HAL
open science

Comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ?

Aurore Rogowicz

To cite this version:

Aurore Rogowicz. Comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ?. Sciences du Vivant [q-bio]. 2018. dumas-01880097

HAL Id: dumas-01880097

https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01880097

Submitted on 24 Sep 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

AGROCAMPUS OUEST

☑ **CFR Angers**

☐ **CFR Rennes**

Année universitaire : 2017 - 2018 Spécialité : Paysage Spécialisation (et option éventuelle) : Projet de Paysage, du Site au Territoire	**Mémoire de fin d'études** ☑ d'Ingénieur de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage ☐ de Master de l'Institut Supérieur des Sciences agronomiques, agroalimentaires, horticoles et du paysage ☐ d'un autre établissement (étudiant arrivé en M2)

Comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ?

Par : Aurore ROGOWICZ

Alix Gallois, 2018

Soutenu à Angers, le 6 septembre 2018

Devant le jury composé de :

Président : Hervé Davodeau

Maître de stage : Cécile Guillopé

Enseignant référent : Fabienne Joliet

Autres membres du jury (Nom, Qualité)

Les analyses et les conclusions de ce travail d'étudiant n'engagent que la responsabilité de son auteur et non celle d'AGROCAMPUS OUEST

Ce document est soumis aux conditions d'utilisation
«Paternité-Pas d'Utilisation Commerciale-Pas de Modification 4.0 France»
disponible en ligne http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.fr

Fiche de confidentialité et de diffusion du mémoire

Confidentialité

☒ Non ☐ Oui si oui : ☐ 1 an ☐ 5 ans ☐ 10 ans

Pendant toute la durée de confidentialité, aucune diffusion du mémoire n'est possible [1].

Date et signature du **maître de stage** [2] : 6 septembre 2018.
(ou de l'étudiant-entrepreneur)

A la fin de la période de confidentialité, sa diffusion est soumise aux règles ci-dessous (droits d'auteur et autorisation de diffusion par l'enseignant à renseigner).

Droits d'auteur

L'auteur[3] **Nom Prénom** Rogowicz Aurore

autorise la diffusion de son travail (immédiatement ou à la fin de la période de confidentialité)

☒ Oui ☐ Non

Si oui, il autorise

☐ la diffusion papier du mémoire uniquement(4)

☐ la diffusion papier du mémoire et la diffusion électronique du résumé

☒ la diffusion papier et électronique du mémoire (joindre dans ce cas la fiche de conformité du mémoire numérique et le contrat de diffusion)

(Facultatif) ☒ accepte de placer son mémoire sous licence Creative commons CC-By-Nc-Nd (voir Guide du mémoire Chap 1.4 page 6)

Date et signature de l'**auteur** : 6 septembre 2018

Autorisation de diffusion par le responsable de spécialisation ou son représentant

L'enseignant juge le mémoire de qualité suffisante pour être diffusé (immédiatement ou à la fin de la période de confidentialité)

☒ Oui ☐ Non

Si non, seul le titre du mémoire apparaîtra dans les bases de données.

Si oui, il autorise

☐ la diffusion papier du mémoire uniquement(4)

☐ la diffusion papier du mémoire et la diffusion électronique du résumé

☒ la diffusion papier et électronique du mémoire

Date et signature de l'**enseignant** :

(1) L'administration, les enseignants et les différents services de documentation d'AGROCAMPUS OUEST s'engagent à respecter cette confidentialité.
(2) Signature et cachet de l'organisme
(3).Auteur = étudiant qui réalise son mémoire de fin d'études
(4) La référence bibliographique (= Nom de l'auteur, titre du mémoire, année de soutenance, diplôme, spécialité et spécialisation/Option)) sera signalée dans les bases de données documentaires sans le résumé

Remerciements

Je remercie chaleureusement toute l'équipe du CAUE de la Manche qui m'a accueillie à bras ouverts, m'a offert une expérience professionnelle riche, m'a menée à la découverte de territoires et de paysages inconnus, m'a accordé son temps précieux lorsque j'en avais besoin, m'a encouragée, et avec laquelle j'ai passé de très bons moments lors des temps de travail comme lors des temps de détente (avec les pauses café transformées en pauses petit-déjeuner par exemple). Je n'oublie pas Marie et Alix, mes compagnons stagiaires au CAUE de la Manche respectivement en urbanisme et en architecture, qui m'ont apporté leur aide dans mon travail sur la sensibilisation à la qualité paysagère des lotissements, sujet de ce mémoire.

Je remercie plus particulièrement Cécile, ma tutrice de stage, pour m'avoir proposé la mission qui est le socle de ce mémoire, et surtout pour sa disponibilité, son suivi et son soutien qui ont constitué une aide précieuse pour l'aboutissement de ce travail.

Je remercie Fabienne Joliet pour son suivi, ses conseils avisés et la pertinence de ses remarques.

Je remercie ma famille pour leur soutien continu tout au long de ma formation.

Je remercie Franck pour ses encouragements et son soutien, indispensables au bon achèvement de ce mémoire.

Liste des abréviations

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PNR : Parc Naturel Régional
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale

Liste des annexes

Annexe I : Questionnaire à destination des paysagistes, urbanistes et architectes……..49
Annexe II : Questionnaire 1 à destination de l'équipe du CAUE de la Manche……50
Annexe III : Questionnaire 2 à destination de l'équipe du CAUE de la Manche……..51

Liste des illustrations

Figure 1 : Principe du projet Bimby. Site internet de Bimby 1
Figure 2 : Lotissements à La Milesse (72): Philippe Aizier 1
Figure 3 : Lotissements de régions différentes (Chevaigné (35), Gavray (50), Sailly-Labourse (62)). CAUE 50, Aurore Rogowicz 1
Figure 4 : Pastiche avec un parement brique. Sailly-Labourse (62). Google Maps 2
Figure 5 : Visuels présentés lors du sondage. Observatoire de la ville, TNS Sofres, 2007. 2
Figure 6 : Paysage support et ses composantes. CAUE 50 5
Figure 7 : Lien entre paysage support et paysage apport. Aurore Rogowicz 6
Figure 8 : Lotissement type. CAUE 56 8
Figure 9 : Modification de la silhouette villageoise. DREAL Basse-Normandie 8
Figure 10 : Configuration d'une longère et d'un pavillon standard avec un même angle de toiture. Aurore Rogowicz 9
Figure 11 : Ton pierre. Nuancier de couleur Weber 9
Figure 12 : Pavillon sur sous-sol. CAUE 50 10
Figure 13 : Toiture cintrée. TECO 10
Figure 14 : Toiture à pan coupé. Créa concept 10
Figure 15 : Bandeau de couleur horizontal. Crea Concept 10
Figure 16 : Le Vésinet, la Palais Rose. Archives des Yvelines. 1905 12
Figure 17 : Corons du Grand Condé, Lens. Delcampe. 1903 12
Figure 18 : Cité-jardin Les lilas, Reims. Delcampe. 1936 12
Figure 19 : Grand ensemble, Sarcelles. Jacques Windenberger, vers 1965 13
Figure 20 : Ecoquartier, La Chapelle-Thouarault). CAUE 50 15
Figure 21 : Ecoquartier, Rezé. CAUE 50 15
Figure 22 : Lotissement vertical, Bègles. Domofrance 15
Figure 23 : Jean-Philippe, première séquence du film 19
Figure 24 : Desperate Housewives. lieugeographique.com 20
Figure 25 : Martin Matin, séquence du générique 20
Figure 26 : Cédric. Timbre Delcampe 20
Figure 27 : Maison témoin Piraino, 2017 21
Figure 28 : Village Domexpo 22
Figure 29 : Saint-Quentin-sur-le-Homme. CAUE 50 28
Figure 30 : Saint-Quentin-sur-le -Homme. Entrée de parcelle. CAUE 50 28
Figure 31 : logo du portail. CAUE 59 et CAUE 50 34
Figure 32 : Accueil du portail 34
Figure 33 : Actualités 34
Figure 34 : Observatoire 35
Figure 35 : Connaître mon territoire 35
Figure 36 : Au fil du temps 35
Figure 37 : Lien vers DocOuest 35
Figure 38 : Tous acteurs ! 35

Avant-propos

Le CAUE, créé par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, est une association investie d'une mission d'intérêt public qui consiste en la promotion de la qualité de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement, du patrimoine, et des paysages. Il est mis en place sur un territoire départemental à l'initiative des élus locaux ; il existe aujourd'hui 93 CAUE.
La mission du CAUE se décline en trois grands piliers :

- Conseiller : il s'agit d'apporter une aide à la décision à tous les maîtres d'ouvrage qui le souhaitent, pour des projets allant de l'échelle de la parcelle à celle du grand territoire ;
- Former : cela concerne des professionnels de différents domaines (instruction, construction…) et les futurs professionnels que sont les étudiants ;
- Informer et sensibiliser : c'est un travail de tous les instants qui s'effectue à travers des actions dédiées à l'information et la sensibilisation, mais aussi lors de chaque rencontre, chaque conseil, chaque image présentée, chaque document diffusé…

(FNCAUE s. d.)

