

Regard

CROISÉ

N°3

Densités et formes urbaines résidentielles en Martinique



Agence
D'Urbanisme
et d'Aménagement
de la Martinique

À lire dans ce numéro : Regards sur la doctrine p7-42  Regards sur les formes p43-84  Autres regards : Expériences extrarégionales, témoignages et entretiens p85-102  Témoignages et entretiens p103-124 

Édito

Les réflexions actuelles sur les espaces urbains recentrent le débat sur la question de la densité la rendant intrinsèquement liée à celle de l'étalement urbain. De ce fait, les élus martiniquais sont au cœur de cette problématique, car confrontés au quotidien à une demande forte en logements et à l'urgence de certaines situations sociales, ils sont face à des choix cruciaux : comment économiser l'espace tout en préservant l'intimité de chacun ? Comment répondre à la demande de logement tout en ayant une gestion économe de l'espace ?

L'Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique apporte sa contribution en poursuivant sa réflexion sur la "fabrication" de la ville. En 2009, elle réalisait un film documentaire intitulé "ville vécue, ville pensée" et proposait en parallèle un colloque "Vivifier la forme urbaine" qui a obtenu un grand succès. Compte tenu de la prise de conscience grandissante vis-à-vis de ces questions, du contexte législatif renouvelé qui nous fait passer de la solidarité et du renouveau urbain de la loi SRU aux exigences environnementales des lois Grenelle et des nombreuses démarches locales de planification en cours sur le territoire martiniquais, il a paru indispensable d'approfondir le sujet à travers ce 3^e numéro de *Regards Croisés*.

Parce que la densité est aussi une affaire de ressenti et d'équilibre, nous avons pris le parti de ne pas traiter ce sujet complexe sous l'unique angle technique et quantitatif qui nous semblait trop restrictif, mais de l'aborder à partir de l'approche sensible et qualitative des représentations, c'est-à-dire par les formes urbaines. En effet, ce sont bien ces dernières qui contribuent à modeler l'espace urbain et son organisation.

Le choix a été fait de rester dans le champ des formes urbaines résidentielles, pour laisser à une prochaine publication le soin de traiter des espaces économiques et locaux d'activité. L'objectif de cette publication est d'abord d'aider à comprendre la densité, car se mettre d'accord sur le sens des choses est un préalable à la construction de tout projet, mais aussi comme le veut la publication, de croiser avec d'autres regards et d'autres expériences, pour susciter le débat.

Simon MORIN
Président de l'ADUAM



Crédit photo : Alex S. MacLEAN, Photographie aérien

SOMMAIRE

Introduction 5

Regards sur la doctrine 7

- Le contexte urbain martiniquais 7
- Comprendre la densité 13
- Appréhender les formes urbaines 16
- Fabriquer la ville en gérant les densités : quels outils ? 24

Regards sur les formes 43

- Référentiel urbain 44
- Les fiches, mode d'emploi 46
- Fiches descriptives 48
- Décomposition des formes 78
- Les principales conclusions 82

Autres regards 85

- Expériences extra-régionales 85
- Témoignages et entretiens 103

Densité et formes urbaines, une relation au cœur des enjeux des politiques d'aménagement

Protéger les terres agricoles, limiter l'étalement urbain, privilégier les dents creuses des centres bourgs et des secteurs urbains déjà constitués, construire la ville sur la ville, densifier... Autant de principes qui à l'heure du développement durable font a priori consensus tant du côté des professionnels que de celui des élus ! Cependant, l'observation du territoire martiniquais et notre expérience d'agence nous autorisent à témoigner de la difficulté pour passer de la théorie à la pratique, aux "bonnes pratiques".

Faire de la densité n'est pas quelque chose de simple, car l'équation doit en effet prendre en compte de nombreux paramètres et chacun des acteurs met en avant ses contraintes : foncières, sociales, techniques, économiques, budgétaires... De plus, le mot densité est généralement associé à l'image des logements sociaux, des quartiers socialement défavorisés, aux formes de tours et de barres, irrémédiablement entaché d'une connotation négative...

Comment réhabiliter ce mot densité, si ce n'est en montrant et en donnant à voir ce qu'il peut recouvrir ? Comment mettre à mal les idées reçues, si ce n'est en expliquant par l'analyse que densité n'est pas toujours équivalent à grande hauteur et qu'inversement une maison individuelle n'est pas synonyme de faible densité ? Ce *Regards Croisés* a été conçu comme une boîte à outils à l'attention des élus et des techniciens, pour mieux comprendre comment se façonne la ville.

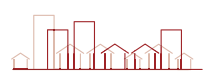
Dans la 1^{re} partie, *Regards sur la doctrine*, la notion de densité sera décortiquée : qu'est ce que c'est, comment se décline-t-elle, quelle est l'incidence sur la forme urbaine ? Une frise tente un parallèle entre les moments clés de l'histoire connue de la Martinique et son orga-

nisation urbaine. Un chapitre s'attache particulièrement à éclaircir les aspects juridiques de la maîtrise de l'étalement urbain et l'utilisation des outils pour mettre en œuvre les préconisations réglementaires.

Présenté dans la partie centrale, *Regards sur les formes*, le référentiel se décline en 14 fiches de cas pour illustrer et comparer les types retenus. N'ayant pas trouvé d'étude proposant des repères partagés sur la densité en Martinique, l'Agence offre ainsi à ses partenaires une base de référence commune sur les formes urbaines résidentielles.

Dans l'esprit d'ouverture et d'échange de la publication, quelques expériences extrarégionales sont présentées dans la 3^e partie, *Autres regards*, de même que le témoignage d'acteurs et personnalités de mondes divers (habitant, élu, universitaire, architecte, plasticien...) qui mettent en avant des enjeux et des points de vue différents de la problématique traitée.

Joëlle TAÏLAMÉ
Directrice de l'ADUAM





Le contexte urbain martiniquais : une île dense et étalée à la fois

Région ultra-périphérique pour l'Europe, département d'Outre-Mer pour la France, plus petite région française par sa superficie et une des plus denses en peuplement, la Martinique occupe avec une densité de 353 habitants par km² la 2^e place au titre des régions les plus densément peuplées de France.

Densité de population au 1^{er} janvier 2006

	Densité en 2006 (en habitants par km ²)
Martinique	353
Guadeloupe	246
Guyane	2
Réunion	312
Antilles-Guyane	11
Îles de la Caraïbe	281
France métropolitaine	113
France entière	100

Source : INSEE, RGP – Tableaux Économiques Régionaux – Espace régional, p22.

Mais cette forte densité de population ne doit pas masquer une autre réalité : la densité urbaine y est a contrario faible, caractérisée par un habitat diffus et par la présence de nombreux quartiers qui s'étalent hors des centres et des bourgs. Ainsi, l'emprise urbaine a augmenté de 35% en 10 ans, 5 fois plus vite que la population qui, elle, n'a augmenté que de 7% sur la même période...

Chiffres clés

	1994	2004	Évolution
Population	370 000	394 000	+7%
Logements*	119 000	146 000	+22,5%
Surface urbaine	19 500	26 400	+35%

* 1 ménage = 1 logement

Source : Bilan du SAR, déc. 2008 Adiam.

Île d'interfaces et de diversité, la Martinique est baignée par l'océan Atlantique à l'Est et la mer des Caraïbes à l'Ouest, au sein de l'archipel des Petites Antilles. Sa nature tropicale s'épanouit avec un relief presque entièrement d'origine volcanique qui offre tantôt les formes audacieuses des volcans récents ou passés (le Nord), tantôt les sommets arrondis ou plats des mornes aux fortes pentes (le Sud). Les plaines sont rares et de petites dimensions¹. Sa superficie la place, dans ce chapelet d'îles des Petites Antilles, au 3^e rang après Trinidad et la Guadeloupe, sa population au 2^e rang après Trinidad.

La Martinique illustre les contrastes des îles des Caraïbes, notamment des Petites Antilles :

- ✦ Entre mer des Caraïbes et océan Atlantique
- ✦ Entre saison humide (l'hivernage) et saison sèche (carême)
- ✦ Entre côtes sous le vent et au vent
- ✦ Entre zones basses et zones au relief volcanique
- ✦ Entre richesse environnementale et risques naturels

À ses contrastes géographiques répondent ainsi un certain nombre de déséquilibres territoriaux :

- ✦ Entre jeunesse et vieillissement de la population
- ✦ Entre polarisation de l'agglomération Centre, débordement vers le Sud et le Centre Atlantique et perte de vitesse du Nord Caraïbe et du Nord Atlantique
- ✦ Entre croissance de l'emprise urbaine et déficit de logements
- ✦ Entre densité et étalement urbain

¹ D'après l'Atlas des Départements d'Outre Mer, vol. II. La Martinique, CNRS/ IGN, 1976.

2 fois plus
d'habitants en
60 ans.

La population de la Martinique a quasiment doublé depuis les années 40, passant de 207 000 en 1946 à quasiment 400 000 habitants en 2008.

7000 km

de Paris, 2000 km de Miami, 1500 km de Guyane et de l'Amérique du Sud et 120 km de Guadeloupe.

La 2^e densité de France

après l'Île-de-France, avec 353 habitants par km². Fort-de-France concentre à elle seule 2044 habitants au km²!

+0,5%

d'augmentation annuelle de la population entre 1999 et 2008, soit un peu moins que le rythme de l'hexagone.

Le Centre

15% du territoire, **43%** de la population, **60%** des emplois.

On note une amorce de desserrement vers le Sud-Caraïbe (axe RN5) et le Centre-Atlantique (le Robert/Trinité), selon une logique de débordement de l'Agglomération Centre plus que d'équilibre. À l'opposé, un dépeuplement des extrêmes Nord (Nord Caraïbe et Nord Atlantique).

Le plus petit DOM

par sa superficie (1 128 km² selon l'INSEE).

20,3%

de la population a plus de 60 ans, soit 4,3 points de plus qu'en 1999! Cela reste néanmoins en deçà de la moyenne française (24,2%).

+21%

de logements de plus en 1999 et 2008. La population a augmenté de 4,3% dans la même période.

9 points

de plus que la moyenne française pour le taux de chômage en 2008 soit 17,3% contre 8%.



+14%

d'augmentation du trafic routier entre 1998 et 2006 dans un réseau déjà saturé.

10% de la Martinique est couverte par des plaines.

37,4% de la Martinique disposent de pentes supérieures à 30%.

+82%

d'augmentation de la part d'emprise urbaine dans les espaces agricoles du Schéma d'Aménagement Régional entre 1994 et 2004.

+51%

dans les espaces naturels hors espaces remarquables. Ces augmentations sont plus importantes dans les mornes que sur les littoraux.

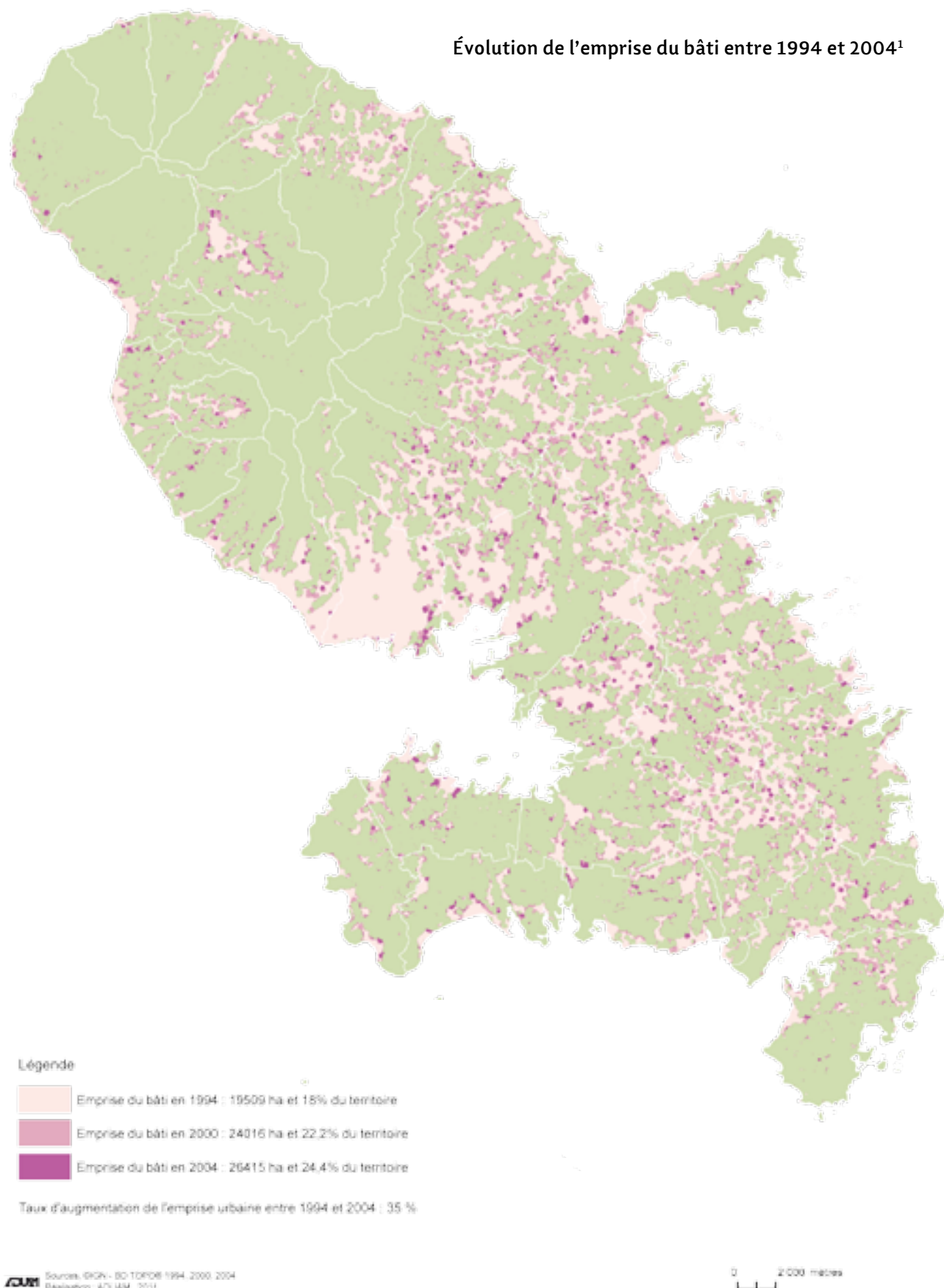
Près de 90%

des systèmes d'assainissement individuels ne sont pas efficaces et/ou pas aux normes d'après le SDAGE 2010. Or l'assainissement individuel concerne près de la moitié du parc résidentiel.

15%

de la Martinique sont couverts par l'inventaire des richesses naturelles terrestres et marines en 2010 (chiffres DEAL), contre 8% en 2005. 11% de la superficie régionale sont strictement protégés par la réglementation.

Évolution de l'emprise du bâti entre 1994 et 2004¹



¹ L'emprise urbaine la plus récente à la date de publication est celle de 2004. En effet les données 2010 (litho3D) viennent d'être livrées par l'IGN et ne comprennent pas la couche bâtie qui permet de réaliser les calculs d'emprise urbaine par le SIG par l'ADUAM.

CE QUI NE PEUT PLUS DURER !

- ✦ Le développement par opportunité foncière sans réelle prise en compte de l'organisation et du fonctionnement des territoires
- ✦ La standardisation de la construction autour du modèle "villa/parcelle"
- ✦ L'augmentation du trafic routier et l'allongement des trajets
- ✦ Les difficultés croissantes de gestion des réseaux, notamment assainissement
- ✦ Les formes urbaines répétitives et sans âmes
- ✦ Les paysages "forcés" pour accueillir des logements individuels ou collectifs à tout (s) prix

> LES "MÉFAITS" DE L'ÉTALEMENT URBAIN

L'étalement urbain est difficilement compatible avec le développement durable car :

- ✦ Il consomme des ressources non renouvelables : l'espace naturel, agricole et paysager. La terre surtout sur une île n'est pas "extensible".
- ✦ Il génère des coûts élevés d'infrastructures : routes, canalisations, câbles.

➡ La collectivité a l'obligation d'équiper les terrains, qu'elle inscrit en zone urbaine au document d'urbanisme. Ainsi plus un réseau s'étire, plus il est coûteux. Par ailleurs, l'urbanisation importante dans les mornes implique l'installation de surpresseurs et de postes de refoulement (eau et assainissement) pour disposer de réseaux efficaces.

Exemple de coût des réseaux assainissement* et eau potable (Nord Atlantique)

- ✦ Réseau d'assainissement : entre 250€** (gravitaire secondaire) à 300€ par mètre linéaire (gravitaire principal).
- ✦ Le poste de refoulement : entre 40 000 € HT (moins de 100 Équivalents Habitants — EH) à 70 000 € (plus de 300 EH).
- ✦ Eau potable : minimum de 250€ par mètre linéaire avec défense incendie. Environ 200€ par mètre linéaire sans défense incendie.

* Ordre de grandeur comportant une incertitude de l'ordre de 30%

** Coûts Hors Taxe (HT)

- ✦ Il démultiplie et disperse les besoins en secours lors d'événements catastrophiques (cyclones, séismes...).
- ✦ Il entraîne une consommation énergétique importante pour les transports, surtout dans le contexte d'une offre en transport en commun réduite.
- ✦ Il imperméabilise les sols sur de grandes surfaces morcelées, favorise le ruissellement des eaux pluviales dans les quartiers ruraux dans les mornes et accentue les débits et volumes d'eau dans les plaines et les fonds.
- ✦ Il éloigne des lieux de centralités avec leurs commerces, services, équipements publics...
- ✦ Il occasionne des dépenses plus élevées pour les ménages : les terrains deviennent de plus en plus chers en périphérie, on doit s'éloigner des centres avec des coûts de transport plus importants.

Le recentrage du développement de l'habitat semble être une des réponses les plus appropriées pour permettre aux communes de freiner cette course aux réseaux et aux équipements et de dynamiser les centres. Ainsi la densité est l'un des mots, avec le développement durable, les plus utilisés en aménagement et urbanisme.

On lui prête de nombreuses vertus : gestion durable du sol, "denrée" précieuse surtout dans un environnement insulaire, atout pour la qua-

lité urbaine des centres-villes, économies énergétiques, etc. La densité serait la solution aux effets néfastes de l'étalement urbain, mais si dans son principe elle semble faire consensus, la réalité est tout autre.

La densité est rarement comprise comme synonyme de qualité, ni considérée comme un désir d'habiter ensemble. Mais aussi — et c'est son apport — à voir comment la densité peut-être un outil de lutte contre l'étalement urbain.

Le micro-trottoir : les a priori de la densité

- ✦ C'est bruyant : plus il y a du monde, plus on entend ses voisins
- ✦ C'est minéral : on perd les espaces verts, les espaces libres
- ✦ La Martinique est déjà dense : des chiffres illustrent déjà ce constat
- ✦ La densité c'est construire en hauteur, c'est construire du social
- ✦ On est trop proche de ses voisins, on perd de l'intimité
- ✦ On perd son identité dans le nombre, on ne connaît plus les voisins
- ✦ On ne peut pas se garer devant chez soi
- ✦ Il s'agit de logements collectifs modernes, mais sans ventilation naturelle, je dois climatiser : à quoi bon ?
- ✦ On perd le contact avec la nature, les traditions comme le jardin créole, car il n'y a plus de place
- ✦ On ne parle plus à ses voisins, car on ne connaît plus ses voisins, trop nombreux





Comprendre la densité

Les sens de la densité

> UNE NOTION D'ABORD SCIENTIFIQUE, UTILISÉE DIVERSEMENT AU COURS DE L'HISTOIRE

D'abord issue des sciences physiques, utilisée par les hygiénistes et statisticiens dès le 19^e siècle, la notion de densité a été utilisée diversement par plusieurs disciplines aux finalités multiples : mathématiques, physiques, philosophie, géographie, urbanisme. L'encyclopédie compte une vingtaine de définitions.

Exemple de définition :

- ✦ Densité en sciences physiques : le rapport entre la masse d'un volume et la masse du même volume d'eau.
- ✦ Densité en démographie : le nombre d'individu par unité de surface.

> UNE NOTION MULTIFORME : LA DENSITÉ OBJECTIVE ET CALCULÉE

La densité bâtie est le rapport entre le coefficient d'emprise au sol (COS) du bâti et la surface de l'îlot, multiplié par la hauteur moyenne des bâtiments.

Cette densité s'attache au réel (non pas au possible comme c'est le cas du COS).

la densité résidentielle :
nombre de logements/surface

la densité d'emplois :
nombre d'emplois/surface

la densité de population
ou densité tous usages :
nombre d'habitants/surface (km² ou ha)

la densité d'activité humaine :
nombre d'habitants + nombre d'emplois/
surface

REMARQUE !

L'hétérogénéité des modes de calcul de la densité crée la confusion dans le sens du terme : densité de population, densité d'occupation au sol sont des réalités différentes qui sont pourtant souvent corrélées.

Source : L'Observatoire n°8 de l'ADUAM "Vivifier la forme urbaine", 2009.

Cas pratique : calcul de densité à l'échelle de la Martinique

Dans le cadre du bilan du Schéma d'Aménagement Régional (SAR¹), l'analyse de l'évolution des densités entre 1994 et 2004 indique que la diminution de la densité résidentielle a été sensible : -10% en 10 ans ! Si cette densité résidentielle était restée identique à celle de 1994 (12,2 logements/hectare) et en faisant "les calculs à l'envers" la surface urbanisée en 2004 aurait été égale à 24 000 hectares (ha) au lieu de 26 400 ha, soit 2400 ha de moindre consommation (espace "économisé").

	1994	2004
Densité tous usages (dtu)*	19 habitants/ha	14,9 habitants/ha
Densité résidentielle (drlog)**	12,2 logements/ha	11,0 logements/ha
* dtu = pop/surf. Urbanisée		
** drlog = (dtu x 2)/Taille Moyenne des Ménages		
NB : La surface urbanisée est issue des calculs du SIG de l'ADUAM d'après la BD Topo de l'IGN		

Source : Bilan du SAR, ADUAM, 2008

1 Dans le cahier "Où en est-on du développement urbain ?", Bilan du SAR, ADUAM, 2008

> UNE NOTION CRITIQUÉE

Parce que la notion de densité a été le plus souvent utilisée de manière purement quantitative ; parce que cette utilisation suppose des territoires homogènes, des comportements sociaux standardisés et des éléments comptabilisés immobiles, la notion de densité est vivement critiquée. Floue et ambiguë, il lui est reproché de ne pas s'adapter à la diversité et à l'évolution du territoire et de ses composantes.

En urbanisme elle a été peu à peu réduite à un instrument de mesure et d'évaluation au service des grandes opérations d'urbanisme ou de la promotion immobilière : le pétitionnaire ne cherche plus à savoir comment construire mais à combien s'élève son COS. La densité prend alors l'aspect d'un calcul économique sur la valeur du terrain. Pire : la densité renvoie à des images de constructions de grande hauteur, fortement peuplées et quelque part, inhumaines.

> UNE NOTION RENOUVELÉE

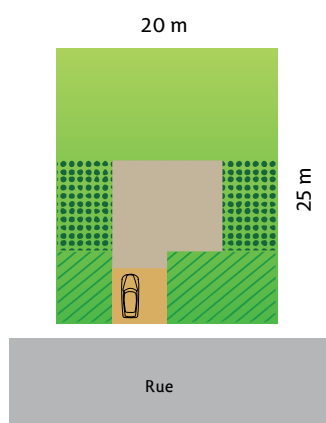
Aujourd'hui la notion fait l'objet d'un regain d'intérêt notamment au regard des enjeux environnementaux (la densité comme l'usage mesuré du sol et de la voiture individuelle) et sociaux (sentiment de dilution de la ville dans les espaces pavillonnaires ou au contraire d'hyperconcentration dans les secteurs monocollectifs).

En termes législatifs, la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain formalise en France la densité comme outil de l'aménagement. Avec la loi Grenelle II, la densité a pris une force nouvelle : désormais on peut imposer des seuils minimums.

Cas pratique : Optimiser le foncier en gérant la densité

Pour une même surface au sol (90 m²) et une même superficie de jardin (200 m²), deux configurations complètement opposées sont possibles !

Cas n°1 : Maison isolée au milieu de sa parcelle
Parcelle de 500 m² — 20 logements par ha

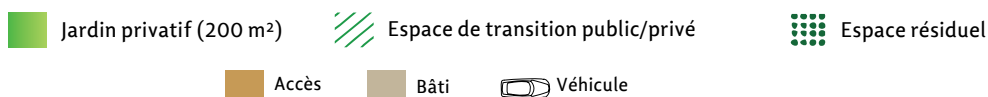


Recul de 5 m par rapport à la rue
Recul de 3 à 4 m des limites séparatives

Cas n°2 : Maison de ville sur les deux limites séparatives
Parcelle de 300 m² — 33 logements par ha



Implantation à l'alignement
Implantation sur les deux limites séparatives



> LA DENSITÉ PERÇUE : L'IMPORTANCE DE L'APPROCHE SENSIBLE

La densité n'est pas qu'une donnée physique ou mathématique. Elle est d'ailleurs rarement entendue comme telle chez l'"usager", terme technique pour désigner autant l'habitant que le passant, ou si l'on veut chacun d'entre nous. Les habitants perçoivent mal ce qu'est la densité. Ils l'assimilent à l'idée de concentration et l'opposent souvent à la qualité du cadre de vie. Le problème est qu'il n'existe pas de relation explicite entre ces éléments, ce qui aboutit à un décalage entre la densité objective (calculée) et celle ressentie par les habitants.

La densité pour les praticiens de la ville au quotidien, révèle avant tout une approche sensible de la ville qui allie perception de la continuité ou discontinuité urbaine, présence plus ou moins marquée du bâti selon son insertion dans le relief ou sa hauteur, existence d'éléments forts intensifiant le quartier et aussi et surtout le rapport à l'autre (voisinage). C'est pourquoi un quartier qui est dit "dense" ne l'est pas forcément dans les chiffres.

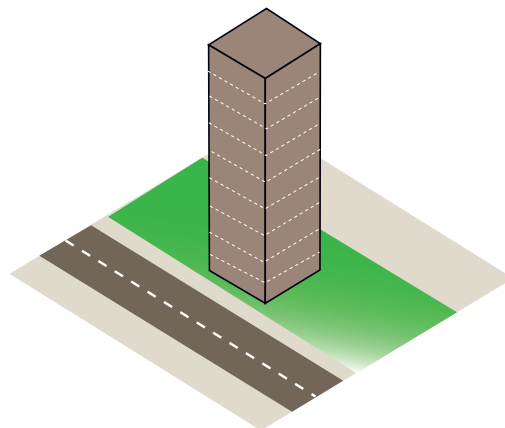
Trois formes urbaines pour une même densité (50 logements par ha)

La densité spatiale semble bien vécue et acceptée lorsqu'elle s'accompagne d'une densité des échanges autour de pôles d'activités, de lieux de culture, de commerces, d'équipements de proximité, d'une diversité de population.

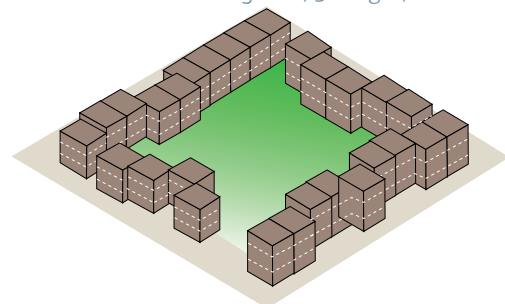
L'insertion dans le paysage et le geste architectural constituent des éléments essentiels pouvant atténuer la densité. La diversité des formes urbaines est donc un puissant levier pour (re)donner aux populations l'envie de vivre en ville, et contrairement aux a priori, laisse une grande liberté à l'imagination et à l'innovation des concepteurs.

La notion de densité ne doit donc pas se dissocier de celle de la forme urbaine, car si on applique un concept purement physique à un territoire ; on oublie le temps, la culture, l'espace et l'Homme.

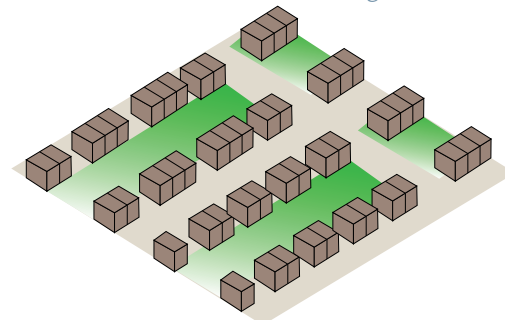
Grande hauteur/50 logts/ha



Hauteur moyenne/50 logts/ha



Faible hauteur/50 logts/ha



□ Appréhender les formes urbaines

1- LA FORME URBAINE : UN MORCEAU DE VILLE

La forme urbaine ne doit pas se confondre avec le seul objet architectural qu'est le bâti. Elle représente un ensemble plus vaste que la seule opération immobilière et ne se limite pas qu'à une forme d'habitat. Elle compose l'apparence et les logiques

internes des quartiers et de la ville. C'est un "morceau" de ville constitué par le réseau des voies, le parcellaire, les parcs, les places, la forme et le type des bâtiments. Les formes urbaines peuvent se distinguer en "types", selon des règles d'homogénéité.

↓ Trois types d'habitat pour une seule forme urbaine



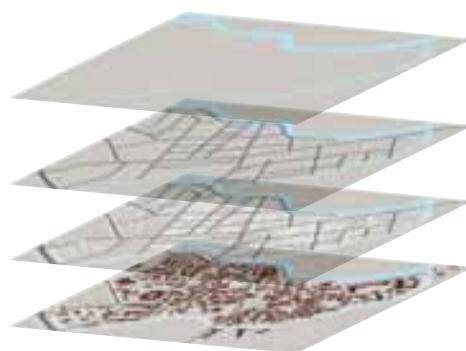
Faubourg des Terres Sainville, Fort-de-France

L'environnement pré-existant (le relief, l'hydrographie, les contraintes de sol) peut impacter la forme urbaine, dans sa typologie ou l'orientation des bâtiments.

La forme peut également être structurée par la **trame viaire** qui dessine par son tracé (gabarit des voies), son maillage (sa "densité", sa linéarité ou non) un dessin particulier. Cette trame peut perdurer.

Le **parcellaire**, découpage géométrique en parcelles du sol d'une commune, joue un rôle important dans la forme urbaine. Il résulte d'une histoire foncière, souvent liée au partage agricole, mais qui subit de nombreux remaniements.

La forme urbaine comprend en outre des éléments de composition urbaine



Réalisation Gaëlle Dupuy (ADUAM)

L'îlot est un ensemble de parcelles délimité par des voies. Il est une caractéristique importante des villes coloniales. Il a tendance à disparaître avec l'urbanisme des grands ensembles.

Le bâti par son implantation dans la parcelle et son type (habitat, activités, équipements...) amorce la 3^e dimension : le volume du bâti, sa hauteur, ses couleurs, sa typologie influent sur la perception du quartier. Le bâti peut occuper une part quasi-totale de sa parcelle dans un milieu urbain comme il peut représenter une partie faible de l'occupation d'un terrain.

La forme urbaine traite également des interrelations entre les éléments physiques de composition urbaine et d'autres éléments comme l'aspect architectural, la quantité et la qualité des espaces publics, l'organisation du bâti, la végétalisation de l'espace. Ces éléments influent sur la densité perçue d'une opération.

La forme urbaine dépend donc aussi de l'histoire, de la stratégie politique, des réflexions urbaines... une forme urbaine n'est donc pas figée. Ainsi certaines formes urbaines mutent, se renouvellent tandis que d'autres perdurent dans le temps.

↓ Une même morphologie urbaine mais deux ambiances architecturales différentes



Individuel pavillonnaire à Place d'Armes, Lamentin



Villa d'architecture moderniste à Didier, Fort-de-France

Un lotissement n'est pas obligatoirement un quartier pavillonnaire

Le lotissement est une procédure d'aménagement. Il est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions. Les parcelles sont vendues avec la construction ou séparément après la réalisation des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilisation et après raccordement aux réseaux (eau, électricité, égouts et télécommunication). Par conséquent, les lots peuvent recevoir tout type de constructions : villa individuelle, maison en bande, mais aussi des collectifs ou encore des activités artisanales.

Une forme urbaine de type pavillonnaire homogène jusqu'aux années 90 où le type de bâti évolue vers du mixte collectif/individuel



Quartier Didier, Fort-de-France

2- FORME URBAINE ET HISTOIRE : DES LIENS INDISSOCIABLES

La notion d'urbain et de ville en Martinique est somme toute récente. Jusqu'au début du 20^e siècle n'existaient véritablement que deux villes : Saint-Pierre et Fort-de-France. Puis il y a eu le déclin historique de Saint-Pierre.

Malgré la présence de grandes agglomérations, les Martiniquais évoquent seulement trois villes : Fort-de-France, la capitale, Le Lamentin, et La Trinité¹. Pour une majorité de personnes, il n'existe pas d'autres villes en Martinique que Fort-de-France. En effet, pour 72% des personnes interrogées dans l'étude "Habiter en Ville" réalisée par l'ADUAM en 2006, aucune autre commune ne peut être appelée ville. Pour 82% des personnes interrogées, le terme de ville évoque le centre-ville de Fort-de-France.

L'appréhension de la ville est donc d'autant plus difficile que l'histoire urbaine de la Martinique est récente, et qu'elle a connu une croissance particulièrement importante depuis les années 50.

Le paysage actuel est le résultat du modelé des hommes, suivant l'évolution de l'économie, les progrès routiers, les changements culturels, s'inscrivant sur un territoire insulaire tropical au relief marqué et soumis aux risques naturels. L'expansion démographique, la crise de l'économie de plantation et la dévalorisation de l'espace agricole des années 1970, ainsi que l'augmentation du niveau de vie, l'intensification des déplacements et les lois de défiscalisation ont eu un impact considérable sur les lieux d'implantation du bâti.

La périurbanisation a pris un poids considérable, car finalement elle s'est développée sur une plus grande superficie que la "ville" cantonnée au plan colonial même encore aujourd'hui.

La "frise"² qui suit, met en parallèle les événements clés de l'histoire martiniquaise connue avec l'évolution de l'économie territoriale de Martinique et son organisation urbaine.

1 D'après l'étude, *Habiter en ville*, ADUAM, octobre 2006, p23

2 Sans être spécialiste de l'histoire martiniquaise, l'Agence a réalisé cette frise pour mettre en évidence le lien étroit entre la forme urbaine et le contexte historique.



Les formes urbaines :

témoins du temps
et de l'évolution des modes de vie



1502
Christophe Colomb
visite la Martinique

1650-1658
Jacques Du Parquet
achète la Martinique
et y introduit la canne
à sucre

Mars 1685
Le code noir fixe le statut
de l'esclave noir dans
les colonies françaises

1635
D'Esnambuc prend
possession de la Martinique,
Début de la colonisation
Création du Fort de Saint-Pierre

Période **pré-colombienne**

Début **17^e siècle**

Occupation et formes urbaines

Implantation privilégiant les zones littorales,
essentiellement sèches, du fait des facilités de défrichement

Villages-carbet

Installation coloniale française sur les unités côtières
(rivages de la mer, au fond d'un "cul-de-sac" ou sur un canal
tracé à travers les mangroves, plaines littorales, et embou-
chures de rivières)

Constitution des 1ers centres stratégiques de défense
(forts, batteries) sur le littoral

1ères créations de paroisses
(population d'artisans et d'agriculteurs)

Economie territoriale

Occupation amérindienne
(pêche, cueillette et agriculture vivrière)



Colonisation de la Martinique par les Français

**Création en 1674 de la réserve des "50 Pas Géomé-
triques"** à des fins militaires et d'intérêt public (réserve de bois,
logement des populations, chemin de circulation pour tous).

Après 1721

La colonisation privilégie la monoculture de canne à sucre et du café

1852

Arrivée des premiers engagés noirs, chinois, indiens sous contrat

1848

Abolition de l'esclavage

1779-1815

Luttes entre la France et l'Angleterre pour la possession de la Martinique



Du milieu du **17^e** au milieu
du **19^e siècle**

Milieu du **19^e siècle**

Modèle de la maison coloniale dite "Maison de Maître"

(à l'intérieur des terres ou près des anses accessibles à la navigation), avec les cases gravitant autour de l'habitation

Début 18^e

Constitution de l'armature urbaine initiale bipolaire Saint-Pierre (pôle urbain et port commercial) / Fort-de-France et de la quasi totalité de bourgs littoraux et de l'intérieur.

Bourgs et bourgs paroisses réduits aux fonctions minimales, les Habitations vivant en relative autarcie

Positionnement des pôles d'échanges commerciaux (ports)

Développement des villes de Saint-Pierre et Fort-de-France

Développement de nouvelles fonctions dans les bourgs (résidentielles et industrielles), en lien avec la nouvelle économie sucrière (maisons de bourgs avec commerces...)

Appropriation individuelle des terres et premiers morcellements des propriétés dans les mornes : développement des Quartiers (cases/jardins créoles/cultures vivrières)

Production sucrière industrielle et arrivée de travailleurs immigrants (premières usines centrales dès 1862)

Migrations importantes d'esclaves devenus libres

Economie des plantations basée sur près de 450 "Habitations", exploitations agro-industrielles de 50 à 200 ha chacune, vouées à l'exportation et basée sur la traite des esclaves



témoins du temps et de l'évolution des modes de vie

1939

Aimé Césaire publie
"Cahier d'un retour
au pays natal"

1963

**Création
du Bumidom**

1950

**Mise en service
de l'aéroport**

1946

La Martinique
devient un départe-
ment français
d'outremer

1902

**Eruption de la
montagne Pelée,**
destruction
de la ville Saint-
Pierre

1958

**Réglementation
sur le lotissement**
des parcelles
viabilisées



1ère moitié

du **20^e siècle**

Années **50**

Années **60 et 70**

Afflux population rurale en zone urbaine et renforcement de l'occupation littorale des espaces vides de la côte, jusque là délaissés car considérés comme hostiles

Croissance importante des bourgs

Développement de Fort-de-France, notamment de ses faubourgs et des premiers quartiers résidentiels périphériques (route de Schœlcher, quartier Bellevue, Didier, Redoute)

Eruption de la Montagne Pelée
Transfert de la dynamique économique et administrative à Fort-de-France

Concentration des activités humaines

autour de Fort-de-France (activités, habitat...) - Amorce d'exode rural et excédent naturel

Développement de 2 nouvelles fonctions dans les bourgs

- commerces et services
- résidentielle, peu dépendante des emplois

1954 à 1967

Accroissement de 15% de la population dans les bourgs contre moins de 10% en moyenne

Hausse des niveaux de vie

Expansion démographique

Déclin de l'agriculture vivrière et sucrière

1ères améliorations du réseau routier national (création RN5 : 1951)

Développement des quartiers d'habitat spontanés populaires, souvent insalubres, notamment littoraux (squattérisation)

Développement des grands ensembles et des logements collectifs à dominante sociale et locative dans les années 70 - extension urbaine de Schœlcher et du Lamentin

Apparition des premiers lotissements pavillonnaires

Démarrage des aménagements touristiques (constructions grands hôtels et infrastructures)

Crise définitive de l'industrie sucrière, développement de la culture de banane export / rhum

Emigration organisée vers la métropole (Bumidom) à partir de 1965 : exode rural marqué dans certains bourgs

Développement du réseau routier (1963 : mise aux normes autoroutières d'une partie de la RN5 FdF/ Les Mangles etc.)

