

BUILT IN MY BACKYARD!*

DE RIO DE JANEIRO À TREMBLAY SUR MAULDRE

Il est important de réaliser la situation actuelle de l'habitat individuel en France. Le phénomène d'« isolation » de la maison individuelle est un témoin de l'évolution de notre société depuis le siècle dernier. Devenu aujourd'hui majoritaire dans nos zones périurbaines et rurales, il est souvent assimilé au schéma rêvé de la plupart des foyers français de classes moyennes. Mais est-ce du désir de la population qu'est né le lotissement, ou est-ce le lotissement qui a créé cette demande?

Prenons l'exemple de Rio de Janeiro au Brésil, où les favelas constituent la grosse majorité de l'habitat individuel. Quasiment toutes maisons sont construites en mitoyenneté et sont implantées en front de rue. Les habitants, « auto constructeurs » de classe populaire, ont naturellement optimisé leur espace, créé des lieux de sociabilité et conçu une architecture logique et économique. Des stratégies communautaires qui bien sûr ne suffisent pas face en l'absence d'infrastructures urbaines. On remarquera cependant qu'en l'absence de règles, habiter l'espace d'une manière dense reste un comportement « naturel ».

En France, les foyers qui habitent les lotissements et maisons promoteurs ont des limitations, les habitants ne suivent pas leur instinct et doivent suivre les règlements qui sont garants du bien collectif. Ils habitent dans des quartiers très peu denses, avec comme schéma d'implantation récurrent, la maison en milieu de parcelle. Si l'on compare nos lotissements avec l'urbanisme sauvage d'une favela, on peut se demander lequel des deux modèles s'apparente le plus à un urbanisme durable, l'architecture pensée ou bien l'architecture sans architectes?

Le projet de recherche BIMBY (Built In My BackYard « construire dans l'arrière de ma parcelle »), initié par les architectes Benoît Le Foll et David Miet, vise à élaborer des nouvelles méthodes qui permettraient de densifier nos quartiers pavillonnaires. Il veut faire de l'habitant un acteur essentiel en faveur de la croissance de la commune. L'objectif étant de dégager de ces foyers déjà existants le potentiel pour couvrir le besoin en ressources foncières. En décembre dernier, au Tremblay sur Mauldre, commune rurale du grand Paris, une nouvelle approche pour la création de nouvelles parcelles est donc expérimentée. Ce petit village situé à une heure de Paris devait changer son ancien POS (Plan d'Occupation des Sols) afin d'établir le nouveau PLU (Plan Local d'Urbanisme), ce fut la première commune à tenter les méthodes de BIMBY.

Une heure d'entretien avec un architecte a été offerte aux foyers volontaires, avec comme moyen technique, un ordinateur pour une modélisation 3D et une règle du jeu : proposer vos projets sur votre parcelle sans les limitations des règlements actuels.

Au début, les habitants localisent leur(s) parcelle(s) par image aérienne. Ensuite l'architecte la modélise en 3D avec les constructions existantes. Au fur et à mesure, ils projettent, à court ou plus long terme. L'intervention de l'architecte consiste alors à ouvrir des pistes : leur montrer l'avantage économique, pratique de réfléchir à son patrimoine et à son devenir, et de les faire rebondir sur la notion d'habiter un territoire.

Samedi 11 décembre 2010, 10h00. Monsieur et Madame Truchant ont plus de soixante ans, vivent dans une grande maison sur une parcelle de 1200m². Ils sont venus à l'entretien, mais préviennent qu'ils n'ont pas de projet. L'architecte modélise alors leur parcelle, puis leur habitation. Finalement ils vont demander à l'architecte de leur dessiner un petit garage sur l'avant de la parcelle. Au fur et à mesure de la discussion, ils vont alors exprimer le fait que la maison est désormais beaucoup trop grande pour eux et qu'un jardin de plus petite taille compte tenu de leur âge serait plus approprié. Leurs deux enfants habitent la capitale et l'un d'eux voudrait trouver un terrain à bâtir dans les environs pour fonder son foyer, malheureusement ajoutent-ils : « tout est hors de prix c'est impossible pour eux ». L'architecte émet alors l'hypothèse de diviser leur propre terrain pour qu'un de leur enfant vienne s'installer et alors construire une petite maison adaptée à leurs besoins futurs afin de laisser la grande maison pour la jeune famille. Un projet auquel ils n'avaient jamais songé vu que le règlement l'interdit : « on doit se mettre à 3 mètres de la limite parcellaire et il n'est pas permis dans la commune de faire une parcelle de moins de 800m² ». Mais ici on oublie les limitations, on veut démontrer dans cet exercice que trop de règles engendrent des non-sens urbanistiques.

