinataires du document (entretien syndicat mixte janvier 2008), que le Val de Loire ait été traité avec beaucoup plus d'intérêts que les autres thématiques sensibles de l'Etat. Le Val de Loire patrimoine mondial est donc mieux traité pour le SCoT NOT mais replacé dans le contexte général d'élaboration du SCoT, il a tendance à passer au second plan.

### *ii. Des lacunes importantes dans la rédaction des documents d'association*

Le Val de Loire-patrimoine mondial a été très peu mis en avant dans les SCoT ABC et NOT. Pour le SCoT ABC, le manque de recul de l'Etat face à l'inscription n'a pas permis de l'intégrer correctement dans les enjeux : l'information n'a pas été comprise par les destinataires. Le contexte politique n'a pas non plus été favorable.



**Figure 20** : Enjeux de qualité des espaces suggérés par l'Etat sur l'aire du SCoT ABC

Source : DDE37/ SDELCOS/ PTU, document d'association de l'Etat.

Pour le SCoT NOT, la rédaction a été mieux travaillée. Les justifications de l'Etat sont diversifiées, ce qui permet certainement une meilleure acceptation des propositions de l'Etat par les élus. Cependant, il a fallu l'organisation de réunions informelles entre l'Etat et le syndicat pour que l'inscription soit réellement prise en compte à la hauteur de ce qu'attendait l'Etat. Concrètement, des réunions ont été organisées entre le chargé de mission, le responsable du SCoT à l'agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours et deux techniciens de la DDE qui ont en charge la rédaction des documents de l'Etat. Ensemble, ils ont analysé le DOG : des formulations ont été reprises, des remarques ont été faites de la part des techniciens DDE sur le manque de prise en compte du Val de Loire. Ces remarques ont tout de suite été prises en compte par le chargé de mission, qui, avec l'accord du syndicat mixte, a intégré des prescriptions spécifiques au Val de Loire pour le pôle Langeais- Cinq Mars la Pile. (entretien Etat, avril 2008).

Ainsi, on peut noter que les étapes formelles, prévues dans la loi ne sont peut-être pas forcément les plus efficaces en terme de communication...

## Conclusion

L'Etat ne retranscrit pas ou peu l'inscription à l'UNESCO du Val de Loire et les normes en résultant dans l'élaboration des documents d'urbanisme en Val de Loire. Les faibles moyens techniques de L'Etat ne lui permettent qu'une participation et un écho faible lors de l'élaboration des SCoT.

### 3.7. Les représentations de la qualité architecturale et urbaine. Enseignements pour le Val de Loire

<b>Problématique</b>	Quels sont les critères des différents acteurs intervenant à différentes échelles (nationale, départementale, locale), pour déterminer la qualité architecturale et urbaine d'un espace ?
<b>Hypothèse</b>	Il existe un consensus, une doctrine à l'échelle macro (nationale) sur la représentation de la qualité architecturale et urbaine. Cette doctrine est non partagée à une échelle plus micro (échelle des CAUE ou échelle du projet élémentaire).
<b>Référence complète</b>	Dauplé, Julien. <i>Les représentations de la qualité architecturale et urbaine. Enseignements pour le Val de Loire</i> . Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008

#### Principaux résultats

##### *i. Un consensus à l'échelle nationale*

Par la comparaison des trophées et l'analyse de certains, un certain consensus se dégage autour de plusieurs critères communs à une grande majorité de concours permettant de juger de la qualité architecturale et urbaine d'une opération d'habitat :

- l'intégration du projet dans son environnement
- l'innovation
- l'esthétisme du programme
- le respect de l'environnement.



**Figure 21** : Photos et plans-masse d'opérations d'habitat récompensés dans le cadre du concours arturbain.fr « Reconsidérer le lotissement comme ensemble urbain à mesure humaine » de 2007.

ii. l'importance du critère identitaire à l'échelle régionale

Les CAUE, la mission Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO et le PNR Loire-Anjou-Touraine ont une vision assez proche de la qualité architecturale et urbaine d'une opération d'habitat. Celle-ci s'articule autour de plusieurs critères :

- l'innovation
- la prise en compte du développement durable (deux critères proches du niveau national)
- l'intégration du projet dans son environnement, entendu par certains des organismes rencontrés comme respect du patrimoine et de l'identité ligérienne. Pour la Mission Val de Loire, il s'agit de respecter et de préserver le site et le paysage (insertion passive). Pour les CAUE, une intégration réussie agit positivement sur le site pour le transformer (insertion active).
- la qualité d'usage : une préoccupation absente à l'échelon national.

iii. des professionnels qui reprennent les mots d'ordre nationaux et régionaux dans les discours mais qui l'appliquent peu dans leurs opérations

Les professionnels rencontrés (promoteurs immobiliers, architectes, urbanistes) mettent en avant dans leur discours de vente et dans leurs plaquettes des critères proches de ceux mis en évidence aux échelles plus macro. Cependant, ils n'appliquent pas ou qu'en partie (la réalisation de noues paysagères est par exemple très à la mode) ces préceptes dans les opérations d'habitat qu'ils réalisent. La vision de la qualité architecturale et urbaine qu'appliquent ces opérateurs ne correspond pas à celles prônées au niveau local et national.