Souhaitant contribuer à la mission du CAUE, j'ai effectué un stage de six mois au CAUE de la Manche, à Saint-Lô, qui achève ma formation d'ingénieur paysagiste, après un cursus de cinq années à Agrocampus Ouest - Centre d'Angers.

Ce stage a été pour moi l'occasion de rencontrer et de collaborer avec de nombreux acteurs du territoire : les équipes du CAUE de la Manche et d'autres CAUE, élus communaux, particuliers, services instructeurs, inspectrice des sites à la DREAL, Conservatoire du Littoral, Police de l'eau, responsables d'offices du tourisme, bailleur social, une partie de l'équipe du PNR des Marais de Cotentin et du Bessin, etc.

Les missions qui m'ont été confiées sont diverses, mais toutes ont été menées en équipe avec paysagiste, architecte, urbaniste, thermicien, géomaticienne, documentaliste et graphiste selon les besoins.
La plus grande part de mon temps de stage a été consacrée au travail de conseil aux collectivités, sur des projets variés depuis le cheminement cyclable jusqu'au lotissement. Cela a nécessité dialogue avec les acteurs des projets, analyse paysagère, recherche historique, étude de documents d'urbanisme, création de documents de synthèse pédagogiques…
J'ai également participé à différentes actions de sensibilisation :

- animation d'ateliers pédagogiques sur le thème de la haie bocagère organisés dans des classes d'école primaire ;
- préparation du stand du CAUE de la Manche pour l'événement « Presqu'île en Fleurs », une manifestation organisée tous les deux ans dans le parc du Château des Ravalets à Cherbourg-en-Cotentin, réunissant des exposants en lien avec le monde horticole et plus de 25 000 visiteurs sur deux jours (actu.fr s. d.) ;
- préparation d'un concours d'idées sur le réaménagement d'un lotissement pavillonnaire des années soixante-dix, qui sera ouvert aux étudiants et jeunes diplômés en architecture, urbanisme et paysage ;
- création d'un outil de sensibilisation en lien avec les lotissements, qui constitue le socle de ce mémoire de fin d'études.

Sommaire

Introduction 1

I. Le lotissement peut-il être vecteur de qualité paysagère ? 4
A. Définitions et précisions 4
1. Qu'est-ce que la qualité paysagère ? 4
2. Qu'est-ce qu'un lotissement ? 7
B. Histoire du lotissement, depuis sa naissance jusqu'à nos jours 11
1. Naissance d'un modèle d'habitat 11
2. L'essor du lotissement 13
3. Une lente évolution à la recherche de qualité 14

II. La sensibilisation à la qualité paysagère des lotissements 17
A. Un besoin d'adaptation pour une sensibilisation efficace 17
1. Qu'est-ce que la sensibilisation ? 17
2. Un contexte particulier de sensibilisation 19
B. Le CAUE, un acteur qui sensibilise à la qualité paysagère 24
1. Le rôle du CAUE dans les projets de lotissement 24
2. Les actions de sensibilisation du CAUE de la Manche 26

III. La création d'un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements 29
A. Méthodologie adoptée pour la création de l'outil de sensibilisation 29
1. Quel outil de sensibilisation mettre en place ? 29
2. Comment construire l'outil de sensibilisation ? 31
B. Le portail « Habiter le Territoire » : un nouvel outil de sensibilisation 34
1. Constitution actuelle du portail 34
2. Un outil destiné à évoluer 36
C. Analyse critique 37
1. Prise de recul sur la méthodologie adoptée 37
2. Analyse critique de l'outil 37

Conclusion 38

Bibliographie 39
Sitographie 40

Annexes 41

Introduction

Le lotissement, modèle urbain développé à partir des années soixante-dix, s'est imposé dans nos paysages quotidiens. Problématique pour différentes raisons, il reste peu souvent remis en question. À la fois forme urbaine et procédure, il demeure aujourd'hui encore un outil d'urbanisation important car grandement utilisé.

Le lotissement, généralement constitué d'un tissu d'habitat pavillonnaire peu dense, correspond à la vision commune de l'étalement urbain (Figure 1).

Figure 2 : Lotissements à La Milesse (72): Philippe Aizier

Figure 1 : Principe du projet Bimby. Site internet de Bimby

Différentes démarches ont été mises en place pour répondre au problème de surconsommation de l'espace. Il s'agit par exemple du projet Bimby ("Build in My Back Yard ») dont le principe est de produire de nouveaux logements à l'intérieur même des tissus pavillonnaires existants tels que les lotissements (Le Foll et Miet s. d.) (Figure 2).

Cela concerne également la législation et les réglementations qui peuvent apporter un meilleur encadrement de l'urbanisation. En 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU (Hollande et al. 2014). Elle vise ainsi à favoriser la densification des nouveaux quartiers. Elle a également prévu la suppression des Plans d'Occupation des Sols (POS) non transformés en PLU, ce qui devrait encourager les élus locaux à créer un PLU, si ce n'est déjà fait, dont le règlement participera à l'encadrement de l'urbanisation.

Ainsi, différentes solutions sont progressivement apportées au problème de l'étalement urbain posé en partie par le lotissement. Cependant, il ne s'agit pas de l'unique vice du lotissement : il participe également à la banalisation des paysages. Ce phénomène se traduit par la disparition des caractéristiques d'un paysage faisant place à des motifs standards, que l'on retrouve dans d'autres paysages sans lien aucun. Dans le cas des lotissements, on trouve partout en France un bâti pavillonnaire standardisé (Figure 3) et des formes d'urbanisation typées telles que la raquette de retournement et la voie de desserte rectiligne surdimensionnée pour permettre les manœuvres des véhicules de secours et d'enlèvement des déchets.

Figure 3 : Lotissements de régions différentes (Chevaigné (35), Gavray (50), Sailly-Labourse (62)). CAUE 50, Aurore Rogowicz

Pour pallier le vide identitaire créé par la standardisation, on observe parfois l'application de styles néo-régionalistes au bâti pavillonnaire. Mais ils se traduisent souvent par l'utilisation de pastiches qui n'améliorent pas l'intégration paysagère du lotissement (Figure 4). Les styles néo-régionalistes peuvent également concerner le jardin avec l'apport d'éléments décoratifs devenus clichés, par exemple poteries et lavande en Provence.

Figure 4 : Pastiche avec un parement brique. Sailly-Labourse (62). Google Maps

Ces lotissements font partie du paysage quotidien de chacun et du cadre de vie de nombreux français. Pourtant, la maison individuelle demeure le type de logement préféré des français, et le lotissement est quasiment l'unique modèle de quartier d'habitat à construire dans l'imaginaire collectif, du fait de sa facilité de mise en œuvre.

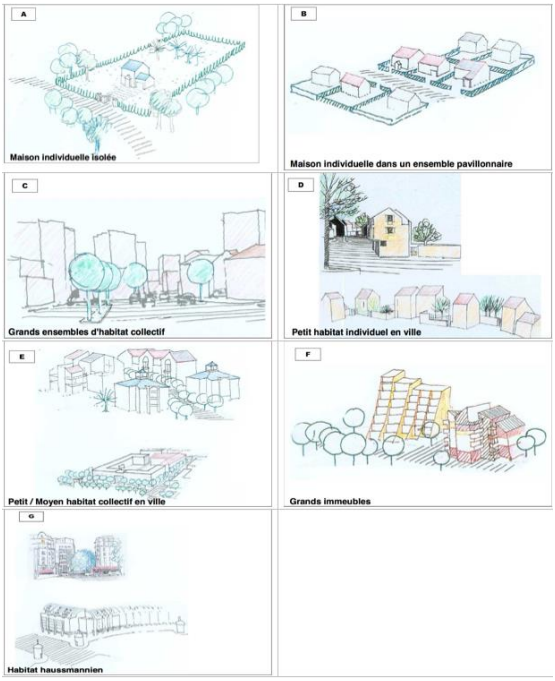

Figure 5 : Visuels présentés lors du sondage. Observatoire de la ville, TNS Sofres, 2007

Un sondage mené en 2007 par TNS Sofres, à la demande de l'Observatoire de la Ville, et réalisé sur la base de la présentation de sept visuels dessinés par un architecte-urbaniste (Figure 5), démontre que le modèle idéal de l'habitat pour la majorité des français est la maison individuelle isolée et entourée de son jardin (Figure 5 - A) (Damon 2017). En seconde place, 20% des français préfèrent la maison individuelle au sein d'un lotissement (Figure 5 - B).