Premiers flux touristiques

1986

Loi Pons
sur la défiscalisation
Loi littoral

1998

Approbation du SAR
et du SMVM

1996

ALIGNEMENT
DES MINIMA SOCIAUX
(smic)

Janvier 2010

Référendum sur la
collectivité unique

1983

Lois de décentralisation,
création de la Région

Juin 2011

Adoption des lois
organiques et ordinaires
pour la création de la collectivité
unique en 2014

Années **80** et **90**

Depuis **2000**

Boom du modèle de la maison individuelle
(villa) et du lotissement privé

Diffusion de l'habitat à majorité individuel
dans les mornes par le biais du développement
des infrastructures routières

**Poursuite du développement des infrastructures
touristiques**

Augmentation des niveaux de vie

**Développement des services et emplois publics
avec la décentralisation**

Arrivée des premiers centres commerciaux
(1989 : La Galleria)

Croissance de la fréquentation touristique

Développement du collectif privé résidentiel
sous l'impulsion de la défiscalisation

Poursuite du développement de la maison individuelle
dans les mornes

**Intensification de la politique communale
de développement de l'habitat** dans les "Quartiers"

Tertiarisation de l'économie
(services, publics et privés, commerces)

Forte hausse des prix de l'immobilier

Fréquentation touristique en baisse
depuis la fin des années 90'

Secteur agricole encore fort mais à l'avenir incertain



2-1 Le déficit des formes urbaines compactes

L'Histoire explique pourquoi certaines formes urbaines, repérées par les agences d'urbanisme de l'Hexagone, sont peu représentées en Martinique (Cf. *Référentiel urbain* p.44). Il s'agit notamment de l'urbain de type continu, presque uniquement localisé dans les lieux de centralité. En dehors des centres-villes et centres-bourgs, l'urbain continu (caractérisé par un habitat individuel ou collectif en bande) n'est recensé que sur des types d'habitats ponctuels (maisons en bande, collectifs groupés) mais jamais à l'échelle d'un îlot entier.

Aucun exemple "puriste" de collectif continu n'a ainsi été repéré en Martinique. L'habitat collectif continu correspond à des immeubles collectifs mitoyens et linéaires alignés le long de l'espace public et généralement regroupés sous forme d'îlot fermé. Les exemples européens sont souvent associés à l'affirmation d'une bourgeoisie locale, liée au temps de la compacité urbaine : les immeubles haussmanniens en sont les plus forts représentants.

En Martinique, les îlots fermés sont dans les centres anciens et sont occupés par des maisons individuelles dites de bourg et de ville, quelquefois des immeubles collectifs mais jamais un îlot de collectifs continus.

La période industrielle a été très courte en Martinique, elle a permis le renforcement des bourgs jusque-là restreints dans leurs fonctions par l'économie de plantation. L'Habitation formant une entité quasi autonome freinait ainsi le besoin de développement des fonctions productrices du bourg.

Les maisons de bourg se multiplient ainsi avec la fin de l'économie esclavagiste des plantations, en lien avec les nouvelles fonctions économiques de production. Les faubourgs naissent sur Fort-de-France avec les activités connexes : Terres Sainville, Sainte-Thérèse, Renéville...

Toutefois aujourd'hui, du fait des mutations urbaines, seul le quartier des Terres Sainville présente, en dehors de la Ville Basse, une typologie de maisons de ville de type faubourg, conservant l'alignement de la rue et l'implantation continue en limites séparatives. Le quartier de Sainte-Thérèse a tellement muté qu'on retrouve le long de la route une discontinuité urbaine d'activités.

Pour ainsi dire, les formes de compacité urbaine mêlant activités, commerces, logements, n'ont presque plus été fabriquées depuis les années 60, laissant la place à un urbanisme de zoning séparant les fonctions urbaines.

L'une des grandes questions, en raison de la raréfaction du foncier, est celle du retour possible aux formes continues, individuelles ou collectives, à l'échelle d'un îlot. En effet, cette forme de compacité urbaine, s'accompagnant souvent de cœur d'îlot (cour) permet aussi l'introduction d'éléments d'animation (rez-de-chaussée commerciaux, création d'une rue urbaine).

Elle nécessite une transition dans les esprits : passer de la notion de production de logement à celle de fabrication de la ville et d'une ambiance urbaine.

L'îlot Dalgabio à Saint-Étienne

Îlots rectangulaires dégagés par le tracé en damier mis en place par l'architecte Pierre-Antoine DALGABIO au début du 19^e siècle. Ces immeubles de type bourgeois sont apparus avant l'immeuble haussmannien. Le rez-de-chaussée comportait les "recettes de fabricants" (le magasin) et au 1^{er} niveau son logement.



2-2 Un lien ville/campagne fort en Martinique, qui se traduit dans les formes urbaines

L'économie industrielle de 19^e et 20^e siècles est de type sucrière, donc liée à l'espace rural : les usines sucrières ne sont pas dans la ville mais à proximité des propriétés cannières.

Ce phénomène, conjugué avec la prise d'indépendance des anciens esclaves a aussi favorisé la création de quartiers ruraux éloignés du bourg dès la fin du 19^e siècle, au gré de la localisation géographique des usines, elle-même liée au foncier.

La crise industrielle des usines fin 19^e puis au milieu du 20^e siècle a favorisé l'exode des ouvriers vers les villes. Ces ruraux ont ainsi modelé une "forme urbaine" à petite échelle, reprenant les principes de la case et du jardin créole pour l'adapter à la ville.

C'est ainsi que sont nés les lakous (*voir ci-dessous*). Les lakous, ou cour urbaine, ont aujourd'hui quasiment disparus : occupés par des personnes souvent indigentes, dans des logements insalubres, ils n'ont pas résisté aux politiques urbaines d'assainissement et de résorption de l'habitat insalubre débutées dès les années 1980, ainsi qu'à l'abandon par leurs résidents dès qu'ils acquièrent un peu de fortune.

ZOOM SUR...

Le lakou : une forme d'adaptation à la citadinité qui a aujourd'hui presque disparu

"Les lakous étudiés en Martinique étaient des espaces rectangulaires ou ovoïdes, de terre battue, avec une entrée principale et des entrées secondaires. Sur ces espaces, s'élevaient des cases, avec au mieux, au centre ou dans un coin, une fontaine, au pire rien. Les habitants louaient une chambre ou deux, dans laquelle la famille s'installait. Dans le meilleur des cas, lorsque les revenus le permettaient, il s'agissait d'une case individuelle. Celle-ci s'ouvrait par devant sur la cour, mais disposait aussi d'une entrée située à l'arrière où existait un espace restreint que l'on tentait tant bien que mal d'isoler. Là, se pratiquaient les ablutions, on parquait également dans une cage de bois et de fil de fer quelques poulets ou le cochon planche. Le végétal était présent aussi bien au cœur du lakou (de façon sauvage), qu'à l'arrière des cases. Parfois apparaissaient dans l'espace restreint, quelques bananiers, une ou deux fosses d'ignames, et en "bombes" de fer blanc, quelques plantes appropriées pour les soins médicaux, magiques et symboliques. Un passage était ménagé et soigneusement respecté pour que d'autres rejoignent leurs cases. Lorsque les parents affluaient de la campagne, ils séjournaient quelque temps dans les chambres, puis à leur tour cherchaient de quoi construire ou louer."

Plan général des Terres Sainville



Plan cadastral de Lakou Marine dans les années 90



MYRTÔ RIBAL-RILO, d'après sa thèse *Approche anthropohistorique du rapport au végétal dans la société créole martiniquaise — de la campagne à la ville, de la ville à la campagne, les Lakous Marine et Fruit à Pain, étapes foyales d'un itinéraire social*, UAG, 2006

3- LES QUARTIERS : UNE FORME CRÉOLE ?

Le mot "quartier" est souvent utilisé en Martinique pour désigner un ensemble d'habitations qui dépasse l'échelle du hameau par un regroupement de constructions relativement rapprochées, mais qui présente de fortes discontinuités, c'est-à-dire de nombreux espaces interstitiels cultivés ou naturels, entre les parcelles bâties.

Les quartiers des mornes échappent aux repères traditionnels de l'urbanisation "occidentale" alors même que c'est un phénomène urbain majeur, tant en termes d'occupation spatiale que paysagère.

Les "quartiers" en Martinique ont un poids important. Dans de nombreuses communes, la majorité des habitants ne vivent pas dans l'agglomération centre mais à la "campagne" dans les mornes. L'urbanisation s'y est développée sous forme de quartiers ruraux plus ou moins importants.

Ces quartiers constituent des espaces de vie très identitaires : on habite par exemple Morne des Esses ou Desmarinières autant que l'on est samaritain ou saléen. On entend même certains parler de "Morne des Esses" ou "Vert Pré" comme des communes (entité administrative) alors qu'ils sont rattachés respectivement à la commune de Sainte-Marie et du Robert.

Bien que ces quartiers soient étendus, leur espace urbanisé est identifiable et ils sont séparés les uns des autres par des coupures d'urbanisation plus ou moins marquées, souvent liées à la topographie.

En Martinique, on peut distinguer schématiquement les quartiers littoraux et les quartiers ruraux développés dans les mornes. Les quartiers littoraux ont été les premiers encadrés avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer¹, qui s'il ne réduit pas la pression foncière, a fortement permis d'y limiter l'étalement urbain. Les formes les plus anciennes regroupent les villages de pêcheurs d'habitat spontané, les formes plus récentes des quartiers pavillonnaires de villas individuelles ou de collectifs résidentiels ou touristiques.

Les quartiers développés dans les mornes n'ont pas fait l'objet de mesures réglementaires spécifiques : souvent qualifiés en zone NB dans les Plans d'Occupation des Sols (zone "naturelle d'habitat diffus"), ils ont vu leur situation évoluer au gré des partages familiaux et ventes foncières. Or la densification qui en a résulté, pas toujours organisée, pose aujourd'hui des problèmes dans la qualification de cette nouvelle entité qui n'est plus entièrement "rurale" mais pas tout à fait "urbaine" non plus.

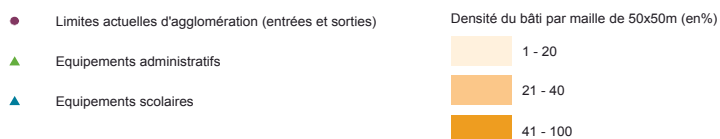
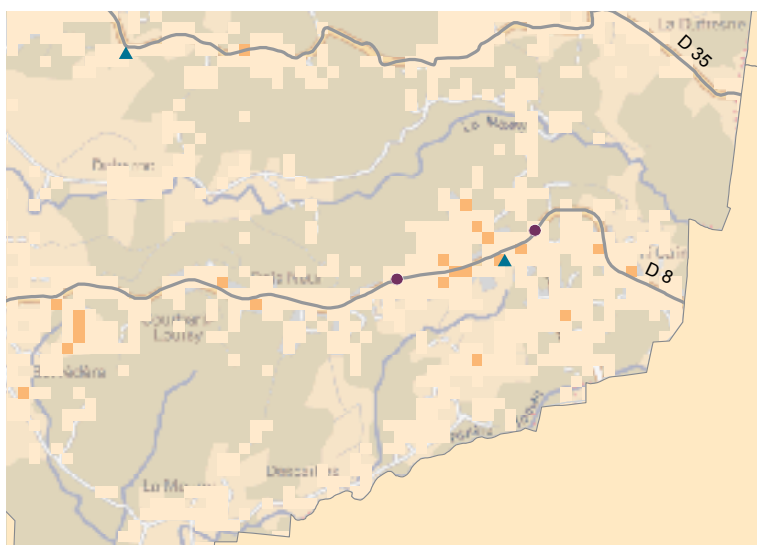
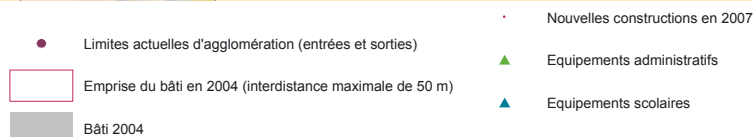
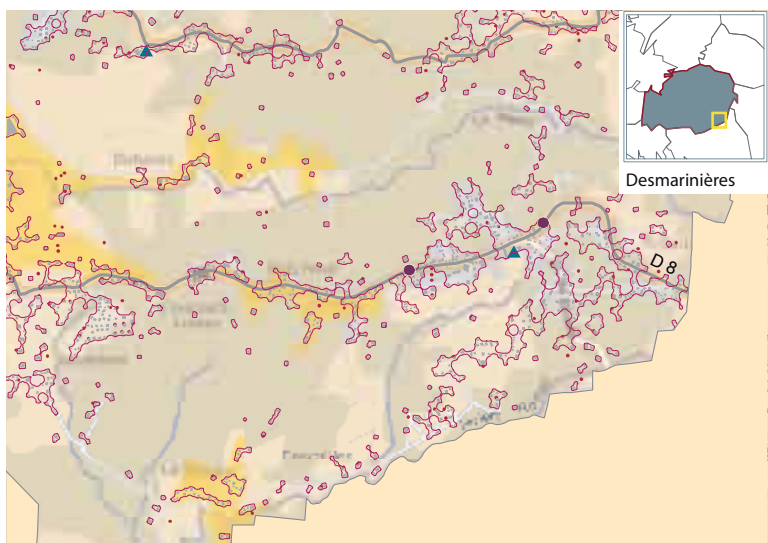
Le profil type des quartiers des mornes en Martinique

- ✕ Implantation sur les hauteurs ;
- ✕ Des pentes le plus souvent supérieures à 20% ;
- ✕ D'où un développement généralement linéaire le long des routes principales qui évitent, autant que possible de parcourir les plus fortes pentes ;
- ✕ Des ramifications le long des routes secondaires ou des chemins attenants ;
- ✕ Des espaces moins accessibles, qu'ils soient trop escarpés ou trop éloignés des voies d'accès, qui créent des poches d'espace naturel au sein des périmètres urbanisés de quartiers ;
- ✕ Une vocation presque exclusivement destinée à l'habitat ;
- ✕ L'habitat est pour l'essentiel constitué d'un habitat individuel diffus, souvent implanté de façon spontanée en fonction de la topographie ;
- ✕ Les maisons auxquelles ont été ajoutées des annexes d'usage diversifié sont généralement accompagnées de jardins que les habitants cultivent pour leur propre consommation ou pour la vente de leurs productions ;
- ✕ Dans certains quartiers, un habitat diversifié a été créé, renforçant par là même leur positionnement de véritables villages ;
- ✕ Certains d'entre eux atteignent une dimension assez importante et sont dotés d'équipements de proximité ; Véritables lieux de vie, beaucoup de ces quartiers ruraux disposent d'un petit commerce de proximité qui remplit de multiples fonctions de service (achat d'épicerie, bar...).

¹ Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) est une directive valant Loi Littoral dans les DOM.

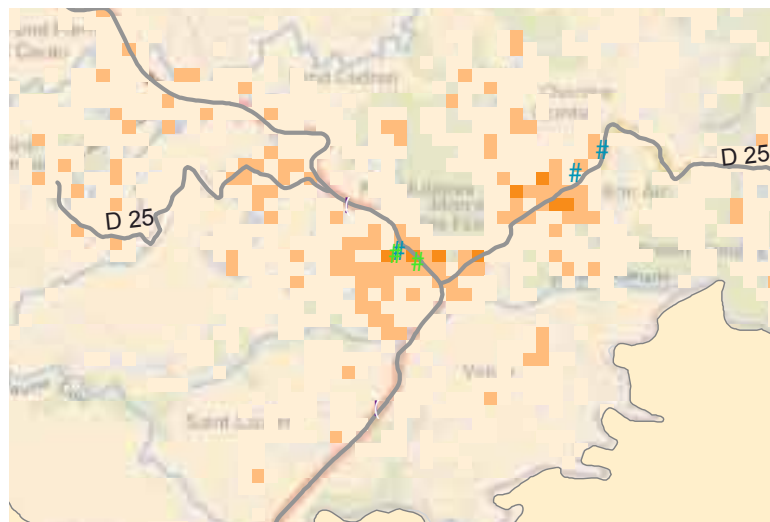
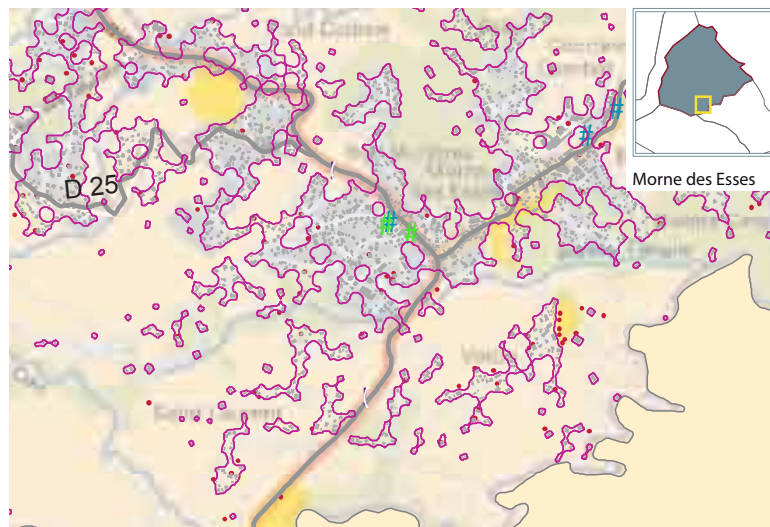
Morne des Esses et Desmarinières : des “quartiers” mais des formes urbaines différentes

Desmarinières à Rivière-Salée : un quartier rurbain



- ✘ Une histoire urbaine ancienne : site prisé par les Amérindiens rejoints par les groupes de marrons (esclaves en fuite) : un passé artisanal (vannerie, qui remonterait aux Amérindiens)
- ✘ Une forme urbaine (bourg-paroisse) définie autour d'un linéaire bâti resserré (alignement de maisons de bourg) de part et d'autre d'un carrefour (le “Kat Kwazé” ou “quatre croisées”)
- ✘ Des équipements d'intérêt communal : collège, école
- ✘ Des commerces de proximité, des services, un cimetière

Morne des Esses à Sainte-Marie : un bourg paroisse



- ✦ Une histoire agricole : habitat individuel diffus qui s'est souvent implanté de façon spontanée en fonction de la topographie (sur la route de crête), en lien avec l'exploitation agricole des lieux
- ✦ Discontinuité dans le linéaire bâti, marqué par des parcelles bâties, des espaces agricoles jardinés, des boisements divers
- ✦ Présence de deux équipements de proximité école/église malgré l'absence d'une véritable "Kat Kwazé" : le bâti est réparti de part et d'autre de la ligne de crête
- ✦ Commerce de proximité limité à un libre-service alimentation

▣ Fabriquer la ville en gérant les densités : quels outils ?

Il n'existe ni forme urbaine idéale ni chiffre d'or de la densité. Il s'agit de travailler dans une logique d'optimisation de l'espace et de meilleure gestion des espaces libres. Un centre-ville, un quartier péri-phérique n'appellent pas les mêmes réponses en termes de densité. Alors, pour une gestion économe de l'espace par la densité, quels outils pratiques ?

1- UN RETOURNEMENT RÉGLEMENTAIRE RÉCENT

Avant les lois "Grenelle", la densité était réglementée par des plafonds. La collectivité pouvait uniquement inscrire la densité maximale qu'elle souhaitait : hauteur, emprise au sol, Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Cela signifiait que le porteur de projet avait l'obligation de ne pas dépasser un plafond mais aussi qu'il pouvait construire largement en-dessous de ce qui était indiqué.

La loi SRU : un premier retournement

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 revient sur la logique malthusienne et gestionnaire des Plans d'Occupation des Sols (POS). Elle a supprimé les principaux freins à la densification des secteurs urbains ou périurbains avec :

- ✦ L'abrogation du mécanisme de contrôle des densités résiduelles de l'article L 111-5 du Code de l'urbanisme (CU). Ce mécanisme a toutefois été réintroduit par la loi Urbanisme et Habitat en 2003, s'il est justifié par la préservation d'une typologie locale existante, d'une urbanisation traditionnelle, d'un intérêt paysager que seuls les communes et les élus peuvent apprécier (ancien article L123-1-1 du CU, aujourd'hui L123-1-11),
- ✦ La suppression de la participation pour dépassement de COS (il n'est par ailleurs plus obligatoire),
- ✦ L'interdiction de fixer des superficies minimales pour construire, sauf exception techniquement justifiée (assainissement non collectif, aspect paysager). On reprochait notamment à cette dernière d'avoir été utilisée à des fins malthusiennes (éviter l'arrivée de logements sociaux notamment).

Des mesures ponctuelles sont venues ensuite prolonger ces décisions, adoptées notamment par :

- ✦ la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite loi "Boutin") a revu certains dispositifs, notamment sur la majoration de la densité en cas de réalisation de logements aidés. Elle a également introduit une nouvelle possibilité de majorer les droits à construire pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (art. L. 123-1-1 modifié du CU),
- ✦ la loi du 17 février 2009 et le décret du 18 juin 2009, dont les dispositions ont prévu et encadrent une procédure de modification simplifiée de POS et de PLU, pour faciliter les augmentations (limitées) de densité. L'article L. 123-13 modifié et l'article R. 123-20-1 du CU visent l'augmentation "dans la limite de 20 %, du coefficient d'emprise au sol (CES), du COS ou de la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes.

Les lois "Grenelle" : l'inversion de la notion de densification

De la notion de plafond à la notion de plancher

On constate une modification profonde de l'approche de la réglementation d'urbanisme pour contrôler la densification. Il ne s'agit plus seulement de poser des règles de densification à ne pas dépasser mais bien d'imposer une densité minimale. Autrement dit, sur les secteurs définis, le constructeur sera obligé de construire au minimum la densité imposée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et retranscrite, normalement, dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il y a donc une véritable inversion de l'esprit de la norme qui prévalait jusqu'alors. On passe d'une norme contrôlant le dépassement de densité à une norme imposant une certaine densité.

La densité minimale de construction : la notion de plancher

La loi n° 209-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite "Grenelle I", prend en compte cette thématique. Son article 7 assigne divers objectifs au droit de l'urbanisme, dont la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que la revitalisation des centres-villes. Pour ce faire, les collectivités territoriales seront dotées d'outils leur permettant notamment "de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité".

Cela se traduit dans les SCoT et dans les PLU.

2- DENSITÉ ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2-1 Le SCoT : la possibilité de gérer la densité à l'échelle communautaire

Le SCoT peut désormais fixer des planchers de densité en dessous desquels les PLU ne pourront pas descendre dans des secteurs définis, selon 3 critères (L.122-1-5 VIII) :

- ✦ La desserte par les transports publics ;
- ✦ La présence d'équipements collectifs ;
- ✦ La nécessité de protection environnementale et agricole.

Dans les secteurs ainsi définis dans lesquels les règles des PLU seraient contraires aux normes minimales de hauteur, d'emprise au sol et d'occupation des sols fixées par le document d'orientation et d'objectifs, le PLU deviendrait inopposable passé un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication du schéma, de sa révision ou de sa modification.

Passé ce délai, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ne peut être refusé et les projets faisant l'objet d'une déclaration préalable ne peuvent faire l'objet d'une opposition sur le fondement d'une règle contraire aux normes minimales fixées par le SCoT ou le schéma de secteur.

Le SCoT peut par ailleurs, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction (L.122-1-5 IX du CU).

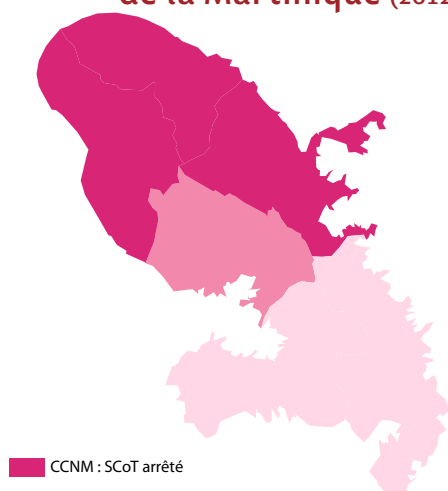
Les SCoT ne traitent pas de la forme urbaine : c'est une intention claire du législateur de laisser cette dimension à l'échelon local plus adapté du PLU.

EN BREF

Possibilité pour le SCoT de fixer non seulement des objectifs de densité, mais surtout des densités minimales (Grenelle II).

Si, passé un délai de 24 mois, le PLU ne respecte pas les règles de densité du SCoT : sera institué un mécanisme d'opposabilité directe du SCoT au PLU.

L'état d'avancement des SCoT de la Martinique (2012)



- CCNM : SCoT arrêté
- CACEM : PADD en cours de validation
- CAESM : PADD validé, DOO en cours d'élaboration

RAPPEL

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) constitue l'outil privilégié de réflexion et de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Parmi les divers documents qui composent un SCoT, deux documents cadrent le projet :

- ✦ le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) où la structure intercommunale identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire : son projet "politique",
- ✦ le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)* qui contient plus particulièrement les prescriptions permettant la mise en œuvre du projet défini dans le PADD.

* Dans la loi Grenelle II, le DOO a remplacé le Document d'Orientations Générales (DOG)

ZOOM SUR...

L'un des objectifs du DOG du SCoT de la CCNM repose sur une intensité urbaine raisonnée

La Communauté de Communes du Nord de la Martinique (CCNM) a été créée en 1995 par les dix-huit communes du Nord de Case-Pilote au Robert. Elle regroupe une population de 110 000 habitants et couvre une superficie totale de 54 500 ha.

Si on poursuit les tendances actuelles, la consommation d'espaces naturels ou agricoles serait de 2010 à 2020 au maximum égale à 2,5 % de la surface agricole — au sens de la sole agricole — soit entre 300 et 400 ha. Cette valeur correspond à l'ensemble des usages : résidentiels, activités économiques et équipements.

L'objectif d'extension urbaine potentielle a été fixé à 120 ha dont la moitié est réservée au développement résidentiel, aux équipements et aux services et l'autre aux grands équipements, zones d'activités économiques et foyers de développement.

Ces objectifs quantitatifs doivent s'accompagner d'un objectif de qualité adapté au contexte du Nord de la Martinique où les valeurs et les pratiques ne sont pas celles de sociétés très urbaines. Les projets urbains à mettre en œuvre en tiendront compte.



ZOOM SUR...

Le projet de DOG du TCO à La Réunion reprend des objectifs de densité encadrés par le SAR

La Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest (TCO) a été créée le 31 décembre 2001 par les communes de Saint-Leu, Trois-Bassins, Saint-Paul, Le Port et La Possession.

Elle regroupe une population de 209 421 habitants et s'étend sur une superficie totale de 53 606 ha.

Le projet DOG du SCoT du (TCO), présenté en décembre 2011, reprend strictement les objectifs de densité minimale du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) approuvé en 2010.

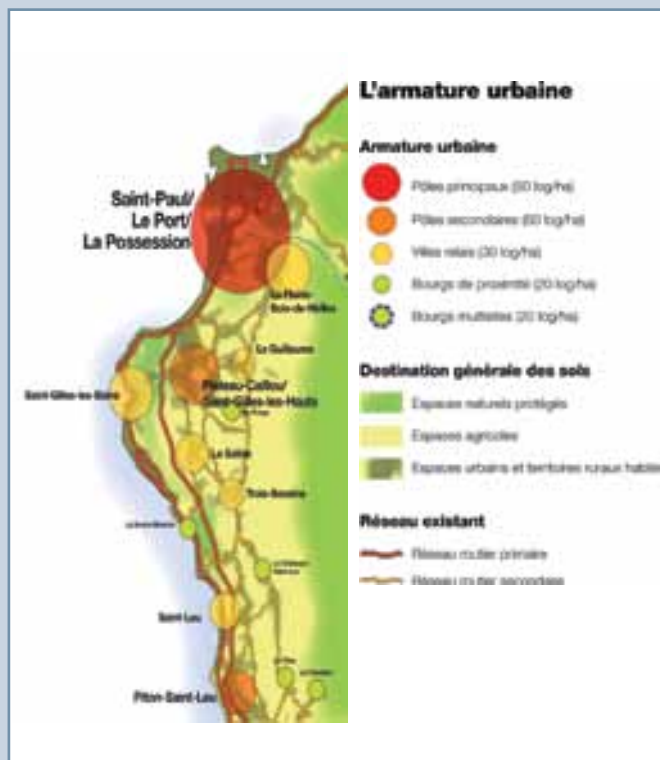
Densités minimales

Pour les projets urbains à vocation résidentielle, le schéma de cohérence territoriale fait siennes les densités minimales des projets urbains telles qu'établies au schéma d'aménagement régional soit respectivement :

- ✦ 50 logements/ha dans les localisations correspondant aux niveaux 1 et 2 de l'armature urbaine.
- ✦ 30 logements/ha dans les localisations correspondant au niveau 3 de l'armature urbaine.
- ✦ 20 logements/ha dans les localisations correspondant au niveau 4 de l'armature urbaine.
- ✦ 10 logements/ha dans les localisations correspondant aux territoires ruraux habités.

Comment les lire ?

- ✦ Ce sont des valeurs-guides qui s'apprécient également au regard des objectifs de production de logements assignés à chaque pôle urbain de l'armature.
- ✦ Sont inclus les programmes résidentiels construits mais aussi les espaces publics aménagés (parc urbain par exemple).
- ✦ Sont exclues les surfaces conservant un caractère naturel non aménagé, ou celles nécessaires pour la réalisation éventuelle d'équipements publics liés aux grands équipements (stations d'épuration, lycée, collège, voies de Transport en Commun en Site Propre — TCSP ou voiries primaires) et aux infrastructures environnementales (bassin pluvial, lagunage...).
- ✦ Ces densités minimales ne sont pas à confondre avec la notion de coefficient d'occupation du sol.



Source : extrait du SCoT du TCO, 2011

2-2 Le PLU : un outil local essentiel

>Les divers instruments de la densité et des formes urbaines dans le PLU

Le PLU peut agir de diverses manières sur la densité :

✖ **par le zonage et le choix des zones urbaines constructibles ou à urbaniser** : faire correspondre la surface des zones aux besoins planifiés en termes de population et de services, localiser les zones d'urbanisation future au contact des pôles d'urbanisation, créer de nouveaux pôles d'urbanisation (Cf. Zoom sur... PLU Vauclin);

✖ **par l'application de règles relatives au contrôle des droits à construire en cas de divisions parcellaires** (L.123-1-11 du CU) et aux surfaces minimums de terrains constructibles (L.123-1-5, 12°);

✖ **par l'application du coefficient d'occupation des sols** : la règle la plus emblématique du contrôle de la densification, la plus simple à comprendre, mais sans doute la plus imparfaite, car indifférente à la forme urbaine;

✖ **par le jeu des règles relatives à la forme urbaine** qui permettent un contrôle plus fin de la densification : l'emprise, la hauteur, le gabarit et le prospect sont autant de règles qui permettent de densifier le tissu urbain;

✖ **par les orientations d'aménagement¹**

Réduire le PLU au règlement serait une erreur. Bien que facultatives, les orientations d'aménagement se révèlent être un outil privilégié d'encadrement des zones d'extension ou des zones de reconversion urbaine, complémentaire du règlement. S'appliquant à un secteur donné, suivant un principe de compatibilité, les orientations d'aménagement offrent une souplesse intéressante, en contrepoint de la rigidité de la règle, au service de l'expression et de la qualité du projet.

¹ Les Orientations d'Aménagement sont devenues des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la loi Grenelle II

ZOOM SUR...

Associer pédagogiquement densité et consommation d'espace : le PLU du Vauclin en Martinique

Dans le cadre du PLU de la commune du Vauclin, lancé en 2011, le projet de territoire préalable au PADD, analyse les besoins en termes de logements et permet de mesurer les écarts de superficie à mobiliser en fonction des choix de densité.



Comment les règles d'urbanisme du PLU peuvent créer des types d'habitat ?

Trop souvent le règlement du PLU est considéré comme une “machine” à permis de construire et non comme un moyen d'encadrer la forme urbaine.

Pourtant les 14 articles qui le composent permettent de recréer, même si l'outil est perfectible, la densité et la forme urbaine que l'on souhaite à la fois dans les quartiers existants pour les nouveaux bâtis et dans les quartiers nouveaux.

Les règles d'alignement et de continuité du bâti

- ✦ art.6 : recul par rapport aux voies (ex : à l'alignement ou au moins à 3 m)
- ✦ art.7 : marges en limites séparatives
- ✦ art.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles architecturales de densité

- ✦ Art. 9 : emprise au sol (ex. : 40%...)
- ✦ Art. 10 : hauteur maximale des constructions

Les règles d'aspect

- ✦ Art. 11 : aspect extérieur : façades, toitures, clôtures...
- ✦ Art. 13 : aménagement des abords, espaces verts, plantation...

Les règles de constructibilité

- ✦ Art. 5 : caractéristique des terrains
- ✦ Art. 14 : possibilités maximales d'occupation du sol (ex : COS : 0,5...)

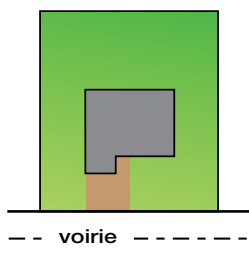
À NOTER !

Benoist APPARU, ancien Ministre du Logement, a présenté les mesures débattues dans le cadre du séminaire “Pour un Urbanisme de projet” des 26 et 27 mai 2011. Durant près de 11 mois, la démarche Urbanisme de projet a impliqué de nombreux acteurs et s'est articulée autour de plusieurs groupes de travail, chargés de repenser un urbanisme plus souple et mieux adaptés aux besoins de chaque territoire afin de faciliter la mise en œuvre de projets d'aménagement durable. Le 4^e atelier “Nouvelle génération de PLU au service des projets et relance des opérations d'aménagement” a proposé une refonte du corps du règlement. De façon générale, a été proposé un règlement recentré sur des règles fondamentales regroupées en 4 thèmes (usage du sol/fonctions, fonction de continuité écologique, imperméabilisation/voiries/réseaux divers, formes urbaines).

Pour en savoir plus : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Seminaire-de-Benoist-Apparu-des-26.html>

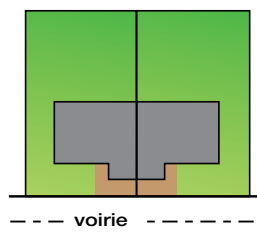
Pour mieux comprendre les possibilités de gestion de la forme urbaine au travers des PLU, nous nous sommes inspirés des travaux de l'Agence d'Urbanisme de Mulhouse (Cf. Rubrique "Quelques lectures pour aller plus loin" à la fin de la publication).

L'habitat individuel isolé



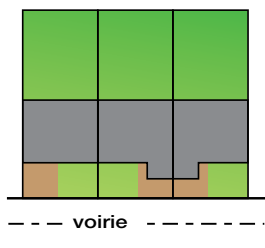
- Recul de 4 à 5 m de la rue (article 6)
- Recul de 3 à 4 m minimum des limites séparatives
- Une emprise au sol faible de 30 à 40% maximum (article 9)
- Une hauteur faible n'excédant pas 2 niveaux (R+1) ou 7 m à l'égout du toit
- Un COS réel de 0,2 à 0,25 (pour un COS réglementé à 0,40 en général)

L'individuel jumelé



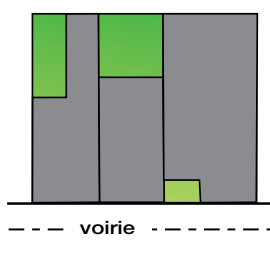
- Recul de 4 à 5 m de la rue
- Une implantation sur au moins l'une des deux limites séparatives
- Une emprise au sol faible de 30 à 40% maximum
- Une hauteur faible n'excédant pas 2 niveaux (R+1) ou 7 m à l'égout du toit
- Un COS de 0,3 à 0,4

L'individuel groupé ou en bande



- Recul de 4 à 5 m de la rue
- Possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales
- Une emprise au sol faible de 30 à 40% maximum
- Une hauteur faible n'excédant pas 2 niveaux (R+1) ou 7 m à l'égout du toit
- Un COS de 0,4 à 0,5 voire un COS non réglementé

Maison de centre-ville et de faubourg



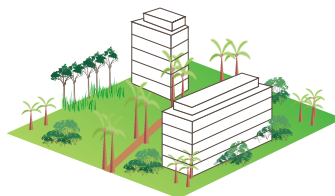
- À l'alignement de la rue (article 6)
- Possibilité d'implantation sur les deux limites séparatives latérales (article 7)
- Une emprise au sol forte de 60 à 90% voir aucune réglementation
- Une hauteur moyenne de 3 à 5 niveaux
- Un COS de 2 maximum

Le petit collectif



- Un recul de 4 à 6 m de la rue, voire un retrait variable dans certains règlements en fonction de leur hauteur (H hauteur = L largeur de voie)
- Recul de 3 à 4 m minimum par rapport aux limites séparatives (la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux soit $L \geq h/2$)
- Une emprise au sol faible à moyen de 30 à 50% de la superficie du terrain
- Une hauteur autorisée n'excédant généralement pas 3 niveaux (R+2) ou 10,5 à 11 m à l'égout du toit
- Un COS de 0,3 à 0,6 maximum voir aucun COS

Le grand collectif et ensemble de collectifs



- Un recul de 4 à 6 m de la rue, voire un retrait variable dans certains règlements en fonction de leur hauteur (H hauteur = L largeur de voie)
- Recul de 3 à 4 m minimum par rapport aux limites ou $L > H/2$)
- Une emprise au sol moyenne de 50 à 60% de la superficie du terrain
- Une hauteur maximale moyenne à élevée : jusqu'à 15 m soit 5 niveaux maximum, voire plus dans des opérations ponctuelles
- Un COS maximal moyen à élevé (0,5 à 1 voir aucun COS)

La densité et la qualité des espaces dans les orientations d'aménagement

Les domaines d'intervention des orientations d'aménagement et de programmation touchent aussi bien à l'habitat, qu'aux transports et déplacements, qu'à l'ambiance architecturale et à l'environnement :

- ✱ le maillage et la hiérarchie des voies,
- ✱ des principes d'aménagement des voies structurantes, une localisation précise ou préférentielle des équipements et espaces publics à prévoir,
- ✱ des moyens de gestion de la densité (niveau, fourchettes ou valeurs minimales de hauteur ou de densité des constructions),
- ✱ les grandes typologies d'habitat attendues,
- ✱ des éléments de paysage ou de patrimoine à préserver,
- ✱ des plantations à mettre en valeur ou à créer

RAPPEL

Les orientations d'aménagement ont été créées avec la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, Solidarité et Renouvellement Urbains, et revisitées une première fois avec la loi Urbanisme et Habitat (2003) et une deuxième fois avec le Grenelle II (2010) avec l'ajout de l'intitulé "programmation". Le PLU doit contenir des orientations d'aménagement et de programmation, devenu obligatoires avec Grenelle II, sous forme écrite et/ou graphique dans les secteurs de renouvellement urbain, de développement, de mise en valeur ou encore dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

Elles sont également complémentaires du règlement d'urbanisme, en apportant à ce document "rigide" (on interdit ou on autorise) une souplesse permettant de gérer plus finement les projets proposés. En effet, les orientations d'aménagement génèrent un rapport de compatibilité avec les travaux et aménagement instruits, tandis que le règlement impose une conformité.