**Conclusion**

	Echelle nationale (concours nationaux)	Echelle du Val de Loire		Echelle du projet (discours des professionnels et opérations d'habitat)
		CAUE	Mission Val de Loire UNESCO – PNR Loire Anjou Touraine	
<b>Innovation</b>	X Exemplarité	Innovation architecturale	Développement durable	ponctuelle
<b>Insertion du projet</b>	X	Active	Passive	Recherche d'insertion Opérations souvent considérées comme non insérées
<b>Esthétique du projet</b>	X	Réflexion sur l'identité	Identité ligérienne	Opérations souvent considérées comme banales
<b>Respect de l'environnement</b>	X	X		Recherche d'une image respectueuse de l'environnement (noues, modes doux)

## Conclusion générale

Les deux ateliers et la dizaine de projets individuels de fin d'études, à travers l'analyse de documents de planification et d'entretiens auprès d'élus, d'habitants et de professionnels de l'Aménagement et de la construction, se proposaient d'interroger les relations entre l'échelle du projet d'habitat et celle du projet de territoire, ainsi que l'articulation des différents acteurs concernés. Les travaux abordaient également l'incidence du Val de Loire, inscrit en 2000 sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO au titre de son patrimoine naturel et culturel vivant, sur les projets de logements.

Il convient ici de mettre en lumière une limite importante de la recherche. Il s'agit d'un travail basé en partie sur des hypothèses et une approche partiellement de type ethnosociologique (notamment les hypothèses sur les relations entre demande immédiate et demande latente en matière d'habitat). L'enquête de terrain sur un échantillon restreint d'habitants aurait sans doute été menée de manière plus efficace par des doctorants formés à la pratique des entretiens, que par des étudiants en aménagement-urbanisme (la meilleure solution aurait été des équipes mixtes). Cette limite concerne surtout le recueil et l'interprétation du discours des habitants, dont il reste, malgré tout une bonne part exploitable et intéressante. L'équipe de recherche, à l'occasion de séminaires internes, a pu procéder à un tri et à une validation (ou invalidation) des résultats des différentes approches de terrain. L'analyse des terrains, la rencontre avec les élus et les opérateurs de l'aménagement n'ont pas souffert du même défaut.

La recherche empirique a porté sur des opérations d'habitat réalisées dans des communes des agglomérations d'Orléans et Tours (première et seconde couronne), ou dans des communes plus éloignées dans le cas tourangeau. L'analyse des divers documents d'urbanisme existants ou en cours d'élaboration a permis de cerner les enjeux des différentes stratégies communales et intercommunales et leur articulation avec les projets des opérateurs en charge de la production de logements. L'articulation entre projet de territoire à grande échelle et projet d'habitat à l'échelle des opérations se fait au niveau d'une charnière, le PLU. Ce document d'urbanisme crée la relation entre intérêt général défendu par les municipalités et la contrainte économique à laquelle sont soumis les opérateurs. L'outil réglementaire influence efficacement la construction de logements, à condition qu'il soit associé à un véritable portage politique. Les faibles exigences de certaines municipalités pourraient être à l'origine de dysfonctionnements d'articulation entre les échelles. Cela se fait d'autant plus ressentir en milieu périurbain éloigné. Une des solutions serait alors le renforcement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui aiderait l' élu à connaître ses droits et sa marge d'influence sur les opérateurs. Cependant, notre recherche montre qu'un éventuel renforcement de l'ingénierie territoriale doit aussi s'accompagner de la prise en compte fine par celle-ci des logiques des opérateurs et des aspirations exprimées ou latentes des habitants.

Les professionnels de l'aménagement et de la construction accordent une part importante au dialogue avec les élus. Leur logique d'actions étant très marquée par le marché et la demande, il s'agit pour eux de négocier les dispositions avancées dans les documents d'urbanisme pour aboutir à un compromis susceptible d'optimiser les retombées financières générées par l'opération. La négociation est d'autant plus facile que les élus ont des difficultés à défendre leur projet communal. Les opérateurs privés se placent dans une logique de marché à court terme. Leur objectif est de rester rentable pour obtenir la satisfaction du client à l'achat de leurs opérations. Ils fabriquent pour beaucoup un produit standard, dans le cas du Val de Loire une maison individuelle aux murs blancs et aux toits en ardoise industrielle. Ils ne sont pas nécessairement prêts à se lancer dans le montage de programmes plus innovants, tel les écoquartiers. Ils veulent proposer des produits qui ont des débouchés immédiats. Ils s'interrogent sur la demande réelle des habitants et leur véritable envie d'intégrer ce type d'habitat.