En réalité, le modèle de la maison individuelle au sein d'un lotissement ne serait-il pas simplement la combinaison du « modèle idéal » de la maison individuelle isolée et entourée de son jardin avec une situation recherchée par les particuliers ? Il est en effet de plus en plus difficile de trouver et d'avoir les moyens financiers pour une maison à la fois isolée et à proximité des zones d'emplois, des écoles, des commerces, des services et des équipements. La maison individuelle au sein d'un lotissement paraît être le parfait compromis.

Le lotissement doit aujourd'hui s'adapter en réponse à de nombreux enjeux urbains et sociétaux, tels que la consommation de l'espace agricole, la place de la voiture, les réglementations thermiques, l'interdiction des produits phytosanitaires, etc. Il lui faut concilier ces enjeux nationaux avec les besoins et aspirations des particuliers concernant leur façon d'habiter. Utiliser le paysage en tant que fil conducteur d'un projet de lotissement peut offrir un support de médiation et permettre de placer le territoire au cœur du projet.

Actuellement, les porteurs de projets sont peu souvent sensibles au paysage dans lequel ils implantent leurs projets et à la qualité paysagère des lotissements qu'ils produisent, comme l'indique leur participation à la banalisation des paysages.

Nous nous attacherons donc, au travers de cette étude, à répondre à cette problématique :

Comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ?

Dans une première partie, nous nous demanderons d'abord s'il est possible que le lotissement soit vecteur de qualité paysagère. Puis, dans une seconde partie, nous étudierons la sensibilisation et son application à la qualité paysagère des lotissements. Enfin, dans une troisième partie, nous présenterons le cas de la création d'un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements réalisé au CAUE de la Manche.

I. Le lotissement peut-il être vecteur de qualité paysagère ?

Avant de chercher comment sensibiliser dans l'objectif de favoriser la qualité paysagère des lotissements, il est fondamental, d'une part, de préciser ce que nous entendons par qualité paysagère et par lotissement, et d'autre part, de s'informer sur l'évolution du lotissement au cours de l'histoire.

A. Définitions et précisions

1. Qu'est-ce que la qualité paysagère ?

On ne trouve aucune définition officielle de l'expression « qualité paysagère ». Nous pouvons commencer par nous intéresser à chacun des deux termes composant cette expression.

D'après le dictionnaire, la « qualité » est définie ainsi (Éditions Larousse s. d.) :

- « Aspect, manière d'être de quelque chose, ensemble des modalités sous lesquelles quelque chose se présente. »
- « Ensemble des caractères, des propriétés qui font que quelque chose correspond bien ou mal à sa nature, à ce qu'on en attend. »
- « Ce qui rend quelque chose supérieur à la moyenne. »
- « Chacun des aspects positifs de quelque chose qui font qu'il correspond au mieux à ce qu'on en attend. »
- « Trait de caractère, manière de faire, d'être que l'on juge positivement. »

D'après ces définitions, la qualité est donc :

- un ensemble de propriétés : un unique critère ne suffit pas à atteindre de la qualité ;
- perçue positivement ;
- dépendante d'une attente, d'un jugement : elle est subjective, dépendante de la personne qui perçoit et juge ;
- dépendante de ce qui est comparable : la qualité existe quand l'absence de qualité existe par ailleurs.

Prenons maintenant le terme « paysage ». La Convention européenne du paysage nous en donne une définition (Conseil de l'Europe 2000) : « "Paysage" désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. »

D'après cette définition, le paysage est donc :

- une partie de territoire ;
- dépendant de la perception des populations : il a une dimension sensible, dépendante de la perception de chacun selon sa culture et son vécu ;
- produit par la nature, les hommes, et leurs interrelations : il est ainsi en constante évolution.

Notons que qualité et paysage dépendent tous deux de la perception que l'on en a.

En combinant les définitions, la qualité paysagère correspond à un ensemble de propriétés attendues dans la perception que l'on a du paysage, en sachant que cette perception dépend de l'action de la nature, des hommes, de leurs interrelations, et également de la sensibilité de chacun.

On peut assimiler ces propriétés attendues à des objectifs de qualité paysagère, définis également par la Convention européenne du paysage (Conseil de l'Europe 2000) :
« "Objectif de qualité paysagère" désigne la formulation par les autorités publiques compétentes, pour un paysage donné, des aspirations des populations en ce qui concerne les caractéristiques paysagères de leur cadre de vie. »
Pour notre étude, il nous est impossible, par manque de temps et de moyens, d'organiser une participation des populations afin de formuler leurs aspirations. Néanmoins, le CAUE de la Manche, structure cadre de notre étude, rencontre quotidiennement ces populations, qu'ils soient élus, particuliers ou professionnels, et écoute leurs besoins et leurs attentes. On peut donc considérer qu'il connaît les aspirations des populations du département de la Manche.
Également, le CAUE n'est pas une autorité publique. Il a un rôle de médiateur auprès des autorités publiques compétentes, et celles-ci prennent souvent la décision de suivre les conseils et l'avis du CAUE. Son objectivité et l'absence de tout intérêt inspirent la confiance des autorités publiques.
Nous ne formulerons donc pas d'objectif de qualité paysagère, au sens de la définition donnée par la Convention européenne du paysage, mais le CAUE de la Manche est un acteur légitime pour formuler une vision commune de la qualité paysagère.

La qualité paysagère que nous souhaitons favoriser ici est la qualité attendue selon les fondements et l'esprit du CAUE de la Manche. Il nous faut donc préciser ce que l'on attend d'un lotissement pour le juger qualitatif en matière de paysage.

Auparavant, nous devons bien comprendre que le paysage est à la fois un support et un apport (Nouvel, 1995).
Le paysage support est le territoire socle et récepteur d'un projet. Il dépend de la géologie, la topographie, l'hydrographie, la végétation, le réseau viaire, les architectures et formes urbaines, l'histoire du lieu, et leurs interrelations (Figure 6). Il participe à une identité régionale et est à l'origine de l'identité du lieu. L'identité régionale naît des composantes communes des paysages d'un même territoire (il peut s'agir de la région, mais aussi du territoire d'un PNR, d'un bassin minier, etc.). L'identité du lieu, appelée aussi esprit du lien ou encore *genius loci*, émane des composantes du paysage du site du projet et de ses abords.

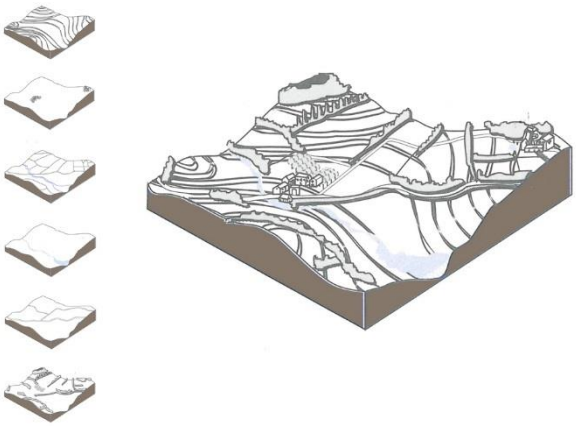

Figure 6 : Paysage support et ses composantes. CAUE 50

Le paysage apport est l'aménagement réalisé. Il dépend des différents acteurs du projet, de leurs besoins, de leurs désirs, des usages, et des réglementations en vigueur. Il correspond à l'identité individuelle des habitants. Cette identité individuelle se traduit souvent par le désir de chacun de vouloir personnaliser sa maison et son jardin afin de se différencier des autres, et par des besoins spécifiques à chacun en termes de fonctionnalités du chez soi et du quartier.

Il existe un lien permanent entre paysage support et paysage apport, chacun ayant une influence sur l'autre et évoluant ensemble (Figure 7). Pourtant ce lien n'est pas toujours pris en compte dans la conception d'un projet. Les acteurs des projets de lotissement ont en fait rarement conscience de l'existence de ce lien. Cela aboutit à des « paysages en blanc » ou « paysages objets », où le paysage apport a été conçu sans l'idée d'intégrer une cohérence harmonieuse avec le paysage support (Joliet, 2000).