> Le fonctionnement des règles de densité

La notion de densité minimale de construction

Le règlement du PLU peut "imposer une densité minimale de construction" dans les secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés qu'il délimite" (art. L.123-1-5 13° bis)

La gestion économe de l'espace et la densité vue sous l'angle du stationnement

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation" (L.123-1-12 du CU).

Des procédures de modification simplifiée des règles d'urbanisme : l'incitation à la construction

Des prérogatives, offertes par l'article 1 du décret du 18 juin 2009 pour l'accélération des programmes de constructions, permettent désormais d'utiliser une procédure simplifiée afin notamment :

- ✱ d'augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;
- ✱ de diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;
- ✱ de diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles.

La modification simplifiée est adoptée par le Conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Le dépassement des règles de volumétrie et de COS autorisé sous conditions.

La règle du COS est la plus emblématique du contrôle de la densification, la plus simple à comprendre mais sans doute la plus imparfaite, car indifférente à la forme urbaine.

C'est pourquoi les lois ont progressivement intégré la notion de volumétrie.

Désormais, il est possible de bénéficier d'un dépassement de règles de densité dans trois cas :

- ✦ La performance énergétique et les énergies renouvelables
- ✦ Le logement social
- ✦ La rénovation et la construction de logement

Les points de repère législatifs

Loi	Cible	Bonification	
Habitat — 1995	Logement social	COS	20%
POPE — Loi de Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique — 2005	Performance énergétique et énergies renouvelables	COS	20%
Boutin — 2009	Logement social	Volumétrie	50% Introduction de la règle de cumul (50% max)
	Logement	Volumétrie	20%
Grenelle II — 2010	Performance énergétique et énergies renouvelables ou de récupération	Volumétrie	30%
Loi d'adaptation de diverses dispositions européennes — 2011	Performance énergétique et énergies renouvelables ou de récupération	Volumétrie	Possibilité de bonus pour les secteurs protégés limité à 20%

Source : ADEME Île-de-France – D. Drouot – RDI et J. Garnot JGUC

ZOOM SUR...

Les bonifications

Des choix de paramètres à relier à la morphologie urbaine

Les bonifications portent désormais sur une palette de règles plus large, liée à la volumétrie. Selon les textes, elles ne sont possibles que dans la mesure où elles respectent les autres règles d'urbanisme, notamment en termes d'harmonie et de cohérence urbaine.

C'est pourquoi le choix des paramètres doit être mis en lien avec le tissu urbain visé. Dans le Guide de l'ADEME et ARENE Île-de-France, "Construction durable et bonus de COS" (Cf. Bibliographie).



Pour le tissu urbain resserré avec des petites parcelles (exemple des centres-ville et bourgs/bourgs paroisie) : préférer un bonus de hauteur. Dans ce cas il faudra examiner la marge de manœuvre possible au regard de la règle de prospect sur rue.



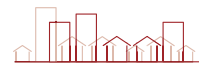
Pour le tissu urbain aéré avec des parcelles assez grandes : plutôt un bonus d'emprise au sol. Dans ce cas il conviendra de vérifier la prise en compte dans le règlement (article 13) d'un pourcentage d'espace de pleine terre pour éviter une trop forte imperméabilisation.



LE BONUS DE DENSITÉ POUR PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Article 30 de la loi POPE, encadré par l'article 40 de la loi Boutin et modifié (de 20 à 30% et règle de cumul) par l'article 19 de la loi du 5 janvier 2011.

Traduit dans les articles L128-1 et L128-2 du Code de l'Urbanisme



5 Niveaux de labels définis par les arrêtés du 8 mai 2007

✦ **HPE 2005** : Label Haute Performance Énergétique — Bâtiments dont la consommation énergétique se situe au minimum 10 % en dessous de la consommation de référence (Cep-réf) définie dans la Réglementation Thermique (RT) 2005.

✦ **HPE EnR 2005** : Lorsque le chauffage des constructions est assuré au moins à 50 % par un générateur biomasse ou par un réseau de chaleur alimenté à 60 % par des énergies renouvelables.

✦ **THPE 2005** : Label très Haute Performance Énergétique — Consommation énergétique inférieure de 20 % aux normes de la Réglementation Thermique.

✦ **THPE EnR 2005** : La mention 'EnR' est attribuée lorsque les gains de consommation atteignent 30 %, tout en étant associée à l'utilisation d'énergie renouvelable pour la fourniture d'eau chaude sanitaire (ECS), la production d'électricité ou le chauffage.

✦ **BBC 2005** (bâtiment basse consommation) Logements neufs consommant au maximum 50 kW/m²/an d'énergie primaire ainsi qu'aux bâtiments tertiaires et collectifs dont les besoins énergétiques ne dépassent pas 50 % de la consommation de référence.

Objet

Offrir un bonus de droits à construire (dans la limite de 30%) sous condition de performances environnementales supérieures à la norme ou d'introduction d'équipements de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Le Bonus est après limité à 20% dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, et pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé au titre de l'article L123-1-5-7 du CU.

Logique

Outil incitatif offrant un bénéfice économique via une modification des règles d'urbanisme. Même principe que l'article L127-1 du CU sur les logements sociaux.

Instauration

Dans les PLU et POS par simple délibération du Conseil municipal (L128-2 du CU) dans les zones urbaines et à urbaniser.

Modalités d'application

Instauration dans les zones urbaines et à urbaniser. Dépassement qui porte sur le gabarit et la densité d'occupation du sol.

Difficulté d'application

Le pétitionnaire doit fournir au moment du dépôt de Permis de Construire (PC) une pièce garantissant la validité de sa démarche (certifiée par un organisme habilité).

Possibilité que dans la phase chantier l'organisme certificateur puisse retirer son label, suite à la non-conformité ou mauvaise mise en œuvre des matériaux, ou que la construction projetée ait bénéficié d'une bonification de densité sans pour autant répondre aux exigences posées par les textes. Risque encouru : Amende prévue par les contraventions de 5^e classe.

Le cumul du bonus social et du bonus énergétique ne peut entraîner une majoration supérieure à 50%.

Exemple de bonus

de densité

Cas du PLU de Fort-de-France

Article 14 de la zone UE :

“Un dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie solaire”.

Depuis décembre 2011 : la Réglementation Thermique de la Guadeloupe enfin applicable !

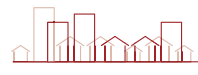
Entrée en vigueur le 2^e trimestre 2011, la réglementation thermique de la Guadeloupe, dite RTG, n'était pas, dans les faits, applicable, car personne n'était capable, à la livraison d'un bâtiment, de réaliser l'attestation d'application de cette RT des îles. Afin de remédier à ce manque, début décembre, une première vague de professionnels a été formée. L'île compte désormais 18 “diagnostiqueurs” qui, pour les mieux formés, sont habilités à vérifier le respect des calculs réalisés dans le cadre de la RTG. Les obligations qu'impose la RTG sont directement inspirées des exigences de la RT 2012, comme le respect d'un besoin bioclimatique maximal (Bbiomax). Mais, étant donnée la latitude de l'île, la RTG est construite, non pas autour de la limitation du chauffage, mais afin de réduire les besoins en climatisation.



LE BONUS DE DENSITÉ "SOCIAL"

Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE) du 25 mars 2009 dite "loi Boutin" synthétisant 2 lois : la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat renforcée par l'article 4 de la loi portant engagement national pour le logement (ENL) du 13 janvier 2006.

Traduit dans l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme



Objet

Offrir un bonus de droit à construire (dans la limite de 50%) proportionnel à la part de logements sociaux du programme, sans condition de délais ou de taille de la collectivité.

Logique

Outil incitatif offrant un bénéfice économique via une modification des règles d'urbanisme. Inciter à la réalisation de programmes mixtes ou de programmes ne comprenant que des logements locatifs sociaux et permettra de pallier ainsi l'impossibilité pour le PLU de différencier les règles édictées selon le mode de financement des logements à construire.

Instauration

Dans les POS et PLU par délibération motivée du Conseil municipal prise après recueil des observations du public sur le projet pendant 1 mois (L127-1 du CU) et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Modalités d'application

Délimitation de secteurs de bonus dans les documents graphiques des POS/PLU.

Majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

La majoration est identique pour l'ensemble des règles volumétriques. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Exemple : la réalisation d'un programme de 100 logements, pourra bénéficier d'une majoration de 50 %, si telle est la majoration fixée par la délibération institutive, mais uniquement s'il comprend 50 logements locatifs sociaux. S'il n'en comprend que 30, il ne bénéficiera que d'une majoration de 30 % des règles concernées, et ne pourra donc bénéficier de la majoration maximale de 50 % fixée pour le secteur.

Ce mécanisme peut connaître des distorsions si les logements sociaux prévus sont de petite taille, la majoration de Surface Hors d'Œuvre Nette (SHON) profitant davantage aux logements non sociaux prévus.

Si le programme n'est pas mixte et ne comprend que des logements locatifs sociaux, il bénéficiera du maximum de la majoration fixée, qui ne peut excéder 50 %.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Modalité de contrôle de l'application

Le cumul du bonus social et du bonus énergétique ne peut entraîner une majoration supérieure à 50%.

L'opportunité du maintien de son application doit être discutée simultanément au débat triennal relatif au PLU – obligatoire – au sein du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) (L.123-12-1 du CU modifié par la loi MOLLE).

Exemple de bonus de densité "social"

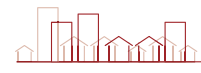
La commune du François a instauré dans son PLU un bonus de 20% du COS pour les zones U1 et U2 (centre et faubourg), afin de favoriser le logement social.





LE BONUS DE DENSITÉ POUR OPTIMISATION DU BÂTI

Article 40-1 de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MOLLE) du 25 mars 2009 dite "loi Boutin", modifiée par la loi n° 2012-376 du 20 mars 2012.



Supprime l'article L 123-1-1 du CU, modifie l'article L. 123-1-11 et introduit un nouvel article L 123-1-11-1.

Objet

Favoriser la densification en offrant un bonus de COS de 30 % pour la rénovation ou la construction de tout type de logements, pour les règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS.

Logique

Relancer la production de logements et favoriser l'optimisation du foncier bâti, en permettant d'ajouter une pièce aux maisons individuelles, voire un étage aux immeubles collectifs. Rupture avec les logiques précédentes, qui conditionnent l'obtention d'une majoration des règles de densité à des exigences "sociales" ou "environnementales".

Instauration

Dans un délai de six mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi, l'autorité compétente pour élaborer le PLU doit mettre à la disposition du public une note d'information présentant les conséquences de l'application de la majoration de 30 % sur le territoire de la commune concernée, notamment au regard des objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du CU.

Le public dispose d'un délai d'un mois pour formuler ses observations à compter de la mise à disposition de cette note.

Une synthèse des observations, tenue à disposition du public, doit être présentée par le maire au Conseil municipal.

La majoration est alors applicable huit jours après, et au plus tard, à l'expiration d'un délai de neuf mois à compter de la promulgation de la loi.

Le Conseil municipal peut décider, à l'issue de la présentation, son application sur tout ou sur seulement certains secteurs de son territoire.

Modalités d'application

Ces conditions d'application excluent un cumul avec les deux bonus précédemment cités (L. 127-1 et L. 128-1 du CU).

Aussi, seules les demandes d'autorisation d'occupations du sol déposées avant le 16 janvier 2016 sont susceptibles d'être concernées par la majoration des droits à construire de 30 %.

Les secteurs bénéficiant de cette majoration doivent obligatoirement être situés dans les zones urbaines délimitées par un PLU, un POS ou un Plan d'Aménagement de Zones (PAZ) en vigueur. Le dispositif n'est pas applicable dans les zones A, B et C des Plans d'Exposition aux Bruits des aéroports, ni dans les secteurs sauvegardés. Il peut avoir pour effet de modifier les règles édictées par les servitudes d'utilité publique, notamment en matière de risques, de protection du patrimoine ou de déroger aux lois littoral ou montagne.

Si le document d'urbanisme ne fixe pas de COS, la délibération institutive ne pourra autoriser que le dépassement des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol.

Cependant, l'article L. 123-1-11 du CU précise qu'en cas d'absence de COS, l'application du dépassement autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 30 % à la surface de plancher existante. Cette rédaction implique qu'en cas d'absence de COS, le dépassement ne peut concerner que l'agrandissement d'un bâti existant et non la construction d'un bâtiment à destination d'habitation.

À tout moment, le conseil municipal peut adopter une délibération mettant fin à la l'application de la majoration.

Modalité de contrôle de l'application

En application de l'article L. 123-12-1 du CU, l'évaluation triennale du PLU doit amener le Conseil municipal à délibérer notamment sur l'opportunité d'une application des possibilités ouvertes par ce nouveau dispositif de dépassement des règles.

À suivre...

Mardi 10 juillet 2012, les sénateurs ont adopté la proposition de loi visant à abroger la loi n° 2010-376 du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire.

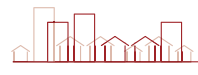
La loi est en effet considérée comme "porteuse d'insécurité juridique" par les auteurs de la proposition de loi... reste à savoir quelles nouvelles dispositions seront introduites par la Loi abrogeant la loi du 20 mars 2012...





LE VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ (VSD)

Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, parue au JO du 30 décembre 2010.



Objet

Inciter à la densité par la réforme de la fiscalité. La réforme de la fiscalité de l'aménagement, même si elle ne découle pas directement de la loi Grenelle II, s'inscrit dans sa dynamique. Elle contient un nouveau mécanisme d'imposition relevant du même renversement d'appréhension de la notion de densification que la loi Grenelle II. En effet, à côté de la simplification des taxes par la création d'une taxe unique, la taxe d'aménagement, il a été créé un versement pour sous-densité (VSD).

Logique

Il y a là encore un inversement de la logique du versement pour dépassement du plafond légal de densité.

Il conduit à ce que les communes ou les EPCI compétents en matière de PLU élaborent une stratégie de financement en amont et en cohérence avec le PLU.

Instauration

Une délibération des communes ou les EPCI compétents en matière de PLU.

Bénéficiaire

Le produit du versement est attribué aux communes ou EPCI qui l'ont institué.

Champ d'application

- ✦ Réservé aux zones urbaines (U) et urbaniser (AU) des PLU ou des POS,
- ✦ Un seuil minimal de densité (SMD) par secteur.
- ✦ Ce seuil ne peut être inférieur à la moitié ou supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies par le plan local d'urbanisme.
- ✦ Le versement pour sous-densité ne pourra pas être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

L'opportunité du maintien de son application doit être discutée simultanément au débat triennal relatif au PLU – obligatoire – au sein du Conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI (L.123-12-1 du CU modifié par la loi MOLLE).

Délais d'application

Comme pour la taxe d'aménagement, le VSD sera applicable aux autorisations d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

Modalité de contrôle

Un dispositif de rescrit fiscal est institué (cela signifie la possibilité de demande d'éclaircissement à l'administration).



3- LES PISTES OPÉRATIONNELLES

Le chapitre précédent montre le rôle évident et nécessaire des documents d'urbanisme :

- ✦ Le SCoT pour encadrer la densité à une échelle plus large et équilibrée,
- ✦ Le PLU comme outil de mise en place des politiques urbaines (SCoT, Programme Local de l'Habitat — PLH...) par son échelle d'application et son opposabilité directe.

Pourtant le PLU trouve aussi ses limites en tant qu'instrument. En effet des champs techniques et économiques échappent au PLU comme le découpage, la propriété et le prix du foncier, la superficie de la zone, etc. et peuvent rendre délicat l'encadrement des formes d'habitat.

On peut tout d'abord citer les leviers traditionnels¹ :

- ✦ les procédures d'aménagement : pour des projets de taille significative, le lotissement et la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) apportent un niveau d'exigence et de contrôle supplémentaire par un règlement spécifique (cas du lotissement), et par une étude d'impact, une étape de concertation et un plan d'aménagement (cas de la ZAC);
- ✦ la maîtrise d'ouvrage publique : miser sur la maîtrise foncière publique et/ou sur la concession d'aménagement pour promouvoir, par des réalisations exemplaires, la densité et la mixité de l'habitat et engendrer une offre privée équivalente;
- ✦ le concours d'idées : doper la qualité d'un futur quartier en orientant le projet vers des formes d'habitat denses, durables ou innovantes.

Au-delà de ces outils qui mériteraient d'être expliqués et illustrés dans une autre publication, l'Agence d'Urbanisme souhaiterait revenir aux fondements de la densité et sur des pistes opérationnelles mettant en avant l'ambiance urbaine. C'est l'objectif du zoom de la double page suivante, sur les 3 dimensions de la densité.

¹ AURM Agence d'urbanisme de la Région de Mulhouse, "PLU et forme d'habitat, impact de la réglementation sur la densité et la diversité", dans "5' pour comprendre", 2008

Des pistes opérationnelles vues à travers 3 dimensions de la densité

Pascal AMPHOUX est chercheur à l'Institut de Recherche sur l'Environnement Construit à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne et au Laboratoire Cresson UMR 1563 Ambiances architecturales et urbaines, École Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble.

La polarité... la dimension spatiale

La mixité... la dimension sociale

L'intensité... la dimension sensible

La polarité... la dimension spatiale de la densité

- ✦ Pouvoir d'attraction et de répulsion d'un lieu vis-à-vis d'un environnement qu'il polarise.
- ✦ Notion plus large que la centralité, tout en l'incluant, car traite en même temps le centre et les périphéries.

Thèmes phares : processus de densification/dédensification comme l'a connu par exemple le centre-ville de Fort-de-France ou de Saint-Pierre au cours de leur histoire.

La mixité... la dimension sociale de la densité

- ✦ La fréquentation et l'animation d'un espace ne sont pas vécues de la même manière (on aime ou on n'aime pas).
- ✦ Absence de densité sociale "idéale". La mixité sociale peut aussi varier dans le temps (pas immuable).
- ✦ Réduction à tort de la mixité à mélange "fonctionnel" (habitat/équipement/services...).

Thèmes phares : diversité sociologique des quartiers, équipements et services de proximité, espaces publics

L'intensité... la dimension sensible de la densité

- ✦ Dimension sensible dominante : intensifier le rapport à la ville, renforcer le sentiment d'urbanité.
- ✦ Absence de densité sensible idéale (subjectivité de chacun).

Thèmes phares : la qualité architecturale des espaces densifiés, l'insertion du projet dans un contexte, la gestion des espaces (contraintes économiques, d'entretien face à l'esthétique), politiques urbaines d'image (marketing urbain).

La polarité — Pistes opérationnelles

- ✦ Mise en œuvre de densités minimales.
- ✦ Inscription d'espaces de réserve dans un projet (espaces publics pour compenser l'effet de promiscuité, des espaces privés libres comme lieux potentiels de densification).
- ✦ Des typologies particulières comme le patio, la cour ou l'îlot qui peuvent jouer un rôle, chacun à leur échelle, d'espace tampon.
- ✦ Le management urbain de petites opérations, qui permet de créer des polarités et des ambiances de quartiers.

La mixité — Pistes opérationnelles

L'objectif est de créer un minimum de diversité des typologies architecturales pouvant jouer un rôle sur la mixité sociale, à défaut de connaître les mécanismes objectifs de cette dernière.

- ✦ Une recommandation d'un minimum de diversité de typologie architecturale.
- ✦ L'assouplissement des règles d'urbanisme concernant l'habitat individuel en fonction de la structure et de l'évolution de la composition des ménages (chambre supplémentaire, transformation des combles, extensions ou annexes de jardin, ou encore fragmentation de l'espace par restitution de morceaux de parcelles.

L'intensité — Pistes opérationnelles

- ✦ Mettre en tension les éléments de composition urbaine.
Exemple : modalité d'articulation du végétal et de l'espace bâti...
- ✦ Faire effet (avec une économie de moyens) : faire petit avec du grand et grand avec du petit
Exemple : la monumentalité du minuscule ou miniaturisation des aires monumentales
- ✦ Réinterpréter le contexte.
- ✦ Révéler la présence humaine.
Exemple : révéler la mémoire collective d'un lieu ou d'un bâtiment, enfouie et peut-être oubliée mais présente

ZOOM SUR...

Un exemple de recherche d'intensité urbaine

L'agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE, lauréat du concours d'aménagement de Volga-Plage lancé par l'Agence des 50 Pas Géométriques de Martinique en 2011, a proposé une (ré)appropriation originale d'un lieu à travers la mémoire collective.

"Volga doit s'ancrer dans l'idée de la ville mais avec son idée de Volga. Grâce à cette implication des habitants, le quartier pourra préserver son imaginaire collectif, car Volga-Plage (ne serait-ce que par son nom) est riche d'histoires humaines, de réussites ou d'échecs, d'espoirs et d'envies."

Agence PILE ET FACE

L'une d'entre-elles et sûrement la plus extraordinaire est celle de Robert SAINT-ROSE dit "Zetwal", décrite dans un documentaire de Gilles ÉLIE dit "Cosaque" :

Cet habitant de Volga en 1974 après avoir eu connaissance de l'exploit des américains, construisit une fusée à l'aide de matériaux hétéroclites qu'il trouva sur le site même pour aller sur la lune. Confronté au problème du carburant, il alla voir son ancien instituteur qui, excédé, lui tendit le "Cahier d'un retour au pays natal" d'Aimé CÉSAIRE... Tu ferais mieux de lire ça. Robert SAINT-ROSE sous le choc de cette lecture, fut convaincu que c'était là l'énergie : la force poétique de CÉSAIRE ferait décoller sa fusée. Le jour dit, en fin d'après-midi, il entra dans sa fusée et se mit à déclamer... mais le temps passa, la fusée ne décolla pas et les quelques amis invités mi-amusés mi-curieux se lassèrent vite.

Le lendemain matin le garagiste qui l'avait aidé à construire l'engin spatial voulut prendre de ses nouvelles... mais ni Zetwal, ni la fusée n'étaient là et plus jamais on ne revit Zetwal sur terre...

Projet proposé : création du Centre Zétwal, espace multimédia très pointu mis à la disposition de la population, composé d'un espace de hautes technologies et d'une bibliothèque. Son architecture est un mouvement de paysage symbolisant la terre et la tour échappant de l'horizon fermé du site est le ciel...



Source : Agence des 50 pas géométriques
Agence PILE ET FACE



Volga Plage, Fort-de-France



Avant propos

L'Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique présente dans cette seconde partie de la publication, le résultat contextualisé de son travail de recherche sur les formes urbaines en Martinique.

Pendant plusieurs mois, l'Agence a animé un groupe de travail pour débattre et affiner progressivement les hypothèses.

“Regards sur les formes” est conçu comme un outil pédagogique organisé en 4 temps :

- ✦ Le référentiel qui propose 13 formes sélectionnées en fonction de leur morphologie urbaine; plusieurs entrées ont été choisies : le type d'habitat dominant, la continuité ou non du bâti, le fait que cette forme soit organisée ou libre, voire spontanée. La typologie s'efforce de repérer les formes urbaines actuelles.

- ✦ Les fiches présentent 14 exemples illustrant le référentiel. Chaque type de forme est représenté avec un classement par ordre décroissant de sa densité : de 86 à 5 logements/ha. Il s'agit de montrer les liens entre la densité et la forme tout en expliquant les origines de chaque quartier.

- ✦ Un tableau de synthèse dresse le panorama des principaux indicateurs et des ratios d'occupation des sols : 8 à 44 % pour le bâti, 9 à 33 % pour la voirie, 83 à 23 % pour les espaces ouverts.

- ✦ Un travail de décomposition des formes urbaines (les “négatifs”) qui permet de mieux comprendre l'organisation du quartier tant ses espaces que dans ses connexions viaires.

Plusieurs précautions de lecture sont nécessaires :

- ✦ Un seul exemple a été sélectionné par forme urbaine, les 14 fiches n'illustrent pas l'ensemble de la Martinique, mais 9 communes,

- ✦ L'îlot témoin n'est pas “le” modèle-type de la forme urbaine qu'il illustre. Il s'agit avant tout d'un exemple,

- ✦ Les fiches offrent un premier aperçu de la typologie, sans y apposer un jugement sur la bonne ou mauvaise qualité de ces opérations,

- ✦ Le résultat des calculs ne sert pas à stigmatiser une forme. Par ailleurs, ce n'est pas parce que la densité résidentielle est faible qu'il n'y a pas de promiscuité et de souci de voisinage. Inversement, ce n'est pas parce que les indicateurs de densité sont élevés qu'il s'agit d'une bonne réponse au bien-vivre ensemble,

- ✦ Enfin, les îlots sélectionnés n'ont pas fait l'objet d'une approche sociologique sur la façon dont les habitants s'approprient les espaces.

Référentiel urbain¹

La typologie proposée par l'Agence distingue 3 grands types de formes urbaines résidentielles :

• **Forme à dominante d'habitat individuel** qui comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Individuel discontinu groupé

Regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bande, linéaires et mitoyennes ou jumelées, alignées le long de l'espace public.

❶ Lotissement Herrera, Schœlcher

Individuel discontinu de type "pavillonnaire"

Constructions individuelles implantées sur des parcelles, libres ou avec un plan d'aménagement d'ensemble type lotissement ou ZAC.

❷ Lotissement Place d'Armes, Lamentin

Quartiers populaires anciens spontanés

Installés sur des terrains difficiles souvent insalubres et soumis aux risques, ils ont été peu à peu viabilisés et légitimés. Forte emprise au sol, voirie resserrée, systèmes de cours intérieures et de cheminements piétons traversants.

❸ Volga-Plage, Fort-de-France

Quartiers rurbains

Développés et étendus de façon linéaire le long des routes principales (souvent des routes de crêtes pour les mornes). Ramification le long des routes secondaires ou des chemins attenants. Lieux de vie, ils disposent d'un ou plusieurs équipements de proximité. Entités qui ne sont plus rurales aujourd'hui, mais pas tout à fait urbaines non plus.

❹ Monésie, Sainte-Luce

• **Forme "mixte"** : rassemble plusieurs typologies d'habitats individuel ou collectif, continu ou discontinu. Ce type comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Centre-Ville

Structure urbaine souvent en damier d'époque coloniale avec un axe principal à partir duquel se développe l'urbanisation. Architecture de maisons de ville bien que d'autres types de constructions s'y ajoutent.

❺ Lamentin

Centre-Bourg

Pôle local d'activités et de commerces. Moins structuré, de moindre hauteur et moins rayonnant que le centre-ville.

❻ François

Bourg-paroisse

Présente les mêmes caractéristiques morphologiques qu'un centre-bourg, mais constitue une centralité secondaire au sein de la commune.

❼ Morne des Esses, Sainte-Marie

Urbain mixte organisé

Opération d'ensemble prévoyant dès la conception de l'habitat individuel et collectif.

❽ Cité Bas Dillon, Fort-de-France

Urbain mixte en renouvellement

Densification de quartiers majoritairement individuels souvent sans plan d'ensemble.

❾ Bas Didier, Fort-de-France

Urbain mixte de type faubourg

Espace de transition entre le centre-ville et les quartiers péricentraux où l'on retrouve une juxtaposition des styles architecturaux résultant des différentes évolutions. Ensemble caractérisé par la mixité de l'habitat et des activités.

❿ Terres Sainville

• **Forme à dominante d'habitat collectif** : ensemble d'immeubles collectifs prenant la forme de plots, barres ou tours, plus ou moins déconnectés du dessin des espaces publics. Ce type comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Grand ensemble

Défini par une implantation discontinue des bâtiments en tours et barres (modèle développé dans les années 70).

⓫ Floréal Godissard, Fort-de-France

Collectif discontinu

Défini par une implantation discontinue de bâtiments. Le collectif discontinu groupé en est une variante (mitoyen qui présente un alignement le long de l'espace public, mais ne ferme pas l'îlot).

⓫ Résidences Pointe Lynch, Robert

Collectif en plots de type résidence

Petits immeubles R+2 à R+4 réalisés à l'identique sur des îlots desservis par leur propre réseau de voirie.

⓫ Résidences Lassalle, Sainte-Marie

¹ Les illustrations ci-contre retenues ne sont pas l'unique représentation de la forme à laquelle elles sont rattachées. Illustrations réalisées à partir de photos par Damien THEODOSE, Responsable du Pôle Projet Urbain et Planification (PUP) de l'ADUAM



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13

Les fiches, mode d'emploi

Ces fiches s'organisent selon une double page en vis-à-vis, avec pour la partie gauche les éléments d'ordre descriptif, et pour la partie droite les indicateurs et les points clés à retenir. Les fiches sont classées non par type de forme urbaine, mais par ordre décroissant de densité résidentielle, exprimée en nombre de logements par hectare, c'est-à-dire de la plus forte à la plus faible densité.

> SUR LA PAGE DE GAUCHE

L'identification (1) permet une description rapide de l'îlot témoin sélectionné, complémentaire des cartes de localisation en haut de chaque double page. Outre l'adresse, l'identification permet de connaître le type de maîtrise d'ouvrage (privée ou publique, voire mixte), l'architecte connu le cas échéant, la période de réalisation et la classe typologique. Elle met en exergue l'idée que chaque îlot témoin, bien qu'intégré à une typologie, ne peut être lu sans prendre en compte le contexte.

La description de l'opération témoin se déroule en deux temps :

✕ **Les éléments de contexte (2)** décrivent la situation du site au regard de son environnement, allant du quartier à l'échelle de la ville selon les cas. Ils comprennent également des données d'ordre social ou historique permettant de mieux comprendre le contexte de l'opération.

✕ **La partie organisation (3)** expose à la fois la morphologie urbaine et les aspects fonctionnels de l'opération témoin. Il s'agit donc d'une part de la façon dont se structurent l'îlot, le parcellaire, l'organisation du bâti par rapport aux espaces publics ou privés non bâtis ; et d'autre part de la manière dont sont gérés les accès, le stationnement, les statuts d'occupation des logements, et la mixité de l'opération le cas échéant.



Le tableau synthétique des indicateurs¹ (4) permet une visualisation rapide des chiffres clés :

- ✖ Le type d'habitat majoritaire renvoie aux 2 terminologies d'habitat : individuel et collectif, auxquelles s'ajoute une typologie mixte, associant les deux types d'habitat. Il est à noter qu'une forme urbaine mixte peut l'être par la mixité des destinations (habitat, équipements, activités, etc.), elle peut donc comprendre une dominante d'habitat individuel.
- ✖ La surface de l'îlot témoin, exprimée en hectare, correspond à l'ensemble du terrain, voirie publique interne comprise.
- ✖ La surface au sol du bâti indique en chiffre brut et en m² l'occupation du bâti, annexes comprises, sur le terrain, sans tenir compte du nombre de niveaux (surface brute au sol du rez-de-chaussée). Elle est calculée à partir du cadastre.
- ✖ La surface au sol de la voirie et du stationnement comprend tous les types de voiries, publics ou privés, et les aires de stationnement.
- ✖ La hauteur des bâtiments est décrite selon le nombre d'étages, et prend en compte une moyenne haute et basse, c'est la raison pour laquelle il est indiqué par une fourchette.
- ✖ Le nombre de logements, correspond dans le cas d'opérations d'ensemble aux chiffres fournis par les bailleurs sociaux, et dans le cas d'opérations mixtes, à un recensement terrain (type "boîtes aux lettres") permettant d'avoir une estimation fiable.

Les indicateurs de densité (5) retenus sont les suivants :

- ✖ Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS), qui correspond à la valeur indiquée dans le secteur par le Plan Local d'Urbanisme ou par le Plan d'Occupation des Sols Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Le COS détermine la densité de construction admise : c'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- ✖ Le Coefficient d'emprise au sol du bâti (CES) résulte du rapport entre la surface au sol occupé par le rez-de-chaussée et la surface de l'îlot témoin hors voirie et stationnement.
- ✖ La densité résidentielle ou densité de logement résulte du rapport entre le nombre de logements et la surface de l'îlot témoin. Elle est exprimée en nombre de logements par hectare.

Ces indicateurs sont accompagnés d'un graphique (6) permettant de visualiser les grands ratios selon 3 thèmes :

- ✖ Le ratio d'espace bâti résulte du rapport entre la surface au sol brute du bâti et la surface de l'îlot témoin ;
- ✖ Le ratio voirie et stationnement selon la même logique ;
- ✖ Le ratio d'espaces ouverts est le rapport entre l'espace non bâti du terrain de l'îlot témoin, en excluant les espaces affectés à la voiture (voirie, stationnement), et la surface totale de l'îlot témoin. Ce rapport est exprimé en pourcentage.

Les espaces ouverts comprennent les espaces publics, les espaces privatifs non bâtis sur parcelle privée (cour, jardin...), les friches, les espaces collectifs (pelouse, aire de jeux...). Ils ne sont donc pas à confondre avec les espaces verts.

Enfin, la partie inférieure de la page de droite décrit les **éléments clés à retenir (7)**. Ces éléments mettent en perspective chaque site dans ce qu'il a d'original, ses points forts ou ses difficultés de fonctionnement.

Un nouveau mode de calcul : la surface de plancher

L'ordonnance sur la nouvelle définition des surfaces de plancher a été publiée le 17 novembre 2011 au Journal officiel. Cette ordonnance vise à unifier et simplifier le mode de calcul pour les surfaces de logements.

Ainsi, à compter du 1^{er} mars 2012, la Surface Hors d'œuvre Brute (SHOB) et la Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) ont laissé place à la seule "surface de plancher", c'est-à-dire l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 m. Cela permettra une meilleure prise en compte de la surface réellement habitable des bâtiments, ce qui devrait favoriser une meilleure isolation (en ne pénalisant pas les murs plus épais) et "un bonus en termes de constructibilité de l'ordre de 10 %, qui contribuera à favoriser la production de logements", indique le communiqué du Conseil des ministres.

¹ Le calcul des indicateurs a été réalisé par Cénia BORRERO, Responsable du Pôle SIG (Système d'Information Géographique) de l'ADUAM.



FAUBOURG DES TERRES SAINVILLE

FORT-DE-FRANCE



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Faubourg des Terres Sainville

Adresse : autour de

l'avenue Jean JAURÈS

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Fin du 19^e siècle à aujourd'hui

Typologie : urbain mixte continu
de type faubourg

Éléments de contexte

Le quartier Terres Sainville est situé au nord du centre-ville de Fort-de-France, entre la Rivière Madame à l'Ouest, et la Rocade (RD 41) à l'Est et au Nord. Autrefois appelé "Faubourg Thébaudière" ou encore "Quartier des Misérables", cette terre marécageuse, appartenant au marquis de SAINVILLE et occupée notamment par des réfugiés de la catastrophe de la Pelée en îlots de cases, a été assainie et aménagée vers 1920 suite à son expropriation par la mairie de Fort-de-France.

Progressivement, les Terres Sainville, de terre d'exode pour ceux des campagnes qui "descendaient en ville", devaient devenir le plus grand quartier ouvrier et artisanal de Fort-de-France. Il décline avec les effets du Bumidom¹ et de la recherche de confort "moderne", il accueille aujourd'hui de nombreux immigrants et conserve toujours une part importante d'artisans et de commerçants.

¹ Bumidom : Bureau pour le développement des migrations, organisme public chargé d'accompagner l'émigration des habitants des départements d'Outre-mer vers la France métropolitaine.

Organisation

Avec une topographie plate, les rues de ce quartier sont rectilignes, perpendiculaires les unes aux autres. De faibles largeurs, elles sont toutes à sens unique avec généralement un stationnement unilatéral et un trottoir de chaque côté.

Le quartier enregistre plusieurs types d'habitat, au gré des évolutions urbaines : la case, qui tend à disparaître, les maisons de ville en bois, les maisons et immeubles d'architecture moderniste, les immeubles collectifs modernes. Toutefois si les hauteurs peuvent s'avérer disparates (Rdc à R+3), les rues conservent une certaine homogénéité du fait d'une implantation dominante à l'alignement et en limites séparatives, assurant une certaine urbanité au faubourg.

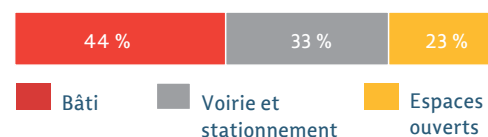
Le quartier dispose d'un espace public central (place de l'Abbé GRÉGOIRE) et d'espaces sportifs au Nord, sur le site de l'ancienne Cour Fruit à Pain. Il bénéficie aussi de l'espace du Parc Floral en cours de réhabilitation.



Les Indicateurs

1 860 logements
86 logements à l'hectare

Îlot témoin	Faubourg des Terres Sainville
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	21,6 ha
Surface au sol du bâti	93 141 m ² soit 9,3 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	73 828 m ² soit 7,4 ha
Nombre d'étages	RDC à R+3
Nombre de logements	1 860
Surface moyenne des parcelles	110 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	65 %
Densité résidentielle	86 logts/ha
Densité bâtie (COS)	Néant



À retenir

Un des derniers faubourgs "préservé" tant par l'urbanisme (maintien de la trame viaire, des alignements) que par les activités encore présentes.