La variété des opérateurs rencontrés (lotisseurs, géomètres, groupes de promotion immobilière, aménageurs, promoteurs sociaux, pavillonneurs...), la durée (1h à 1h30) et la richesse des entretiens aboutissent à un discours abondant et riche sur les thématiques explorées. Les réponses laissent apparaître parfois, derrière le discours convenu, un propos sous-jacent, qui est de l'ordre du « mais quand même » : « mais quand même , ça va évoluer. De toute façon, il faut s'y préparer ». On peut donc penser qu'il y aurait potentiellement chez les opérateurs de l'aménagement urbain une aspiration à un changement allant dans le sens d'un aménagement mieux régulé. Est ce à dire que le monde des opérateurs de la croissance urbaine est prêt à s'impliquer dans une logique de projets de territoires, voire à accepter l'idée et les contraintes d'une « replanification » des territoires particulièrement nécessaire aux yeux des urbanistes, par ces temps de Grenelle de l'environnement ? Ce serait sûrement aller un peu vite. Mais il nous semble qu'il y a là une piste à explorer davantage en tout cas.

De leur côté, les habitants semblent se satisfaire des produits de logement que les opérateurs leur proposent. La maison individuelle agrémentée d'un jardin et localisée dans un quartier calme proche de la campagne est l'idéal-type qu'ils ont majoritairement déclaré. Les répondants n'ont pas été force de proposition dans la conception d'un nouveau modèle d'habitat, de même qu'ils ne sont pas réellement sensibles à l'alternative qu'offrirait la construction des écoquartiers ou la gestion raisonnée de l'espace. Du point de vue des habitants, être propriétaire d'une maison individuelle est un moyen de satisfaire leur désir d'intimité, d'espace et de sécurité. Les politiques d'accession à la propriété, l'offre très orientée des opérateurs et des habitants non sensibilisés au problème de l'étalement urbain ont assis la conviction que la maison individuelle offre une qualité de vie inégalable. Aussi, l'attachement inébranlable à la maison ne peut probablement pas évoluer sans incitation et communication sur le sujet. Alors que l'atelier réalisé à Tours, d'avril à juin 2008, s'est inscrit dans une période de forte augmentation du coût de transports, les ménages n'ont pas laissé l'impression d'envisager qu'une partie de la population pourrait passer d'une maison à un appartement proche des transports en commun. Ils remettent plutôt en question leurs modes de déplacement. Faire de l'information sur les enjeux de la limitation de l'étalement urbain paraît donc nécessaire, auprès des habitants mais aussi auprès des élus.

Récemment inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, le Val de Loire est peu présent dans le discours des différents acteurs du projet de l'habitat. Les spécificités de ce territoire marquent la pratique de ses acteurs, lorsque les projets d'urbanisation sont contraints de s'adapter au risque d'inondation. Les habitants pratiquent les bords de fleuve avec plaisir mais oublient la présence toute proche de l'eau quand ils n'y ont pas accès. Dans le même temps, vis-à-vis des personnes extérieures au Val de Loire, les municipalités affichent le label UNESCO à l'entrée des villages et les promoteurs vont vendre un cadre de vie agréable aux acquéreurs provenant d'autres régions. Ainsi, le caractère patrimonial du Val de Loire est plutôt un fait acquis que l'on utilise pour donner une bonne image. Au total, la qualité des opérations étudiées est rarement en adéquation avec la valeur architecturale et environnementale conférée à ce territoire.

Au total, cette recherche a mis en évidence une forme de rupture entre l'habiter concret, quotidien et « localisé » (même s'il peut aller jusqu'à une vie en plusieurs endroits et/ou une vie « en réseaux »), et l'échelle de la gestion des (plus) grands territoires, au travers en particulier des documents d'urbanisme. Ceux-ci semblent relever pour les habitants, d'une autre logique : technocratique, politique, abstraite et/ou générée par des instances mal connues.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Ascher, F. (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, Odile Jacob.
- Barbier, J.-M. (1991), *Elaboration de projets d'action et planification*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Baudrier et alii, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire*. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans. Rapport d'Atelier d'option DA5 « Ingénierie territoriale », Février 2008, Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, 144 p. + annexes.
- Boudon, P. (1985), *Sur l'espace architectural. Essai d'épistémologie de l'architecture*, Paris, Dunod, (1<sup>ère</sup> édition, Paris, Bordas, 1971).
- Boudon, P. (1991), *De l'architecture à l'épistémologie : la question de l'échelle*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Boutinet, J.-P. (1986), *Anthropologie du projet*, Paris, Presses Universitaires de France.
- Caille D., Gayme S., Larmaillard L., Lebond S., Pragout E., Zheng K., *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire. Cas d'études en zone périurbaine de Tours*. Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008 (2 tomes + annexes). Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.
- Chalas Y. (1989), L'imaginaire aménageur ou le complexe de Noé, *Annales de la recherche urbaine*, n° 42, pp. 66-73.
- Chalas, Y. (dir.) (2004), *L'imaginaire aménageur en mutation*, Paris, L'Harmattan.
- Claude, V. (2006), *Faire la ville*, Marseille, Editions Parenthèses.
- Cycle d'urbanisme de Sciences Po, Mission Val de Loire (2006), *Politiques d'habitat et démarches de labellisation en Val de Loire*, Paris, rapport d'expertise, 180p.
- Demazière, C. (2005), Les contrats d'action publique, in Bonnard, M. (dir.), *Les collectivités territoriales en France*, Paris, La Documentation française.
- Demazière, C. (2006), Ingénierie territoriale : un champ professionnel et un domaine de recherche à baliser, *Journal des PREDAT*, n°5, pp. 4-5
- Demazière, C. (2007), Tours : construire une métropole interrégionale à l'ombre du Bassin Parisien, in Motte, A. (dir.), *Les grandes agglomérations françaises face aux défis métropolitains*, Paris, Economica.
- Dhelens, P. *Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.
- Dubois-Taine, G. (2002), *La ville émergente : résultats de recherche*, Paris, PUCA.
- Fowler, P.J. (2003), *World heritage cultural landscapes 1992 – 2002*, Paris, UNESCO WHC.
- Healey, P. Khakee, A., Motte, A., Needham, B. (eds) (1997), *Making strategic spatial plans*, Londres, UCL Press.