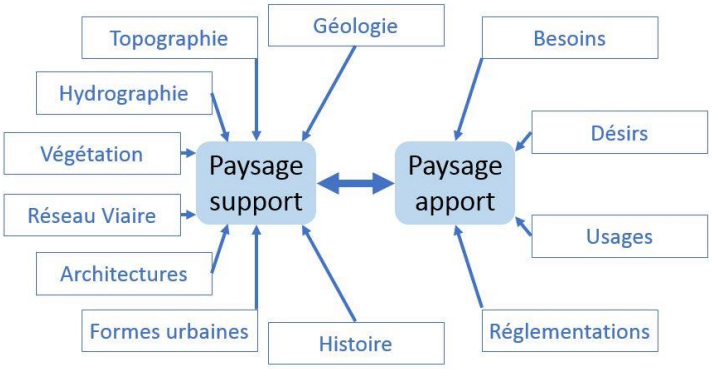

Figure 7 : Lien entre paysage support et paysage apport. Aurore Rogowicz

Cette dialectique du paysage (Nouvel, 1995) nous permet d'établir l'impossibilité d'obtenir une formule prédéterminée qui pourrait aboutir à un lotissement qualitatif en matière de paysage quel que soit le lieu du projet. Elle met aussi en évidence la nécessité de la prise en compte de l'interaction entre paysage support et paysage apport, entre lieu et projet d'aménagement.

Ainsi, pour atteindre notre vision de la qualité paysagère, il faut en premier lieu se demander quel est le paysage support, l'observer, l'analyser à travers ses différentes composantes, distinguer ses atouts et contraintes. On doit ensuite déterminer quels sont les acteurs du projet, leurs besoins, leurs désirs, et les usages. Enfin, la conception doit se construire à partir d'une véritable réflexion d'aménagement, en tirant profit des conclusions des études et analyses précédemment effectuées. Le principe est de faire des choix, non pas par facilité ou parce que c'est ce que tout le monde fait, mais de manière assez raisonnée pour être capable d'expliquer ces choix.

Dans la conception, la prise en compte du lien entre paysage support et paysage apport peut se révéler de différentes façons dans le projet d'aménagement, par exemple :

- préservation du fonctionnement écologique du paysage support (garantie d'une bonne infiltration des eaux, préservation de la biodiversité, etc.) ;
- conservation de certaines composantes du paysage support, voire leur valorisation ;
- inclusion d'inspirations locales : motifs paysagers, formes urbaines, architectures, matériaux, végétaux…

Un projet de quartier qui instaure un rapport harmonieux entre paysage support et paysage apport peut être à l'origine d'un sentiment d'appartenance chez ses habitants. Une identité collective naît de ce sentiment et de la vie du quartier qui se crée au sein des espaces de rencontre qu'il propose.

2. Qu'est-ce qu'un lotissement ?

D'après le dictionnaire, le lotissement est défini ainsi (Éditions Larousse s. d.) :

- « Morcellement volontaire d'une propriété foncière par lots, en vue de construire des habitations. »
- « Terrain ainsi construit. »

Le statut du lotissement est fixé juridiquement depuis les lois du 14 mars 1919 et du 1er juillet 1924. Le Journal Officiel du 17 avril 1931 le définit ainsi : « Toutes opérations qui consistent, de la part des sociétés, associations de particuliers ou établissements publics, à entreprendre ou poursuivre la division d'un terrain en parcelles en vue de les vendre ou de les louer avec la faculté d'y édifier des constructions à usage d'habitation, constituent des lotissements. » (Dufieux et Garaix 2007).
Sa définition actuelle est présentée dans l'article L442- 1 du Code de l'Urbanisme (*Code de l'urbanisme - Article L442-1* s. d.) : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. »

Le lotissement désigne donc le fait de diviser une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire, avant toute construction, afin de créer un ou plusieurs lots qui seront bâtis par la suite. Notons que la fonction du bâti à venir n'est pas précisée. Aussi, la construction devant être réalisée obligatoirement après la division, il ne peut s'agir que de lots libres de construction. Des lots vendus en Vente d'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ne peuvent donc pas constituer un lotissement au sens juridique du terme.

La création d'un lotissement nécessite une autorisation d'urbanisme qui peut être soit une déclaration préalable, soit un permis d'aménager, selon plusieurs critères. Une fois la division établie, les différents acquéreurs doivent chacun déposer un permis de construire pour bâtir leur lot.
D'après l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme (*Code de l'urbanisme - Article *R421-19* s. d.) :
« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :
a) Les lotissements :
- qui prévoient la création ou l'aménagement de **voies, d'espaces ou d'équipements communs** à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
- ou qui sont situés dans **le périmètre d'un site patrimonial remarquable**, dans **les abords des monuments historiques**, dans **un site classé ou en instance de classement** ».
Tous les lotissements qui ne sont pas concernés par l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme sont soumis à la déclaration préalable (*Code de l'urbanisme - Article *R421-23* s. d.).
Notons que la procédure de VEFA dont nous parlions plus haut nécessite un permis de construire valant division, aussi appelé permis groupé.

Le lotissement, comme nous l'avons vu, est défini de manière claire par le Code de l'Urbanisme. Néanmoins, le lotissement a une signification différente dans l'esprit de la plupart des français et renvoie généralement à une forme urbaine stéréotypée qui permet à chacun une appropriation de son chez soi. « Le lotissement (…) demeure intimement lié à l'image d'un habitat individuel spécifique : le pavillonnaire » (Dufieux et Garaix 2007).
Pour le particulier, le pavillon est la maison idéale, la concrétisation de l'accès à la propriété : on délimite son espace à soi par une clôture, on préserve son intimité, on s'éloigne du voisin et du bruit qu'il produit, on a un jardin protecteur autour de la maison

qui est aussi lieu de loisirs privatif, on a une entrée individuelle, on a une place sécurisée pour la ou plutôt les voitures… (Davidovitch 1968)
Il s'agit de désirs communs à la majorité des français, quel que soit le paysage habité. Ce sont ces désirs qui ont lancé la propagation d'un lotissement pavillonnaire stéréotypé reproduit dans tout le pays, et que nous allons maintenant décrire dans ses dimensions urbaine, paysagère, puis architecturale.

Le lotissement constitue un quartier d'habitat originellement construit à proximité immédiate des villes, des services et équipements qu'elle présente, mais qui s'éloigne de plus en plus du fait d'un développement de l'urbanisation au gré des opportunités foncières. Il concentre uniquement de l'habitat et n'accueille généralement aucune activité économique, aucun équipement, aucun service. Parfois, l'un de ses habitants exerce tout de même à domicile une profession libérale (médecin généraliste par exemple).
Les logements sont rarement mitoyens, il s'agit généralement de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle (Figure 8). Cette forme urbaine induit « un urbanisme en rupture avec celui de la ville historique à laquelle il devrait se greffer » (Kaleski et Poënces 2010).
On constate que les règles d'urbanisme participent à la banalisation des paysages par la propagation du stéréotype du lotissement. Pour le comprendre, il suffit de lire les règlements de lotissements : ce sont sensiblement les mêmes quel que soit le contexte territorial et paysager et quelle que soit l'époque de conception. Ces règlements fixent l'absence de toute mixité des activités et fonctions du quartier, la densité bâtie, l'implantation du bâti, et la hauteur des constructions (Kaleski et Poënces 2010).
On constate simplement une diminution de la taille des parcelles, pour passer plus ou moins de 1000 m² à 500 m².

Figure 8 : Lotissement type. CAUE 56

L'aménagement donne une place importante à la voiture : on prévoit de larges voiries desservant chaque parcelle, et de nombreuses places de stationnement en plus de celles prévues sur les lots (souvent deux). Il n'y a pas de réflexion assez précise sur les liens entre lotissements adjacents, d'où les aménagements en impasse. L'impasse en raquette, facilitant le demi-tour des véhicules, s'est implantée dans toute la France.

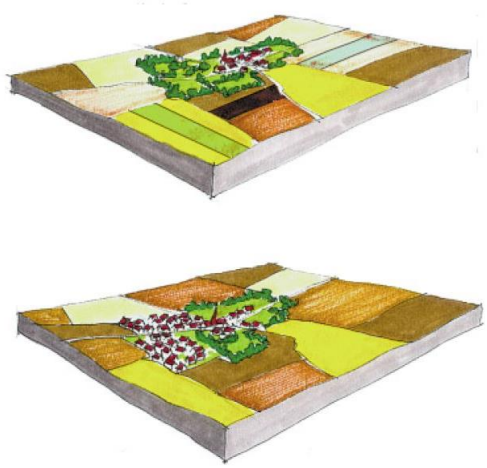

Figure 9 : Modification de la silhouette villageoise. DREAL Basse-Normandie

D'un point de vue paysager, l'implantation d'un lotissement modifie la silhouette villageoise ou urbaine de la commune qui l'accueille (Figure 9). Cette modification se traduit par un déplacement de la limite entre ville et campagne et induit la création d'un nouvel espace de transition. Elle est bien souvent brutale car elle ne prend pas en compte les composantes du paysage support : topographie, végétation, architecture… C'est ainsi qu'on conçoit un quartier sans lien avec l'existant, son territoire, son bourg et l'histoire du lieu ; « un paysage en blanc ». Il n'est donc pas rare d'assister à une défiguration du paysage : gros travaux de terrassement, destruction du maillage bocager, apparition d'un bâti standardisé…

Concernant l'aménagement du quartier, la rue se constitue d'une ou plusieurs voies donnant la priorité à la voiture, d'une limite privé/public matérialisée par des haies ou des

clôtures donnant souvent à voir sur des jardins de représentation devant les maisons, et de quelques espaces verts dont la surface totale peut être imposée par le règlement du PLU mais dont le soin apporté ne peut être exigé. Ces espaces verts sont souvent réduits à des carrés de pelouse, parfois quelques arbres. Il n'y a pas d'espace de convivialité où les habitants pourraient se rencontrer et donner vie au quartier.
À l'échelle des lots, l'aménagement du jardin est pensé bien après la construction de la maison. Le jardin a évolué avec les usages et les modes : large place au jardin vivrier dans les années soixante et soixante-dix, haie de thuyas et vaste pelouse dans les années quatre-vingt et quatre-vingt-dix, grillage et palmiers dans les années deux-mille, jardinage bio et durable dans les années deux-mille-dix… Les modes ont également fait apparaître des styles néo-régionalistes qui se traduisent par l'inclusion d'éléments décoratifs devenus clichés, par exemple poteries et lavande en Provence, et qui ne sont utilisés que pour la représentation.