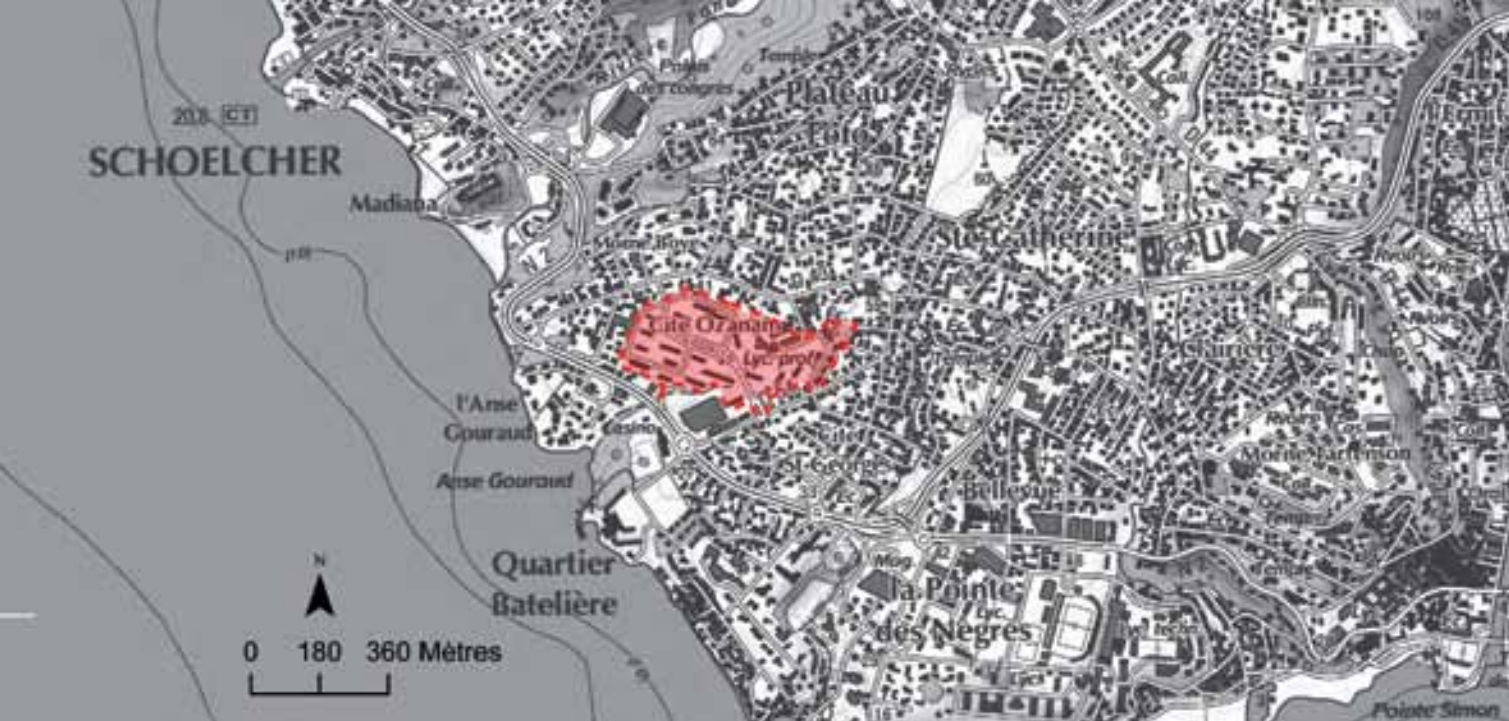
Un patrimoine bâti encore existant, mais dégradé.
Un potentiel de développement en lien avec sa position stratégique et le projet de réaménagement du parc floral.

Minéralisation des espaces publics
au profit du stationnement.

Minéralisation des espaces privés avec la disparition des lakous, anciennes cours à l'intérieur d'un îlot et pouvant accueillir des jardins, dernières traces du passé (Lakou Fruit à Pain, Lakou Marine). Les lakous étaient en lien avec le mode de vie rural des premiers arrivants qui venaient des campagnes. Ces îlots occupés par des logements de petite taille, souvent insalubres, ont peu à peu disparu au gré d'opérations de réhabilitation.

Des opérations récentes de collectifs standardisées, qui rompent parfois avec le tissu urbain (hauteurs plus fortes, volume).





RÉSIDENCES LA BATELIÈRE

SCHOELCHER



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Résidences de la Batelière

Adresse : La Batelière

Mode opératoire : Bailleur social

Maître d'ouvrage : Ozanam HLM

Architecte :

Delavine Sainte-Suzanne

Époque de réalisation :

1962-1973

Typologie : Grand Ensemble

Éléments de contexte

Réalisé sur l'ancien site de l'Habitation Batelière, au Sud-Est du bourg de Schoelcher et en périphérie Ouest de Fort-de-France, ce quartier a été conçu comme le pendant des grands ensembles de Floréal et de Dillon à Fort-de-France.

Son terrain est en pente douce vers la mer. Le site est au contact de la RN2 Fort-de-France/Saint-Pierre, entre l'ancienne route de Schoelcher-Plateau Folo et les quartiers Ouest foyalais, à moins d'un kilomètre en vol d'oiseau du bourg de Schoelcher. L'ensemble, situé en face du Casino de Schoelcher, est au contact d'un centre commercial, d'une école, d'un lycée professionnel et d'une station-service. Un axe, situé en bordure Est de l'opération, concentre les services à la personne (médecins, salons d'esthétique). Les transports en commun de l'agglomération centre desservent le site.

Organisation

L'ensemble comprend une vingtaine de bâtiments de type "barre", dont 6 unités de 12 étages, les autres étant limitées à 3 étages.

Les bâtiments sont répartis parallèlement les uns aux autres sur un vaste espace ouvert dont une partie est plantée en pelouse, l'autre consacrée aux voiries et aires de stationnement en pied d'immeuble. Des terrains de basket et de football, une aire de jeux sont à la disposition des habitants.

Un axe central végétalisé a été pensé afin de permettre de traverser l'ensemble d'Est en Ouest en promenade. Aujourd'hui, cet espace a disparu au profit du circuit de circulation routière.

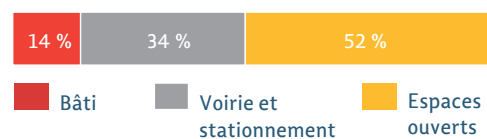
La situation de l'opération en légère hauteur, permet aux logements de bénéficier d'une vue imprenable sur la Baie des Flamands.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Résidences La Batelière
Type d'habitat majoritaire	Collectif
Surface de l'îlot	11,6 ha
Surface au sol du bâti	16 280 m ²
Surface des espaces voiries et stationnement	39 730 m ²
Nombre d'étages	R+3 à R+12
Nombre de logements	905
Surface moyenne des parcelles	15 280 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	21 %
Densité résidentielle	78 logts/ha
Densité bâtie (COS)	1

905 logements
78 logements à l'hectare



À retenir

Révision à la baisse de certains principes d'aménagement de départ : certains équipements comme la gare routière, le centre civique et la piscine n'ont finalement pas été réalisés.

Part importante dans l'occupation du sol et dans le paysage urbain de l'espace dédié à la voirie et au stationnement, en "plaque" au pied des immeubles.

Une impression de densité forte, en lien avec la hauteur des bâtiments de type "barre" et l'urbanisme de zoning des années 60.

Un positionnement intéressant au contact de la ville (accessibilité), avec une vue imprenable sur la mer.





RÉSIDENCES BASSE GONDEAU

LE LAMENTIN



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Résidences Basse Gondeau

Adresse : Chemin de Basse Gondeau,
Le Lamentin

Mode opératoire : Bailleur social

Maître d'ouvrage : SIMAR

Architecte : Raphaël Dervain

BET : Berim

Époque de réalisation :

Livraison en 1992

Typologie : Collectif groupé

Éléments de contexte

Le quartier est situé route de Californie, en face du Morne Pavillon au Lamentin.

Démarrée en 1989 et achevée en 1992, cette opération est composée de 3 groupes d'immeubles collectifs dont 2 en Logements Locatifs Sociaux (LLS), Résidence Rhysophore de 231 logements, Résidence les Terrasses de 233 logements et un de taille plus réduite en accession à la propriété, Résidence les Arcades de 48 logements aujourd'hui entièrement vendue aux particuliers.

Le quartier est desservi par les transports collectifs urbains de la CACEM.

Organisation

Si on ne peut pas parler de collectif continu pour ce quartier, car il n'y a pas d'îlots fermés, on note toutefois un rapport du bâti à la voie de type "rue". Les bâtiments sont groupés et forment un alignement devant la rue. Le stationnement en pied d'immeuble est limité à une rangée de voitures en épis, ce qui limite l'impact visuel de la voiture. Quelques commerces de proximité irriguent la zone au niveau des rez-de-chaussée d'immeuble.

L'effet "rue" est renforcé par les alignements d'arbres qui masquent dans certains secteurs les entrées d'immeubles.

L'effet "mansarde" au sommet de certaines façades, dessiné par un décrochement régulier de balcon, rappelle également les alignements bâtis traditionnels.

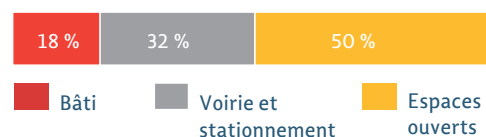
L'espace piéton est séparé du stationnement et de la voirie par une petite bande enherbée. L'îlot intérieur d'un des groupes de collectifs forme une sorte de "cour" intérieure de grande taille, où sont répartis stationnement, espaces enherbés et aires de convivialité.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Résidences Basse Gondeau
Type d'habitat majoritaire	Collectif
Surface de l'îlot	6,9 ha
Surface au sol du bâti	12 443 m ²
Surfaces des espaces voiries et stationnement	22 244 m ²
Nombre d'étages	R+3 à R+5
Nombre de logements	512
Surface moyenne des parcelles	5 860 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol (CES) du bâti	26 %
Densité résidentielle	74 logs/ha
Densité bâtie (COS)	0,5

512 logements
74 logements à l'hectare



À retenir

L'impact visuel de la hauteur et de la longueur des bâtiments est atténué sur la rue principale par la présence d'arbres de haute tige, créant un double alignement, végétal et architectural.

Le stationnement en pied d'immeuble sur rue, séparé du piéton, associé à l'alignement des façades offre un caractère urbain au quartier. Toutefois, la présence de nombreux commerces en rez-de-chaussée abandonnés indique également les difficultés de maintien des commerces de quartier.

Une mixité réduite : 10 % des logements sont en accession à la propriété, localisés sur une seule résidence. Par ailleurs, une forte impression de "monolithisme" avec un seul type d'habitat.

Des façades et espaces publics vieillissants.





CITÉ LA MARIE

DUCOS



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Cité La Marie

Adresse : La Marie

Mode opératoire : Bailleur social

Maître d'ouvrage : OZANAM

Architectes : Claude Le FOLCALVEZ

Époque de livraison :

1979 à 1982

Typologie : Collectif en plots
de type résidence

Éléments de contexte

La première vague d'urbanisation du bourg. Le quartier se situe au nord du bourg de Ducos au lieu-dit La Léandre. Le site est plus ou moins plat, avec quelques dénivélés.

Il est séparé du centre bourg par l'ancienne RN5 (actuelle RN8), devenue boulevard urbain. La Cité La Marie a été réalisée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dite Habitation La Marie. Cette ZAC créée en 1975 a constitué la première vague d'urbanisation du village originel. La réalisation de la RN5 a servi de catalyseur à son développement. La ZAC englobe le bourg au Nord-Est, Est et Sud-Est, à la manière d'un fer à cheval. La Cité La Marie constitue un quartier de cette ZAC.

La ZAC a été aménagée par une SEM (SODEM). L'opération de logements a été réalisée par un opérateur social (OZANAM) et elle a accueilli à la fois de l'accession à la propriété et du locatif.

Organisation

Cette opération est reliée par une voie de desserte interne à un autre projet quelque peu similaire; mais moins bien entretenu, séparé physiquement par une ravine.

L'ensemble s'organise sous forme de petits immeubles en plots (R+3), desservis par une voirie interne qui dessine des îlots de grande volumétrie avec un espace vert commun intérieur (dont espaces de jeux pour enfants et maison commune).

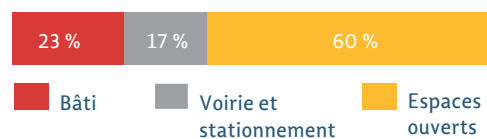
Les îlots sont liés par une trame piétonne, l'organisation est propice à la convivialité. Des aménagements récents sont venus améliorer l'esthétique des locaux poubelles, et un soin particulier est régulièrement apporté aux espaces verts.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Cité La Marie (Est)
Type d'habitat majoritaire	Collectif
Surface de l'îlot	7,5 ha
Surface au sol du bâti	17 383 m ²
Surface des espaces voiries et stationnement	12 626 m ²
Nombre d'étages	R+2 à R+3
Nombre de logements	400
Surface moyenne des parcelles	4 780 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti	28 %
Densité résidentielle	53 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,5

400 logements
53 logements à l'hectare



À retenir

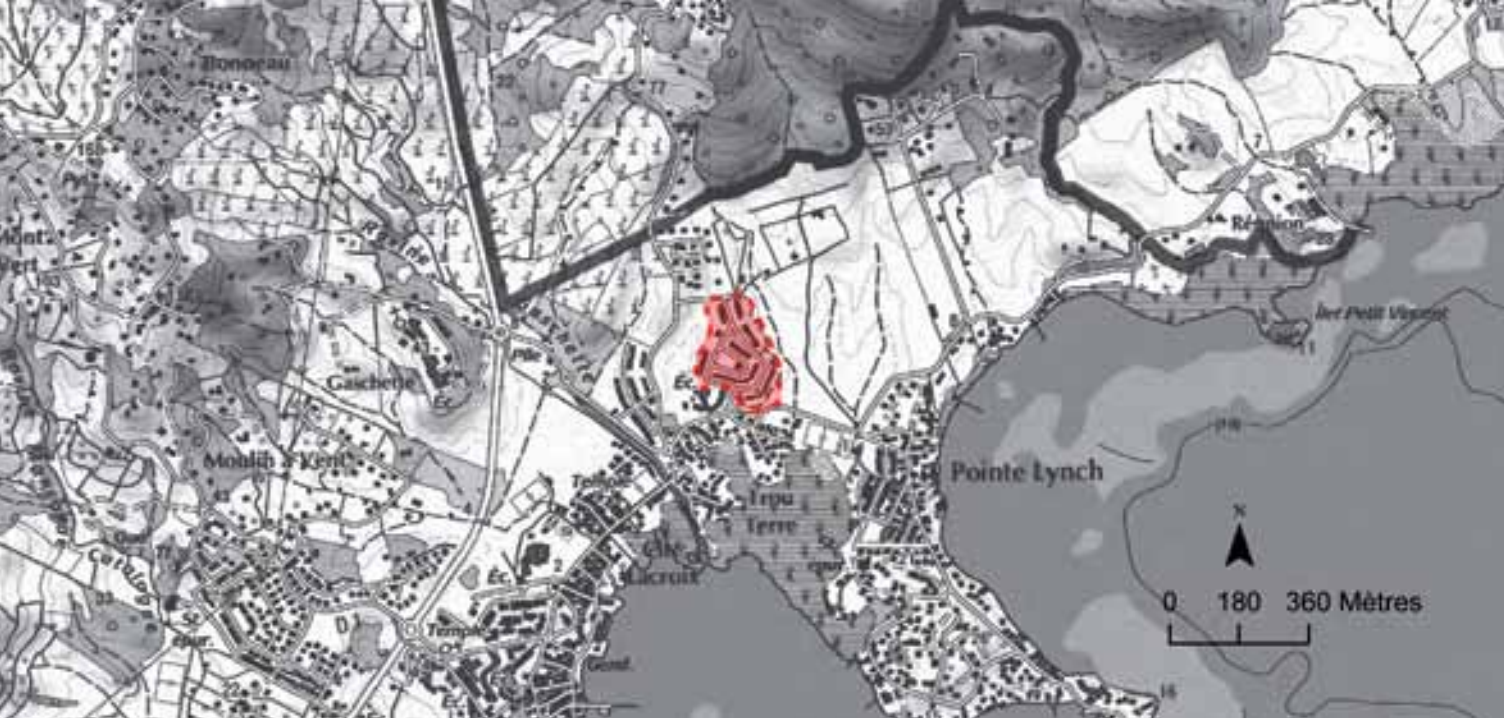
Les espaces collectifs sont très présents dans le paysage et constituent les espaces centraux des îlots. La Cité La Marie retrouve ainsi une configuration de type "cour", avec des espaces en pieds d'immeuble partagés, avec non seulement des espaces verts, mais aussi des petites placettes et lieux de rencontre plus intimistes avec bancs, le tout cerné par des immeubles en plots.

Quelques appartements en rez-de-chaussée, donnant vue sur l'îlot central ouvert, ont prolongé leur jardin de terrasse sur la pelouse (pots de fleurs, arbustes), venant agrémente l'îlot central.

Un entretien régulier des espaces communs végétalisés, des efforts récents d'accompagnement visuel des locaux poubelles.

Des façades parfois dégradées (peintures, etc.) et vieillissantes.





RÉSIDENCES POINTE LYNCH

LE ROBERT



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Résidences Pointe Lynch

Adresse : entre Pointe Lynch
et Gascette

Mode opératoire : Bailleur social

Maître d'ouvrage : OZANAM

Architectes : Jacques MIDAS
et GUY RIMBAUD

Époque de réalisation :
2001-2002

Typologie : Collectif discontinu

Éléments de contexte

Le quartier est situé au cœur du secteur d'extension nouvelle du bourg du Robert entre Gascette et Pointe Lynch, en prolongation du nouveau centre commercial et en face des équipements scolaires.

Cette opération de type social constitue la première tranche du nouveau quartier et a été réalisée en concertation avec la municipalité du Robert, notamment sur la composition urbaine.

Organisation

Le quartier est caractérisé par des immeubles de petite taille (R+3 à R+4), disposant de terrasses individuelles. Les décrochés dans les alignements de barres évitent l'effet masse. Les entrées des immeubles sont individualisées par des petits portiques donnant un confort "résidentiel".

La voie principale d'accès est marquée par une belle allée de palmiers, et un soin particulier est apporté aux espaces ouverts en pied d'immeuble, en pelouse et arborés. Les cheminements piétons en pied d'immeubles sont séparés de la voie publique et du stationnement par une allée bétonnée et des bandes gazonnées.

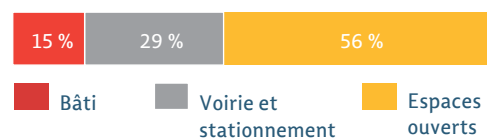
Des cheminements conduisent à un vaste parc aménagé (aire de skate, aire de jeux, bancs) disposant de plusieurs ambiances. Le quartier n'est pas fermé et se poursuit par une nouvelle opération mixte à dominante individuelle.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Résidences Pointe Lynch
Type d'habitat majoritaire	Collectif
Surface de l'îlot	4,6 ha
Surface au sol du bâti	6 726 m ²
Surface des espaces voiries et stationnement	13 184 m ²
Nombre d'étages	R+3
Nombre de logements	240
Surface moyenne des parcelles	32 700 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol (CES) du bâti	20 %
Densité résidentielle	52 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,5

240 logements
52 logements à l'hectare

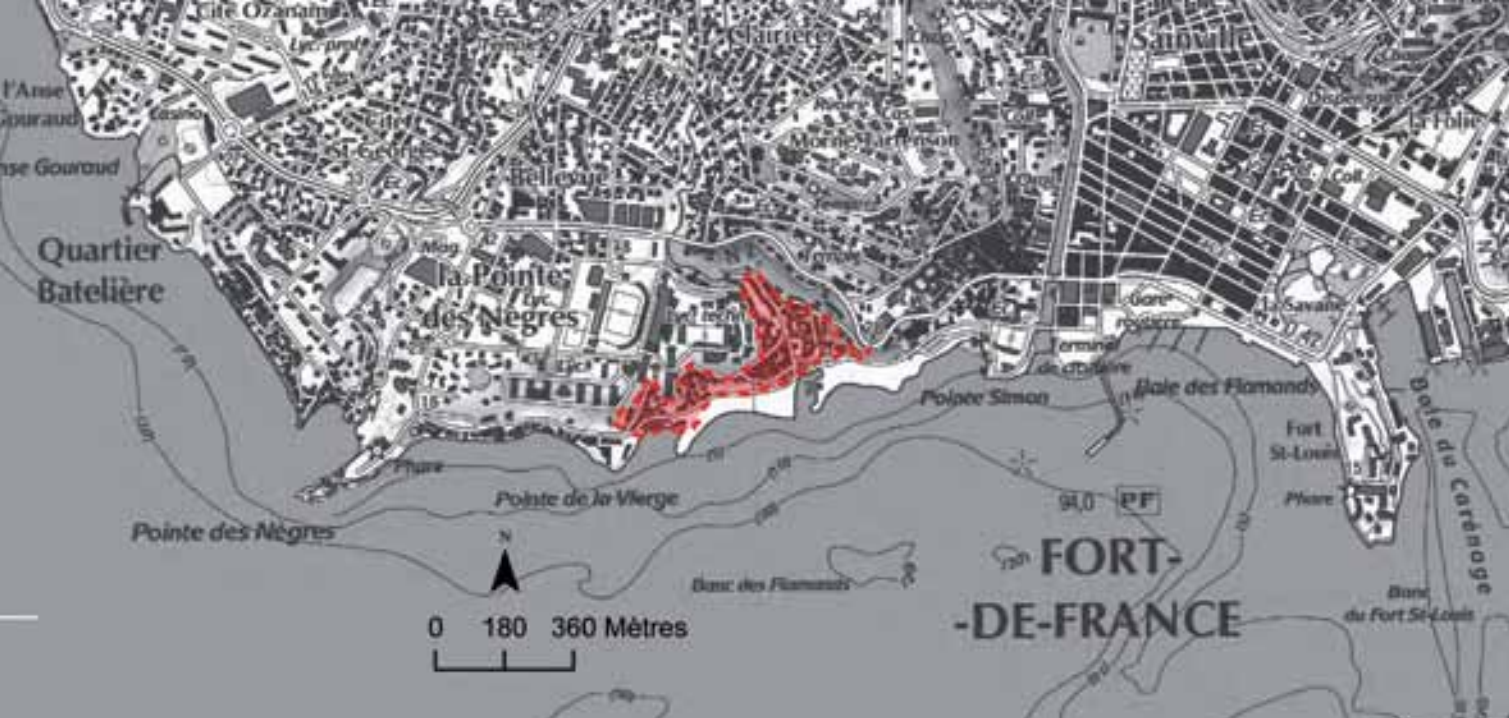


À retenir

Une concertation entre l'opérateur social et la municipalité a permis d'échanger sur un certain nombre de principes d'aménagement. Le volume architectural, assez classique pour ce type d'opération voit son impact visuel (densité perçue) réduit grâce au travail sur la végétation ornementale des espaces collectifs en pied d'immeubles. Une impression de fluidité de circulation est rendue grâce à une véritable séparation des circulations piétonnes et routières.

Une connexion avec le parc urbain et le lotissement limitrophes.





TEXACO

FORT-DE-FRANCE



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Texaco

Adresse : Rue du Grand Caraïbe

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Années 50 à aujourd'hui

Typologie : Quartier populaire
ancien spontané



Éléments de contexte

Quartier situé à l'Ouest du centre-ville de Fort-de-France, Texaco s'étire le long du littoral, de l'Ouest de la Pointe Simon au phare de la Pointe des Nègres.

À l'origine, quartier d'habitat spontané occupant en partie la bande des 50 Pas Géométriques, il s'est développé suite à la fermeture des usines sucrières, ayant entraîné un exode massif vers Fort-de-France. Le quartier tire son nom du site désaffecté d'un ancien dépôt de pétrole localisé dans ce secteur.

Il est devenu célèbre grâce au roman éponyme de Patrick CHAMOISEAU, prix Goncourt en 1992. Ces chapitres figurent l'évolution de la ville créole : "Temps de paille", "Temps de bois caisse", "Temps de fibrociment", "Temps de béton".

Organisation

Le quartier se compose de "Texaco" en bord de mer, de "Haut Texaco" à flanc de relief et de la "Pointe de la Vierge". Des équipements de proximité (maison des sports, service des jeunes, boulodrome), parfois en mauvais état, assurent le lien entre les habitants de la Pointe de la Vierge et ceux de Texaco. Un port de pêche est aménagé à l'embouchure du Marigot de Bellevue, au cœur du quartier.

L'empreinte de cette activité reste encore très marquée dans le quartier, lequel souffre du manque de commerces et de services de proximité.

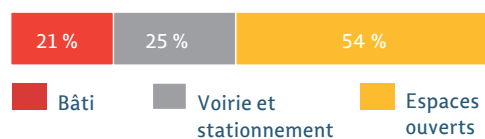
Texaco a été déclaré insalubre par le Préfet dans les années 80 : la ville de Fort-de-France a entrepris un programme de réhabilitation du site sous la forme d'une RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Dans ce cadre ont été réalisés des logements sociaux afin de reloger les familles dont les maisons avaient été déclarées inhabitables (60 logements groupés par la SMHLM).



Les Indicateurs

Îlot témoin	Texaco
Type d'habitat majoritaire	Individuel
Surface de l'îlot	7,7 ha
Surface au sol du bâti	16 360 m ² soit 1,6 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	19 617 m ² soit 2 ha
Nombre d'étages	RDC à R+2
Nombre de logements	270
Surface moyenne des parcelles	200 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	29 %
Densité résidentielle	35 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,8

270 logements
35 logements à l'hectare



À retenir

Le quartier est intégré dans le projet d'aménagement du "Grand Caraïbe" mené par la SEMAFF (reconquête du front de mer). Par ailleurs, l'Agence des 50 Pas Géométriques gère un programme de réaménagement du site intégrant les divers risques qui affectent le quartier.

Il est prévu à plus long terme que le quartier accueille le tracé littoral du TCSP (Transports Collectifs en Site Propre) reliant Le Lamentin à Schœlcher via Fort-de-France.

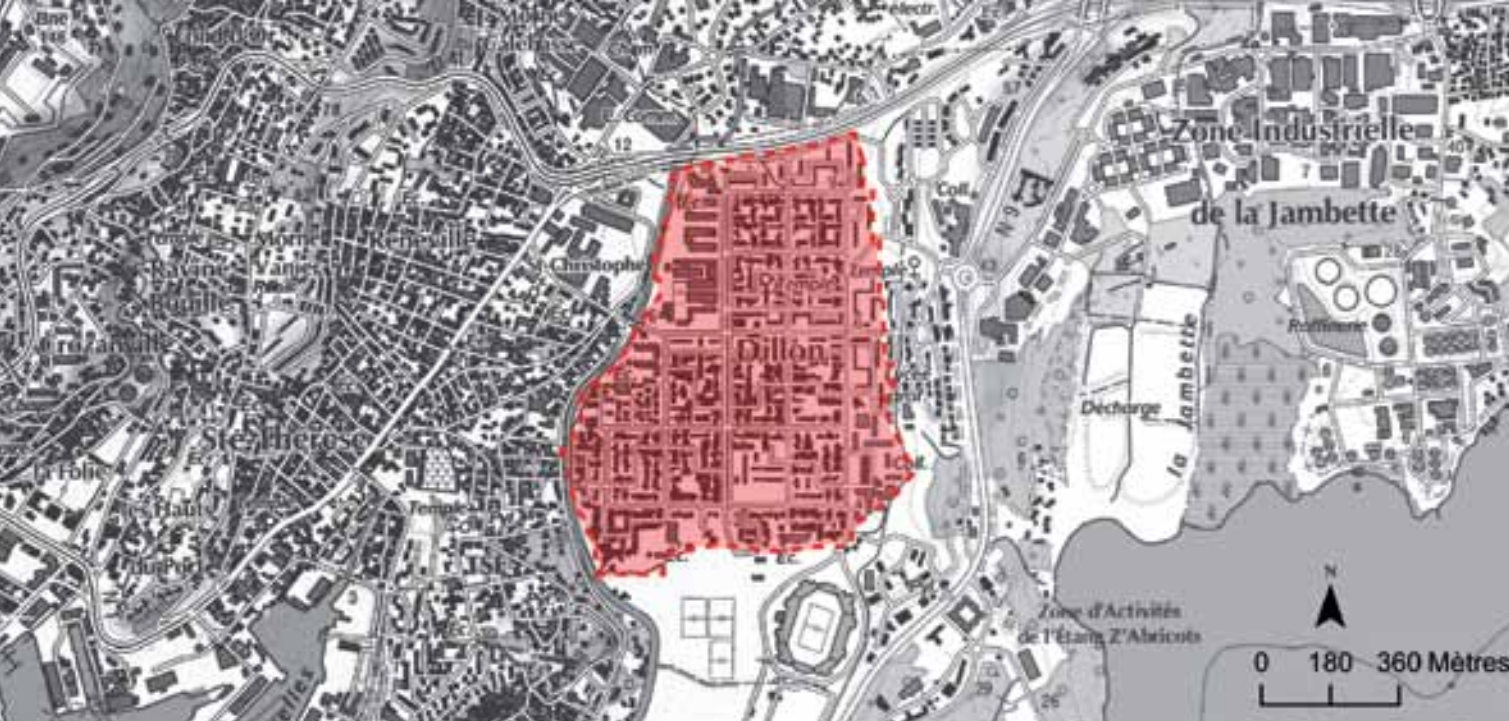
Les hauts de Texaco offrent une trame viaire intéressante en termes paysager (effet d'escalier lié au relief). Minéralisation et dégradation de certains espaces publics.

La voirie, en mauvais état, est fréquemment encombrée par le stationnement des véhicules.

Vieillesse de la population.

Traversée de la route (connexion port de pêche/habitat résidentiel) peu sécurisée.





CITÉ BAS DILLON

FORT-DE-FRANCE



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Cité Bas Dillon

Adresse : Autour de l'Avenue

SALVADOR ALLENDE

Maître d'ouvrage :

SIAG devenue SIMAR

Époque de réalisation :

Milieu des années 60

Typologie : Urbain mixte organisé

Éléments de contexte

Située sur la plaine de Dillon, à l'Est de la ville basse, la Cité Dillon est un exemple typique de l'urbanisme fonctionnaliste des années 1960. Partie d'une programmation dite de "Grand Ensemble" comprenant aussi le Haut Dillon, la cité du Bas Dillon fonctionne comme un quartier autonome, avec commerces, équipements et services de proximité, mais aussi d'ampleur communautaire.

- ✱ **l'axe Nord-Sud = la Grande Avenue**, qui distribue vers la Rocade, permet la circulation entre le quartier et l'agglomération, et bordent les principaux équipements scolaires.

L'ensemble fonctionne en îlots orthogonaux reliés par des axes piétonniers séparés des voies routières, par des mails plantés. Les plus hauts bâtiments de 5 à 7 niveaux encadrent la plaine centrale composée de maisons individuelles en bande, appelées squadras. Ces dernières disposent en cœur d'îlot d'une cour interne traversante.

Organisation

La structure du quartier repose sur une trame orthogonale en damier, comprenant deux grandes voies de circulation :

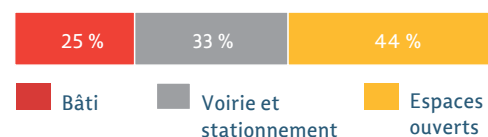
- ✱ **l'axe Est-Ouest = le Boulevard de Dillon**, qui relie la ville basse à la ville haute et qui constitue l'axe commercial de l'ensemble (rez-de-chaussée commerciaux ainsi que services et administrations de proximité).



Les Indicateurs

2 450 logements
34 logements à l'hectare

Îlot témoin	Cité Bas Dillon
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	71,6 ha
Surface au sol du bâti	176 640 m ² soit 17,7 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	226 279 m ² soit 22,7 ha
Nombre d'étages	RDC à R+7
Nombre de logements	2 450
Surface moyenne des parcelles	380 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti	36 %
Densité résidentielle	34 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,8



À retenir

Une hiérarchisation forte des types de circulation (voiture/piétons/stationnement), avec des traversées piétonnes d'îlots intéressantes.

Le plan orthogonal du quartier permet également une certaine variété dans les évolutions. L'institution de la zone franche a participé à la mutation de maisons basses en locaux d'activité en dehors de l'axe commercial Est-Ouest, diffusant l'activité sur l'ensemble de la Cité.

Plusieurs opérations de réhabilitation ont été menées sur les structures bâties, mais aussi des logements, avec notamment des opérations de résidentialisation (immeubles clôturés).

Le parti paysager d'origine (malls plantés d'arbres de grande taille) semble aujourd'hui compromis par la taille démesurée des voies au regard de leur pratique réelle. La voirie est quasiment l'unique support collectif d'espace vert : les espaces publics de rencontre et de calme sont informels.

Problème d'entretien des squadas, espaces interstitiels mi-privés mi-bailleurs (problèmes de limites).

Problème de lisibilité des espaces publics, déficit en mobilier urbain, stationnements sauvages malgré une part importante de voirie (voies larges et quadrillées).

Problèmes de nuisances sonores liés à la proximité de l'autoroute, mais aussi à l'arrivée d'activités de mécanique plus ou moins légales en cœur d'îlot.





CENTRE-VILLE

TRINITÉ



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Centre-ville

Adresse : Trinité

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Du milieu du 17^e siècle
à aujourd'hui

Typologie : Centre-ville

Éléments de contexte

Le centre-ville est situé sur une plaine le long du littoral, au fond d'une baie protégée. Au départ, La Trinité appartenait à la Cabesterre, qui regroupait six communes. En 1684, la paroisse s'est détachée et la commune s'est formée autour de 3 quartiers, à l'origine de son nom : Le petit Brésil, la Citerne et la Rue Paille. Au début la ville s'est développée autour d'une vie militaire et commerciale. Port atlantique stratégique dès le 17^e siècle, la ville s'est confortée avec le développement du réseau routier, et notamment la Nationale 4, qui relie La Trinité à Fort-de-France.

Aujourd'hui, elle représente la troisième "ville" de Martinique d'après l'enquête "Habiter en Ville" réalisée par l'ADUAM en 2006, derrière Fort-de-France et Le Lamentin.

Organisation

Le centre-ville s'étend le long de la côte sur plus d'un kilomètre du quartier Petit-Brésil au Sud au quartier la Crique au Nord, en passant par l'ancienne Rue Paille. Le centre-ville prend appui sur un axe principal, la rue J. LAGROSILLIÈRE. De petites rues issues de cette dernière irriguent le bourg.

Le centre recèle encore de vieilles maisons de ville en pierre ou en bois, ne dépassant pas le R+3, qui témoignent de l'ancienneté de l'urbanisation, auxquelles se juxtaposent des immeubles collectifs plus récents. La rue Paille qui compte encore de nombreuses cases est surplombée par une falaise limitant le développement urbain au nord du bourg. Autour du bourg se sont multipliés des lotissements à l'emplacement d'anciennes habitations.

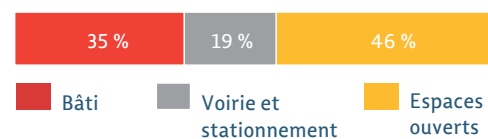
Les services et les commerces sont surtout présents dans la rue principale, lui conférant une animation certaine. Le front de mer a été réaménagé.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Centre-ville de Trinité
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	16,3 ha
Surface au sol du bâti	57 669 m ² soit 5,8 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	30 725 m ² soit 3,1 ha
Nombre d'étages	RDC à R+5
Nombre de logements	420
Surface moyenne des parcelles	220 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	44 %
Densité résidentielle	26 logts/ha
Densité bâtie (COS)	2

420 logements
26 logements à l'hectare



À retenir

Une des seules communes à disposer dans le discours des Martiniquais de l'appellation "centre-ville", en lien non seulement avec son statut de sous-préfecture, mais aussi par la présence de maisons de ville et d'immeubles, ainsi que d'un faubourg.

Le centre-ville est animé par le marché et la présence de commerces, services et équipements.

Engorgement du centre-ville aux heures de pointe lié au gabarit des voies, à l'insuffisance de stationnement relais. Amélioration du transport collectif depuis 2006 avec le service "Touché viré".

Le piéton trouve difficilement sa place (trottoirs étroits ou inexistants).

Minéralisation importante des espaces.

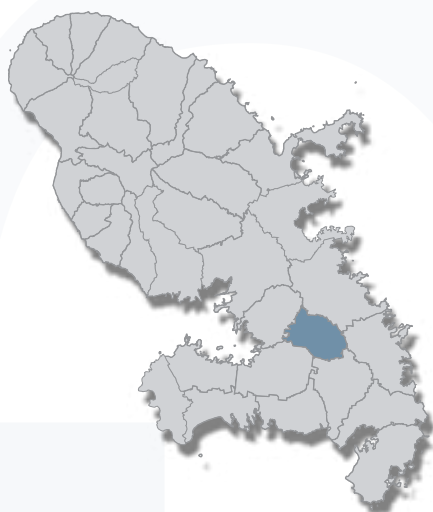
Une grande disparité architecturale.





CENTRE-BOURG

SAINT-ESPRIT



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Centre-bourg

Adresse : Saint-Esprit

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

En 1837, la paroisse de Saint-Esprit, créée depuis 1753, est érigée en bourg

Typologie : Bourg

Éléments de contexte

Durant la première moitié du 19^e siècle, le bourg est peu habité (zone marécageuse sujette aux crues). Il se développe cependant grâce à sa position stratégique au milieu des terres qui en fait un centre relativement important où s'effectuent les foires rurales et de nombreux échanges avec les communes voisines. La vitalité de l'économie sucrière nourrit l'activité commerciale : la commune acquiert le statut de capitale du Sud, attirant fonctionnaires et classe intermédiaire.

À partir de la seconde moitié du 20^e siècle, et avec la crise sucrière, la commune décline peu à peu. Elle perd son statut de chef de canton ainsi que de centre administratif dans le Sud de l'île. Elle connaît une renaissance démographique depuis les années 80, mais localisée sur les quartiers périphériques hors bourg. Le centre-bourg reste le secteur qui concentre les principales activités et services administratifs.

Organisation

Le bourg a pris naissance au carrefour de routes suivant des vallées confluentes. D'abord village rue (rue Cap. PIERRE-ROSE), il s'est densifié et développé sur la rue Schœlcher et Gueydon. Le parcellaire y est laniéré, de petite taille avec souvent une typologie de maison de bourg, une cour intérieure. Un petit faubourg au nord du vieux-bourg, entre la rue Gueydon et le secteur de l'Église s'est constitué avec de petites constructions de faible hauteur, assemblées dans le désordre, sur de petits terrains.

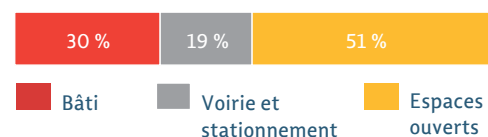
Le bourg se compose majoritairement de maisons individuelles d'époques différentes, qui forment pourtant un ensemble assez homogène (implantation du bâti à l'alignement en bordure de rue et hauteurs relativement proches). S'y mêlent maisons de bourg en bois, villa bourgeoise, en retrait de la rue, cases, maisons d'inspiration modernistes et plus modernes.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Centre-bourg de Saint-Esprit
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	10,5 ha
Surface au sol du bâti	31 550 m ² soit 3,2 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	20 267 m ² soit 2 ha
Nombre d'étages	RDC à R+2
Nombre de logements	277
Surface moyenne des parcelles	230 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	37 %
Densité résidentielle	26 logts/ha
Densité bâtie (COS)	2

277 logements
26 logements à l'hectare



À retenir

Bourg fortement caractéristique de l'habitat traditionnel martiniquais. C'est un atout réel qui est préservé et tente d'être mis en valeur grâce à une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (OPAH) et un projet de Zone de Protection du Patrimoine architectural, Urbain et paysager (devenue AMVAP, Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

Une cour située en arrière de la maison est un élément déterminant et structurant de ses édifices.

Forte animation autour du marché et de l'Église.