- Hernandez F. (2003), *Le processus de planification des déplacements urbains entre projets techniques et modèles de ville*, Thèse de doctorat en Aménagement de l'espace et urbanisme soutenue à l'Université d'Aix-Marseille III (Institut d'Aménagement Régional), le 8 décembre 2003, 351 p. + annexes
- Jaillet, M.-C. (dir.) (2006), *La construction politique des agglomérations*, Paris, PUCA.
- Laidet M. (2005), Vivre et faire vivre les paysages du Val de Loire, *Cahier du Val de Loire*, n°2, Tours.
- Lévy, J., Thibault, S. (dir.) (2004), *SCALAB : Echelles de l'habiter*, PUCA, programme « Habitat et vie urbaine », Paris, 338 p.
- Motte, A. (dir.) (1995), *Schéma directeur et projet d'agglomération*, Paris, Juris-Service.
- Motte, A. (dir.) (2007), *Les grandes agglomérations françaises face aux défis métropolitains*, Paris, Anthropos-Economica.
- Négrier, E. (2006), *La question métropolitaine*, Grenoble, Presses Universitaires de Grenoble.
- Novarina, G. (2003), *Plan et projet. L'urbanisme en France et en Italie*, Paris, Anthropos-Economica.
- Rosemberg, M. (2000), *Le marketing urbain en question*, Paris, Anthropos-Economica.
- Sajous P., 2003, *L'automobilité périurbaine en France : une façon d'habiter*. Thèse de doctorat, Université Paris I Sorbonne, 298 p.
- Thibault, S., Lussault, M. (2003), Aménagement (Géographie et), *Dictionnaire « Géographie et sciences sociales de l'espace »*, J. Lévy et M. Lussault (dir.), Paris, Belin.
- Tsiomis, Y. (dir.) (2007), *Echelles et temporalités des projets urbains*, Paris, Jean-Michel Place.
- Vanier, M. (2008), *Le pouvoir des territoires. Essai sur l'interterritorialité*, Paris, Economica-Anthropos.

# TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION GENERALE .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Enjeux des recherches sur les processus d'urbanisation : pour une ingénierie du projet d'aménagement ....</b>	<b>1</b>
1.1. Des recherches pouvant enrichir la réflexion sur l'action.....	2
1.2. L'ingénierie appliquée à l'aménagement.....	3
<b>2. Le projet de recherche et l'expérimentation pédagogique développés dans le cadre du programme</b>	
<b>Architecture de la grande échelle .....</b>	<b>3</b>
2.1. Problématique de recherche.....	3
2.2. Dispositif d'expérimentation pédagogique .....	5
<b>3. Terrain : la problématique du Val de Loire .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Démarche .....</b>	<b>8</b>
4.1. La sphère des documents d'urbanisme .....	8
4.2. La sphère des modes de vie et des aspirations des habitants .....	12
4.3. La sphère des opérateurs du logement .....	13
<b>CHAPITRE 1 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE D'ORLEANS .....</b>	<b>16</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>16</b>
Cadre pédagogique et présentation du terrain.....	16
Des projets d'habitat « mesurés » ? .....	18
<b>1. Pratiques et attentes des habitants .....</b>	<b>19</b>
1.1 La difficulté de mettre en évidence la demande « latente » des habitants en matière de logements.....	19
<b>2. Les logiques d'actions des opérateurs du logement.....</b>	<b>21</b>
2.1 Des opérateurs du logement confiants quant à la justesse de leur connaissance de la demande, et par conséquent, quant à la pertinence de leurs produits.....	21
2.2 Le droit du sol, le règlement, sont le point d'entrée des opérateurs et des habitants dans le projet urbain.....	22
2.3 Le projet d'habitat offre un espace de négociation, entre élus et promoteurs, favorable aux deux parties .....	23
<b>3. Le Chaînage Opération d'habitat – Document d'urbanisme communal – Projet de territoire.....</b>	<b>23</b>
3.1 Des opérations d'habitat en lien avec le projet communal.....	23
3.2 Un SCOT qui pense l'agglomération par couronnes suivant un gradient centre-périphérie.....	24
3.3 Le projet communal est le lieu où se gèrent les tensions entre « projet de territoire » et « projet d'habitat » ..	26
<b>Conclusion .....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE 2 : CAS D'ETUDES EN ZONE PERIURBAINE DE TOURS.....</b>	<b>29</b>
<b>Introduction.....</b>	<b>29</b>
Cadre pédagogique et présentation du terrain.....	29
<b>1. Pratiques et attentes des habitants .....</b>	<b>33</b>
1.1 Un parcours résidentiel visant l'accession à la propriété à travers l'achat d'un pavillon individuel .....	33
1.2 Les bords de Loire, des espaces récréatifs appréciés pour leur calme et leur paysage verdoyant.....	34
1.3 Une méconnaissance de la portée stratégique du document d'urbanisme .....	34
<b>2. Les logiques d'actions des opérateurs du logement.....</b>	<b>34</b>
2.1 Des opérateurs privés qui cherchent à tirer parti des qualités de l'environnement urbain pour mieux vendre leur produit .....	34
2.2 Pour les opérateurs privés, la contrainte ne vient pas du document d'urbanisme mais de l'indispensable négociation avec l' élu .....	35