L'architecture des maisons de lotissements[1], comme nous l'avons vu, est de type pavillons. Ces constructions réalisées pour une large majorité sur la base de plans types, sont conçues pas des constructeurs de maisons individuelles. Dans les années soixante et soixante-dix, les premiers plans types étaient dessinés par des architectes, mais ce n'est plus le cas aujourd'hui ou très rarement. Quel que soit le concepteur, le plan-type ne permet pas d'instaurer un réel lien entre maison et paysage. La maison est « posée » au centre de la parcelle.
D'après le dictionnaire, les pavillons sont définis ainsi (Éditions Larousse s. d.):

- « Bâtiment isolé, situé dans une propriété, un parc. »
- « Maison particulière, de petite ou de moyenne dimension, attenante à un terrain et située en particulier à la périphérie des grandes villes. »
- « Architecture - Bâtiment ou corps de bâtiment de plan sensiblement carré. »

Dans ces définitions, on retrouve la notion d'isolement, tant recherché de la part des particuliers qui font construire leur maison, le lien avec un terrain privé, et la situation périurbaine. En termes d'architecture, le pavillon est défini comme étant « sensiblement carré ». Le pavillon standard traditionnel a en effet pour dimensions 9 m sur 11 m. On abandonne donc les formes vernaculaires telles que les longères, ce type de construction, étant stéréotypé pour répondre à une économie de projet, n'a plus trop de liens avec l'architecture locale. Les règlements d'urbanisme exigent souvent que l'angle de la toiture soit néanmoins respecté. Cependant, un même angle de toiture appliqué à des bâtiments de dimensions inégales fabrique des pignons très différents (Figure 10).

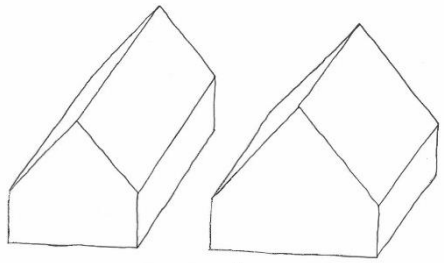

Figure 10 : Configuration d'une longère et d'un pavillon standard avec un même angle de toiture. Aurore Rogowicz

Les portes, portes-fenêtres et fenêtres des pavillons sont de dimensions standardisées et sans rapport avec la typologie du bâti local : les dimensions des fenêtres dépendent de l'usage de la pièce dans laquelle elles sont positionnées et du mode constructif en blocs d'aggloméré de béton. La hauteur des niveaux d'habitation est de 2,50 m, ce qui correspond à environ 13 rangées de blocs en béton. Les linteaux et les coffres de volets roulants impliquent les hauteurs standardisées des menuiseries à 2,15 m.
En ce qui concerne les couleurs et les matériaux, l'enduit ton pierre (Figure 11) s'est généralisé dans tout le pays, bien qu'il représente à l'origine la couleur de la pierre calcaire du Val de Loire. Cependant, une fois encore, les règlements d'urbanisme exigent souvent d'utiliser le matériau local pour la toiture (tuile ou ardoise).

Figure 11 : Ton pierre. Nuancier de couleur Weber

[1] D'après un entretien avec Laure Groznykh et Mike Brounais, architectes au CAUE de la Manche

Le pavillon standard traditionnel a connu au fil du temps des évolutions qui correspondent à des courants de modes. Il s'agit de variantes qui ont permis aux constructeurs d'adapter leur offre aux évolutions des modes de vie et au désir des particuliers de se différencier des autres :

- le sous-sol (Figure 12) très répandu dans les années soixante-dix et quatre-vingt, puis qui se fait très rare à partir des années quatre-vingt-dix. En effet, les besoins en stockage se réduisent dans la mesure où les ménages ne conservent plus ni objets, ni meubles, comme c'était le cas auparavant. La société de consommation entraine le besoin de renouveler les choses rapidement, en raison de leur qualité médiocre et de modes décoratives très évolutives. La question de l'accessibilité et de la nécessité d'accéder de plain-pied participent également à la disparition des sous-sols.

Figure 12 : Pavillon sur sous-sol. CAUE 50

- la toiture avec pan coupé (Figure 13), la toiture-terrasse (le symbole de modernité le plus répandu), et la toiture cintrée (Figure 14) dans les années deux-mille ;

Figure 14 : Toiture à pan coupé. Créa concept

Figure 13 : Toiture cintrée. TECO

- une surface de plancher de moins en moins importante à l'étage par rapport au rez-de-chaussée, en raison de la disproportion des besoins entre les deux niveaux ;
- une forme du bâti de moins en moins cubique, au risque d'accroître considérablement les pertes thermiques ;
- l'ajout de détails statutaires qui rappellent souvent la villa, le château, qui n'ont pas d'autre usage que la représentation, et qui sont plaqués à une volumétrie souvent de manière inappropriée ;
- l'apparition des grandes baies vitrées coulissantes dans les années quatre-vingt-dix, pour la recherche de la lumière ;
- l'apparition des hublots dans les années deux-mille, en référence à l'architecture maritime et à l'esprit « vacances » ;
- la disparition des volets à battant au profit des volets roulants dès les années quatre-vingt-dix ;
- la teinte des menuiseries suivant l'évolution de la mode : en bois naturel dans les années soixante et soixante-dix, en blanc des années quatre-vingt aux années deux-mille, et en gris foncé aujourd'hui ;
- le bandeau de couleur (Figure 15). Les constructions pavillonnaires cubiques avec rez-de-chaussée, un étage et couvertes par une toiture terrasse présentent une volumétrie massive. Pour limiter cet effet de masse, les constructeurs ont souvent recours à des teintes d'enduit contrastant sur une même façade, sous forme d'un bandeau (horizontal ou vertical) ou marquant les différents niveaux d'habitations. La grande planéité des façades apparaît aussi par l'absence des volets battants qui venaient au préalable habiller les façades.

Figure 15 : Bandeau de couleur horizontal. Crea Concept

Si ce type de construction est plutôt synonyme de banalisation des paysages, les particuliers ou les élus ont parfois souhaité créer un lien avec le bâti local et le territoire qu'ils habitent. Ils ont alors ajouté des éléments vernaculaires de styles néo−régionalistes. L'objectif du néo−régionalisme est de créer du neuf qui puisse répondre aux modes de vie actuels tout en faisant lien avec le territoire régional pour défendre, préserver et valoriser son identité.
Il s'agit de reproduire ou d'imiter un élément d'architecture ancien. En termes de reproduction, il peut s'agir de volets, linteaux en bois, jambages en briques (…) dans la Manche, ou d'une réintroduction de toiture en chaume, de bâtiments construits à partir d'une structure à pan de bois traditionnelle, isolée en paille, mais dont la volumétrie, l'agencement des espaces de vie, la gestion des apports lumineux répondent aux besoins et envies des usagers d'aujourd'hui.
L'imitation, quant à elle, se traduit sous forme de pastiches : faux colombage en béton, encadrement des fenêtres avec parement de pierres… Les pastiches peuvent s'avérer problématiques dans un paysage dès lors qu'ils ne sont utilisés que pour « se donner bonne conscience ». « Il s'agit en fait bien souvent de maisons sur catalogue 'cuisinées' à la mode locale : une touche de pierre par ici, un soupçon d'ardoise par-là suffisent à constituer une architecture 'néo-bretonne' par exemple » (Kaleski et Poënces 2010). Les pastiches ne peuvent pas réellement améliorer l'intégration du bâti dans le paysage.
Par ailleurs, notons que le néo-régionalisme peut participer à l'effacement de l'identité de certains territoires, puisqu'une même région présente des paysages différents et des styles architecturaux différents d'un territoire à un autre. Or, le néo-régionalisme tend parfois à mélanger ces styles au sein d'une région.