Le stationnement n'est pas toujours organisé, laissant dans certains secteurs les véhicules se garer sur les trottoirs ou sur des parcelles en friche.

Un réseau de transports en commun très limité, et le secteur n'est pas pourvu d'une véritable gare routière communale.

Des façades dégradées et vieillissantes, un patrimoine bâti menacé par des rénovations diverses.





LOTISSEMENT HERRERA

SCHOELCHER



Éléments de contexte

Situé au cœur du quartier Fond Rousseau c'est un des lotissements qui composent Terreville. Il est positionné sur un haut plateau, en face du lotissement le Point du Jour. Le secteur de Terreville, ensemble de lotissements résidentiels, s'est constitué sur les hauteurs ventilées de Schœlcher. Il est composé en majorité de villas pavillonnaires, et a participé fortement à la croissance résidentielle de la ville.

Les logements sont en R+1 et possèdent des *bow-windows* à l'étage. Certaines villas sont divisées en deux logements avec un jardin commun. Chaque maison est composée d'un garage (certaines possèdent alors un garage pour deux logements).

Les villas peuvent être agrémentées d'une annexe (comme un kiosque). L'architecture, les clôtures, les couleurs de façades et de toiture sont strictement identiques, mais cependant bien isolées les unes des autres. L'ensemble dispose d'un centre commercial à proximité d'un supermarché et d'un collège, mais aussi de services (médecins, coiffeurs), d'activités culturelles (cours de musique, etc.) et sportives (parcours de santé).

La voirie est bordée sur un côté par une pelouse étroite, de l'autre par des places de stationnement.

Les services de transports en commun sont réduits et desservent tout Terreville.

Identification

Nom de l'îlot témoin :

Lotissement Herrera

Adresse : Les hauts de Terreville,
Fonds Rousseau

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Architectes : DUBOSQ et GENEVESE
(Star Architecture)

Époque de réalisation : année 80

Typologie : Individuel groupé

Organisation

L'ensemble se compose de logements individuels groupés par deux (jumelés) répartis de part et d'autre de deux voies.

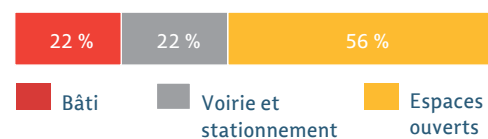
Les maisons sont construites sur des talus en hauteur, en retrait de la voie avec des jardins privés. Les clôtures sont relativement hautes et contribuent à préserver une certaine intimité au logement, tout en conservant une certaine transparence (mur plein bas).



Les Indicateurs

Îlot témoin	Lotissement Herrera
Type d'habitat majoritaire	Individuel
Surface de l'îlot	2,9 ha
Surface au sol du bâti	6 314 m ² soit 0,6 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	6 533 m ² soit 0,7 ha
Nombre d'étages	R+1
Nombre de logements	65
Surface moyenne des parcelles	270 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	28 %
Densité résidentielle	22 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,4

65 logements
22 logements à l'hectare



À retenir

Une homogénéité architecturale qui n'empêche pas une appropriation individuelle des espaces privés libres (jardins, clôtures...) assurant une individualité au site.

Une vue dégagée du site, tirant parti du relief.

Une place importante donnée à la voiture au détriment du piéton.





BOURG-PAROISSE DU MORNE DES ESSES

SAINTE-MARIE



Éléments de contexte

En raison de sa position difficile et isolée, ce site à l'intérieur des terres de la commune de Sainte-Marie fut prisé par les Indiens caraïbes, vites rejoints par les groupes de marrons (esclaves en fuite) à l'arrivée des colons. Les indiens auraient ainsi transmis la tradition de vannerie qui fait encore aujourd'hui la réputation du Morne des Esses. Ce quartier a été érigé tardivement en paroisse, en 1932 et la première pierre de l'église est posée en 1933.

C'est aujourd'hui le cœur d'un quartier rural plus vaste qui s'est fortement développé après les années 80. Le Morne des Esses, "petite ville dans la ville", compte des équipements clés (dont une mairie annexe et un collège).

par l'Église qui constitue un élément repère. Le bourg-paroisse est délimité à l'Est par l'Église (RD25), au Sud par le cimetière et à l'Ouest par le pôle école-mairie. La rue du Filao a été ouverte il y a quelques années afin de boucler la circulation de l'îlot central, auparavant semi-ouverte. On retrouve dans la rue principale de nombreux commerces de proximité en rez-de-chaussée, ainsi que quelques artisans.

Le site se caractérise par une implantation resserrée et par l'alignement de maisons de bourg (R+1 max) en bois ou en béton. On note parfois un deuxième front bâti construit dans la pente, accessible depuis un couloir en front à rue, constituant souvent une prolongation de la maison familiale sur rue. Les pentes sont également utilisées pour les jardins familiaux. L'impasse des Colibris, perpendiculaire à la rue principale, dessert autour d'une cour des petites constructions en ordre disparate et à un seul niveau, aboutissant à un chemin piéton d'accès à l'église.

Organisation

La forme urbaine du bourg est relativement préservée : construit sur une crête et à la croisée de deux routes (RD15 et RD25), il dispose d'un îlot central occupé en partie

Identification

Nom de l'îlot témoin :

Bourg-paroisse

du Morne des Esses

Commune : Sainte-Marie

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Fin du 19^e siècle à aujourd'hui

Typologie : Bourg-paroisse

Bourg-paroisse Morne des Esses

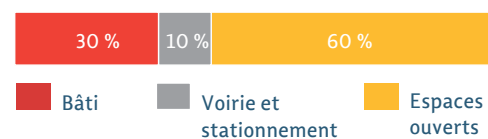
Rivière Canals

Route départementale
Voies communales

0 100 mètres

Les Indicateurs

Îlot témoin	Bourg-paroisse du Morne des Esses
Type d'habitat majoritaire	Individuel
Surface de l'îlot	5,2 ha
Surface au sol du bâti	15 292 m ² soit 1,5 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	5 520 m ² soit 0,6 ha
Nombre d'étages	RDC à R+1
Nombre de logements	110
Surface moyenne des parcelles	470 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	33 %
Densité résidentielle	21 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,8

110 logements
21 logements à l'hectare

À retenir

Un patrimoine bâti créole intéressant,
une animation importante du centre.

Le végétal est fortement présent dans
les espaces privés (jardins créoles notamment).

Des façades dégradées, des logements vacants.

Une minéralisation des espaces publics.

Stationnement difficile pour les riverains.

Circulation et stationnement difficile dans la rue centrale
bordée de commerces, et étroite.

Une lecture difficile de l'accès à l'Église.





BAS DIDIER

FORT-DE-FRANCE



Identification

Nom de l'îlot témoin : Bas Didier

Adresse : autour de la rue
du Pr. GARCIN

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Du milieu du 19^e siècle à aujourd'hui

Typologie : Urbain mixte libre
en renouvellement



Éléments de contexte

Les premières occupations de ce secteur remontent à l'essor de Fort-de-France après l'éruption de la montagne Pelée et la destruction de Saint-Pierre. Les négociants et la bourgeoisie se saisissent de ce site très privilégié (plateau ventilé à l'Ouest de la ville basse et vue dominante). Les secteurs de faibles pentes se sont d'abord densifiés (linéaire de la rue Pr. GARCIN et la rue LUNG-FU).

L'évolution du quartier s'est faite par greffes consécutives sur la trame initiale, dans les secteurs plus pentus et sur des parcelles plus réduites. Le secteur Ouest fut le plus prisé. Des opérations groupées ou collectives se sont progressivement construites sur le versant Sud-Est. Jusque dans les années 1980, le quartier reste dominé par un habitat de haut standing avec des villas d'architecture originale. Le POS de 1992 autorise la construction de semi-collectifs et de bureaux, commerces. L'habitat devient plus hétérogène.



Organisation

Le réseau de desserte s'organise en "arrêt de poisson". L'axe central (rue du Pr. GARCIN) dessert tout le quartier du Nord au Sud. Les voies perpendiculaires sont souvent des impasses, de plus en plus investies par des opérations de collectifs privés résidentiels.

Les équipements et services se concentrent quasi-exclusivement sur l'avenue et s'égrènent le long de l'axe. Bien que l'axe central reste bordé majoritairement par des maisons coloniales classées au patrimoine architectural local, elles sont de plus en plus réinvesties par des locaux administratifs.

Le quartier s'est aujourd'hui densifié par de petits collectifs qui prennent la place d'anciennes villas coloniales démolies et vendues à des promoteurs immobiliers, ou encore réinvesties par des sièges d'entreprises.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Bas-Didier
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	21 ha
Surface au sol du bâti	28 553 m ² soit 2,9 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	25 806 m ² soit 2,6 ha
Nombre d'étages	RDC à R+3
Nombre de logements	284
Surface moyenne des parcelles	1 380 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	16 %
Densité résidentielle	14 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,4

284 logements
14 logements à l'hectare



À retenir

Vue dominante sur le centre-ville de Fort-de-France, bonne ventilation.
Importance des espaces verts issus des domaines privés.

Les voies transversales, de faibles gabarits, séduisantes par la forte présence végétale, incitent à la circulation lente.

Une plus grande mixité sociale,
en lien avec la nouvelle mixité de type d'habitat.

La voie principale présente des handicaps : son gabarit n'est plus adapté aux trafics importants ; les trottoirs ne sont pas continus, les transports en commun s'arrêtent en pleine voie.

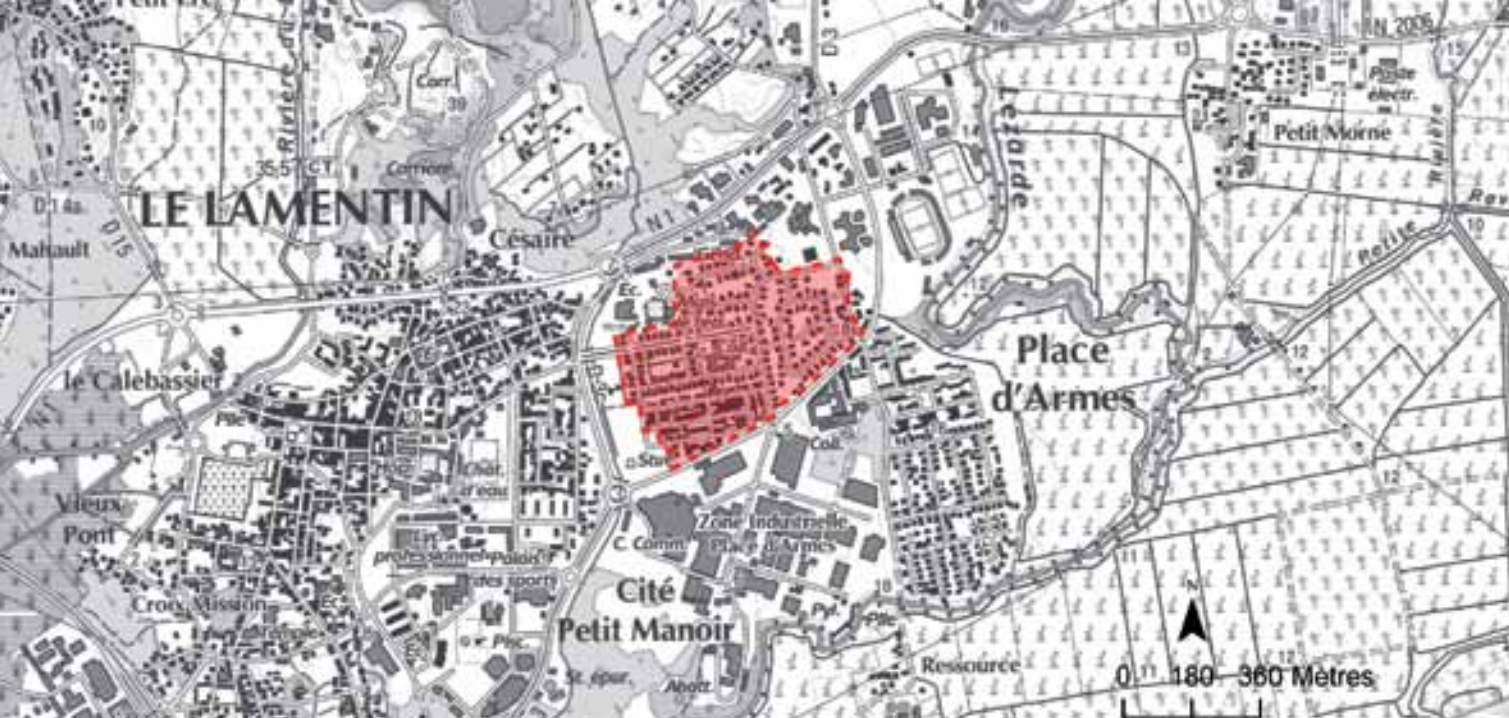
Le débouché à la sortie des voies secondaires est difficile, compte tenu du trafic sur l'axe principal.

Les espaces de respiration qui faisaient le cachet de ce quartier disparaissent peu à peu au profit de clôtures grillagées ou de murs.

Le stationnement difficile dans certains secteurs d'attractivité commerciale.

Une perte du patrimoine ressenti par les habitants en lien avec la densification des espaces.





IGN - Bdtopo 2004 au 1/25 000^e

LOTISSEMENT PLACE D'ARMES

LE LAMENTIN



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Lotissement Place d'Armes

Adresse : entre l'avenue de la Liberté et la RD3

Mode opératoire :

Mixte à dominante privée

Époque de réalisation :

Années 80

Typologie : Individuel discontinu de type pavillonnaire

Éléments de contexte

Le lotissement est situé dans une zone urbaine dense, proche du bourg, sur la plaine du Lamentin. Typique des quartiers pavillonnaires d'extension des périphéries des bourgs, il dispose toutefois d'un plan pensé intégrant mail planté, axe principal d'équipements et de commerces. Il comprend un habitat pavillonnaire de type villa implanté au milieu de sa parcelle, pour la partie Nord, et un habitat plus resserré de type social, toujours individuel avec un groupe de collectifs, pour la partie Sud au contact de la RD3.

assurances...). Des établissements scolaires sont situés à proximité du lotissement (école primaire, collège Petit-Manoir).

Les maisons sont soit en R+1 avec une architecture moderniste, parfois sur pilotis, ou de plain-pied. Les propriétaires ont disposé d'une certaine liberté dans la personnalisation et l'évolution de leurs logements individuels. Les voies sont larges et permettent ainsi aux villas de ménager les vis-à-vis.

L'ensemble forme une structure assez homogène.

À l'extrémité de l'allée centrale, les transports en commun communautaires desservent très bien le quartier.

Organisation

Le lotissement est constitué de maisons individuelles avec jardins. L'ensemble est très structuré suivant une trame orthogonale. Organisée autour d'un axe central, cette voie principale, large et constituée d'un mail planté, concentre des petits commerces de proximité et des services (coiffeurs,

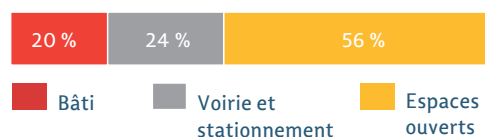
L'ensemble dispose d'une aire de sport et bénéficie de la proximité d'équipements sportifs municipaux (stade municipal) et commerciaux (centre commercial de Places d'Armes).



Les Indicateurs

Îlot témoin	Lotissement Place d'Armes
Type d'habitat majoritaire	Individuel
Surface de l'îlot	22,7 ha
Surface au sol du bâti	45 183 m ² soit 4,5 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	55 522 m ² soit 5,6 ha
Nombre d'étages	RDC à R+1
Nombre de logements	294
Surface moyenne des parcelles	560 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	26 %
Densité résidentielle	13 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,25

294 logements
13 logements à l'hectare



À retenir

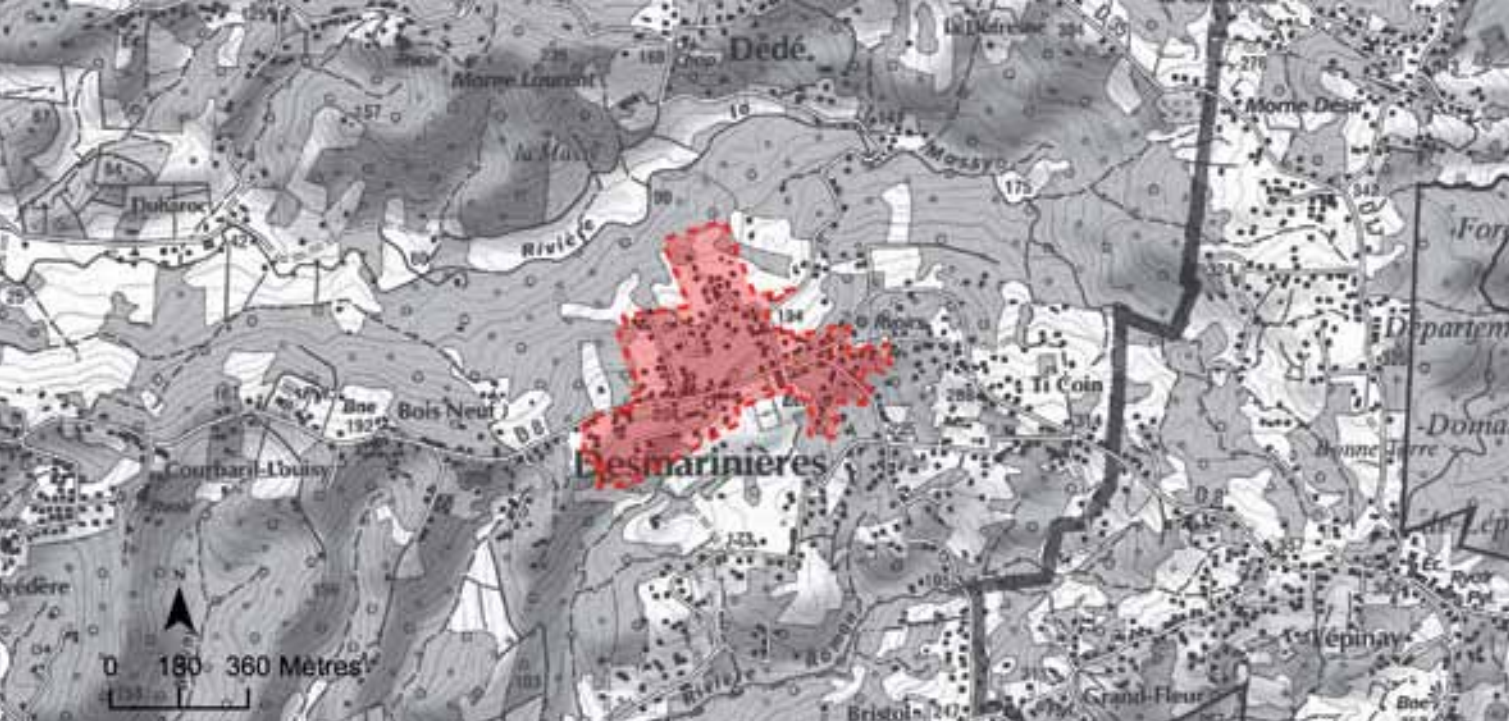
Un quartier structuré et organisé avec un principe viaire lisible et des équipements de proximité qui fonctionnent toujours.

Un ensemble caractérisé par des maisons non identiques, limitant la monotonie architecturale, accompagnée d'une mixité sociale.

Un mail planté sur l'avenue centrale, structure le paysage. Les jardins et les clôtures végétales participent de la qualité de l'espace public.

La partie "sociale" dispose d'espaces collectifs moindres (voies plus étroites, parcellaire plus réduit) auquel s'ajoute un problème de l'entretien des clôtures. Par ailleurs, la mixité sociale existe plutôt par juxtaposition d'opération que par intégration.





DESMARINIÈRES

RIVIÈRE-SALÉE



Identification

Nom de l'îlot témoin :

Quartier Desmarinières

Adresse : Route de
Rivière-Pilote (RD8)

Mode opératoire :
Mixte à dominante privée
Époque de réalisation :

De la fin du 19^e siècle
à aujourd'hui

Typologie :
Quartiers "urbains"

Éléments de contexte

Desmarinières, bien qu'éloigné du bourg, reste l'un des principaux quartiers de Rivière-Salée. Construit sur la route de crête (RD8) entre Rivière-Salée et Rivière-Pilote, le quartier offre de magnifiques points de vue sur toute la moitié Sud. Une partie du quartier se prolonge vers le quartier Monésie à Sainte-Luce. Il dispose d'un habitat dispersé avec toutefois un cœur plus dense repéré par l'Église, l'école et le foyer rural, un garagiste et un petit commerce de proximité (achat d'épicerie, bar...).

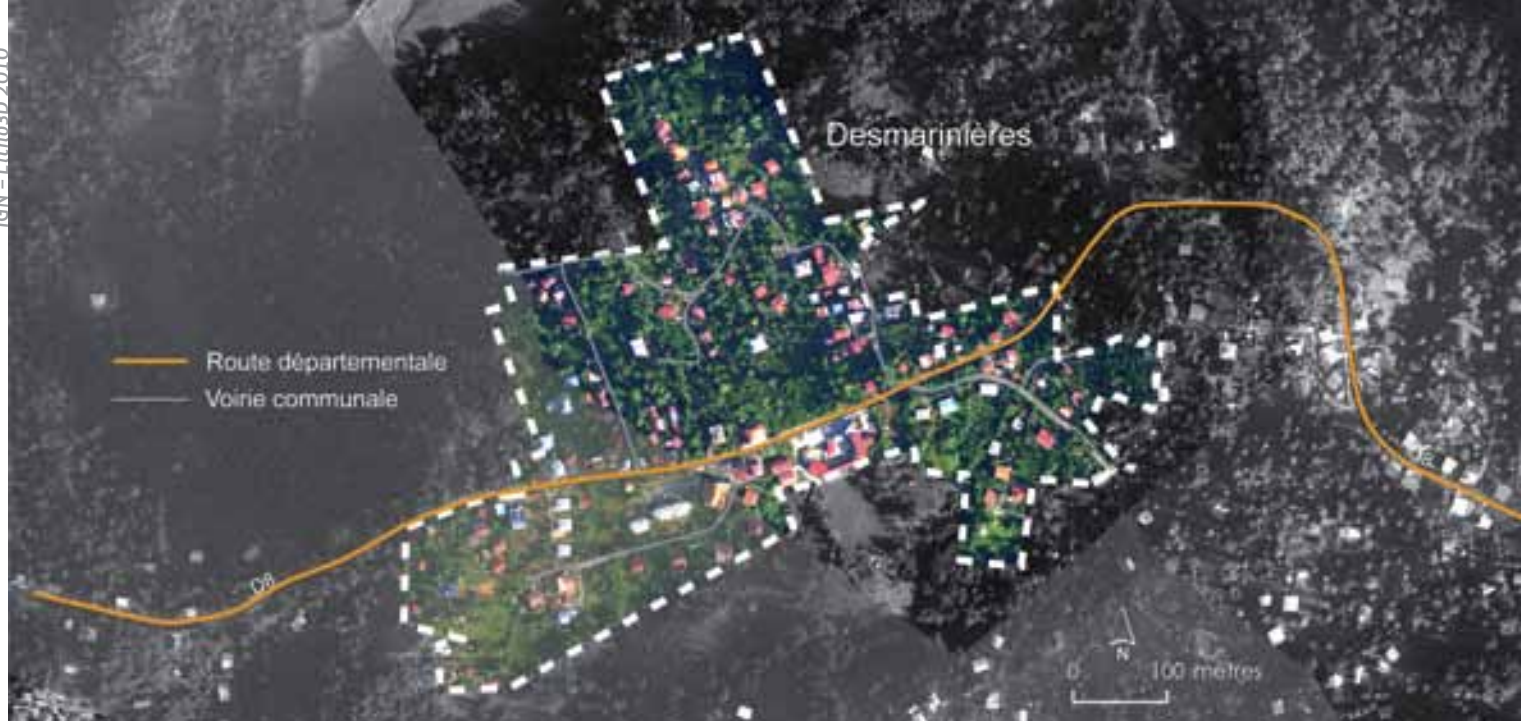
Organisation

L'habitat est majoritairement de type individuel discontinu. De la rue principale, en crête, s'égrènent des rues secondaires et chemins ruraux d'accès aux habitations, généralement en impasse. L'habitat est diffus, positionné au gré des divisions foncières familiales et de la topographie. Les cases et maisons en bois ont quasiment disparu, au profit de constructions modernes

d'architecture hétérogène. Si en général l'urbanisation s'est effectuée sans procédure particulière, on note une opération récente de lotissement de villas individuelles quasi identiques ainsi qu'une petite opération sociale de collectifs ne dépassant pas le R+2.

Le parcellaire est particulièrement laniéré (façades sur rues étroites), marqueur de l'occupation rurale des sols. Si les voies ne comportent aucun aménagement en dehors de la voie de circulation, particulièrement pour les piétons. L'essentiel de la végétation du quartier est situé directement dans le parcellaire privé (forte présence de jardins et de clôtures végétalisées).

Le relief joue une part importante dans la morphologie urbaine du quartier, certaines pentes dépassant les 20 %. Les espaces moins accessibles, trop escarpés ou trop éloignés des voies d'accès, n'ont pas été bâtis au cours du temps. Ils créent à présent des poches d'espace naturel au sein des périmètres urbanisés.



Les Indicateurs

Îlot témoin	Desmarinières
Type d'habitat majoritaire	Individuel
Surface de l'îlot	23,9 ha
Surface au sol du bâti	19 391 m ² soit 1,9 ha
Surface des espaces voiries et stationnement	20 404 m ² soit 2 ha
Nombre d'étages	RDC à R+1
Nombre de logements	130
Surface moyenne des parcelles	1 110 m ²
Coefficient d'Emprise au Sol du bâti (CES)	8 %
Densité résidentielle	5 logts/ha
Densité bâtie (COS)	0,2 à 0,3

130 logements
5 logements à l'hectare



À retenir

Présence d'éléments de centralité intensifiant l'identité du quartier (église, école).

Un lien entre le rural et l'urbain fort, le quartier gardant des aspects de hameaux densifiés.

Un habitat hétéroclite qui se disperse le long de voies d'accès étroites et peu aménagées. Les implantations en "marteau" sont nombreuses en lien avec l'histoire familiale des lieux. Toutefois, des conflits de voisinages pourraient survenir au gré de ventes.



La synthèse des indicateurs

Le regard sur la densité calculée

Forme urbaine	Îlot témoin	Type d'habitat majoritaire	Nombre de logements	Nombre d'étages	Surface de l'îlot (ha)	Emprise au sol du bâti (m²)	Emprise de la voirie et du stationnement (m²)
Urbain mixte continu de type faubourg	Terres Sainville	Mixte	1860	RDC à R+3	21,6	93141	73828
Grand ensemble	Résidences La Batelière	Collectif	905	R+3 à R+12	11,6	16278	39734
Collectif discontinu groupé	Résidences Basse Gondeau	Collectif	512	R+5	6,9	12443	22244
Collectif en plots de type "résidence"	Cité La Marie	Collectif	400	R+2 à R+3	7,5	17383	12626
Collectif discontinu	Résidences Pointe Lynch	Collectif	240	R+3	4,6	6726	13184
Quartier populaire ancien spontané	Texaco	Individuel	270	RDC à R+1	7,7	16360	19617
Urbain mixte organisé	Cité Bas Dillon	Mixte	2446	RDC à R+7	71,6	176497	226579
Urbain mixte de type centre-ville	Centre-ville de Trinité	Mixte	420	RDC à R+5	16,3	57669	30725
Urbain mixte de type bourg et bourg-paroisse	Centre-bourg de Saint-Esprit	Mixte	277	RDC à R+2	10,5	31550	20267
Individuel discontinu groupé	Lotissement Hererra	Individuel	65	RDC à R+1	2,9	6314	6533
Urbain mixte de type bourg et bourg-paroisse	Bourg-paroisse Morne des Esses	Individuel	110	RDC à R+1	5,2	15292	5520
Urbain mixte libre en renouvellement	Bas Didier	Mixte	284	RDC à R+3	21,0	28553	25806
Individuel discontinu de type pavillonnaire	Lotissement Place d'Armes	Individuel	294	RDC à R+1	22,7	45183	55522
Les quartiers "rurbains"	Desmari-nières	Individuel	130	RDC à R+1	23,9	19391	20404

Surface des autres espaces ouverts (m²)	Cœf. d'Emprise au Sol (CES) en %	Surf moyenne de parcelles (m²)	Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	Densité résidentielle (logts/ha)
49400	65	111	Néant	86
60100	21	15280	1	78
34500	26	5863	0,5	74
44700	28	4777	0,5	53
26000	20	32700	0,5	52
41000	29	195	0,8	35
312400	36	376	0,8	34
74300	44	219	2	26
53400	37	230	2	26
16400	28	267	0,4	22
31000	33	472	0,8	21
155200	16	1382	0,4	14
126100	26	563	0,25	13
199500	9	1111	0,2 à 0,3	5

Les ratios d'occupation des sols

■ Bâti
 ■ Voirie et stationnement
 ■ Espaces ouverts



Décomposition des formes

Du noir et blanc
pour mieux voir la ville

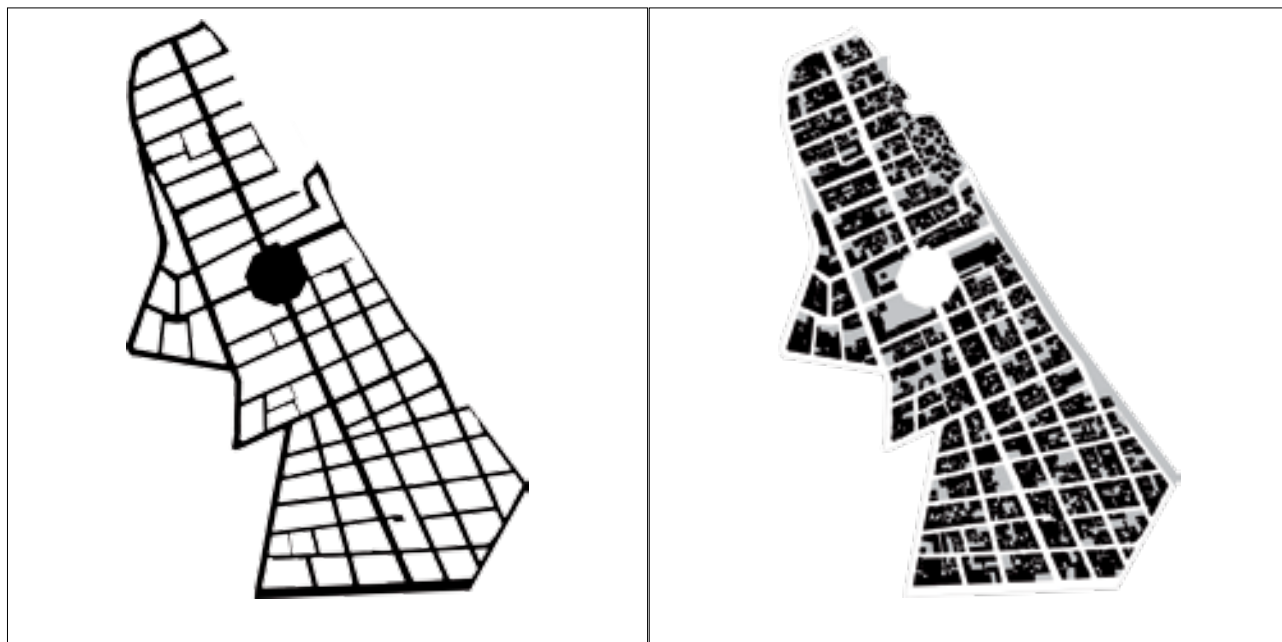
Le visuel du “négatif”¹ permet de mieux appréhender la forme urbaine et son organisation. Il s’agit de montrer que le bâti n’est pas le seul élément structurant. Le tracé viaire et le parcellaire participent à l’organisation de l’espace. Ce moyen de représentation met en relief les vides et les pleins. Cette représentation permet de mieux appréhender l’îlot qui connaît des dessins variés : réguliers (plan en damier), ouverts ou fermés dans lesquels les immeubles ne s’orientent plus par rapport à la rue.

"C'est en interrogeant le tissu urbain que l'on peut tenter de comprendre les relations complexes entre le sol et le bâti, entre voiries et constructions, entre formes et pratiques."

Dans *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*,
Philippe PANERAI, Jean CASTEX, Jean-Charles DEPAULE

¹ Ces visuels ont été réalisés par Christophe CLAIRIS, Pôle SIG (Système d'Information Géographique) de l'ADUAM

Terres Sainville, Fort-de-France



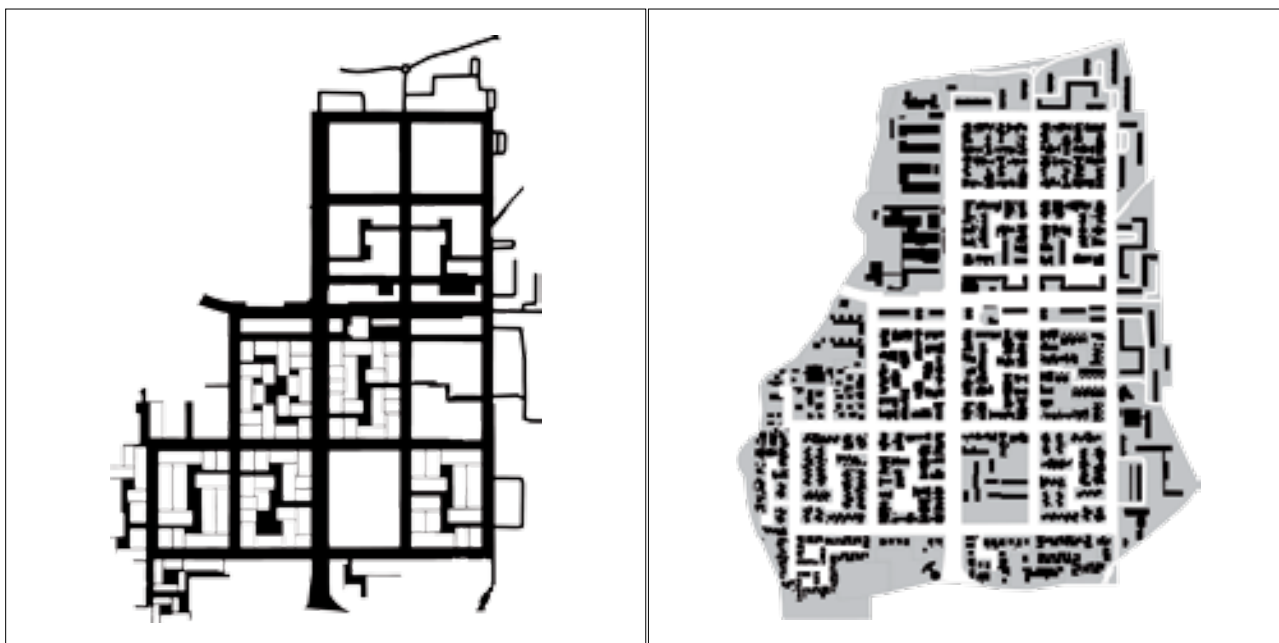
*Un plan orthogonal hérité du passé colonial, qui a absorbé la trame spontanée originelle...
des îlots majoritairement fermés, des lakous aujourd'hui disparus.*

Résidences Pointe Lynch, Le Robert



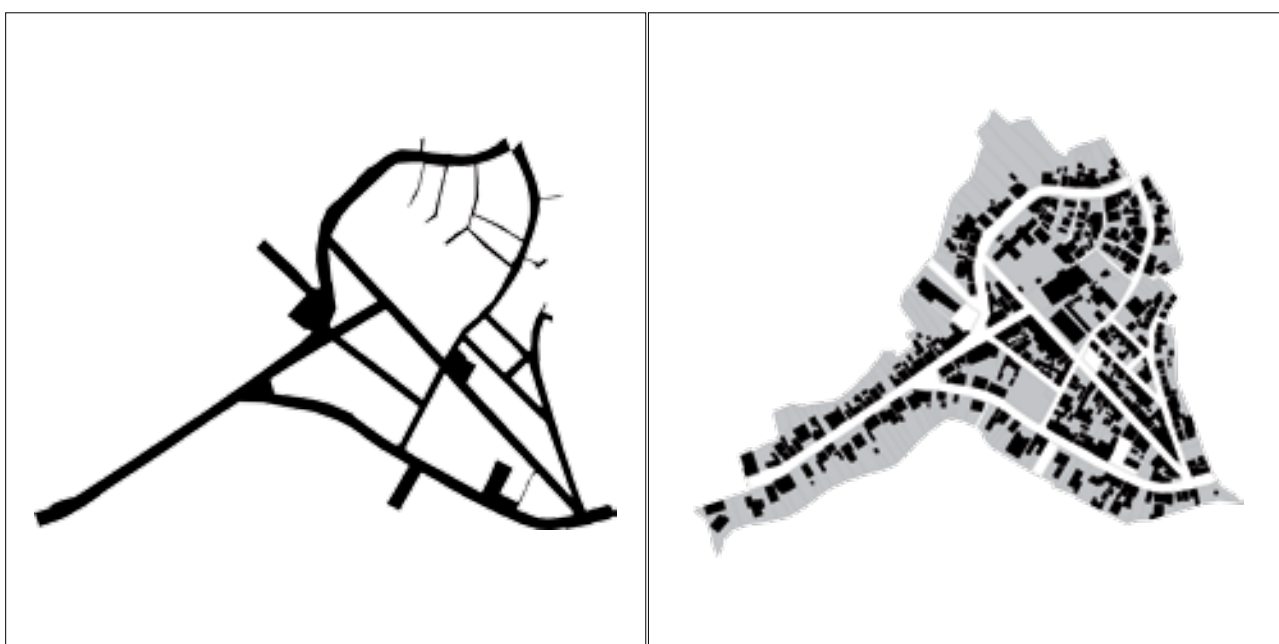
Un plan qui privilégie les espaces viaires avec des amorces de transversalités.