<b>3. Le chaînage Opération d'habitat - Documents d'urbanisme communal - Projet de territoire.....</b>	<b>36</b>
3.1 Des communes réactives face au risque d'inondation .....	36
3.2 Des opérations qui s'inscrivent dans des stratégies communales : croissance démographique et affirmation d'une centralité... ..	37
... mais restent en deçà des attentes en matière d'alternatives à l'étalement urbain.....	39
3.3 Une corrélation qualité des opérations / ingénierie urbaine / projet politique .....	39
3.4 Des SCOT en phase avec un discours de maîtrise de l'étalement urbain, mais dont les orientations sont très générales et plus ou moins territorialisées ... ..	41
... par conséquent, une évaluation difficile de leur mise en œuvre au niveau local .....	42
3.5 Un classement au Patrimoine mondial sans effet sur la qualité des opérations .....	43
 <b>CHAPITRE 3 : SYNTHÈSE DES PROJETS DE FIN D'ETUDES (PFE).....</b>	<b>44</b>
<b>1. Organisation du travail.....</b>	<b>44</b>
<b>2. Formation par la recherche et Projet de Fin d'Etudes .....</b>	<b>44</b>
<b>3. Présentation synthétique des meilleurs travaux réalisés.....</b>	<b>45</b>
3.1. La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire .....	45
3.2. La relation paysage-agriculture à la petite échelle. Approche de la fermeture des paysages en Val de Loire.	46
3.3. Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre.....	48
3.4. Les réformes du code de l'urbanisme et la délégation d'instruction des autorisations d'urbanisme : Vers un changement d'échelles territoriales de conception des politiques d'urbanisme et d'habitat ? .....	50
3.5. Le genius loci dans les projets d'habitat du Val de Loire ? .....	51
3.6. Evolution des modes de planification spatiales des régions urbaines. Leçons pour le Val de Loire .....	54
3.7. Les représentations de la qualité architecturale et urbaine. Enseignements pour le Val de Loire .....	57
 <b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....</b>	<b>61</b>
 <b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>63</b>
 <b>TABLE DES FIGURES .....</b>	<b>65</b>
 <b>TABLE DES TABLEAUX.....</b>	<b>65</b>
 <b>ANNEXES .....</b>	<b>66</b>