En réalisant un entretien au cas par cas, le médiateur, ici architecte, ouvre des pistes, conseille et fait réagir. Il est étonnant de voir comment d'un simple entretien, les a priori que l'on croyait solides, comme le refus d'habiter en mitoyenneté ou de construire en front de rue, se dissipent alors. Les habitants eux-mêmes se retrouvent responsabilisés et soucieux du devenir étique et esthétique de leur commune. Ils regrettent pour la majorité d'entre eux la fermeture des commerces de proximité, le phénomène de cités-dortoirs, où plus personne ne connaît son voisin, et la perte d'utilisation de matériaux locaux comme caractéristiques architecturales d'un lieu. Beaucoup aussi, il est important de le souligner, sont particulièrement intéressés par l'avantage financier d'une telle opération, à savoir, la valorisation de leur patrimoine ou de leur terrain nu aux abords du village. Un tri est donc nécessaire, car les projets des habitants caractérisent bien évidemment souvent leurs intérêts individuels et n'aboutissent donc pas forcément tous à l'intérêt collectif.

Un plan général de la commune a été réalisé avec tous les projets proposés. Et, en ne conservant que les projets

dits « de densification dans une zone déjà urbanisée », la commune avait largement trouvé l'approvisionnement en nouvelles parcelles nécessaires pour les trente prochaines années.

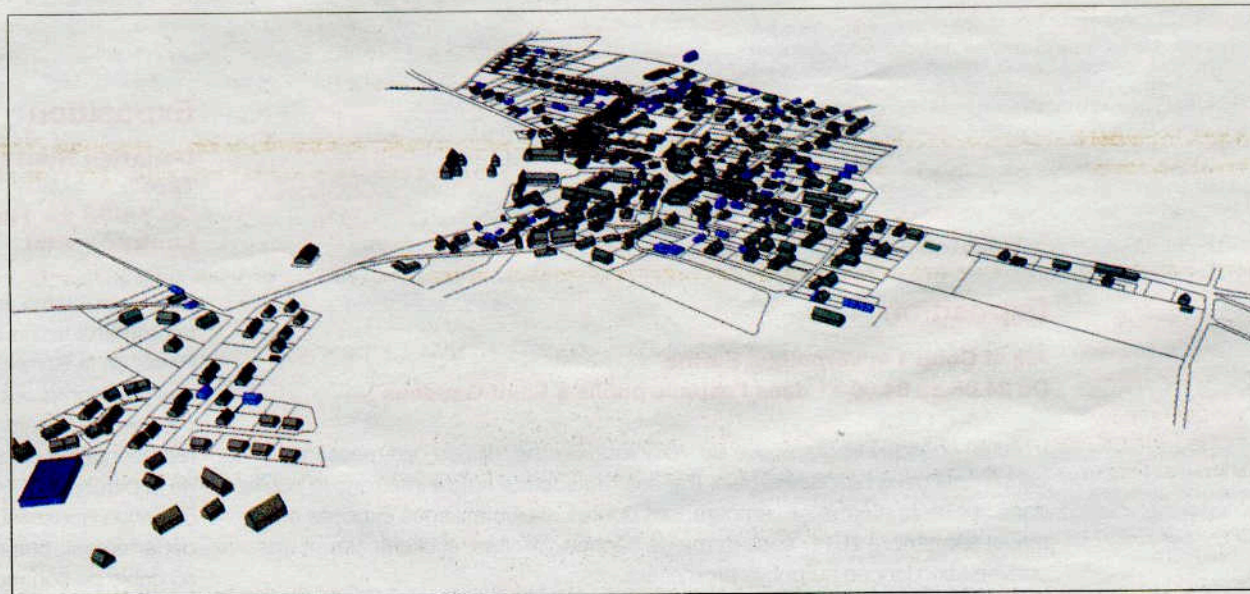
La participation des foyers constitue alors davantage un manifeste en faveur de l'assouplissement et du remaniement du futur plan local d'urbanisme. Elle démontre qu'il est possible de mettre en place un urbanisme participatif qui offre à la commune de réelles opportunités de densification, jusqu'alors impossible sans la concertation avec les habitants.

À terme, on pourrait imaginer les règlements d'urbanisme comme des « gardes fous » et confier la gestion de la croissance d'une localité à une équipe de conseil compétente.

Le programme BIMBY vise à « densifier et humaniser » nos quartiers pavillonnaires pour faire de ces lieux des territoires d'urbanité.

S'il est plus facile d'imaginer la transformation d'une favela délaissée et dangereuse en un quartier bohème attractif et prisé des artistes, il est par contre plus difficile de penser que nos lotissements se densifient afin de créer cette continuité du « centre », urbaine et communautaire. Cependant il est important d'y songer et de ne pas laisser nos a priori poser des barrières. Les habitants du Tremblay sur Mauldre ont été là pour le prouver, la population nous offre les opportunités, reste aux politiques de se donner les moyens pour agir, et aux architectes de remplir cette nouvelle fonction, médiateur et conseiller au service de la commune.

Amandine Hernandez, architecte



Pour plus d'informations : www.bimby.fr

* Construis dans ma cour !