Cité Bas Dillon, Fort-de-France



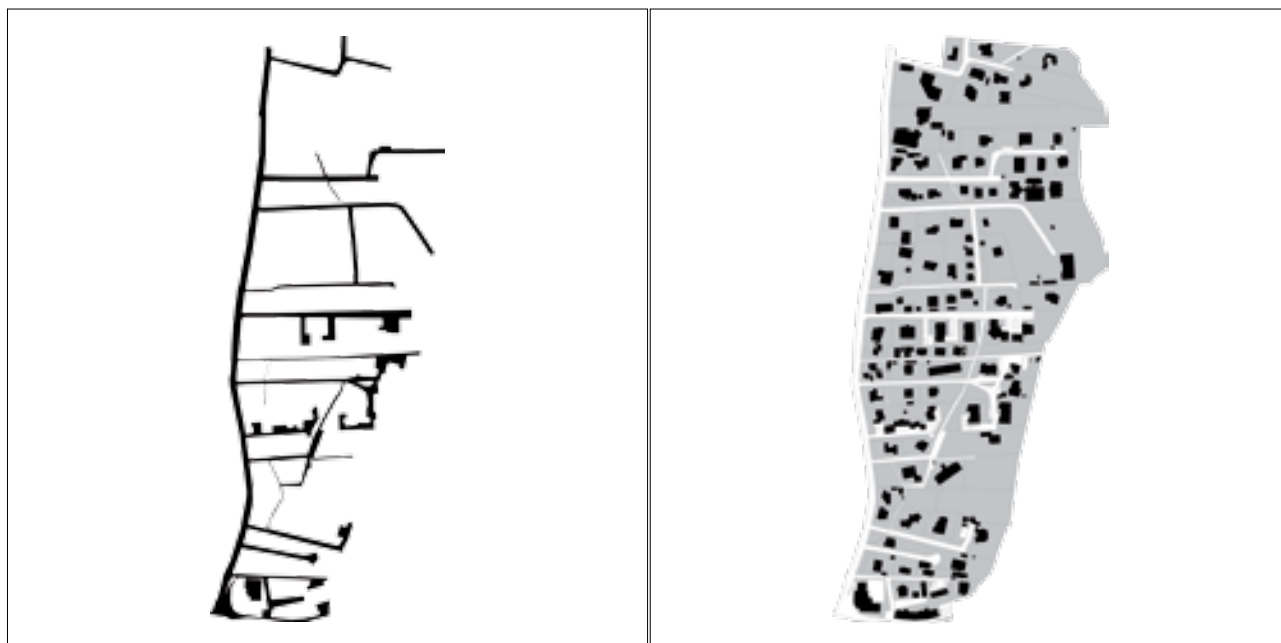
Une trame viaire orthogonale imposante sur laquelle se superposent des îlots traversants, morcelés avec des espaces de respiration en cœur.

Saint-Esprit



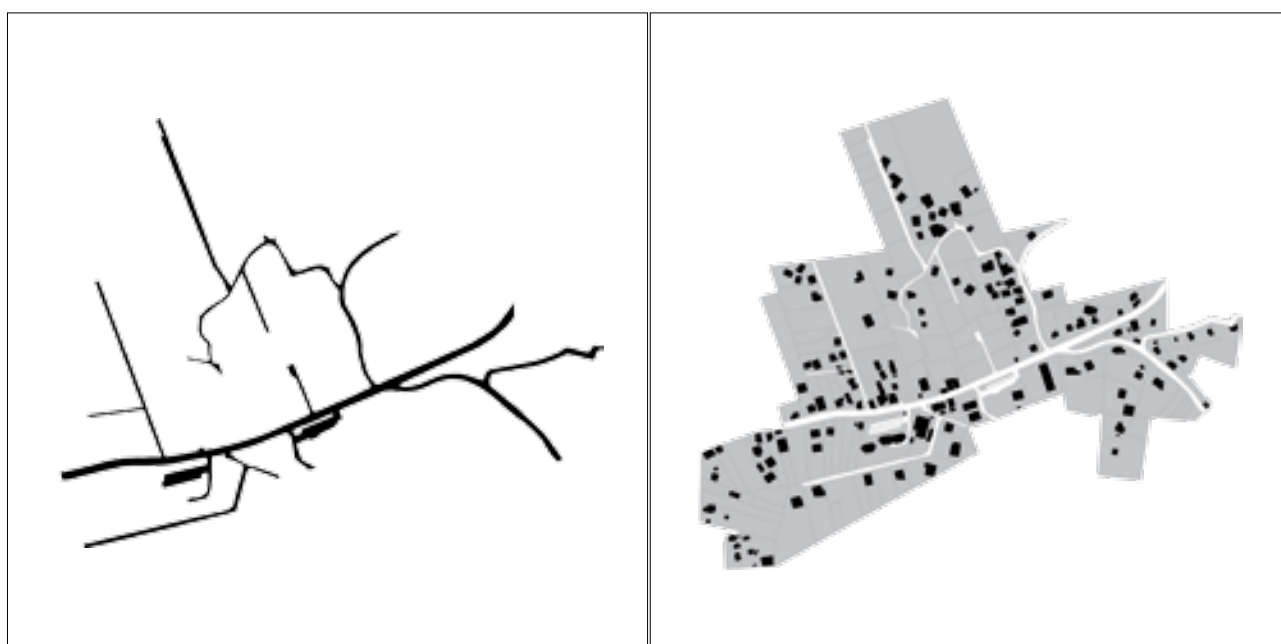
Une "kat Kwazé" dessinant un îlot central d'où s'étirent les faubourgs linéaires, Des cœurs d'îlots semi-ouverts, des espaces libres en cœur d'îlots ou en fond de parcelles.

Bas Didier, Fort-de-France



Un plan en peigne : un axe principal unique auquel se connectent des voies de desserte en impasse faiblement reliées, en lien avec la présence d'un "fond".

Desmarinières, Rivière-Salée



Une trame filaire marquée par l'occupation rurale.

Les principales conclusions

Un répertoire pour mieux comprendre la ville

La mise en parallèle, sur des cas concrets, de la forme urbaine et des indicateurs de densité confirme certaines tendances, mais elle met également à mal quelques idées reçues. Décryptons les fiches...

Les indicateurs choisis permettent de mieux comparer les densités "calculées", et surtout de mettre en avant l'aspect "contextuel" du sujet : la densité perçue est souvent différente de la densité réelle.

S'il est clair que l'habitat collectif offre plus facilement des hauts niveaux de densité, certains types d'habitats individuels ou mixtes restent relativement performants. Ainsi l'urbain mixte de type faubourg des Terres Sainville, dispose d'une densité de 86 logements à l'hectare, contre 78 logements à l'hectare pour les résidences de La Batelière. Cet exercice comparatif permet de rappeler qu'il n'existe pas de corrélation entre hauteur et densité, le premier site ne dépassant pas des hauteurs comme R+3 contre R+12 pour le second.

Les différences entre chacun des modes de calculs peuvent être importantes : des COS peuvent être faibles et la densité de logements forte. Les résidences de Basse Gondeau au Lamentin disposent d'un COS de 0,5 pour 74 logements/ha, contre un COS de 1 pour la Batelière à Schœlcher qui compte un nombre équivalent à 78 logements/ha!

La même densité peut aussi prendre différentes facettes : Texaco et Cité Bas Dillon disposent chacun d'une densité moyenne de 35 logements/ha. Or la part des espaces non bâtis n'est pas la même, ni même leur organisation. Ainsi le rapprochement entre les différents sites permet de voir que la qualité des espaces verts, autant que leur quantité, compte dans l'acceptation d'une densité importante. C'est pourquoi les indicateurs ne concernent pas seulement la densité calculée, mais aussi la répartition des espaces : qu'ils soient bâtis, dédiés à la circulation, ou ouverts (jardins, agrément, etc.).

Ces fiches sont également un outil pratique pour mieux comprendre et appliquer les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux (PLU et SCoT). En effet, un certain nombre d'objectifs de densité doivent être fixés, notamment en lien avec le Grenelle II (Cf. la Doctrine).

Les élus et les techniciens de Martinique peuvent ainsi trouver des exemples de formes urbaines diverses répondant à un même seuil de densité. Il s'agit d'éviter la "normalisation" de la densité, et de mettre en avant le fonctionnement d'un quartier dans un contexte. La densité ne sera acceptée que si elle est accompagnée par la qualité urbaine : la gestion de la relation entre les espaces privés et publics le jeu des vides et des pleins et le soin apporté aux espaces collectifs.

Enfin, l'analyse de ce premier répertoire montre aussi le poids des formes urbaines homothétiques en Martinique : trop souvent est reproduit un modèle unique d'habitat qui n'assure pas la mixité sociale et urbaine. Les secteurs d'habitat collectif se déclinent sur plusieurs hectares, avec le même modèle architectural. Or la variété des formes et de types permettrait d'assurer un maximum de mixité sociale, de diversité urbaine et de densité. Des types d'habitat ont déjà connu des déclinaisons en Martinique : du carbet à la case, en passant par la villa coloniale, du jardin créole au lakou. Le présent sait aussi s'enrichir du passé. Aujourd'hui, de nouvelles formules sont à inventer ou réinventer...

EN BREF

Il n'y a pas de corrélation automatique entre hauteur et densité, ni entre collectif et densité.

Une même densité peut prendre une diversité de formes, et vice-versa.

Le fonctionnement d'un quartier ne peut se comprendre sur la simple analyse du type de bâti : les routes, l'organisation du stationnement, des espaces publics et des espaces privés sont autant d'éléments à mieux saisir.

Le manque de mixité de types d'habitat est marquant dans les opérations organisées.

Il n'y a pas de chiffre d'or de la densité ni de forme urbaine idéale : un ratio d'espaces ouverts importants ne signifie pas pour autant une qualité ni un bon usage de ceux-ci.

ZOOM SUR...

Au-delà des outils réglementaires, l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique souhaite offrir cet outil pédagogique pour mieux comprendre la fabrication de la ville martiniquaise. Pour cela, elle s'inscrit en droite lignée dans la tradition des agences d'urbanisme.

Les agences d'urbanisme œuvrent depuis 30, 40 voire 50 ans à la connaissance et à la mémoire des villes. Ces dernières années, beaucoup d'entre elles ont proposé des plaquettes d'information, des expositions pour éclairer le public sur la relation entre densité et formes urbaines.

Ce fut l'IAURP¹ – aujourd'hui l'IAURIF – qui publia en 1974 les premiers travaux au sein d'un de ses "Cahiers" consacré aux densités et formes urbaines de la région parisienne. Les années 2000 ont marqué véritablement le tournant par la multiplication de référentiels sur les formes urbaines au sein des agences d'urbanisme, en lien direct avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains. En effet, au-delà des débats sur la densité et les formes urbaines se cache la question de la fabrication de la ville elle-même.

Il ne s'agit pas d'établir une sorte de catalogue de références pour aider à choisir entre des solutions toutes faites. Au contraire, l'objectif est de favoriser la réflexion et le débat en apportant une série de données sur les exemples retenus : des indicateurs chiffrés, mais aussi des plans et des illustrations de la fabrication de ces formes urbaines et de leur ambiance, pour approcher ce qui en est perçu par les habitants.



AGAM - Agence d'Urbanisme de l'Agglomération marseillaise, 2009.



FNAU - Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, 2006.

¹ Institut d'Aménagement et d'urbanisme de la région parisienne, devenu l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France, *Cahiers* n°36-37, 1974

Avant propos

Si le chapitre précédent donne des clés de lecture pour décrypter, quantifier, qualifier une densité en Martinique et la forme urbaine qui l'accompagne, il révèle en même temps la complexité de l'exercice.

Aussi pour compléter la boîte à outils, notre choix s'est porté sur quatre expériences donnant des éléments concrets pour "construire dense" : un immeuble bioclimatique en centre-ville de Cayenne en Guyane, une opération de logement social dans un quartier pavillonnaire à Bry-sur-Marne en banlieue parisienne, une résidence de logements en bande à Port-of-Spain à Trinidad et une initiative de recomposition d'îlots en centre dense, l'îlot Bébien à Pointe-à-Pitre, en Guadeloupe.

De même, les témoignages d'une dizaine d'acteurs présentés sous forme d'interviews incitent à regarder et à voir autrement. Volontairement choisis pour la sensibilité du regard qu'ils portent sur la ville mais aussi pour la diversité de leurs champs d'action ; ils ont toutefois un souhait commun : accompagner la densité de qualité tout en s'adaptant aux particularités du territoire. Ceci montre bien toute l'importance du projet urbain...

Nous les remercions tous et nous saluons tout particulièrement notre ancien délégué de la FNAU, Marcel BELLLOT, qui connaît bien les problématiques de notre territoire.



Crédit photos : AUDeG, Agence d'Urbanisme et de Développement de la Guyane

Comment construire dense et bioclimatique ?

L'exemple d'un projet bioclimatique en centre-ville
(Cayenne, Guyane)



Crédit photos : Acapa sarl

> CONTEXTE

UN CONCOURS POUR STIMULER LA CRÉATION

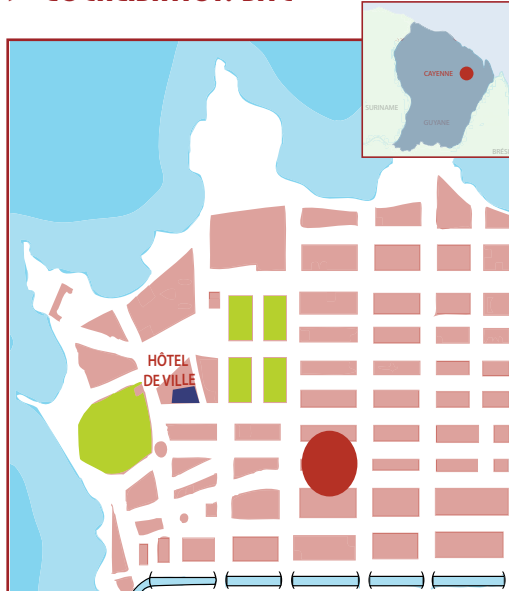
Début Juin 2010, l'association AQUAA (Actions pour la Qualité Urbaine et Architecturale Amazonienne) et la Région Guyane lançaient un Concours d'Architecture Bioclimatique dont l'objectif est de sensibiliser aux enjeux de la construction dans une perspective de développement durable.

La remise des prix du 1^{er} Concours s'est déroulée le 1^{er} Octobre 2010, à l'occasion de la Fête de l'énergie, à la Cité Administrative Régionale. Celui-ci porte sur le logement individuel et collectif, réalisé ou en cours de réalisation sur le territoire guyanais (quatre catégories). Les prix se répartissent ensuite selon deux catégories (réalisé et non réalisés) et s'échelonnent de 400 € (3^e prix) à 1000 € (1^{er} prix). Le concours a permis de communiquer autour d'un large public sur les vertus de l'architecture bioclimatique et de valoriser les beaux projets. Plusieurs médias ont été utilisés : remise de prix avec invitation de la presse lors d'un évènement d'ampleur régionale, exposition itinérante, distribution d'un livret gratuit avec les productions de tous les lauréats. L'esprit concours se poursuit cette année avec une nouvelle remise de prix, et porte sur les établissements d'enseignement, réalisés ou en cours de réalisation sur le territoire guyanais.

> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 497 m²
Surface Hors Œuvre Nette : 788 m²
Densité urbaine : 140 logements
par ha soit 2 bâtiments,
7 logements et un commerce
Hauteur : R+3
Date de livraison : novembre 2011
Coût de l'opération : 1 012 000 € HT
Lieu de construction : Cayenne,
rue du Lieutenant BECKER
et rue Christophe COLOMB
Maître d'ouvrage : SEMSAMAR
Maître d'œuvre :
ACAPA SARL architecture

> LOCALISATION SITE



> DESCRIPTION DU SITE

Situé en plein cœur de Cayenne, le bâtiment revisite les principes de l'architecture traditionnelle en termes d'adéquation avec le climat, de rapport public-privé et d'intégration de la végétation. Il a obtenu à ce titre en 2010 le 3^e prix du concours d'architecture bioclimatique régional. La conception a intégré l'usage du bâti aux modes de vie actuels et surtout un traitement architectural résolument contemporain. Les éléments constitutifs de l'architecture traditionnelle, balcons, vanelles, volets persiennes, surplombs et débords de toiture sont réinterprétés et s'inscrivent harmonieusement dans le tissu bâti avoisinant.

Les logements sont en retrait d'une des façades afin de créer un jardin intérieur au rez-de-chaussée. Ce jardin apportera de la fraîcheur et sera perceptible depuis la rue au travers des vanelles en bois dont l'inclinaison variable des lames préserve l'intimité.

> VENTILATION

Le bâtiment est traversant ce qui favorise la ventilation naturelle. L'orientation Nord/Sud ne permet pas de bénéficier des vents dominants venant de l'Ouest, toutefois elle permet de bénéficier des vents du Sud soufflant pendant la période la plus chaude de l'année.

> ÉCO-GESTION DE L'ÉNERGIE

Des chauffe-eau solaires sont installés.

> CONFORT ET SANTÉ

Des larges ouvertures optimisent l'éclairage naturel. La ventilation performante favorise une bonne qualité de l'air.

> PROTECTION SOLAIRE

L'orientation Nord/Sud permet d'éviter le rayonnement direct à l'intérieur des logements, et plus particulièrement au soleil couchant. La toiture est isolée de 4 cm de perlite. Les terrasses ouvertes au Sud, et le jardin protégé de vanelles garantissent une bonne protection solaire.

COMMENTAIRE DU MAÎTRE D'ŒUVRE

“L'objectif du projet était de ramener du jardin en cœur d'îlot de Cayenne, et d'offrir une grande porosité aux logements pour capter au maximum le vent.”

> POINTS POSITIFS

Intégration architecturale
Ventilation naturelle
Utilisation de la végétation
Chauffe-eau solaire

> POINTS NÉGATIFS

Peu d'ouvertures vers l'Est

Source : AUDeG



Source : AUDeG



Source : Cassandre Roy



Source : Acapa srl



POUR ALLER PLUS LOIN

L'association Aquaa "Centre de Ressources Qualité Environnementale du Cadre Bâti" en Guyane depuis 2009

Remise des prix de l'année 2011 pour le groupe scolaire de la Rhumerie à Matoury



L'association Aquaa est née en 2004 sur la base du volontariat d'architectes et professionnels de l'urbanisme passionnés, désireux de promouvoir le développement durable dans l'aménagement et l'architecture en Guyane, et à une plus large échelle dans la zone caribéenne et amazonnienne.

L'association est depuis le 1^{er} Avril 2009 le "Centre de Ressources Qualité Environnementale du Cadre Bâti" (QECB) en Guyane, avec le soutien du Programme Régional de Maîtrise de l'Énergie (PRME) et de l'ADEME Guyane et fait parti du réseau national QECB.

L'activité du centre de ressources (Cdr) QECB régional se décompose en plusieurs actions :

- ✱ Animation d'un réseau d'acteurs régionaux,
- ✱ Information et sensibilisation,
- ✱ Conseils,
- ✱ Observatoire régional de la Qualité Environnementale Amazonienne (QEA).

Le Centre de Ressources QECB propose de rassembler tous les acteurs de la filière du bâtiment pour développer une offre environnementale globale, cohérente et efficace. Dans ce cadre, le Cdr-QECB informe, conseille et met en relation les professionnels (architectes, BE, entreprises), pour construire des bâtiments à faibles impacts environnementaux tout en développant des filières locales (de compétences et de matériaux).



Crédit photos : Google maps

Comment mutualiser les outils réglementaires de la densité ?

L'exemple d'une opération de logement social dans un quartier pavillonnaire (Bry-sur-Marne)



Crédit photos : ICF La Sablière

> CONTEXTE

ICF LA SABLIÈRE, entreprise sociale pour l'habitat, filiale de la SNCF, réalise une opération de construction de logement social à Bry-sur-Marne bénéficiant d'une double bonification du COS (+20% pour la réalisation de logements sociaux et + 20% pour la réalisation de construction label THPE EnR).

> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 2 507 m²
Surface constructible : 2 190 m² SHON avec la double majoration de COS
Densité urbaine : 107 logements par ha
Nombre de logements : 27 logements répartis sur deux bâtiments
Type de logements : collectifs sociaux
 Certification CERQUAL THPE 2005 ENR
Date de livraison : 2012 (PC accordé)
Coût du foncier : 1 170 000€ HT
Coût de l'opération : non connu
Hauteur : R+2
Lieu de construction : 72-78 Boulevard Gallieni, sur la zone pavillonnaire Nord est de Bry-sur-Marne, à la frontière avec la Ville de Noisy le Grand
Maître d'œuvre : ICF La Sablière
Cabinet d'architecte : Chevenot ROUVIÈRE

Initialement le terrain était propriété de la SNCF, notamment compte tenu de la proximité des voies (en talus le long de la partie Ouest de la parcelle). Le terrain est actuellement occupé par un pavillon datant des années 50 et divers abris de jardins en fond de parcelle, destinés à être démolis. ICF La Sablière a acquis ce terrain pour y réaliser une opération de logements sociaux en décembre 2009.

> LOCALISATION SITE



Source : ICF La Sablière

- Proximité de la Gare RER, 1 km environ du centre Ville
- Quartier essentiellement pavillonnaire, il s'agit pour la plupart de maisons individuelles datant d'une cinquantaine d'années environ

> DESCRIPTION DU SITE

L'utilisation du bonus de COS sur cette parcelle s'est révélée être un choix judicieux en permettant de réaliser un programme de 27 logements sociaux collectifs, mais aussi difficile à mettre en œuvre compte tenu des contraintes d'urbanisme et de la réticence des riverains, qui a conduit à une révision des choix architecturaux. Les contraintes réglementaires du site, zone à caractère essentiellement pavillonnaire, adaptée à la construction de maisons individuelles sur des parcelles plus réduites, ne facilitent pas la conception d'un bâtiment collectif.

- ✦ SHON constructible théorique (COS de 0,6) : 1 504 m²
- ✦ SHON constructible avec majoration COS + 20% (logement social) : 1 804 m²
- ✦ SHON constructible avec Bonus de COS + 20% (performances énergétiques) : 2 270 m²

Le programme finalement retenu en application des règles du PLU représente une SHON de 2 190 m². Ainsi, la bonification du COS pour les performances énergétiques ramène à elle seule le prix du foncier de 780 € /m² à 650 € / m². Cela constitue un apport économique important pour financer la qualité environnementale.

Cette opération montre aussi que certaines règles du PLU peuvent compliquer la mise en œuvre de projet recherchant une performance énergétique élevée. Par exemple, compte tenu de l'obligation de limiter les façades continues sur rue à 15 m, il est nécessaire de concevoir 2 bâtiments indépendants, ce qui ne va pas dans le sens de la compacité.



Crédit photos : ICF La Sablière

> PARTI ARCHITECTURAL

Un travail de volumétrie et d'image a été mené en lien avec la Mairie de Bry-sur-Marne afin d'obtenir une réponse élégante offrant une bonne intégration dans le quartier, d'où la solution proposée de "boîtes" couvertes de toitures à pans offrant sur rue l'image de pavillons adossés à un volume central plus simple et plus compact traité en toiture terrasse végétalisée. Coté des voies ferrées, volumétrie compacte pour répondre aux contraintes acoustiques.

Importante emprise de la parcelle, aménagée en stationnement extérieur (27 places dont 2 handicapées).

- ✦ Isolation par l'intérieur
- ✦ Façades de type enduit de ton clair, Couverture en tuiles de terre cuites.

	T1	T2	T3	T4
Bât. A	0	5	4	7
Bât. B	1	6	4	0
TOTAL	1	11	8	7

Source : ICF La Sablière

> ÉQUIPEMENTS

Actuellement en phase étude, le bâtiment vise la certification THPE EnR délivrée par CERQUAL, mais ICF La Sablière souhaiterait passer au label BBC compte tenu notamment que les règles d'urbanisme et l'exposition naturelle du site ne favorisent pas l'installation de panneaux solaires, solution envisagée pour l'obtention du label THPE EnR.



Source : ICF/Chevenot Rouvière



Crédit photos : ICF La Sablière



Crédit photos : ICF La Sablière

POUR ALLER PLUS LOIN

Le Club PLU de l'ARENE (Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Énergies) Île-de-France

Présentation du Club

Ce Club de collectivités territoriales est coordonné conjointement par la Direction Villes et Territoires Durables de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME) et de l'ARENE Île-de-France. Il réunit des collectivités d'Île-de-France et d'autres régions françaises. Son objectif est d'accompagner des collectivités engagées dans des démarches actives de mise en place de dispositions innovantes relatives à la rénovation et la construction durables dans le PLU.

Le Club s'inscrit dans la suite d'une série d'ateliers qui ont eu lieu entre 2006 et 2010 sur la thématique de la bonification des droits à construire en lien avec la construction durable. Suite au franc succès du séminaire de restitution du 22 juin 2010, l'ADEME et l'ARENE ont décidé de prolonger cette dynamique en élargissant la thématique de travail à l'ensemble des possibilités de mobilisation du PLU en faveur de la construction durable.

Le Club s'intéresse en particulier aux **dispositions innovantes pouvant être introduites aux niveaux du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation**.

Il vise à approfondir les thématiques suivantes :

- ✱ **Climat** : atténuation (réduction émissions gaz à effets de serre - GES) et adaptation ;
- ✱ **Énergies** (performance énergétique et énergies renouvelables dans la rénovation et la construction neuve) ;
- ✱ **Matériaux à faible impact environnemental** ;
- ✱ **Forme urbaine** (densité minimale des constructions, règles d'alignement, bonification des droits à construire...) ;
- ✱ **Déplacements** (dispositions innovantes concernant les interactions urbanisme/transport, mixité fonctionnelle, stationnement, etc.) ;
- ✱ **Biodiversité en liaison avec le bâti** (végétalisation articulation à la trame verte et bleue...) ;
- ✱ **Eau** (protection des milieux, gestion alternative des eaux pluviales - EP, économie d'eau potable...) ;
- ✱ **Gestion déchets** (compostage, tri...), etc.



Comment construire de l'individuel dense de qualité ?

L'exemple d'une opération de logements individuels en bande (Port-of-Spain, Trinidad)



> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 96 000 m²
Densité urbaine : 25 logements par ha
Nombre de logements :
 240 logements répartis sur 26 bâtiments
Type de logements : individuels en bande
 et collectifs résidentiels
Date de livraison : 1980-1990
Coût du foncier : 0 € HT
Hauteur : R+3
Lieu de construction : Long Circular
Maîtrise d'ouvrage : État Trinidadien
Maître d'œuvre : NIPDEC
Cabinet d'architecte : Gillepsie and Steale,
 NLDA, Design Collaborative

> CONTEXTE

La résidence *Flagstaff* est créée en premier lieu pour accueillir des hauts représentants de l'État. C'est NIPDEC (National Insurance Development Company) qui est choisi par l'État Trinidadien comme maître d'œuvre en 1970 pour développer un programme immobilier sur un terrain de golf (terrain public) situé à l'Ouest du centre-ville de Port-of-Spain. Le programme *Flagstaff* est composé de maisons en bande en accession libre. Au cours des années 1980 à 1990 le site a continué à être développé pour offrir à la vente des résidences aux classes moyennes et supérieures. Le développement de *Flagstaff* représente l'aboutissement de la recherche d'une formule adaptée à une partie émergente du tissu sociologique du pays au 19^e siècle. Chacun des paramètres de la formule architecturale et de la gestion de ce parc résidentiel répond à un aspect des logiques socio-économiques et culturelles du pays faisant de *Flagstaff* un jalon du développement urbain de Port-of-Spain.

> DESCRIPTION DU SITE

La valeur du site est étroitement liée à sa proximité immédiate avec le centre-ville et le centre commercial Long Circular Mall et à la dimension des espaces collectifs semi privatifs dont jouissent les résidents. Aujourd'hui la résidence *Flagstaff* est administrée en trois communautés distinctes :

> LOCALISATION SITE



Sources : Google maps, Google images, Diego Martin Corporation

Bien que l'accès à *Flagstaff* soit situé face à des équipements neutres (centre commercial, crematorium et baraque militaire), cet axe de circulation majeur dessert à la fois des quartiers privilégiés et défavorisés.

- ✦ *Flagfort Nord* : 8 immeubles en bandes comprenant systématiquement 4 appartements (toits rouges et gris sur la photo)
- ✦ *Flagfort Sud* : 3 immeubles en bandes et 2 immeubles d'appartements (toits marron)
- ✦ *Flagstaff* : 7 immeubles en bandes et 6 immeubles d'appartements (toits verts et jaunes)

Ce quartier compte 240 unités d'habitation réparties sur une superficie totale d'environ 9,6 hectares et décline trois formats de base d'une superficie moyenne de 230 m² par unités :



- ✦ Appartements 2 chambres et 2 salles de bains
- ✦ Maison à deux étages, 2 chambres et 2 salles de bains
- ✦ Maison à trois étages, 3 chambres et 2,5 salles de bains

Les modèles des maisons sont eux-mêmes déclinés avec plusieurs options avec ou sans garage, avec ou sans terrasse sur le toit offrant ainsi un cadre de vie de grande qualité et très recherché sur le marché immobilier local (locatif et à la vente).



Les communautés telles *Flagstaff* ont la particularité d'être constituées comme des sociétés. Si les occupants sont propriétaires du bâti, le foncier appartient toujours au gouvernement ce qui signifie que ce dernier peut modifier à sa guise la physionomie du quartier. Toutefois, les propriétaires sont actionnaires de la société de copropriété. Celle-ci est administrée par un conseil qui organise les opérations de maintien, voire de rénovation des espaces communs. La rotation à la tête du conseil de copropriété peut poser problème dans la mesure où la majorité des propriétaires loue et réside souvent à l'étranger, signe que la cible du programme, classes moyennes supérieures, a bien été atteinte.

> PARTI ARCHITECTURAL

La maison en bande est un héritage britannique bourgeois dont la récurrence dans le tissu urbain trinitadien interpelle. En effet, le modèle est d'abord employé dans les faubourgs de Port-of-Spain tels que Gonzalez pour héberger les populations ouvrières lors de l'extension de la ville vers l'Est qui correspond à l'essor industriel du pays. Il redevient dans la deuxième moitié du 19^e une forme privilégiée des développements résidentiels destinés aux classes moyennes et supérieures lors du redéveloppement de la ville vers l'Ouest, avec l'essor des quartiers comme *Westmoorings*.

Le choix assumé du logement en bande est très urbain, à l'opposé des lotissements ou des quartiers de villas que l'on trouve dès que l'on sort des trames historiques comme dans le reste de la Caraïbe. On est donc dans une morphologie urbaine dense qui libère de l'espace au sol pour la réalisation des équipements divers, des espaces publics et des déplacements. S'il y a une homogénéité de la forme architecturale, les problématiques sociologiques et urbaines qui en découlent ne participent pas des mêmes logiques en fonction des publics auxquels ces programmes sont destinés. La déclinaison de cette forme (petits jardins, espaces communs engazonnés, épannelage, individuel ou collectif, etc.) est un marqueur social.

À cet égard, le conseil de copropriété a décidé en 2006 de faire de *Flagstaff* une "gated community"¹. L'emprise de Flagstaff représente un îlot dont le développement est exclusif et ne tend pas vraiment à la mixité sociale.



¹ Communauté gardée avec une barrière et la présence permanente de gardes à l'entrée et continue de statuer sur l'élévation du mur d'enceinte pour parer aux phénomènes recrudescents de petite criminalité.

Le rôle du public dans la production de la ville à Trinidad

À Trinidad et Tobago, le rôle de l'État dans la production de la ville a été traditionnellement plus celui d'un régulateur que d'un agent actif à part entière, notamment en termes de constructions résidentielles.

L'État intervient par le biais du TCPD (Town and Country Planning Division) intégré au Ministère de l'aménagement, du logement et de l'environnement pour d'une part mettre en œuvre les processus de planification nationale et régionale et d'autre part réguler les constructions privées (en attribuant les permis de construire).

Suite à l'essor économique rapide du pays depuis la fin des années 1990 lié à des retours importants sur les investissements dans l'exploitation du gaz naturel, les modalités de ces interventions se sont diversifiées pour répondre à la demande en infrastructure et logement et lever les blocages inhérents à l'hypercentralisation administrative.

Aussi, ont été créées entre 1994 et 2005 quatre agences publiques spéciales aux mandats spécifiques, gérées indépendamment des agences gouvernementales mais en principe en coordination avec les ministères de tutelle. Ce sont en l'occurrence :

- ✦ La **UdeCott Urban Development Corporation of Trinidad and Tobago** 1994 (société pour le développement urbain de Trinidad et Tobago) a pour vocation d'encadrer la croissance de Port-of-Spain ville capitale, de faciliter la croissance des villes secondaires et d'assurer l'aménagement équilibré du territoire en produisant du logement résidentiel mais surtout des travaux structurants, espaces publics, équipements...

- ✦ La **LSA Land Settlement Agency** 1998 (Agence pour la Stabilisation foncière) œuvre à la régularisation de l'occupation des terrains publics et à viabiliser les quartiers développés en auto-construction.

- ✦ La **HDC Housing Development Corporation** 2005 (Société pour le développement du logement) s'occupe de la production de locatif social collectif (pour les revenus moyens et bas)

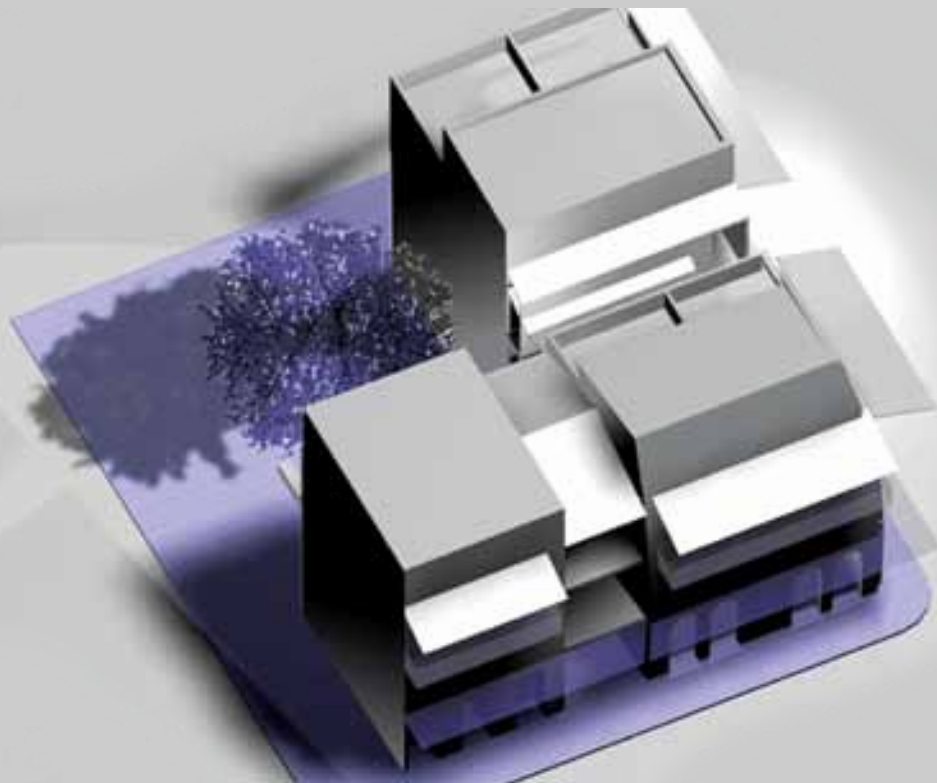
- ✦ La **NIDCO National Infrastructure Development Company** 2005 (Société pour le développement des infrastructures nationales) en charge du développement des transports terrestres et maritimes.

Aujourd'hui, controversées eu égard à leur gouvernance, et in fine parce qu'elles vont à l'encontre d'une culture politique au sein de laquelle l'État joue un rôle minimal, ces agences publiques spéciales ont néanmoins contribué à la transformation du paysage urbain de Port-of-Spain et à l'accroissement du parc résidentiel national.

Fonctionnement de NIPDEC

Le **NIPDEC** (National Insurance Property Development limited) est constitué comme une société à responsabilité limitée en Juillet 1977, comme un investissement de l'office national d'assurance (NIB) avec un capital public versé de 25 millions de dollars. Il est gouverné par un comité de direction qui intègre des représentants des secteurs privés, publics et des mouvements syndicaux, bien qu'il relève exclusivement du droit privé.

NIPDEC a lancé à Trinidad-et-Tobago la démarche **BOLT (Build Own Lease Transfer)** qui a été saluée comme une étape majeure dans le processus de financement de la construction. Développé entre 1980 et 1990, *Flagstaff* demeure à cet égard l'un des projets de référence de cette agence et un modèle pour nombres projets ultérieurs dans les villes secondaires du pays et dans le reste de la Caraïbe

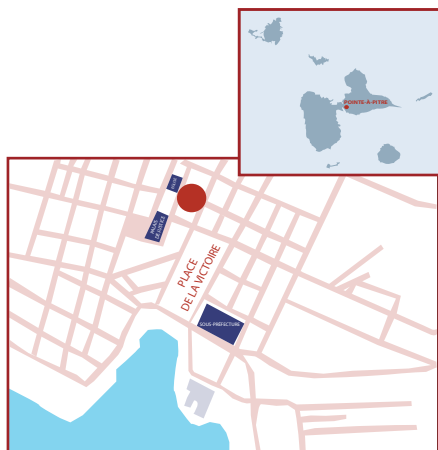


Source : : Agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE

Comment fabriquer la ville sur la ville ?

L'exemple d'une initiative de recomposition d'îlots (Pointe-à-Pitre, Guadeloupe)

> LOCALISATION SITE



> ORIGINE DU PROJET

En 2004, un bailleur social, la Société Immobilière de Guadeloupe (SIG), fait appel à l'agence d'Architecture et d'Urbanisme Pile et Face pour réaliser un immeuble collectif d'habitation en centre urbain dense de Pointe-à-Pitre (Rue Bébian). La principale difficulté que l'on rencontre de manière récurrente lorsqu'on construit dans les centres urbains concerne la faiblesse de l'assiette foncière.

> DESCRIPTION DU PROJET

Une visite sur place permet d'observer que les deux bâtiments situés sur les parcelles limitrophes à celle du bailleur étaient en ruine. En partant de ce constat, l'agence a proposé à la SIG d'acheter les deux parcelles afin d'augmenter la surface constructible passant d'un rectangle initial

de 8 m par 10 m à un carré de 20 m par 20 m. Le fait de récupérer un espace un peu plus grand offrait la possibilité de travailler autrement.

Au contraire de ce qui se fait habituellement parce que la réglementation l'autorise, l'agence Pile et Face a proposé de ne pas occuper les rez-de-chaussée afin de retrouver en cœur d'îlot un espace de cour pouvant être partagé par les futurs occupants de l'opération. Cet espace de repli, pour les jeunes ou les personnes âgées, aurait été intéressant à aménager avec une ambiance particulière.

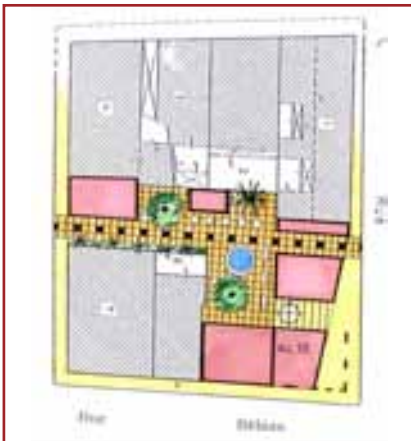
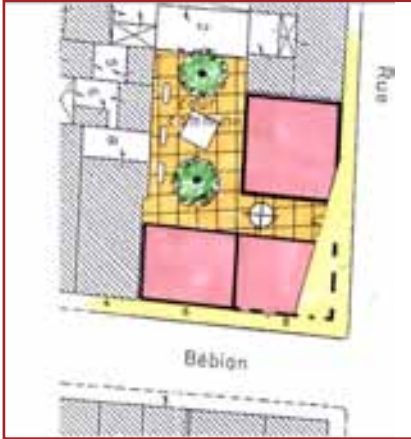
Cette nouvelle configuration permettait également d'imaginer des parkings souterrains répondant ainsi au problème de stationnement dans les centres, condition sine qua non pour attirer une population autre que sociale. Le projet pouvait donc intégrer une certaine mixité dans l'opération.