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Les communes ayant fait l'objet d'enquêtes de terrain dans le cadre de la recherche « Ingénierie des projets de territoire et conduite d'opérations d'habitat dans une région urbaine à forte valeur patrimoniale, le Val de Loire » .....	7
Figure 2 : Communication sur l'articulation théorique des différents documents d'urbanisme .....	9
Figure 3 : Les deux formes envisagées de dispositif d'élaboration d'un SCOT .....	11
Figure 4 : Une planification urbaine en tension entre la sphère des pratiques habitantes et la sphère d'un marché économique du logement.....	12
Figure 5 : Interaction entre la sphère des habitants et la planification spatiale. ....	12
Figure 6 : Schéma du mode d'action des promoteurs.....	13
Figure 7 : Approche triangulaire Documents d'urbanisme - Aspiration des habitants – Opérateurs du logement ...	14
Figure 8 : Localisation des communes étudiées et périmètre de la Communauté d'Agglomération d'Orléans. ....	17
Figure 9 : Illustration de l'offre d'habitat en secteur périurbain d'Orléans .....	19
Figure 10 : SCOT de l'agglomération d'Orléans : Armature urbaine et réseau de transports collectifs .....	24
Figure 11 : Articulation desserte TC et qualification des zones urbanisées.....	25
Figure 12 : Aperçu des opérations étudiées : silhouettes, plans masse et typologie .....	32
Figure 13 : Localisation de l'opération au regard du risque inondation .....	37
Figure 14 : Inscription des communes dans des territoires intercommunaux .....	40
Figure 15 : Situation des communes étudiées dans les SCOT concernés .....	41
Figure 16 : L'armature urbaine sur le territoire du SCOT Nord Ouest Touraine.....	42
Figure 17 : Evolution de la fermeture du paysage du point de vue de l'évolution des surfaces boisées et populicoles. ....	47
Figure 18: Proposition d'aménagement « Vers la métropole Jardin, application à l'espace : zone de Tours ».....	48
Figure 19 : Exemples de différentes silhouettes de fronts de Loire. Quelques conseils pour veiller à la continuité architecturale et urbaine. ....	53
Figure 20 : Enjeux de qualité des espaces suggérés par l'Etat sur l'aire du SCOT ABC .....	56
Figure 21 : Photos et plans-masse d'opérations d'habitat récompensés dans le cadre du concours arturbain.fr « Reconsidérer le lotissement comme ensemble urbain à mesure humaine » de 2007. ....	57

## TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Les principales aires urbaines présentes sur le Val de Loire (Source : INSEE RGP 1999).....	6
Tableau 2 : Les structures intercommunales du Val de Loire (Source : INSEE RGP 1999) .....	7
Tableau 3 : Tableau récapitulatif des 7 opérations étudiées sur le terrain tourangeau. ....	40
Tableau 4 : Comparaison des orientations à chaque échelle, pour 2 opérations contrastées. ....	43

## ANNEXES

### Annexe 1 : Organisation des entretiens et typologie des acteurs rencontrés dans le cadre des PFE

*Personnes concernées :*

Etudiants :

Fanny Arnould

Julien Dauplé

Perrine Dhelens

Cécile Gaydon

Stéphanie Gairard

Sylvain Gleye

Guillaume Maire

Mélissa Marchand

Grégory Philbert

Laetitia Zappella

Enseignants - chercheurs :

Cyril Blondel

José Serrano

Laura Verdelli

	Nom de la personne contactée	Qualité / Service	Organisme, Ville	Date(s) du ou des rendez-vous	Personnes présentes
Etat et services déconcentrés	Sibylle Madelain-Beau	Architecte des Bâtiments de France / Chef de Service	SDAP 37, Tours	11/04/08	Sylvain, Laetitia, Perrine, Stéphanie, Fanny, Laura
	M. Dudognon	Service Urbanisme	Préfecture 37, Tours	09/04/08	Stéphanie Grégory
	Mme Thareau	Direction collectivités locales et environnement Bureau structures et finances locales	Préfecture 49, Angers	24/04/08	Grégory
	Clothilde El Mazouni	Chargée de mission planification territoriale et urbaine / Service Développement Local et Cohésion Sociale	DDE 37, Tours	20/03/08	Stéphanie
	Patrice Charrier	Chargé de mission développement durable, actions interministérielles et partenariales	DDE 37, Tours	28/03/08	Sylvain, Fanny
	Maryvonne Pichaureaux	Directrice Service application du Droit des Sols	DDE 37, Tours	15/02/08	Grégory
	M. Dancette	Chargé de politiques et de projets de territoire/ Service Développement Local et Cohésion Sociale	DDE 37, Tours	23/01/08 et 07/04/08	Stéphanie
	M. Le Ravalec	Chargé de politiques et de projets de territoire/ Service Développement Local et Cohésion Sociale	DDE 37, Tours	23/01/08	Stéphanie
	M. Chopineau	Chargé de mission Forêt-CETEF Paysage / Service Energies Renouvelables	Chambre d'agriculture d'Indre et Loire, Chambray-lès-Tours	14/04/08	Mélissa, José