« J'ai une vision assez négative du lotissement. J'imagine des pavillons standardisés, des sortes de boîtes Tupperware identiques posées sur un terrain clôturé définissant bien les limites d'un "chez soi", de "sa propriété". Le tout étant relié par des voies de circulation bitumées et sans charme ponctuées de lampadaires qui réfutent et balaient l'imaginaire d'une véritable nuit étoilée. Et puis il y a des voitures aussi, et des gens qui quittent des boîtes pour rentrer dans d'autres, qui ne se parlent pas ou peu, ou parviennent quand même à échanger grâce à leurs enfants qui jouent ensemble en faisant des tours de trottinette sur les espaces bitumés. »[2]

B. Histoire du lotissement, depuis sa naissance jusqu'à nos jours

Dans notre réflexion, il nous faut remonter le temps pour découvrir l'évolution du lotissement depuis sa naissance jusqu'à nos jours, et ce afin de savoir quelle a été la qualité du lotissement au cours de son développement.

1. Naissance d'un modèle d'habitat

La première moitié du XIXe siècle est le temps du « passage d'un système féodal, fondé sur des principes de lignage, de vassalité et de servage, où le foncier est un bien inaliénable, à un système capitaliste basé sur le principe d'une propriété privée individuelle, absolue et valorisable ». Il devient alors possible de morceler les propriétés foncières par lots. De grandes propriétés, notamment d'anciens parcs de châteaux en région Île-de-France, laissent ainsi place aux premiers lotissements.

[2] Aurélie Augé, documentaliste au CAUE de la Manche, extrait du second questionnaire adressé à l'équipe

Ceux-ci sont destinés aux bourgeois souhaitant, à l'époque de l'hygiénisme, trouver un lieu de villégiature à l'abri des nuisances de la ville, mais à proximité de celle-ci. Les premiers pavillons bourgeois (Figure 16) sont ainsi construits en zone périurbaine, notamment autour de l'agglomération parisienne.
Souvent proches d'une gare, ces lotissements deviennent progressivement, non plus des lieux de villégiature temporaire, mais des quartiers résidentiels permanents (Herrmann 2018).

Figure 16 : Le Vésinet, la Palais Rose. Archives des Yvelines. 1905

Figure 17 : Corons du Grand Condé, Lens. Delcampe. 1903

Le XIXe siècle est également l'époque de l'industrialisation, durant laquelle le patronat cherche à contrôler le cadre de vie de ses ouvriers. En effet, les classes ouvrières sont alors considérées comme des classes dangereuses, et le patronat juge pouvoir les rendre inoffensives s'il leur donne « le goût de la liberté et du travail en les faisant accéder à la propriété et, pour commencer, à celle de l'habitat » (Davidovitch 1968). Des opérations d'ensemble permettent alors de créer des cités ouvrières (Figure 17) accueillant de l'habitat individuel, souvent sous forme de petites maisons mitoyennes sur rue avec un jardin vivrier à l'arrière (Collectif 2015).

À la fin du XIXe siècle, Ebenezer Howard développe en Angleterre le concept des cités-jardins qui vise « une amélioration des conditions de vie à partir d'un environnement favorable et d'une organisation urbaine conditionnant les relations sociales » (Gauthiez 2003).
En France, c'est durant l'entre-deux-guerres, dans un contexte de pénurie de logements, que les cités-jardins se développent (Figure 18), en ne retenant du concept d'origine que la réalisation d'une opération d'ensemble incluant des maisons individuelles ou groupées, des espaces communs et des équipements, et l'abondance de végétal (Collectif 2015).

Figure 18 : Cité-jardin Les lilas, Reims. Delcampe. 1936

Dans le même temps, le lotissement connaît un développement considérable, toujours en région Île-de-France, mais également autour des grands centres industriels (Dufieux et Garaix 2007). Désormais, il n'est plus réservé à la bourgeoisie. Les investisseurs, désireux de grossir autant que possible leur profit, vendent aux classes populaires, dont le rêve est d'accéder à la propriété à tout prix, des parcelles non viabilisées pour un habitat à moindre coût. C'est ainsi qu'apparaît le phénomène des lotissements défectueux.

D'un point de vue paysager et urbanistique, on assiste au mitage des territoires et des paysages, et à une urbanisation sans cohérence régie uniquement par les opportunités foncières. Concernant les populations résidant dans ces lotissements, que l'on appelle les mal-lotis, elles vivent dans des logements insalubres et éloignés des zones d'emplois et des dessertes de transport. Deux nouvelles lois permettent d'enliser le phénomène des lotissements défectueux :

- la loi du 19 juillet 1924, qui oblige les lotisseurs à créer les équipements collectifs nécessaires à la viabilisation des lots avant leur commercialisation ;
- la loi Sarrault du 15 mars 1928, qui lance la politique de financement par l'Etat à 50% des équipements collectifs nécessaires à la viabilisation de plus de 200 000 parcelles en lotissements défectueux.

(Collectif 2015)

L'insalubrité des lotissements prenant fin, l'Etat souhaite encourager l'accession à la propriété pour tous par une offre d'emprunt à taux intéressant pour l'achat d'un terrain avec construction d'une maison, une offre instaurée par la loi Loucheur du 13 juillet 1928 (Collectif 2015).

Dans les années trente, les architectes et urbanistes du courant moderne rejettent le modèle du lotissement pavillonnaire et prônent les grands ensembles de logements collectifs. L'organisation des grands ensembles permet une urbanisation plus économe de l'espace, puisqu'il est possible d'avoir un nombre important de logements tout en conservant de vastes surfaces d'espaces verts. Le principe est également de pouvoir hiérarchiser les espaces de circulation, et d'organiser les espaces de travail et de loisirs. Mais le lotissement pavillonnaire demeure l'habitat choisi par les français pour accéder à la propriété. Ce n'est qu'à partir des années cinquante, avec la pénurie de logements amplifiée par la seconde Guerre Mondiale, que la France connaît un développement considérable des grands ensembles (Figure 19). L'Etat choisit en effet d'intervenir dans l'immobilier pour la construction massive et rapide de logements sociaux (Collectif 2015).

Figure 19 : Grand ensemble, Sarcelles. Jacques Windenberger, vers 1965

2. L'essor du lotissement

L'interventionnisme de l'Etat cesse progressivement dans les années soixante. Afin d'encourager un marché privé dans l'immobilier, l'Etat choisit à nouveau de faciliter l'accession à la propriété par les classes moyennes et de valoriser le modèle pavillonnaire. Pour ce faire, sont créés le marché hypothécaire en 1966 et le plan épargne logement en 1970. Également, l'opération Villagexpo de 1966 met à l'honneur les maisons individuelles. L'Etat décide aussi d'encadrer la croissance urbaine avec la création du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) et du Plan d'Occupation des Sols (POS) par la Loi d'orientation foncière en 1967. Cette loi tend en outre à favoriser le

développement des lotissements et des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). On observe alors la multiplication des constructeurs de maisons individuelles et un développement de la promotion immobilière. On passe ainsi d'un mode de production artisanal de l'habitat à un mode de production intensif et en série, avec des processus industrialisés et des maisons choisies sur catalogue. Les architectes, quant à eux, se montrent peu présent sur le marché de l'habitat pavillonnaire. Leur présence n'évolue quasiment pas malgré la loi sur l'architecture de 1977 qui rend l'intervention d'un architecte obligatoire pour une maison de plus de 250 m^2, et la loi de 1979 qui diminue cette surface à 170 m^2 (Collectif 2015).

La banalisation de la voiture dans les années soixante-dix permet aux populations de s'éloigner de la ville, de ses nuisances, et d'aller habiter un paysage de campagne tout en restant à proximité des zones d'emplois et des équipements, services et commerces présents en ville. Ceci, ajouté à la facilitation de l'accession à la propriété comme décrit précédemment, entraîne le développement de l'habitat pavillonnaire et des lotissements en zone périurbaine. Le nombre de constructions de maisons individuelles autorisées vient progressivement dépasser le nombre de logements collectifs autorisés (Collectif 2015).

Ce développement ralentit quelque peu dans les années quatre-vingt pour plusieurs raisons :
- la pénurie de logements est considérée résorbée depuis 1973 ;
- le pays a été touché par deux chocs pétroliers successifs (1973 et 1979) ;
- la génération des baby-boomers est déjà logée.

Néanmoins, le développement des lotissements reste important, et la maison individuelle demeure dominante par rapport au logement collectif (Collectif 2015).

La politique d'incitation à l'achat d'une maison individuelle se perpétue dans les années quatre-vingt-dix, avec la création en 1995 du prêt à taux zéro, qui permet aux classes moyennes d'emprunter à l'Etat afin d'acheter un terrain et d'y construire une maison (Collectif 2015).