Concernant l'architecture même de la construction proposée sur les trois parcelles reconstituées, un calque a d'abord été posé sur la photo de l'immeuble existant. Puis, la technique de déformation photographique a été utilisée pour pouvoir dégager un peu l'angle étant donné qu'il s'agit d'une rue piétonne un peu étroite. La finalité de l'exercice consistait à donner une nouvelle dynamique au bâtiment par un effet contemporain qui est celui fuyant de la photo tout en s'inspirant du patrimoine.

L'originalité de la proposition de l'agence Pile et Face résidait dans le fait de garder le morcellement initial même si c'était une opération globale : **conserver le principe de la trame historique de la ville mais en la recomposant**. La démarche a beaucoup plu au bailleur mais il y a eu un blocage de certains partenaires institutionnels autour de la formalisation architecturale. L'opération s'est réalisée mais pas sur la démarche urbaine proposée, le morcellement de volume n'ayant pas été retenu.

> DESCRIPTION DE LA RÉFLEXION

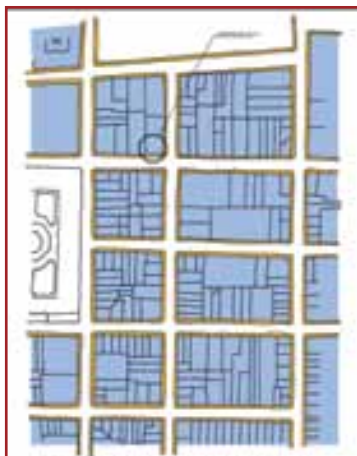
En partant de cette proposition, les architectes de Pile et Face ont poussé encore plus loin la réflexion et pris un peu de hauteur en faisant le tour de l'îlot. Ils ont constaté que d'autres constructions



Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE



Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE



Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE

n'étaient pas forcément en très bon état. Alors qu'on ne circule que sur des périphéries d'îlots avec toujours la même configuration (une rue, un trottoir, une façade urbaine), le repérage effectué a montré qu'il était peut être possible de rendre cet îlot traversant, créant ainsi de petites échappées sur des cours avec une ambiance et un aménagement différents de la ville.

À une structure coloniale de la ville rigide avec sa trame carrée et orthogonale¹ et son rapport de rues très serrées et très homogènes, on pourrait y apposer des intérieurs d'îlots avec des boutiques sur l'arrière, des petites cours avec des restaurants, des bars avec une dimension plus ou moins privée. Le périmètre d'observation a été une nouvelle fois élargi à 8 îlots y compris celui de départ. Le bâti vétuste a été enlevé libérant ainsi des espaces réutilisés comme cheminements.

Ainsi, l'agence a imaginé une sorte de déambulation aléatoire dans les intérieurs d'îlots : on traverse un îlot, on reprend un morceau de rue, on retransverse un morceau d'îlot. Ceci donne une autre dimension au parcours beaucoup plus aléatoire, plus poétique à l'intérieur de la ville rigide (Cf. *le petit circuit en pointillé sur le schéma ci-contre*).

Certes, cette réflexion supposait la destruction de certaines vieilles maisons en bois. Mais le parti pris patrimonial choisi par l'agence est que perdre certains bâtiments n'est pas si important à partir du moment où l'on recrée quelque chose en retour. Pointe-à-Pitre, dont le centre est en train de péricliter, a besoin de retrouver une nouvelle dynamique et d'attirer à nouveau d'autres populations notamment celles plus aisées et plus jeunes. C'est une façon de redynamiser la ville et en même temps de générer par ces espaces nouveaux l'envie d'y vivre.

¹ Albert FLAGIE, enseignant en anthropologie urbaine à l'université Antilles-Guyane, membre du jury Europandom, *Construire la ville outre-mer, modes d'habiter et architectures tropicales*.



Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE



Témoignages et entretiens



Christian VERNEUIL

Élu en charge de l'urbanisme de la commune du Robert
Premier Vice-Président de la CCNM responsable du suivi du SCoT

"La réussite du projet urbain réside dans la conviction"

♦ Quel est le rôle du projet urbain ? Comment cette démarche a-t-elle été initiée au Robert ?

Le projet urbain présente les règles permettant de mieux cadrer le développement territorial. Il doit fixer des contraintes : limitation des hauteurs, imposition des reculs, nombre de places de parking, etc. Quand le projet urbain ne va pas assez loin, tout un chacun peut s'engouffrer dans la brèche et aller dans le sens opposé au projet initial de la commune. C'est pourquoi, sa mise en œuvre nécessite l'élaboration de plans de secteur qui permettent à la collectivité de garder la main sur les projets d'aménagements.

Dans un premier temps, la ville du Robert a passé une convention avec un architecte pour réaliser son projet urbain. Ces premiers travaux ont permis d'aller à la rencontre de la population pour débattre de ce projet. Concerter la population est très important dans la démarche de projet. Lorsqu'on explique à la population les choses et qu'elle sent qu'elle ne perd pas au change, cette dernière coopère. Après ces deux premières étapes, la ville a lancé un marché pour élaborer le véritable projet urbain.

La réussite du projet urbain réside, sans conteste, dans la conviction. Sans elle, on vote des

projets qu'on ne réalisera pas. La principale difficulté réside dans l'application du projet urbain qui se heurte à certaines inerties. Le défi véritable est de mettre en œuvre le projet urbain et non de le réaliser ! Le politique est tenté de donner satisfaction au plus grand nombre. Or le bourg ne concentre pas la majeure partie de la population. Les quartiers peu à peu se transforment en zone urbaine dense.

♦ Quel regard portez-vous sur le mode d'urbanisation actuel ? Quelle place donne-t-on au végétal ?

Le constat qui est fait est la poursuite du schéma qui a vu se développer Fort-de-France et qui a généré les problèmes actuels. Il s'agit d'une urbanisation subie qui fait craindre des effets irréversibles ou très difficiles à corriger.

Paradoxalement, les zones à risques permettent de freiner cette urbanisation à outrance, cette densification des quartiers. Force est de constater que la Martinique souffre d'absence du végétal, de verdure. Il existe une crainte d'intégrer du végétal. Il génère de la suspicion, il est relié à l'insécurité. Les arbres sont considérés comme un élément aggravant vis-à-vis du risque cyclonique alors qu'on peut les entretenir. Le végétal est abordé sous l'angle du coût financier du traitement paysager.



GUY SCHAPIRA
Promoteur immobilier

- ♦ Quels sont, selon vous, les freins pour construire dense et de qualité en Martinique ? Quelles difficultés peut-on rencontrer pour construire en centre urbain dense ?

La principale difficulté en Martinique se situe dans l'absence de deux échelons essentiels : l'opérateur foncier et l'aménageur. Si l'année 2012 a vu la concrétisation de la création d'un Établissement Public Foncier Local (EPFL), pendant des années il n'y a pas eu de politique foncière, pas de préemption et pas d'expropriation. Or, **la maîtrise du foncier est la véritable clé de voûte de toute politique d'aménagement et d'urbanisme**. En effet, l'opérateur foncier aura moins de pression électorale, moins d'états d'âme pour effectuer certains choix.

Parallèlement à l'opérateur foncier, il est nécessaire d'avoir un aménageur qui puisse faire un plan d'ensemble. Aujourd'hui, on travaille à l'échelle de la commune ou à celle de la parcelle individuelle mais plus au niveau d'une opération de taille moyenne avec des outils tels qu'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Il n'y avait qu'un seul aménageur, la SODEM, mais qui a vu son activité se réduire. On reproche souvent aux bailleurs de ne pas avoir le souci de l'aménagement mais il est bon de rappeler que le rôle des sociétés HLM n'est ni d'aménager ni de construire mais de loger des personnes. Depuis

"Densité ne veut pas dire verticalité"

peu, l'antenne SEMSAMAR de la Martinique est la seule à faire de l'aménagement.

Le lotisseur est également une profession qui manque dans la chaîne de l'aménagement. En effet, ce sont souvent des lotisseurs occasionnels dont le but est de faire une opération financière. Du coup, ils n'ont pas de réflexion sur l'harmonisation ou l'image à donner au lotissement. Il est fort dommageable que ce ne soit pas une pratique courante que de donner une unité foncière, voire architecturale, à l'opération, une image d'ensemble qui participe au paysage urbain.

En grande majorité, les constructions se réalisent hors des centres du fait des fortes contraintes à la construction qui existent dans les centres : petite parcelle, voisin en limite, raccordement au réseau, nature des sols. La réglementation (handicapés, thermique et acoustique) vient compliquer le mode de construction.

- ♦ Le collectif est-il l'unique réponse pour limiter l'étalement urbain ?

Densité ne signifie pas automatiquement verticalité. On peut s'interroger sur le fait que les collectifs soient réellement moins consommateurs de foncier. Souvent, ces opérations contiennent des espaces verts ou publics de grande envergure que les bailleurs ont du mal à entretenir.

Il ne faut pas occulter la gestion du collectif : on ne sait pas très bien comment traiter ces grosses copropriétés en déshérence. Il y a également des modes de vie inappropriés au collectif.

Les personnes qui choisissent volontairement le logement collectif sont souvent une micro-niche correspondant à une certaine catégorie sociale (catégorie socioprofessionnelle supérieure) qui ne veut pas avoir à entretenir un jardin, une piscine. Elle s'oriente vers de petits collectifs de standing situés sur les hauteurs.

- ♦ Le logement en bande peut-il être une alternative au collectif pour construire dense ? Quel regard portez-vous sur cette forme ? Quels sont les freins à son développement en Martinique ?

Souvent assimilé à du logement de mauvaise qualité et social (Cf. *Logement Évolutif Social, LES*), le logement en bande est une forme urbaine peu développée en Martinique. Toutefois, la limitation du foncier et le coût de sa viabilisation tendent à la faire se développer. Auparavant, on réalisait des lotissements avec des parcelles de 5000 m². Aujourd'hui, lorsqu'on fait un lotissement, on est plutôt sur des parcelles de 400-500 m² donc dans une densité de 20 logements à l'hectare. La densification est plus importante quand on fait du logement en bande.

En fin de compte, ce qui amène au logement en bande, c'est la contrainte des prix. Pour un promoteur privé, l'urbanisme n'est pas le plus important. L'essentiel est comment vendre l'opération. La population-cible est celle du parc social qui va vers un dépassement de plafond mais dont les ressources sont insuffisantes pour accéder aujourd'hui à la propriété.

Pour répondre à la demande de cette population, il faut réaliser des opérations de types F3-F4 à R+1 sur une parcelle de 300 m² avec un coût de 180 000-200 000 € (soit 200 €/m²).

Cette condition dirige les constructeurs vers de la maison en bande en R+1 avec une possibilité de séparation par le garage.

Le logement en bande est une opération qui ne peut se faire qu'en une seule fois par un même promoteur qui maîtrise la construction et impose le projet.

**"La clé de voûte
est la maîtrise du foncier"**

¹ Pour mémoire, ce type d'opération consistait à faire des parcelles viabilisées et une ébauche de logement pour lutter contre l'habitat insalubre et répondre aux besoins des populations à capacité financière irrégulière et faible mais pouvant achever le logement.



Lyne-Rose BEUZE

Conservateur en Chef

Musée Régional d'Histoire et d'Ethnographie

♦ Quel regard portez-vous sur la densification de certains quartiers ?

Depuis 8 ans, on assiste à une accélération de l'évolution de certains quartiers qui opèrent, parfois, de véritables mutations. Des maisons sont achetées. Leurs nouveaux propriétaires les transforment en 2 ou 3 appartements. Cela se traduit par l'installation dans le quartier d'une population plus jeune qui n'a plus les mêmes repères et n'a pas spécifiquement décidé de vivre là. La localisation répond à une opportunité : proximité du pôle d'activités, de services, d'emplois. Le problème est que ces personnes n'ont pas de contact avec le voisinage et ne font pas d'efforts pour s'intégrer. On est en train de voir des quartiers perdre leur âme. On a greffé de nouvelles opérations sans prendre en compte l'existant. **Un certain art de vivre a disparu dans ces quartiers à cause de cette densification et de la population nouvelle qui s'y est installée.** Cela devient un dortoir. Ce n'est plus un espace de vie.

Les terrains de certaines maisons qui méritent d'être rasées auraient pu être achetés par les mairies pour créer des lieux de rencontre ou des espaces jeux tout en faisant attention à ce que ces lieux ne soient pas appropriés par un seul groupe, qu'ils ne deviennent pas un lieu d'exclusion. Il faudrait par exemple désigner un responsable

"On peut lire l'histoire à travers les constructions"

du square qui aurait un rôle de gardien et d'intermédiaire. Cela aurait été intéressant dans certains quartiers d'avoir des personnes âgées pouvant servir de médiateur, d'accompagnateur social. Ce serait une façon de les revaloriser, de les remettre au travail et de créer du lien social.

♦ Peut-on densifier autrement ? Réadapter en ville le mode de fonctionnement rural, peut-il être une solution ?

Densifier en construisant sur toute la parcelle n'est pas toujours favorable, les gens doivent pouvoir bénéficier d'un petit jardin de façon à planter un citronnier, mettre sur pilotis une caisse pour planter des salades, et puissent retrouver en ville des habitudes rurales. **Quand on densifie, on ne pense pas suffisamment à la place du végétal, du jardin, des espaces de respiration.** L'exemple des jardins ouvriers mériterait d'être mis en œuvre en Martinique même si le foncier devient de plus en plus rare. Les habitants des maisons de Dillon ou de Floréal apparaissent actuellement plus favorisés, car ils ont un petit jardin. Ils ont un art de vivre, ils peuvent installer une petite table de jardin. Derrière chaque bâtiment on aurait pu maintenir un espace commun où les gens pourraient cultiver et planter. Les fruits et légumes seraient récoltés et partagés. C'est vrai que cela nécessite une certaine entente,

une organisation. Remettre dans **certains endroits des petits jardins** recréerait le lien social.

- ♦ *Comment le patrimoine est-il pris en compte ? Existe-t-il des différences ou similitudes avec les îles voisines dans le rapport au patrimoine ? Pouvez-vous nous citer des exemples d'actions de valorisation patrimoniale ?*

En Martinique, on a eu dans un espace temps assez court, l'arrivée de nouvelles techniques, de nouveaux matériaux, de nouvelles exigences représentatives et fonctionnelles qui ont remplacé très rapidement tout ce qui a pu se passer les siècles précédents. Notre rapport au patrimoine notamment architectural est très différent par rapport à d'autres îles de la Caraïbe. Dans les très touristiques Îles Caïman, les politiques mises en œuvre considèrent comme exceptionnel un lieu où l'on a préservé l'habitat traditionnel. **En Martinique, on a l'impression que l'on veut effacer le patrimoine.** On a tendance à se débarrasser d'un bâtiment ancien en invoquant le fait qu'il ne soit pas aux normes parasismiques. En Italie, où il y a de nombreux séismes, rase-t-on le patrimoine pour autant ? Au contraire, son patrimoine est, très bien préservé et considéré comme un atout économique de premier plan. Autre exemple, à Saint-Domingue, malgré le risque parasismique, la vieille ville a pu être restaurée grâce à l'intervention d'un *National Trust*. Il s'agit d'un réseau d'entrepreneurs qui souhaitent investir dans la valorisation et l'animation patrimoniale. Dans les îles de la Caraïbe, de nombreux *National Trust* très actifs mènent des projets en direction du patrimoine.

En Martinique, ce type de réseau n'existe pas. La Fondation Clément s'en approche mais cette dernière ne valorise que son propre patrimoine. Le patrimoine martiniquais n'a pas encore suscité l'intérêt auprès des investisseurs et entrepreneurs pour établir ce genre de démarche. Il faudrait qu'il y ait des mesures incitatives notamment fiscales et faire connaître ces exemples. Ce sont les collectivités et l'État qui ont en charge le patrimoine. Or leur manne financière devient rare. La difficulté d'élaboration des inventaires, des travaux de conservation et de réhabilitation est principalement d'origine financière. Pourtant, il existe des solutions à mettre en

œuvre. Une collectivité pourrait réserver des lignes budgétaires pour ce genre de travaux. L'allocation de ces crédits serait soumise à l'avis d'une commission pouvant être composée d'architectes, d'urbanistes, d'assistants sociaux... Cette dernière, après examens, sélectionnerait certaines maisons pour lesquelles les propriétaires seraient incités à déposer un dossier de demande. On aurait pu sauver de cette manière un certain nombre de maisons et pas uniquement des grandes maisons de maître ou des habitations coloniales : **de nombreuses cases, maisons de ville méritent d'être restaurées et préservées.**

- ♦ *Que nous apprend l'analyse urbaine et architecturale ?*

Quand on regarde l'architecture des constructions, on peut savoir quels sont les types de populations qui sont venues y habiter. Par exemple, dans le quartier de l'Ermitage, à Fort-de-France, les personnes qui s'y sont installées après 1902 ont reproduit le mode d'habiter du Carbet. Les maisons sont construites de la même manière que dans cette commune : sous-bassement en maçonnerie, maisons en bois, toits en tuiles, fenêtres persiennées, portes pleines et petits jardins devant ou derrière. On y respirait la campagne. On avait cette impression de chaleur et de convivialité. **On peut lire l'histoire à travers les constructions.**

"Quand on densifie, on ne pense pas suffisamment à la place du végétal, du jardin, des espaces de respiration"

Pour plus de renseignements, contactez :

Musée Régional d'Histoire et d'Ethnographie
10, boulevard Général De Gaulle
97200 FORT-DE-FRANCE

☎ 0596 728 187

☎ 0596 637 411



Colette RANÉLY VERGÉ-DEPRÉ

Directrice Adjointe du Laboratoire AIHP- Géode Caraïbe -
Université Antilles-Guyane (UAG)

♦ Quel lien peut-on faire entre le transport et la forme urbaine ?

En Martinique, l'extension du bâti et des activités économiques se produit le long des grands axes (autoroute, RN5, RN1). Il y a un lien très important entre l'extension spatiale de la ville et les modes de transport. La ville doit sa forme aux réseaux de transport. Il ne s'agit pas que d'une urbanisation linéaire, comme en témoigne le phénomène de mitage qui est de plus en plus important sur l'ensemble de la Martinique. Le rôle de l'automobile a été très important dans le développement de la Martinique.

♦ En quoi le Transport en Commun en Site Propre (TCSP) peut-il agir sur les formes urbaines ?

Le TCSP agit sur les formes urbaines. Il oriente le développement de la ville le long de son tracé. Il peut être l'occasion d'opérations de requalification urbaine, de repenser la circulation tant au niveau du transport collectif qu'au niveau des piétons. Dans le cas de la Martinique, le TCSP arrive bien après, d'où des difficultés pour le mettre en œuvre.

La question qui se pose est de savoir s'il va réellement apporter la réponse. Pour plusieurs raisons, il est contraint de s'adapter au

"Il est nécessaire de travailler sur ce lien entre transport public et forme urbaine"

réel, plus qu'il ne l'oriente. Il faut tenir compte de la réalité du territoire, de sa configuration physique à laquelle on ne peut échapper (il y a un axe Est-Ouest et des flux qui viennent de direction Sud-Nord), de l'orientation des activités économiques qui se concentrent le long de l'autoroute notamment.

On veut éviter les congestions des flux dans les centres tout en continuant d'offrir parfois gratuitement de nombreuses places de parking. Il faut impérativement pouvoir contenir les flux, réduire la congestion du trafic. On fait des parkings plus ou moins périphériques qui sont censés être des relais tels que celui de Dillon mais au terminus le client n'a pas de connexion.

Plus on agrandit le réseau, plus les phénomènes de déplacements sont accentués du fait de l'absence d'alternative intéressante en matière d'offre de transport en commun. Certaines personnes seraient prêtes à laisser leur voiture pour emprunter le TCSP par exemple (prévisions dans enquête préalable : 30 % de personnes qui seraient prêtes à quitter la voiture au profit du TCSP). C'est déjà bien mais peut être pas suffisant. Aussi, il faut souligner le coût élevé de mise en œuvre de ces systèmes de transport dans notre île, alors même que la population a besoin d'un réseau performant.

La question qui se pose est de savoir si ce projet de TCSP suffira pour régler le problème de déplacement que connaît notre territoire.

Il y a beaucoup d'enjeux en cause. La Martinique est une sorte de mini laboratoire, le cadre insulaire fait que l'espace martiniquais n'est pas extensif, il est très densément occupé. De plus, les espaces plats sont très peu nombreux du fait des importantes contraintes physiques. **Il est nécessaire de travailler sur le lien existant entre transport public et forme urbaine** : réfléchir à un aménagement basé sur la proximité, la multifonction des activités et de l'habitat, créer une ville plus conviviale, moins individualiste.

Il est très difficile d'intervenir une fois que le bâti existe, les gens se plaignent mais une fois que la ligne est réalisée, tout le monde s'en réjouit. Les terminus sont fondamentaux pour l'activité, car c'est à leur niveau que se concentrent les flux de personnes et du coup ils deviennent polarisants et c'est là qu'on peut installer des pôles d'activités. Il faut pouvoir attirer et créer des activités autour de ces parcs relais, parkings. Créer des pôles de développement sur lesquels viennent se greffer diverses activités.

"Repenser la circulation tant au niveau du transport collectif qu'au niveau des piétons"

Pour plus de renseignements, contactez :

AIHP (Archéologie Industriel Histoire du Patrimoine)
GEODE (Géographie Développement Environnement de la Caraïbe)
UAG (Université des Antilles-Guyane)
Faculté des Lettres et Sciences Humaines
Campus de Schœlcher
BP7207
97275 SCHŒLCHER CEDEX

☎ 0596 727 502

☎ 0596 611 869

✉ colette.ranely@iufm-martinique.fr

@ www1.univ-ag.fr/aihp-geode/



Marc JALET

Architecte - Agence d'Architecture et d'Urbanisme
PILE ET FACE

- ♦ Quelles sont les particularités de nos villes caribéennes ?

Nos villes ont été façonnées à coups de grands événements : catastrophes naturelles (incendies, séisme), mouvements sociaux, évolution économique...

Avec l'exode rural, les nouveaux arrivants se sont installés en marge de la ville et ont créé un échantillon de ville que l'on appelle la ville résistante à l'opposé de la ville cartésienne orthogonale. Elle fonctionne selon les modes ruraux avec des intérieurs d'îlots qui ne se voient pas depuis les façades. Très souvent cet habitat rural précaire qui vient grossir les périphéries des villes, ne trouve que de mauvais terrains, des mangroves, des topographies accidentées.

Lorsqu'on ne se nourrit que de la réalité du lieu, on peut buter sur des obstacles qui sont l'insalubrité, l'insécurité, la vulnérabilité aux séismes qu'il faut essayer de régler. Cela donne des villes hybrides. Cela oblige à faire plein d'expériences. On sait habiter dans une mangrove, dans un terrain très pentu.

Ces contraintes ont amené à inventer des mécanismes, des résistances complètement ingénieuses, qu'on a oublié d'analyser pour les retranscrire dans les modes de faire contemporains.

"Refaire la ville sur la ville, c'est aussi respecter sa maille"

- ♦ Les outils réglementaires sont-ils adaptés ?
La rentabilité économique freine-t-elle les possibilités de "faire la ville sur la ville" ?

On est régulièrement confronté au fait que l'arsenal réglementaire ne colle pas avec la réalité du lieu. La loi Letc'himy¹ commence à donner des pistes pour agir sur ces espaces qu'aucune réglementation n'a pu aujourd'hui régler. Malheureusement, on continue à fabriquer de la ville avec des procédures qui sont un petit peu "parachutées". Souvent, on constate un ordonnancement anarchique.

Ces micros-zones ont besoin d'opérations chirurgicales de façon à respecter la maille et le tissu. **Or la tendance est à la mutualisation des parcelles pour faire des opérations colossales et pour que le projet soit rentable, mais toute l'âme de la ville est perdue.** Un logement d'apparence précaire peut permettre toutefois une personnalisation. On va faire des opérations qui au niveau normatif sont plus dans l'air du temps, plus sécuritaires, sauf qu'il ne peut pas y avoir d'appropriation car il n'y a pas personnalisation des espaces.

1 Loi n° 2011-725 du 23 juin 2011 portant dispositions particulières relatives aux quartiers d'habitat informel et à la lutte contre l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer.

Il faut prendre de cette ville les subtilités. Il y a des gisements à prendre pour créer des espaces plus contemporains. Refaire la ville sur la ville, c'est aussi respecter sa maille. L'urbanisme c'est une substitution d'un tissu sur l'autre. Ce n'est pas tant la forme du lieu qui doit intéresser en premier, mais le fonctionnement et on a du mal à faire passer cette idée. Il est très difficile de faire accepter le séquençage, de mettre du temps dans les opérations, de laisser des vides, des espaces de respiration. La ville c'est la traduction du temps. On l'a fait s'accélérer dans l'urgence par mono bloc, elle perd de son âme. Chaque parcelle a une histoire, chaque maison a une histoire dans ses matériaux, ses couleurs, sa façon d'être. On a une histoire jeune qu'on est en train de s'approprier, le patrimoine reste souvent lié à l'histoire coloniale. **Il nous manque ce rapport à l'histoire, au patrimoine. Laissons les espaces vacants, laissons les espaces flexibles pour que la ville prenne la place elle-même,** que les activités viennent s'implanter tout en mettant des gardes fous pour éviter des dérapages.

- ♦ **Comment faire accepter le changement, l'évolution vers des formes plus denses ?**

Il faut d'abord dégager l'esprit du quartier, puis en comprendre l'âme et la retranscrire. On essaie de garder le plus possible l'identité d'un lieu pour pouvoir le refonder. Des fois, on peut perdre quelque chose, mais ce n'est pas grave. Ce qui l'est, c'est de perdre sans comprendre ce que l'on a perdu. Une fois qu'on a compris la façon dont les habitants vivent, leur rapport familial et amical, il faut essayer de voir comment on peut rebâtir cette situation-là, de façon plus dense. Il faut garder des espaces communs de vie, permettre de circuler, car dans un immeuble on circule à l'intérieur via l'escalier qui dessert des paliers avec des appartements, les micro-espaces se situent autour des maisons et ont très souvent des fonctions utilitaires pour déposer deux plantes, mettre un bac d'eau qui sont en même temps des déversoirs sociaux. Il est nécessaire de décrypter ces situations pour rebâtir quelque chose et proposer de nouvelles situations.

- ♦ **Quels rapports avec les espaces extérieurs ? Comment réagit la population à ce renouvellement urbain ?**

On a oublié que la ville c'est d'abord de l'espace public, qui joue le rôle de liant. Les espaces extérieurs sont dégradés, car personne ne les entretient. Les espaces informels, précaires, n'appartenant à personne sont beaucoup mieux entretenus que ceux que l'on vient de réaliser. Une personne qui paie cher un loyer ne se préoccupe que de son intérieur. Dehors, ce n'est plus chez elle. Il s'agit d'une non-appropriation des espaces publics. Cela devient une zone de non-droit, de non-lieu. **Il faut accompagner les habitants quand on travaille dans une ville.** Toute action a besoin d'accompagnement, de formation de la population. Il faut intégrer dans le coût de l'opération le préjudice créé sur l'existant pour aider les gens pour reconfigurer leur espace.

"Il faut accompagner les habitants quand on travaille dans une ville"

Pour plus de renseignements, contactez :

PILE ET FACE
Résidence Raphaël Cipolin
Bâtiment 114 N°21 / 22
Rue Chemin-Neuf
97110 POINTE-À-PITRE

☎ 0590 916 472
☎ 0590 832 601
✉ PILE.ET.FACE@wanadoo.fr
@ www.pileetface.fr



Laurence CAGNOLARI, Gérard LOTTE
Association d'Urbanisme Durable Schoelcher - AUDS

- ♦ Votre quartier, Plateau Fofo à Schoelcher, a connu une évolution récente. Comment les habitants ont-ils été impliqués ? Quel a été le projet initial ? Les habitants étaient-ils réticents à l'évolution de leur quartier, à sa densification ?

Depuis 30 ans le quartier n'a pratiquement pas bougé, on se disait bien que la forme du quartier allait changer, mais pas à ce point ni de cette manière. On savait pertinemment que de toute façon, ça ne resterait pas comme ça ! Il y a des problèmes de terrain en Martinique en général. Or, cette partie non construite était quand même très bien située.

Au départ, il y a eu une volonté de la mairie de consulter les habitants. Il nous a été annoncé qu'il y aurait un partenariat public privé pour réaliser l'aménagement de cet espace sous la forme d'une ZAC. C'est important parce que ça signifie que les habitants allaient être concertés. Il y a eu des réunions à la mairie mais également chez l'habitant avec le conseil municipal.

Dans le projet initial, il était prévu un tiers d'équipements sportifs, un tiers de logements et un tiers de services. Tout était bien déterminé : limitation des pollutions sonores et visuelles, hauteur des immeubles, etc.

"On fait la ville tout d'abord pour les habitants pas pour les promoteurs"

- ♦ Comment avez-vous vécu le changement ? Qu'est-ce qui a conduit les habitants à se regrouper en association ?

La procédure a été longue entre les premières consultations au début des années 2000 et le début des travaux. Ce n'est que vers la fin de l'année 2007, que l'on a vu "pousser" des immeubles. Mais ensuite, les choses se sont accélérées puisque les nouveaux habitants ont emménagé dès la fin 2008.

Le projet réalisé ne correspond pas à celui qui a été présenté aux habitants. Ce dernier était noyé dans un monde de verdure. On n'en est plus du tout là aujourd'hui. Là où normalement était prévue une concertation avec les habitants des logements étudiants et une maison de retraite, on s'est rendu compte qu'on avait localisé le bâtiment de RFO à la place. (parallélépipède de 70 mètres de long de 25 de large et de 14 de haut des antennes et des paraboles qui pouvaient monter jusqu'à 26 mètres à 5 mètres des villas existantes). Quand on a vu ce permis de construire, on est allé à la mairie pour demander les dossiers. On a constaté que la procédure de ZAC avait été finalement abandonnée et remplacée par un lotissement soumis à de simples autorisations de lotir. On nous a expliqué que la ZAC avait disparu parce que ça serait beaucoup plus simple et plus rapide

de réaliser les travaux d'aménagement avec une autre procédure. On a découvert que le COS était spécifique pour cet espace permettant de construire des immeubles jusqu'à 22 m au lieu de 12.

On a alors fait une pétition (20 personnes) et on a déposé un recours au tribunal administratif. La crise économique a donné un coup d'arrêt au projet de RFO. Cet épisode a amené les habitants à s'organiser et à faire plus attention.

- ♦ **Les habitants, les citoyens sont-ils bien "outillés" pour comprendre les démarches d'urbanisme ou d'aménagement ? Comment êtes-vous informés ?**

D'une part, les annonces sur panneau sont complètement floues pour la plupart des habitants "lambdas". En effet, on y parle de lotissements. Si en urbanisme, le lotissement désigne une procédure avec laquelle on peut réaliser une centrale, un équipement sportif, n'importe quoi. Pour la population, un lotissement c'est des maisons, des villas, une zone pavillonnaire.

La première raison pour laquelle les gens ne se sont pas manifestés plus rapidement (ce qu'on nous a reproché d'ailleurs), est qu'ils ne savaient pas. Alors effectivement nul n'est censé ignorer la loi mais **il est aisément compréhensible que les habitants ne fassent pas la relation entre lotissement et immeuble de grande hauteur.**

Pour nous le PLU c'était un peu la bible, la référence. On ne prenait aucun risque. Comment voulez-vous que l'on sache qu'on a changé le PLU ? On l'a appris quand on a vu les hauteurs des immeubles.

C'est une habitude à prendre mais on n'a pas ce réflexe tout de suite quand on n'a jamais fait d'urbanisme, qu'on n'est pas architecte. Effectivement on a été interpellé quand on a vu qu'il y avait une modification, qu'est-ce que cela veut dire ? Et puis, il y a ces termes qui sont trop faciles, on se fait tous avoir et s'ils avaient expliqué aux gens clairement que ça serait du collectif ça ne se serait pas passé comme cela.

Mais, ils n'ont jamais expliqué, ils ont simplement mis un panneau on modifie sans que l'on sache ce qui allait être modifié. Le fait qu'il n'y ait ni programme ni délai définis est problématique : le promoteur fait ce qu'il veut quand il veut, au gré des opportunités. C'est l'économie qui fait la construction de ce quartier.

Les habitants ne savent pas ce qui va arriver et n'ont pas de réponses aux questions tant de la gestion des flux (on engorge le quartier en construisant sans prévoir les infrastructures nécessaires) que de la population à accueillir (produits de défiscalisation ne répondant pas systématiquement aux besoins des martiniquais). Même ceux qui ont acheté les nouveaux logements adhèrent à l'association. Ils se sont retrouvés aussi un peu floués par rapport au projet commercialisé.

Il faut tout le temps être sur le qui-vive. On n'est jamais sûrs de ce qui va se réaliser. On est au courant au coup par coup. Quand on veut savoir quelque chose, il faut prendre rendez-vous et c'est très long, c'est laborieux. Il faut écrire pour avoir un rendez-vous le temps qu'on trie les papiers. On attend les permis de construire pour les contester. C'est le seul moyen d'action. C'est pour cela qu'on a pris un avocat. On ne connaît pas encore tout, on va passer forcément à côté des choses. On a peu de moyens de s'organiser sur le terrain pour empêcher.

- ♦ **Quel regard portez-vous sur les documents d'urbanisme ?**

Dans le PADD réalisé en janvier 2011, il y a marqué comme objectif de limiter la hauteur des bâtiments sur la zone. Or on continue à délivrer des permis qui ne tiennent pas compte des orientations du PADD. C'est bien de limiter dans le PADD mais quand tous les permis de construire auront été délivrés en ne tenant pas compte des orientations, le PADD n'aura servi à rien ! Soit la mairie limite maintenant soit ce n'est pas la peine de mettre l'objectif de limitation dans le PADD.

On veut concerter mais on fait des réunions publiques en plein mois de juillet quand les gens sont en congés !

- ♦ Quel regard portez-vous sur les formes produites à proximité de vos habitations ? Quels impacts observez-vous ?

Les grands immeubles ont impacté les gens à proximité. C'est très bruyant pour eux et il y a beaucoup de vis-à-vis. Ils ne peuvent plus être dans leur jardin. Il y a carrément des gens qui ont couvert leur jardin pour se protéger de la vue et du bruit. Il y a des passages, ça rentre, ça sort. Les rues sont petites. Et puis il y a aussi l'architecture des bâtiments. On est surpris du choix du modèle architectural parce que ça ne correspond pas à ce qu'on peut attendre éventuellement en Martinique. On veut valoriser la ville de Schœlcher ; ce n'est peut-être pas en construisant des blocs de béton comme cela. Ces immeubles là vous les trouvez partout dans le monde. On peut construire ça n'importe où. Il n'y a pas de caractère. Non seulement c'est énorme mais en plus c'est sans âme. Et en plus, je crois savoir qu'ils sont extrêmement mal exposés donc leur balcon ils ne peuvent pas s'en servir la plupart du temps.

On n'était pas hostile ni réfractaire à l'évolution de notre quartier. On savait qu'il allait se densifier au regard du problème du logement mais on aurait voulu que ça ne se fasse pas à n'importe quel prix pour les gens qui sont déjà présents. On ne peut pas laisser un promoteur parce qu'il veut faire des profits record mettre tout un quartier en l'air. C'est au promoteur de s'adapter au lieu et aux habitants et non pas l'inverse. On fait la ville tout d'abord pour les habitants pas pour les promoteurs. On l'oublie trop souvent. Le problème général de la Martinique c'est qu'on ne s'interroge pas sur les réels besoins de la population.

**"Il est aisément
compréhensible que
les habitants ne fassent pas
la relation entre lotissement
et immeuble de grande
hauteur."**

Pour plus de renseignements, contactez :

AUDS (Association d'Urbanisme Durable Schœlcher)
Casa Pipoca
Plateau Fofo-Est
97233 Schœlcher



Victor ANICET
Artiste-Plasticien

- ♦ Si la ville était un matériau, lequel désigneriez-vous ?

Le matériau qu'est l'argile est intéressant à travailler. C'est une pâte molle, mais plus vous travaillez avec, plus elle durcit. Au passage de l'air chaud, elle sèche. Le frottement fait partir l'eau et l'argile se casse. C'est une matière silencieuse. Elle a la mémoire des traitements. Si vous la tapez, elle vous donnera du mal en séchant. Cette matière molle peut être triturée, découpée, collée, enroulée. Il faut avoir une argile de bonne qualité et de bonne consistance qui supporte un temps de travail. À la fin que vous le vouliez ou pas, si vous l'avez tellement triturée et malmenée, vous êtes obligé de la caresser. **La ville est comme l'argile. Elle a besoin d'être modelée avec délicatesse et patience.** Or, on pose la ville, voire on l'impose.

- ♦ Comment définiriez-vous le rapport à la construction en Martinique ? Respecte-t-on les composantes du territoire ?

Les amérindiens regardaient la voûte terrestre, la lune, le soleil. Ils vivaient avec des mythes. On a arrêté de regarder, alors que les formes et les solutions sont là sous nos yeux. On est né avec des sentiers, des mornes, des courbes. Il faut aller sur le terrain. Il faut s'adapter. Qu'est-ce qui empêche, par exemple, d'utiliser la feuille de banane, avec ses nervures

"La ville est comme l'argile. Elle a besoin d'être modelée avec délicatesse et patience."

et déchirures telle la ville, comme matériau de construction ? Notre imagination doit dépasser les problèmes techniques. C'est une erreur de ne pas suffisamment prêter attention à la forme, au matériau, à la couleur, car ces éléments participent au cadre de vie et finalement à l'habitant lui-même, lui apportant de la douceur. À l'époque, on pliait les maquettes. Aujourd'hui, on les découpe au cutter. La maquette n'ayant plus d'arrondis, les constructions en Martinique dégagent alors de l'agressivité. Vous débouchez automatiquement sur la violence. Il faut revenir à plus de douceur, à la nature. Il n'y a pas de lignes droites dans ce pays : il y a des mornes derrière les mornes. On monte, on descend. **Tout ce qui est agressif (les lignes, les angles) a été inventé par l'homme.** On a peut-être l'enveloppe, l'emballage, mais nous ne sommes pas fondamentalement urbains. Pourquoi alors se mettre obligatoirement dans une case ? Pour revenir sur l'agressivité : on se plaint de celle de certains habitants, mais il faut arrêter de faire des cubes ça les agresse aussi. On n'a pas fait rentrer le végétal dans la forme urbaine, dans la maison. On a poussé voire repoussé la verdure, le paysage. Quand on construit une maison, on coupe au lieu de planter des arbres, des bananiers, des manguiers, des arbres fruitiers, des citronniers, des ignames... **Il faut s'adapter à notre environnement et modeler la ville en conséquence.**



Alain Zozor

Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

- ♦ Quels sont les freins majeurs de la reconstruction de la ville sur elle-même, de sa densification ?