	Nom de la personne contactée	Qualité	Organisme	Etat rendez-vous	Personnes présentes
Techniciens de collectivités locales	M. Tallois	En charge du SCoT de l'agglomération tourangelle	Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle	22/01/08	Stéphanie
				31/03/08	Perrine Cécile
	Mme Petitfrère	Chargé d'études Habitat-service Urbanisme	Agglomération de Tour(s) Plus	27/03/08	Cécile
	M. Cappelle	Service Urbanisme	Ville de La Riche	29/04/08	Fanny, Cécile, Sylvain
	Mme Poisson	Service Urbanisme	Ville de Montlouis	26/03/08	Fanny, Sylvain, Cécile
	M. Charpentier	Instructeur des documents d'urbanisme	Communauté de Communes (CC) du Vouvrillon, Parçay-Meslay	18/01/08	Grégory
	M. Bouvard	Chargé de mission Aménagement, Urbanisme, Habitat	CC du Val de l'Indre, Monts	08/02/08	Grégory
	M. Tessier	DGS	Ville de Parçay-Meslay	13/02/08	Grégory
	Mme Elodie Ternoir	Responsable du Service Aménagement et Urbanisme	CC de l'Est Tourangeau	30/04/08	Cécile
	Mme Liscot	Responsable du service urbanisme	Ville de Monts	29/02/08	Grégory
	Mme Rivière	Responsable du service urbanisme	Ville de St Pierre des Corps	16/04/08	Cécile, Mélissa, Fanny
	M. Dupont	Chargé de mission (en charge du SCoT NOT)	Pays Loire Nature, Langeais	23/04/08 et 10/04/08	Stéphanie
	Mme Collado	Chargée de mission SCoT ABC	CC du Val d'Amboise, Amboise	23/01/08	Stéphanie
	M Tran	DGS	C.C. Loire-Aubance, Juigné-sur-Loire (49)	29/04/08	Grégory
	M. Mispoulet	Chef du service logement	CG 37, Tours	18/04/08	Cécile, Laetitia
M. Bidault	Directeur	PNR Loire-Anjou-Touraine, Montsoreau	17/04/08	Perrine, Sylvain, Julien	

	Nom de la personne contactée	Qualité	Commune Intercommunalité	ou	Etat rendez-vous	Personnes présentes
Elus de collectivités locales	M. Langé	Adjoint à l'urbanisme	La Riche		03/04/08, 08/04/08 et 28/04/08	Fanny, Cécile, Sylvain, José
	Mme Beaufile	Maire	St Pierre des Corps		15/05/08	Cécile, Fanny
	Mme Masson	Adjointe à l'urbanisme	La Ville aux Dames		09/04/08	Mélissa
	M. Leddet	Adjoint à l'urbanisme	Noizay		11/04/08	Mélissa
	M. Charlais	Adjoint à l'urbanisme	Vouvray		15/04/08	Mélissa, Grégory
	M. Bodier	Adjoint à l'urbanisme	Nazelles-Négron		16/04/08	Mélissa
	M. Metais	Maire	Villandry		16/04/08	José, Fanny, Cyril
	Mme Dellier et M. Peneau	Maire et premier adjoint	Lussault-sur-Loire		17/04/08	Mélissa
	M. Garcera	Adjoint à l'urbanisme	Montlouis		21/04/08	Mélissa, Fanny, Cécile, Sylvain
	M. Grillet	Adjoint à l'urbanisme	Monts		24/04/08	Grégory
	M. Guérin	Adjoint à l'urbanisme	Berthenay		29/04/08	Fanny, José
	M. Sautejean	Adjoint à l'urbanisme	Ballan-Miré		29/04/08	José
	M. Verhille	Adjoint à l'urbanisme	Luynes		29/04/08	José, Laetitia
	M. Hurel	Maire	Vernou sur Brenne		21/04/08	Mélissa
M. Daragon	Maire- Viticulteur	Vouvray		23/04/08	Mélissa	
M. Dansault	Conseiller municipal, agriculteur	La Ville aux Dames		18/04/08	Mélissa	
Autres	M. Andrieu	Cartographe	MSH, Tours		01/04/08	Mélissa
	Mme Servain	Enseignant-chercheur	ENSNP, Blois et MSH, Tours		02/04/08	Mélissa
	M. Yengue	Enseignant- chercheur	Faculté de géographie, Tours		04/04/08	Mélissa
		Agriculteurs	Vernou sur Brenne, Lussault sur Loire, Amboise, Montlouis sur Loire, Nazelles Négron, Noizay		fin avril	Mélissa
	M. Crépin	Vice-président	Association Urba +		15/05/08	Grégory
	M. Thomas	Propriétaire des terrains du lotissement de la Haute Bergerie	Villandry		21/04/08	Fanny
	M. Thibault	Directeur	Thibault Frères (SARL) ossature bois, Reignac-sur-Indre (37)		19/04/08	Laetitia
	M. Alix	Architecte	Cabinet Blanchet		25/04/08	Fanny, Cécile
	M. Bertrand	Chef de projet en charge de la ZAC du Botanique	ICADE		07/05/08	Fanny, Cécile
	M. Millot	Directeur commercial régional	Monné Decroix		16/04/08	Cécile, Fanny