3. Une lente évolution à la recherche de qualité

Dans le même temps, les années quatre-vingt-dix traduisent un nouvel intérêt porté au paysage, qu'il soit grand paysage ou paysage du quotidien. Ainsi, la loi paysage du 8 janvier 1993 porte sur la protection et la mise en valeur des paysages, et induit notamment une modification des procédures de demande de permis de construire. En effet, le décret n° 94-408 du 18 mai 1994 modifiant l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme prévoit une étude de l'insertion dans l'environnement et de l'impact visuel des nouveaux bâtiments et de leurs abords. La notice paysagère est créée et décrite en ces mots : « Une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords » (*Décret no 94-408 du 18 mai 1994 modifiant l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme et fixant les modalités d'application du sixième alinéa de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme relatif au volet paysager du permis de construire* 1994) (*Code de l'urbanisme - Article R421-2* s. d.). Néanmoins, cette notice, qui devrait être utilisée comme support de réflexion en amont du projet, est souvent élaborée à la fin de la conception du projet. Son utilité demeure généralement peu comprise par les particuliers, d'où le manque de qualité qui lui est apportée.

Dans les années deux-mille, l'intérêt que portent l'Etat et les populations pour l'environnement grandit progressivement. L'idée d'utiliser l'écologie dans la conception urbaine apparaît alors comme un moyen de densifier la ville de manière à limiter

l'étalement urbain, d'économiser les ressources et l'énergie, et de garantir un cadre de vie de qualité (Leger Smith 2018). En 2008, l'Etat décide alors de lancer le label ÉcoQuartier, en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement (2007 et 2010), et renouvelle ses appels à projets jusqu'à aujourd'hui. Le ministère français de l'Écologie, du Développement durable et de l'Energie (MEDDE) décrit ainsi l'ÉcoQuartier : « Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire » (Ministère de la Cohésion des territoires 2016). Les ÉcoQuartiers sont majoritairement associés aux espaces urbains. Dans le même temps, d'autres quartiers, en zone plus périurbaine, décident de suivre des démarches mettant également le développement durable et notamment l'environnement au cœur des projets. On les nomme généralement écohameau ou éco-lotissement.
Ces différents quartiers sont nés d'une volonté collective d'améliorer nos quartiers d'habitat. Ils apportent des réponses à divers enjeux urbains et environnementaux : gestion de la promiscuité, gestion des limites et clôtures, préservation de la ressource en eau, gestion des ressources, développement des mobilités douces, utilisation de matériaux durables, etc. Ce sont des quartiers plus durables du point de vue environnemental.
Cependant, ils n'apportent pas toujours de vraies réponses concernant la création de lien social, et on peut souvent leur reprocher un manque de mixité sociale (Bilon et al. 2013). Aussi, ces quartiers ne sont pas synonymes de qualité paysagère. Souvent, des efforts sont faits par rapport à l'utilisation du végétal dans les espaces publics. Mais les aménagements ne révèlent pas de véritable prise en compte du lien au lieu, du lien entre paysage support et paysage apport. On observe par exemple des stéréotypes architecturaux propres aux ÉcoQuartiers de tout le pays (Figures 20 et 21).

Figure 21 : Ecoquartier, Rezé. CAUE 50

Figure 20 : Ecoquartier, La Chapelle-Thouarault). CAUE 50

En 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) renforce le rôle des SCOT en permettant de fixer des densités minimales imposées aux règlements des PLU. L'objectif de cette mesure est d'aller vers plus de densification (*LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement* 2010).

Notons que cet objectif de densification a fait naître quelques projets innovants tels que le lotissement vertical « Les Hauts Plateaux » construit à Bègles (au sein de la métropole de Bordeaux), dont la maîtrise d'ouvrage est le bailleur social Domofrance (Figure 22). Il s'agit de 20 maisons modulables et répartis sur 4 niveaux. Les acquéreurs ont pour obligation de réserver 20% de la surface de leur logement au jardin. Cependant, il n'y a aucune règle concernant la forme, la couleur, le type d'habitat (Déjean 2016).

Figure 22 : Lotissement vertical, Bègles. Domofrance

En 2014, la Loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) impacte les règles d'urbanisme concernant les lotissements. En effet, les règlements et cahiers des charges de lotissement voient désormais leur valeur règlementaire limitée dans le temps (10 ans maximum) et sont soumis à caducité. Cela permet de lever les restrictions des droits à construire établies depuis plusieurs décennies par certains de ces documents, et ainsi de pouvoir densifier les tissus pavillonnaires existants (par exemple avec la démarche Bimby) et réaménager pour répondre aux enjeux actuels (Hollande et al. 2014).

En 2016, la loi relative à la liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine (CAP) rend obligatoire le recours à un architecte pour les lotissements dont la surface de terrain à aménager est supérieure à un seuil fixé à 2500 m² par le décret relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement. Également, pour tout permis d'aménager, il est désormais demandé de mobiliser « les compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental » (*LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Articles 81 et 82* 2016; *Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement* 2017) (*Code de l'urbanisme - Article L441-4* s. d.; *Code de l'urbanisme - Article R. 441-4-2* s. d.).
Par ailleurs, le recours à l'architecte est maintenant obligatoire pour les constructions sur plus de 150 m² contre 170 m² auparavant (*LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Articles 81 et 82* 2016).

En 2018, le Prêt à Taux Zéro (PTZ) accordé par l'Etat est modifié par la loi de finances (*LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018. Article 83* s. d.; *Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété* s. d.). Ce prêt avait été mis en place afin de favoriser l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Il peut être attribué dans le cas d'un achat de logement neuf ou ancien. Cependant, à partir de 2021, il ne sera accordé plus que pour l'achat d'un logement ancien situé dans une zone où la pression immobilière est peu prononcée, donc en zone rurale ou périurbaine assez éloignée des grandes villes. On peut imaginer que cette mesure permettra de limiter la vacance toujours plus importante du bâti ancien en milieu rural.

Actuellement, le projet de loi sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) aura à termes des conséquences sur la construction de l'habitat qui restent aujourd'hui difficiles à déterminer. Notons toutefois une modification de l'article L 441-4 du code de l'urbanisme
adopté en première lecture à l'Assemblée Nationale en mai 2018 : « La demande de permis d'aménager concernant un lotissement ne peut être instruite que si la personne qui désire entreprendre des travaux a fait appel aux compétences nécessaires pour établir un projet architectural paysager et environnemental, dont **celle d'un architecte OU celles d'un paysagiste concepteur** au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » (Fédération Française du Paysage 2018). Cependant, cette modification a été supprimée par le Sénat en juillet 2018 (Marcangelo-Leos 2018).

Finalement, au travers de toutes les évolutions urbaines et législatives, on observe une amélioration de la qualité de nos quartiers d'habitat. Cependant l'objectif de concevoir des projets dans le respect de l'identité du lieu reste difficile à atteindre. On peut sans doute attribuer cette difficulté à l'impossibilité d'établir une formule prédéterminée de la qualité paysagère.

II. La sensibilisation à la qualité paysagère des lotissements

A. Un besoin d'adaptation pour une sensibilisation efficace

1. Qu'est-ce que la sensibilisation ?

L'objectif de cette étude étant de déterminer comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements, il nous apparaît nécessaire de clarifier ce que signifie la sensibilisation, d'abord de manière générale puis de manière appliquée à notre sujet d'étude.

Le dictionnaire définit le verbe « sensibiliser » ainsi : « rendre quelqu'un, un groupe sensible, réceptif à quelque chose pour lequel il ne manifestait pas d'intérêt » (Éditions Larousse s. d.). Quelques définitions supplémentaires peuvent nous apporter plus de précisions :

- « sensible : qui est apte à éprouver des perceptions, des sensations / qui est particulièrement accessible à certaines impressions d'ordre intellectuel, moral, esthétique » (Éditions Larousse s. d.) ;
- « réceptif : susceptible d'accueillir facilement telle impression, suggestion, etc. » (Éditions Larousse s. d.) ;
- « intérêt : ce qui importe, ce qui convient, est avantageux / sentiment de curiosité à l'égard de quelque chose, de quelqu'un ; agrément qu'on y prend / ce qui, dans quelque chose, chez quelqu'un, retient l'attention par sa valeur, son importance » (Éditions Larousse s. d.).