Le problème reste essentiellement économique et financier. Il faut qu'il y ait une rentabilité. Il ne faut pas s'étonner de voir qu'on a de plus en plus d'espaces en ville qui demandent à être réinvestis et qui ne le sont pas, car économiquement les promoteurs ne s'y retrouvent pas. Si on ne peut pas rentabiliser le projet, il ne se réalisera pas. En n'évoluant pas, en restant sur le principe de la ville de l'époque avec des petites parcelles, **nous avons l'impression de refuser à la ville sa mutation.** D'ailleurs, elle se déplace : ne dit-on pas "La Galleria, ma ville à moi" ?

D'autre part, force est de constater que l'on doit respecter la législation tout en ayant une réalité autre. Comment densifier quand les équipements ou l'offre de transport sont inexistantes ? Des zones sont considérées comme urbaines alors que l'assainissement n'existe même pas. Il y a un retard entre les réalités définies par les textes réglementaires auxquels il faut se conformer et celle du terrain.

- ♦ On reproche parfois aux architectes, la faible qualité des constructions, que répondriez-vous ? Que pensez-vous des règlements des PLU ?

"On a l'impression de refuser à la ville sa mutation"

On interpelle souvent les architectes sur la mauvaise qualité des localisations ou des réalisations, mais est-ce l'architecte qui gère le transport, les équipements, les réseaux ? La loi SRU dit de reconstruire la ville sur la ville mais si le premier concerné, le maire, ne le fait pas apparaître clairement dans son PLU, l'architecte n'y peut rien ! **Notre travail au quotidien est de répondre à une demande.** Et on applique des règlements que nous ne faisons pas. Et pour lesquels nous ne sommes pas sollicités. On se plaint de certaines réalisations, mais si les permis ont été accordés, c'est que le règlement le permettait. Au niveau des règlements, un triste constat peut être fait : le PLU n'associe pas la profession de l'architecte. Il n'y a pas de réflexion. Prenons l'exemple des toitures. On pourrait imaginer des auvents qui auraient l'aspect de toitures, il pourrait y avoir des toitures-terrasses "plantées" qui favoriseraient l'écoulement des eaux de pluie. Or, dans les règlements des PLU, on retrouve régulièrement que seules les toitures en pente sont autorisées. Si on arrêta et qu'on essayait d'avoir un peu de bon sens.

- ♦ Le logement en bande pourrait être envisagé comme moyen de densifier. Pourquoi est-il si peu développé en Martinique ?

Généralement, les gens sont assez réfractaires au logement individuel en bande. Même

s'il est quand même moins cher qu'un logement en collectif, qu'il y a un petit bout de terrain, un garage privé, le logement en bande ne se vend pas bien. Il y a une proximité entre voisins sur l'espace extérieur qui peut gêner et qu'on ne retrouve pas dans le cas des copropriétés verticales. Quand on est l'un sur l'autre, on ne se voit pas. C'est donc, une question d'image. Avec le logement en bande, on a l'impression d'acheter de la maison individuelle au rabais. Il est connoté comme correspondant à une certaine population. Il fonctionne lors du relogement de personnes qui habitaient à la "campagne", car même si elles se retrouvent dans un appartement, elles ont un petit bout de jardin. Les logements en bande permettent également à une certaine population d'accéder à la propriété. Ces personnes ont un meilleur rapport à la mitoyenneté.

- ♦ On voit se développer depuis peu un type d'habitat qu'on peut qualifier de "maison-immeuble". Comment le décririez-vous ?

On voit de plus en plus apparaître des opérations qui se réalisent dès le départ en immeuble avec leurs entrées ou adresses privatives. **Le concept de "maison-immeuble" allie la notion de collectif avec les avantages de la villa individuelle.** Ces logements ressemblent à une maison, mais en fait il y a 2 ou 3 appartements.

La notion d'adresse personnelle est très importante, car elle ramène tout de suite à la notion de propriété individuelle. Ces résidences ont tendance à se développer parce que **les martiniquais ne sont pas encore prêts à habiter, par choix, dans du collectif.** C'est un compromis.

**"Notre travail au quotidien
c'est de répondre
à une demande."**

Pour plus de renseignements, contactez :

Conseil régional de l'ordre des architectes
21, Bd du Général François Reboul
Sainte-Thérèse
97200 FORT-DE-FRANCE

☎ 0596 711 196

☎ 0596 609 258

✉ croam@netc.araibes.com



Gilles BIROTA

Directeur du CAUE

- ♦ Quel regard portez-vous sur les politiques actuelles d'aménagement? Quels sont les impacts sur le territoire? La question de la densité est-elle abordée correctement?

Les expérimentations sont peu nombreuses et on ne va pas jusqu'au bout des outils existants. À la fois dans la formalisation des projets, mais aussi dans les possibilités qui nous sont offertes justement dans la qualité de l'aménagement. La puissance publique ne cadre pas ou n'exprime pas suffisamment sa vision de l'aménagement par la notion de qualité, les séparations entre les circulations piétonnes, automobiles, les plantations, les questions de volumétrie, d'insertion dans le paysage, etc. On prend généralement la question de la densité sous l'angle de la rentabilité économique de l'opération, mais la question des habitants, la qualité de vie ne sont pas la préoccupation première. Une erreur majeure dans toutes ces démarches réside dans le fait qu'on ne fonctionne pas d'abord sur l'attente de l'habitant. Si on prenait la démarche par cette entrée là, on réussirait à améliorer la qualité des opérations. Il n'y a pas d'approche sociale ou alors elle se limite à calmer la demande de la population en termes de logements. On offre une réponse de logement, mais pas de l'habitat. On est dans une situation où on répond au coup par coup sans anticipation, ni maîtrise. Donc forcément

"L'urbanisme est une démarche militante"

on répond à la sollicitation, à l'urgence. Ce qui fait qu'on n'a pas le temps justement d'aborder ce qui tourne autour de l'opération. Et notamment cette notion de qualité. Pour que la greffe prenne, le temps du recul est nécessaire et il ne faut pas être dans une position d'urgence. Dès le départ, on produit des logements en masse sur des espaces qui ne peuvent pas devenir de vrais quartiers, parce que de toutes les façons ils n'ont pas les conditions pour être de vrais quartiers. À la fois en termes d'équipements publics, mais aussi de connexions avec les tissus les plus anciens, notamment le centre-ville. On juxtapose des opérations sans s'assurer qu'effectivement il y ait une continuité avec le tissu existant. Et souvent, ça crée des îlots qui deviennent un peu opaques ou hermétiques.

Un quartier ne peut pas se créer uniquement à partir d'une réponse au logement. Ce fonctionnement n'a que trop duré. **Une opération, ça se prépare avec un état des lieux mêlant histoire, sociologie, économie et paysage notamment et une analyse des besoins.** Il y a tout un effort d'accompagnement et de création de lieu de vie.

- ♦ Quel est le rôle de l'élus dans la démarche d'aménagement? Quelles sont vos préconisations en matière de sensibilisation des élus ou de la population?

Logiquement c'est d'abord l'élue qui devrait avoir une idée de ce qu'il veut pour son territoire, parce que c'est l'expression même de cette attente et de ces besoins qui va déterminer l'opération. Sauf qu'aujourd'hui, c'est l'opération qui détermine le fonctionnement futur. Il est nécessaire d'accentuer la sensibilisation auprès des élus et de la faire autrement. Il faudrait montrer les opérations, expliquer les montages et revenir avec les élus en fait sur toutes les démarches et méthodes qui peuvent être transposées sur le territoire martiniquais. Il n'y a pas beaucoup d'opérations "exemplaires" en Martinique.

Il faut absolument trouver **des outils de sensibilisation** ; ça peut être soit sous la forme de voyages d'études, d'opérations qu'on aurait expliqués un peu mieux, des enjeux qu'on aurait approchés de façon plus évidente, mais c'est complexe. Il faut donner un vrai rôle à des organismes comme le CAUE ou l'ADUAM qui justement assisteraient les élus. **Il faut mettre en place une contrainte filtrante avant l'attribution de subventions. Et, puis le troisième volet, c'est d'éduquer la population** jusqu'à ce qu'elle ait un niveau de compréhension et d'attente suffisant pour qu'elle ait l'exigence de refuser ou d'exprimer fortement ses besoins. Il y a un problème chez nous de méthodes et de démarches. Il faut expliquer aux élus qu'on a d'abord un environnement et un potentiel existants et c'est à partir de ces éléments qu'il faut créer.

L'urbanisme est une démarche militante. Il faut traiter le territoire de manière globale. Si on ne règle pas le problème du transport, de chômage, de concentration des activités sur l'agglomération, si on n'innove pas, c'est clair qu'on ne va pas réussir. C'est un problème éminemment politique, techniquement on ne peut pas apporter de solutions tant que politiquement il n'y a pas une prise en compte des problèmes. Il ne faut pas se voiler la face. Nous, on aura beau faire des propositions, mais si le politique ne veut pas les appliquer, ça ne sert à rien.

Pour faire des quartiers, il faut déjà prendre en compte la notion d'emploi parce que les deux sont liés. La population de certaines communes

augmente de façon artificielle parce que les terrains sont encore plus ou moins abordables et c'est proche du Centre. Donc les quartiers qui vont se créer là, forcément seront totalement artificiels. Ils ne sont pas venus d'une décision ou d'une anticipation de la collectivité mais **c'est le marché qui a créé ce lotissement auquel il manque une âme.**

- ♦ Quel est, selon vous, l'élément-clé pour produire des formes urbaines denses de qualité ? Quelles difficultés rencontre-t-on au niveau de la production des espaces publics ?

Cela souligne encore une fois l'importance de l'initiative publique. On en vient à la question de maîtrise du foncier parce que, qui dit initiative, dit maîtrise du foncier. La maîtrise publique a abandonné la maîtrise du foncier (même si elle tente de reprendre la main avec la création de l'EPFL). Or réaliser des opérations d'aménagement publiques exemplaires passe par la maîtrise du foncier. On en revient à l'absence d'utilisation des outils réglementaires tels que les ZAC.

L'aménagement des fronts de mer a été raté. Parce qu'on a pris un modèle et on l'a reproduit partout. Les fronts de mer de Schœlcher, de Trinité, des Trois-Îlets ont été faits par le même concepteur : mêmes kiosques, même utilisation de la terre cuite, même mobilier urbain, même répartition des espaces... Est-ce que ça signifie que ce sont des espaces qui se ressemblaient à l'origine et que les diagnostics et les états des lieux réalisés mettaient en avant les mêmes problématiques ? Il y a fort à parier que non. Ces opérations ne créent pas d'emplois, il n'y a pas de développement économique. On tourne le dos à la mer. C'est aberrant ! On crée des enrochements dont on ne mesure pas les impacts en termes d'aggravation des phénomènes d'érosion. En matière d'éclairage public, quand je vois la forêt de lampadaires je me demande quelle approche on a du paysage. Au final, quels objectifs s'étaient-ils fixés ? A-t-on voulu répondre au besoin d'animation de la ville, à l'amélioration de la qualité paysagère, à une question de sécurité ?

Un aménagement doit répondre à un besoin. On met un emplacement pour vélos mais sans piste cyclable dans la commune, ni mobilier urbain qui tient les vélos. Les réponses qu'on doit apporter ne peuvent être que des réponses pour l'homme et pas pour se faire plaisir et dire qu'on a fait. **L'enjeu réside dans la compréhension de nos espaces, l'acceptation de notre territoire comme il est, dans l'amélioration de nos pratiques professionnelles.** On sous-estime les pratiques des gens. Les décideurs aujourd'hui n'ont pas encore intégré le minimum. On peut moduler la densité par rapport à l'aménagement, la topographie. On en revient toujours au même débat de s'adapter au territoire. Il faut que les maires améliorent leur cahier des charges et qu'ils aient une idée plus précise de ce qu'ils veulent. Au regard des problématiques, on ne demande pas aux élus de faire du logement en 2 ans. On leur demande d'aménager durablement le territoire.

- ♦ **Comment traite-t-on le patrimoine ?**
Quels pourraient être les atouts ?

On n'est pas capable de mesurer les retombées économiques d'un patrimoine mis en valeur. Ce dernier est associé au vieux. Et tout ce qui est ancien est bon à mettre à la poubelle, car ce n'est pas moderne. La plupart pense qu'on ne peut pas retirer quelque chose du patrimoine alors que dans le monde entier au contraire, c'est considéré comme une richesse.

**"Un quartier ne peut pas
se créer uniquement à partir
d'une réponse au logement."**

Pour plus de renseignements, contactez :

CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement)
31, avenue Pasteur
97200 FORT-DE-FRANCE

☎ 0596 701 010

☎ 0596 605 276

✉ contact@caue-martinique.com

@ www.caue-martinique.com



Marcel BELLIOT

Ancien Délégué Général de la Fnau
Président de Adp-Villes en développement

- ♦ Pouvez-vous nous rappeler l'origine et la genèse des répertoires Habitat et formes urbaines au sein des Agences d'urbanisme ?

Sans remonter jusqu'à l'étude de l'IAURP des années 70 qui a dressé une première typologie des formes d'habitat en région parisienne, c'est vraiment à la fin des années 90 que ce souci de mieux décrire, de comprendre et d'avoir des éléments objectifs de mesure de la ville, de ce qu'elle utilise comme espace, de ce qu'est la densité, est devenu important. Ce mouvement s'est opéré dans la foulée de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000 qui insistait sur le fait d'économiser de l'espace et de mettre en place du transport collectif à chaque fois que c'était possible. Le but était d'essayer d'avoir des formes urbaines relativement denses qui permettent de répondre à ces objectifs. Ce souci d'économie culmine une dizaine d'années après avec le Grenelle de l'Environnement, était déjà très présent dans la loi SRU et c'est donc au début des années 2000 qu'un certain nombre d'agences se sont lancées dans l'exercice avec un triple objectif.

Le premier est de raconter l'histoire des villes. C'était l'occasion grâce à ces catalogues de décrire ce qu'étaient les différents quartiers de ces villes avec leur histoire, la manière dont ils s'étaient développés, occupés et habités.

"Donner l'envie aux gens d'un habitat plus regroupé, plus rassemblé, mais où ils gardent une proximité humaine et naturelle"

Focaliser l'analyse sur 10-20 quartiers d'une agglomération était une manière d'avoir une photographie de ce qu'était la ville et de son histoire. Il s'agit par ce travail de mémoire de faire comprendre aux gens que la ville peut être diverse et que c'est une richesse.

Le second objectif était d'objectiver la densité. On est longtemps resté dans l'idée que les grands ensembles sont très denses, les ensembles pavillonnaires sont peu denses. Or c'est peut-être vrai dans un certain nombre de cas, mais c'est aussi très souvent faux. Quand on regarde la densité de grands ensembles, elle est souvent inférieure à la densité d'habitats groupés qui ont pu être créés dans le cadre d'un lotissement ou d'opérations programmées. Il fallait en avoir le cœur net, donc mettre sur la table un certain nombre de chiffres objectifs, avec une présentation rationnelle, rigoureuse, scientifique et quantitative du phénomène urbain. Il était nécessaire en face de la forme urbaine qui est décrite dans son contexte, d'avoir une idée du nombre d'habitants qu'elle accueillait (nombre de logements par hectare et nombre d'habitants par mètre carré).

Le troisième but était de faire de la pédagogie : montrer un certain nombre d'exemples d'opérations d'habitat collectif, notamment des exemples récents pour dire qu'aujourd'hui

on peut faire beau et dense. Les agences ont toujours eu le souci dans leurs monographies de présenter des opérations qui peuvent être denses avec une forme qui esthétiquement peut plaire, consommer moins de terrain, et mettre en place les principes de ville durable que l'on peut retrouver aujourd'hui dans les écoquartiers. Très souvent, cette démarche a été associée à des opérations de communication : il y a eu à Marseille par exemple un accompagnement presque médiatique avec les promoteurs, les élus, des journalistes pour aller visiter des opérations exemplaires, faire des conférences, etc. Il y avait tout ce côté pédagogique pour faire pénétrer dans le milieu professionnel du logement et de l'urbanisme un certain nombre de concepts, d'idées, de réalités que les gens ignoraient souvent et qu'ils découvraient au moment de ce travail fait par les agences d'urbanisme. Et c'était aussi évidemment une justification dès lors que cette présentation avait été bien perçue pour faire admettre que dans un certain nombre de PLU, on puisse demander que des densités minimales soient exigées. C'était une manière de justifier l'économie de l'espace et l'utilisation du transport collectif, mais c'était aussi une manière de créer un cadre de vie plaisant. La force de persuasion de l'agence d'urbanisme dans son travail quotidien au niveau du SCoT, du PLU ou du PLH ou encore du PDU était d'autant plus forte que cet outil de connaissance était largement diffusé et qu'il pouvait servir de référence et à argumenter les exigences de densité.

Il est évident que la politique menée depuis 2007 par le Grenelle de l'Environnement a donné un élan encore plus fort à cette démarche. Ce sont greffées à ce moment là d'autres idées comme les économies d'énergie, la lutte contre le changement climatique, d'habitat économe en énergie voire passif, la mise en place d'équipements et de services de proximité qui soient moins coûteux. Tout va dans le sens d'une plus forte concentration de logements pour avoir des équipements collectifs d'un niveau de services qui soit satisfaisant.

- ♦ Quels impacts cela a-t-il eu sur les agences, les pratiques des techniciens et les décisions des élus ?

Il faudrait aller voir Marseille, Nantes ou Paris pour avoir plus de précisions mais mon sentiment est que cela a permis de légitimer les actions des agences d'urbanisme. Souvent, on se demande de qui les agences dépendent, ce qu'elles font. Cela a permis d'affirmer deux missions des agences.

La première est d'apporter une connaissance sérieuse, rigoureusement construite de ce qui existe et de ce qui se passe sur le terrain, de ce qu'est la ville et comment elle est construite, ce qu'elle a été et la manière dont elle fonctionne. En publiant ce genre de document, l'agence d'urbanisme s'affiche comme étant le lieu de référence où on peut savoir des choses intéressantes sur la ville.

La deuxième mission qui est donnée aux agences est d'animer le territoire, d'être le lieu où on peut débattre des problèmes qui se posent, qu'ils soient de transport, habitat ou de développement économique. **C'est donc une façon d'afficher l'agence d'urbanisme comme le lieu de dialogue et d'échange sur la ville.** Cela a donc un peu un rôle d'auto-légitimation d'outils qui sont parfois contestés. Par ailleurs, ce genre de recherche n'a lieu souvent que dans les agences : ce n'est pas un bureau d'étude privé qui peut ou va le faire. À une époque, aujourd'hui révolue, l'État prenait ces choses en main à travers les grands chantiers de programmation dans les années 70, les ateliers d'urbanisme, quand il avait de nombreux experts et chargés d'études à sa disposition. Certaines collectivités peuvent prendre le relais mais elles sont limitées dans leur territoire et dans leur périmètre. L'agence qui est le lieu du partenariat est donc tout à fait en position de produire ce genre de document. C'est important pour légitimer une agence, qui dépend des subventions : il faut que leurs membres soient convaincus qu'elle peut leur rendre des services.

La Fédération a beaucoup encouragé ces démarches, nous avons même publié au niveau national une synthèse des travaux en 2006. D'ailleurs, on compte deux éditions, une à compte d'auteur diffusée à 2000 exemplaires aux correspondants locaux et nationaux, l'autre

avec un éditeur qui en a tiré 2000 autres pour la vente.

Le plus efficace pour les élus et les techniciens est d'associer la démarche de démonstration à un PLU en démarrage ou un SCoT pour garder l'aspect pédagogique, un film d'une vingtaine de minutes par exemple permet de démarrer et d'introduire une réunion.

Par ailleurs, c'est un investissement de matière grise que l'on peut mettre à disposition des autres, notamment des professionnels qui n'ont pas le temps ni les moyens financiers de la réflexion à l'amont. Il y a un capital, un porter à connaissance d'un certain nombre d'exemples, qui est une manière de faire gagner du temps à tout le monde et de faire progresser la prise de conscience collective.

Enfin, le partenariat avec le CAUE peut être intéressant, car ce dernier, plus spécialisé sur l'objet architectural, peut proposer aussi des agencements intérieurs et des types d'habitat innovants, là où une agence d'urbanisme va plutôt regarder l'intégration urbaine, l'aspect circulation, la composition et la conception. Les deux structures peuvent être complémentaires.

- ♦ **Suite à vos voyages dans les différentes agences d'urbanisme des DOM, quelles formes urbaines pourrait-on proposer en Martinique ? Qu'est-ce qui pourrait fonctionner ?**

La Martinique est un grand village comme La Réunion d'une certaine manière et les autres DOM : l'histoire montre que l'île n'est pas organisée autour des villes. Il y avait peut-être Saint-Pierre mais on en connaît le destin. Je pense, et attention c'est mon regard extérieur, qu'il faudrait retrouver une proximité à la nature : l'environnement est une exigence peut-être plus importante qu'ailleurs. Dans ce sens, les grands ensembles à la métropolitaine qui ont été "bombardés" sur l'île ont du mal à fonctionner. Il faudrait ainsi un type d'habitat qui évite la dispersion et la consommation effrénée d'espaces, la difficulté étant d'équiper ces terrains, ce qui coûte très cher. Et en même temps, il faut raisonner avec un habitat de "vil-

lageois" : l'habitat sur pilotis peut plaire dans le collectif, car cela donne l'impression d'avoir un grand jardin au rez-de-chaussée. Il me semble que le désir d'être dans la nature doit être un désir assez général de beaucoup de martiniquais et qu'il faut imaginer une forme d'habitat qui puisse respecter ces contraintes. Ce qui me vient à l'esprit, c'est l'ouverture, la nature, l'absence de limites trop franches : **la symbiose du logement et de l'espace naturel qui est tout autour.** Si c'est du collectif, il faut des grandes terrasses, des grands balcons, **il faut qu'il y ait un espace de vie qui soit dehors, où l'on puisse discuter avec les autres.** Si on veut "vendre" la densité, il faut dans le collectif des grandes terrasses et peut-être un environnement paysager très attractif, et dans l'horizontal des sortes de "villas-cases", des formes qui laissent penser qu'on est dans la nature : donner l'envie aux gens d'un habitat plus regroupé, plus rassemblé mais où ils gardent cette proximité humaine et naturelle.

On a besoin de sociologues, car il n'y a pas de modèles et les préoccupations évoluent : celles d'il y a 20 ans ne sont pas forcément celles d'aujourd'hui. La sécurité devient de plus en plus importante, le lien social se distend avec une tendance à l'individualisation qui est très forte, une société de plus en plus éclatée et qui ne favorise pas toujours le contrôle social. Cela vient sans doute en contradiction avec ce que je viens de dire plus haut sur l'ouverture, ou l'aspect traversant. Dans un certain nombre de quartiers, certaines formes urbaines peuvent devenir insupportables en l'absence de contrôle social, trop "risquées". L'activité des femmes joue aussi un rôle nouveau : comment un urbanisme d'ouverture peut fonctionner dans des quartiers qui sont désertés toute la journée, car les gens sont au travail ? Les enjeux énergétiques et la densité sont aussi des nouveaux enjeux : on ne peut pas continuer avec les rejets de CO₂, pourtant on climatise de plus en plus. Comment intégrer le photovoltaïque dans les constructions : doit-il être individualisé ? Dans l'immeuble ? Le bruit peut être un frein à la densité, même si la climatisation atténue certains effets. **Les formes de demain sont très liées à la sociologie**, aux gens. On le voit dans la transformation des centres-villes, d'abord

bourgeois, puis populaires, puis reconquis. La manière dont le cadre bâti est perçu, vécu, évalué même financièrement est une alchimie bizarre. C'est pourquoi, comme vous le dites bien dans les conclusions du répertoire, il faut contextualiser. Ce qui est important ce sont les choses évolutives et réversibles. L'habitat dans les cités radieuses est trop figé, trop cadré. Il faut construire des "choses" en se disant que les habitants peuvent changer, tout comme les usages et les fonctions et garder cette capacité à faire évoluer la ville. Le Corbusier peut devenir totalitaire avec sa vision de l'homme fonctionnaliste.

Les besoins sont essentiels à regarder mais on ne peut complètement les définir, ni les prévoir : dans les années 50, la salle à manger était la grande conquête des classes moyennes, puis dans les années 70, elle est devenue obsolète et tout le monde voulait un salon. De la souplesse de l'adaptabilité, de la modestie : les besoins ne sont pas toujours prévisibles, donc il faut que le logement ait une capacité d'évolution. Ce qui vieillit bien est ce qui peut s'adapter.

**"Ce qui vieillit bien
est ce qui peut s'adapter"**

Pour plus de renseignements, contactez :

FNAU (Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme)
22 rue Joubert
75009 PARIS

☎ 0145 493 250
✉ fnau@fnau.org
@ www.fnau.org

À VENIR

À l'heure du développement durable, l'utilisation intelligente de nos espaces doit devenir une réalité. Nous espérons, avec ce troisième numéro de Regards Croisés, vous avoir donné des outils pour mieux comprendre la densité et vous donner envie d'aller plus loin. Dans une prochaine publication, nous poursuivrons avec la recherche de projets de constructions où la densité a été efficacement orchestrée et fabrique des formes urbaines où le lien social est préservé et où il fait bon vivre.



TABLE DES MATIÈRES

Partie 1 : Regard sur la doctrine

7

Chapitre 1

Comprendre la densité : les sens de la densité 13

Chapitre 2

Appréhender les formes urbaines 16

1. La Forme urbaine : un morceau de ville 16
2. Forme urbaine et histoire : des liens indissociables 18
- 2.1 Le déficit des formes urbaines compactes 19
- 2.2 Un lien ville / campagne fort en Martinique, qui se traduit dans les formes urbaines 20
3. Les quartiers : une forme créole ? 21

Chapitre 3

Fabriquer la ville en gérant les densités : quels outils ? 24

1. Un retournement réglementaire récent 24
2. Densité et documents de planification 25
- 2.1 Le SCoT : la possibilité de gérer la densité à l'échelle communautaire 25
- 2.2 Le PLU : un outil local essentiel 28
3. Les pistes opérationnelles 37

Partie 2 : Regard sur les formes

43

1. Référentiel urbain 44
2. Mode d'emploi 46
3. Les fiches 48

Terres Sainville, Fort-de-France, Faubourg

Résidences La Batelière, Schœlcher, Grand Ensemble

Résidences Basse-Gondeau, Le Lamentin, Collectif groupé

Cité La Marie, Ducos, Collectif en plots de type résidence

Résidences Pointe Lynch, Le Robert, Collectif discontinu

Texaco, Fort-de-France, Quartier populaire ancien spontané

Cité Bas Dillon, Fort-de-France, Urbain mixte organisé

Trinité, Centre-ville

Saint-Esprit, Centre-bourg

Lotissement Herrera, Schœlcher, Individuel groupé

Morne des Esses, Sainte-Marie, Bourg-Paroisse

Bas Didier, Fort-de-France, Urbain mixte libre en renouvellement

Lotissement Place d'Armes, Le Lamentin, Individuel discontinu de type pavillonnaire

Desmarinières, Rivière-Salée, Quartier rural

4. La synthèse des indicateurs 76
5. Décomposition des formes 78
6. Les principales conclusions 82

Partie 3 : Autres Regards

85

Expériences extrarégionales 86

L'exemple d'un projet bioclimatique en centre-ville (Cayenne, Guyane) : comment construire dense et bioclimatique ?

L'exemple d'une opération de logement social dans un quartier pavillonnaire (Bry-sur-Marne) : comment mutualiser les outils réglementaires de la densité ?

L'exemple d'une opération de logements individuels en bande (Port-of-Spain, Trinidad) : Comment construire de l'individuel dense de qualité ?

L'exemple d'une recomposition d'îlot (Pointe-à-Pitre, Guadeloupe) : Comment reconstruire en centre urbain ?

Témoignages et entretiens 103

Christian VERNEUIL, Élu en charge de l'urbanisme de la commune du Robert, Premier Vice-Président de la CCNM responsable du suivi du SCoT

Guy SCHAPIRA, Promoteur immobilier

Lyne-Rose BEUZE, Conservateur en Chef, Musée Régional d'Histoire et d'Ethnographie

Colette RANÉLY VERGÉ-DEPRÉ, Directrice-Adjointe du Laboratoire AIHP-Géode Caraïbe, UAG

Marc JALET, Architecte, agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE

Laurence CAGNOLARI, Gérard LOTTE, Association d'Urbanisme Durable Schœlcher (AUDS)

Victor ANICET, Artiste-Plasticien

Alain ZOZOR, Architecte, Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes

Gilles BIROTA, Directeur du CAUE de Martinique

Marcel BELLLOT, Ancien Délégué Général de la Fnau, Président de AdP-Villes en Développement

Annexes 127

Abécédaire

Quelques lectures pour aller plus loin

Les formes urbaines et densité sur la toile

Les sigles utilisés

Remerciements

L'ABÉCÉDAIRE

Îlot : Un îlot (urbain), aussi appelé pâté de maisons ou bloc, est un ensemble de bâtiments constituant une unité homogène dans une ville, évoquant la très petite île. Ce nom est donné de préférence aux parties formant une structure ramassée (carré de maisons).

Morne : Nom qu'on donnait, dans les anciennes colonies françaises, à une petite montagne (Antoine de Rivarol, Dictionnaire classique de la langue française, 1827).

PLU : Plan Local d'Urbanisme
POPE : Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique
POS : Plan d'Occupation des Sols
PLH : Programme Local de l'Habitat
PRME : Programme Régional de Maîtrise de l'Énergie
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
QEA : Qualité Environnementale Amazonienne
QECB : Centre de Ressources Qualité Environnementale du Cadre Bâti
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RTG : Réglementation Thermique de la Guadeloupe
SAR : Schéma d'Aménagement Régional
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SEMAFF : Société d'Économie Mixte d'Aménagement de Fort-de-France
SHOB : Surface Hors d'Œuvre Brute
SHON : Surface Hors Œuvre Nette
SIG : Société Immobilière de Guadeloupe
SMD : Seuil Minimal de Densité
SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SODEM : Société d'Équipement de la Martinique
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
TCO : Territoire de la Côte Ouest
TCSP : Transport en Commun en Site Propre
THPE : Très Haute Performance Énergétique
UAG : Université Antilles-Guyane
UH : Urbanisme et Habitat
VEFA : Vente en État de Futur Achèvement
VSD : Versement pour Sous-Densité
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

LES SIGLES UTILISÉS

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'énergie
ADUAM : Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique
ARENE : Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Énergies
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CACEM : Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique
CAESM : Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud de la Martinique
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
CCNM : Communauté de Communes du Nord de la Martinique
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CU : Code de l'Urbanisme
DOG : Document d'Orientation Générale
DOM : Département d'Outre-Mer
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
ECS : Eau Chaude Sanitaire
EnR : Énergie Renouvelable
EP : Eaux Pluviales
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPFL : Établissement Public Foncier Local
FNAU : Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme
HA : Abréviation pour Hectare
HPE : Haute Performance Énergétique
HT : Hors Taxe
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PC : Permis de construire

QUELQUES LECTURES POUR ALLER PLUS LOIN

“Construction durable et bonus de COS - Guide d'application pour les collectivités locales”, ADEME et ARENE Île-de-France, 2008

“ID de villes, densités et formes urbaines”, Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise (AGAM), 2009

“Répertoire des formes urbaines résidentielles de Caen Métropole”, Agence d'Urbanisme de Caen Métropole (AUCAME), 2010

“Formes et densités – aire urbaine de Toulouse”, Agence d'Urbanisme de l'Aire de Toulouse (AUAT), 2005

“Mieux gérer la forme urbaine à travers le PLU”, présentation du séminaire de l'ADU du 29 novembre Agence d'Urbanisme de la Région de Mulhouse (AURM), 2007

“PLU et forme d'habitat, impact de la réglementation sur la densité et la diversité”, dans “5' pour comprendre”, Agence d'Urbanisme de la Région de Mulhouse (AURM), 2008

2003 et plus particulièrement l'article de Pascal AMPHOUX “Polarité, mixité, intensité. Trois dimensions conjointes de la densité urbaine”, p19-30, Collectif, “Inside Density, International Colloquium on Architecture and Cities”, NeTHCA

“Habitat – Formes urbaines, densités comparées et tendances d'évolution en France”, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, 2006

PELEGRIN-GENEL Elisabeth (coord), PELEGRIN François (coord), sous l'égide de l'association des maires de France, l'Union Sociale pour l'Habitat, l'Union Nationale des Syndicats Français d'Architectes, “Ambiances, densités urbaines et développement durable”, 2008

Formes urbaines : de l'îlot à la barre, par Philippe PANERAI, Jean CASTEX, Jean-Charles DEPAULE, collection Eupalinos, 1997

ADELAÏDE-MERLANDE J., “Histoire des communes Antilles-Guyane”, 1986

Observatoire n°8 “Vivifier la forme urbaine”, ADUAM, septembre 2008

Bordeaux-Talence, Institut Géographique National “Atlas des Départements d'Outre-Mer – II. La Martinique”, Centre d'étude de géographie tropicale du CNRS, 1976

“Regards sur notre architecture”, Conseil Régional de la Martinique, bureau du patrimoine, 1985

Myrtô RIBAL-RILOS, sous la direction de J. BERNARD, “De la campagne à la ville, de la ville à la campagne, les lakous marine et fruit à pain, étapes foyales d'un itinéraire social – Approche anthro-historique du rapport au végétal dans la société martiniquaise”, mémoire de thèse, 2006

LES LIENS UTILES

■ <http://www.SCoTgrandsud.fr/main.php>

Le SCoT Grand Sud de la Réunion : Toute l'actualité sur le SCoT

■ <http://www.cccl.proSCoT.fr>

Le SCoT de la Communauté de Communes du Centre Littoral

■ <http://www.aquaa.fr>

L'association AQUAA souhaite agir pour une meilleure intégration du développement durable et une réduction des impacts environnementaux dans l'acte de construire et d'aménager le territoire de Guyane. Pour cela, l'association s'est donnée pour objectif de promouvoir et de développer la prise en compte des notions de la qualité environnementale dans les opérations de construction de bâtiment et d'aménagement urbain.

■ www.clubplu.areneidf.org

Club coordonné conjointement par l'Ademe (direction villes et territoires durables) et l'Arene, accompagnant les collectivités engagées dans des démarches actives de mise en place de dispositions innovantes relatives à la rénovation et la construction durables dans le PLU.

■ www.developpement-durable.gouv.fr

Site officiel du Ministère et le lien vers le Grenelle II

■ www.tco.re

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest de la Réunion

■ www.ccnm.fr

Le SCoT de la Communauté de Communes du Nord de la Martinique

■ www.nipdec.com

Site officiel de la National Insurance Development Company

REMERCIEMENTS

- ✱ **L'agence d'urbanisme de Caen**
- ✱ **Alain Zozor**, Président du Conseil Régional de l'Ordre des Architectes
- ✱ **Bruno Carrer**, Directeur du GIP-GPV de Fort-de-France
- ✱ **Christian Verneuil**, Élu en charge de l'urbanisme de la commune du Robert, Premier Vice-Président de la CCNM responsable du suivi du SCoT)
- ✱ **Clency Henriette**, Directeur intérimaire, Agorah
- ✱ **Colette Ranély Vergé-Depré**, Directrice-Adjointe du Laboratoire AIHP-Géode Caraïbe, UAG
- ✱ **Émile Roomey**, Architecte, agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE
- ✱ **Emmanuel Lancrerot**, Urbaniste, Cabinet d'urbanisme ELAU
- ✱ **Frédéric Pujol**, Acapa SARL Architectes
- ✱ **Gilles Birola**, Directeur du CAUE de Martinique
- ✱ **Guy Schapira**, Promoteur immobilier
- ✱ **Hervé Huntzinger**, Cabinet Tetra
- ✱ **Jean-Camille Petit**, Architecte-Urbaniste SODEM
- ✱ **Jean-Marcelin Saxemard**, responsable du Pôle Construction, OZANAM
- ✱ **Jean-Pierre Arnaud**, Chef du service Connaissance, Prospective Développement Territorial - SCPDT, Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Martinique (DEAL)
- ✱ **Jessica Toumson**, Urbaniste, politologue, spécialisée en coopération régionale
- ✱ **Joffroy Bouvier**, ICF La Sablière
- ✱ **Julien Garnot**, Consultant pour l'ADEME Île-de-France
- ✱ **Laurence Cagnolari**, **Gérard Lotte**, Association d'Urbanisme Durable Schœlcher (AUDS)
- ✱ **Lyne-Rose Beuze**, Conservateur en Chef, Musée Régional d'Histoire et d'Ethnographie
- ✱ **Marc Jalet**, Architecte, agence d'Architecture et d'Urbanisme PILE ET FACE
- ✱ **Marcel Belliot**, Ancien Délégué Général de la Fnau, Président de AdP-Villes en Développement
- ✱ **Mireille Rius**, Ancienne directrice de l'AUDeG
- ✱ **Pierre Lafontaine**, Ajoint chargé à l'urbanisme de la ville du François, Élu communautaire de l'Espace Sud Martinique
- ✱ **Stéphane Celma**, Directeur de la SM HLM
- ✱ **Thierry Tarpu**, Directeur du Pôle Développement, SIMAR
- ✱ **Véronique Martial**, Chargée de mission Politiques Urbaines, SIMAR
- ✱ **Victor Anicet**, Artiste-Plasticien
- ✱ **Yanis Baflast**, Urbaniste OPQU, GIP-GPV de Fort-de-France
- ✱ **L'équipe de relecture de l'ADUAM**



Regard  CROISÉ 

Regards croisés

n°3 Mars 2012

Directrice de publication et de l'étude : Joëlle TAÏLAMÉ

Rédaction : Gaëlle DUPUY / Elsa GARNIER

Cartographie : Cénia BORRERO, Christophe CLAIRIS, Georges LOGIN, Gaëlle DUPUY

Photos non créditées : Photothèque ADUAM, Gaëlle DUPUY, Elsa GARNIER

Mise en page : Kiron.Key, kno972, Gaëlle DUPUY, Elsa GARNIER

Impression : DREAMPRINT

ADUAM

Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique
30 boulevard du Général de Gaulle - 97 200 Fort-de-France

Tél. : 0596 71 79 77 - Fax : 0596 72 59 27

www.aduam.com

Regards CROISÉS



Regards Croisés n°1
"Cimetières et modes d'inhumer"



Regards Croisés n°2
"Les énergies renouvelables en Martinique"