	Nom de la personne contactée	Qualité	Organisme	Etat rendez-vous	Personnes présentes
Autress	Mme Genty	Chargée de mission Economie, PLU	ATU, Tours	Réalisé (15/02/08)	Grégory
	Céline Tangay	Paysagiste	ATU, Tours	Réalisés (27/03/08 et 03/04/08)	Fanny, Mélissa Julien, Sylvain
	Alain Huet	Architecte - Urbaniste	ATU, Tours	Réalisé (10/04/08)	Sylvain, Julien, Laetitia
	Delphine Guisard	Chargée de mission Economie et coopération Val de Loire Maine	ATU, Tours	Réalisé (23/04/08)	Guillaume
	Alice Oechsner de Coninck	Chargée de mission Habitat	ATU, Tours	Réalisés (14/03/08 et 14/04/08)	Fanny
	Thierry Lacerre	Chargé de mission études generals et PLU	ATU, Tours	Réalisé (23/01/08)	Stéphanie
	M. Drouin	Ancien directeur (1970-80)	ATU, Tours	Réalisé (09/03/08)	Perrine
	Luka Berry	Ancien directeur d'études	OERALM puis OREAC, Orléans	Réalisé (28/02/08 et 21/04/08)	Perrine, Julien, Sylvain
	M. Pierre et Mme Sabbar	Paysagiste / Architecte	CAUE 41, Blois	Réalisés (07/04/08 et 12/02/08)	Fanny, Laetitia, Julien, Sylvain
	Marie-Laure Comon et David Gobault	Paysagistes	CAUE 45, Orléans	Réalisés (27/03/08 et 07/04/08)	Julien Sylvain Fanny
	M. Lettelier	Directeur	CAUE 49, Angers	Réalisé (03/04/08)	Julien, Sylvain
	Myriam Laidet	Chargée de mission développement durable	Mission Val de Loire, Tours	Réalisé (01/04/08)	Fanny, Laetitia, Mélissa, Guillaume, Julien, Perrine
	Mme Lavat	Chef de projet en charge du secteur de La Riche	SET, Tours	Réalisé (23/04/08)	Fanny, Cécile, Sylvain
	M. Sevin	Chef de projet en charge du secteur de Montlouis	SET, Tours	Réalisés (29/04/08 et 06/05/08)	Fanny, Cécile, Sylvain, Julien
	Vivien Muyschondt	Chargé de mission auprès du DGS	Société d'Equipement de la Région de Strasbourg	Réalisé (24/04/08, par téléphone)	Grégory
	Philippe Verdier	Urbaniste	Libéral, Orléans	Réalisé (21/04/08)	Julien Perrine Sylvain
	M. Amiot	Architecte	Libéral, Tours	Réalisé (01/04/08)	Laetitia, Julien
	Mlle Hamon	Architecte travaillant sur les constructions en bois	Libéral, Beaugency	Réalisé (29/04/08)	Laetitia, Grégory
M. Gaschet	Directeur	Espace Info Energie 37, Tours	Réalisé (07/03/08)	Laetitia	

## Annexe 2 : Références des travaux des étudiants

Tous les travaux réalisés par l'équipe de Tours dans le cadre du programme de recherche « Architecture de la Grande Echelle » sont disponibles sur le site internet créé pour l'occasion : <http://www.agedatours.fr/>

### Références des travaux des étudiants

#### Ateliers

Baudrier et alii, *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire*. Cas d'études en zone périurbaine d'Orléans. Rapport d'Atelier d'option DA5 « Ingénierie territoriale », Février 2008, Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, 144 p. + annexes.

Caille D., Gayme S., Larmaillard L., Lebond S., Pragout E., Zheng K., *Pour une meilleure compréhension des relations entre projets de territoire, opérations d'habitat et modes de vie en Val de Loire*. Cas d'études en zone périurbaine de Tours. Rapport de stage de groupe DA4, juillet 2008 (2 tomes + annexes). Département Aménagement, Ecole Polytechnique de l'Université de Tours.

#### PFE

Arnould, Fanny. *La prise en compte de la qualité paysagère dans les opérations d'habitat des espaces périurbains du Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Benoit, Audrey. *Les critères de la qualité architecturale et urbaine. Une comparaison Québec - Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008.

Dauplé, Julien. *Les représentations de la qualité architecturale et urbaine. Enseignements pour le Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Dhelens, Perrine. *Les relations entre le projet de Métropole Jardin et les outils de planification des agglomérations ligériennes en région Centre*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Gairard, Stéphanie. *Evolution des modes de planification spatiales des régions urbaines. Leçons pour le Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Gaydon, Cécile. *Documents-projets de territoire et opérations d'habitat dans le Val de Loire : quelles relations ? Cas d'études en zone périurbaine de Tours dans les communes de Montlouis-sur-Loire, La Riche et Saint-Pierre-des-Corps*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Gleye, Sylvain. *Le genius loci dans les projets d'habitat du Val de Loire ?* Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008.

Maire, Guillaume. *Une gestion de la complexité des systèmes d'action pour un projet de territoire à Grande Echelle ou un projet de métropolitain en Val de Loire par émergence*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Marchand, Mélissa. *La relation paysage-agriculture à la petite échelle. Approche de la fermeture des paysages en Val de Loire*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 21 Mai 2008.

Philbert, Grégory. *Les réformes du code de l'urbanisme et la délégation d'instruction des autorisations d'urbanisme : Vers un changement d'échelles territoriales de conception des politiques d'urbanisme et d'habitat ?* Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008.

Zappella, Laetitia. *Quelle architecture durable pour demain en Val de Loire ? Le cas des constructions bois*. Projet de Fin d'Etudes (PFE) : Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, Département Aménagement, soutenu le 19 Mai 2008.