Nous retiendrons de ces définitions que sensibiliser c'est :

- permettre à « quelqu'un, un groupe » de percevoir « quelque chose », d'éprouver des sensations en lien avec « quelque chose », de saisir et de nourrir sa propre réflexion de celles des autres, d'accepter les conseils (« sensible », « réceptif ») ;
- s'adresser à « quelqu'un, un groupe » qui accorde peu voire pas d'importance à « quelque chose », qui n'y perçoit pas d'avantage ou d'agrément dont il pourrait bénéficier, et qui n'éprouve pas de curiosité pour ce « quelque chose » (« il ne manifestait pas d'intérêt ») ;
- en résumé, faire prendre conscience de la valeur de « quelque chose » à « quelqu'un, un groupe ».

Dans le cadre de notre étude, nous souhaitons sensibiliser à la qualité paysagère des lotissements. Il faut comprendre qu'il ne s'agit pas uniquement de sensibiliser au paysage. Chaque individu détient déjà une sensibilité au paysage qui lui est propre, née de sa culture, de son vécu, de son expérience, de sa personnalité. Chacun est donc sensible au paysage, ou du moins à des paysages, soit parce qu'on y attache des souvenirs, soit parce qu'on s'y sent bien ou au contraire qu'on y éprouve un sentiment de malaise, etc. Cependant, ce qui n'est pas encore compréhensible par tous, c'est que son paysage du quotidien est aussi paysage, que son quartier de résidence est paysage, que sa maison fait partie du paysage. Notre objectif est donc bien de valoriser le paysage du lotissement et de favoriser la qualité de ce paysage. Cela passe notamment par la sensibilisation au lien entre paysage apport et paysage support, et aux multiples composantes du paysage support : urbanisme, géographie, architecture…
Quant au public cible, il devra être déterminé de manière méthodique, selon les objectifs de la sensibilisation, les moyens techniques et humains, et les différents profils qu'il est possible de toucher.

Il nous faut maintenant rechercher quelles peuvent être les méthodes de sensibilisation, et analyser la possibilité de leur application à notre sujet d'étude.

D'une part, les définitions de l'intérêt que nous avons énoncées un peu plus tôt présentent deux premières pistes dans la valorisation de « quelque chose » :

- éveiller la curiosité envers ce « quelque chose » ;
- donner de l'attrait à ce « quelque chose » qui le rende agréable et/ou avantageux.

D'autre part, lorsqu'on parle de sensibiliser, on pense généralement qu'il faut jouer sur les émotions afin d'éveiller la sensibilité du public cible. Philippe Braud nous assure ainsi que « pour amener les gens à partager les préoccupations des autres, à s'intéresser à un problème, une crise, un sujet qui n'appartient pas à leur univers personnel, il faut être en mesure d'établir un lien spécifique entre le problème en question et leur réaction émotionnelle » (E. Marcus et Braud 2008).

Dans le cas qui nous concerne, on peut considérer que la curiosité est déjà éveillée lorsque la personne qu'on souhaite sensibiliser a déjà un projet d'extension urbaine ou de construction d'une maison. Néanmoins il est préférable que le projet en question ne soit pas trop avancé dans la conception, sinon la personne aura une idée trop précise de ce projet pour vouloir le changer.
Cependant, il peut être intéressant de ne pas sensibiliser uniquement les personnes ayant déjà un projet, mais aussi celles qui pourraient avoir un projet dans le futur. Pour éveiller la curiosité de ces personnes, on peut par exemple leur faire découvrir des logements, des lotissements, mais aussi d'autres types de quartiers d'habitat (cités-jardins, éco-quartiers situés en ZAC, formes urbaines vernaculaires, etc.), tant qu'ils parviennent à approcher la qualité paysagère recherchée. Ces réalisations peuvent se trouver dans n'importe quelle région, n'importe quel pays, le but étant de découvrir, de s'inspirer et d'alimenter sa créativité. Toutefois, il est préférable de pouvoir présenter au moins quelques projets réalisés sur le territoire des personnes à sensibiliser, et ce pour deux raisons : il paraît plus simple de s'identifier à des porteurs de projet habitant le même territoire que soi, et une faible distance géographique permet d'aller observer soi-même directement le projet réalisé et d'établir son propre jugement.

Après avoir réussi à éveiller la curiosité, il nous faut ensuite rendre agréable et/ou avantageuse la qualité paysagère des lotissements. En réalité, la qualité paysagère des lotissements peut être facilement perçue comme agréable ou avantageuse, puisqu'elle influence directement la qualité du cadre de vie des personnes qui souhaitent construire une maison. Cette qualité du cadre de vie est importante pour les particuliers, pour les élus communaux qui souhaitent accueillir de nouveaux habitants (surtout pour les communes rurales), pour les élus communaux qui souhaitent préserver les faveurs des habitants pour les élections municipales, et peut l'être aussi pour les opérateurs privés lorsque le coût de cette qualité leur permet finalement de bonifier leur profit. Dans la même idée que lorsqu'on cherche à éveiller la curiosité, il est alors intéressant de partager des réalisations qui sont attrayantes, qui émerveillent, qui donnent envie de qualité paysagère.
On comprend donc qu'il ne paraît pas si compliqué de rendre agréable ou avantageuse la qualité paysagère des lotissements. Cependant, il est bien plus difficile de rendre agréables ou avantageuses les actions nécessaires à cette qualité. En effet, il ne plaît pas aux opérateurs, qu'ils soient publics ou privés, et aux particuliers souhaitant construire leur maison de débourser une grande somme d'argent quand ils savent pouvoir payer moins. La qualité a un prix financier non négligeable, du fait du coût des études de conception, par une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour une extension urbaine ou par un architecte pour une maison, et du coût des matériaux de qualité (par exemple la pierre locale, des matériaux biosourcés, etc.). À des échelles départementale, régionale, voire nationale, on peut imaginer que si des subventions étaient accordées pour des projets d'extension urbaine et/ou de construction de maison à condition qu'ils répondent à des critères de qualité paysagère, alors un frein serait levé et la qualité favorisée. Mais cette qualité a également un prix psychologique, physique et social, puisqu'il faut changer ses habitudes, par exemple : mettre toute l'énergie nécessaire au bon déroulement du projet du début à la fin, prendre le temps d'une vraie réflexion en amont du projet, accepter de

diminuer la place de la voiture dans l'aménagement et dans la vie quotidienne, etc. Il est possible de réduire quelque peu ce prix par un accompagnement des porteurs de projets, qui vise par exemple à clarifier les procédures et démarches à entreprendre, apporter un regard sur le projet et son site, orienter le programme, guider vers des professionnels de l'aménagement, etc. Néanmoins, on observe bien souvent que le prix global de la qualité est trop élevé pour la plupart des gens.

Notre troisième et dernière piste de sensibilisation concerne les émotions. On distingue les émotions positives : joie, amusement, espoir, gratitude, fierté, etc. ; et les émotions négatives : colère, déception, culpabilité, angoisse, honte, etc.. Il n'existe aucune étude déterminant avec certitude lesquelles de ces émotions sont les plus efficaces dans la sensibilisation. Leur efficacité dépend en effet du message que l'on souhaite transmettre, et de l'intérêt initialement porté par la personne réceptrice au sujet du message (pas d'intérêt du tout / un peu d'intérêt / beaucoup d'intérêt). À ce stade de notre étude, nous pouvons donc envisager d'utiliser n'importe quel type d'émotions.
Nous pouvons imaginer provoquer des émotions négatives telles que la colère ou la culpabilité par des photos de blessures dans le paysage induites par le développement incessant des lotissements stéréotypés. L'objectif serait de pousser à vouloir faire autrement.
Puis, pour reprendre une fois de plus l'idée précédente, des photos de maisons et de quartiers qui ont su s'intégrer dans le paysage et affirmer leur appartenance à un territoire pourraient provoquer des émotions positives telles que l'espoir.
Les émotions positives telles que l'espoir et l'inspiration pourraient également être provoquées par des témoignages de personnes auxquelles ceux que l'on souhaite sensibiliser puissent s'identifier facilement, du fait d'une fonction équivalente, une même tranche d'âge, une appartenance à un territoire similaire, etc.

Il apparaît néanmoins qu'il ne semble exister aucune méthode particulière à suivre pour sensibiliser. Les variables sont trop nombreuses pour établir une méthode unique et applicable à tout sujet : le thème abordé, le message, le public cible, le support, le contexte socio-économique, etc.

Dans le cas de la qualité paysagère des lotissements, il est particulièrement important d'avoir conscience du contexte socio-économique dans lequel notre projet de sensibilisation s'insère et auquel il va falloir s'adapter.

2. Un contexte particulier de sensibilisation

Le stéréotype du lotissement et surtout celui de la maison pavillonnaire implantée au milieu de sa parcelle fondent l'imaginaire collectif de l'habitat individuel. Les médias entretiennent cet imaginaire collectif par exemple en nous présentant ces stéréotypes comme étant les lieux de vie de personnages de films et de séries télévisées.
Dans le film *Jean-Philippe* (Tuel 2006), les toutes premières images exposent le stéréotype du lotissement (Figure 24) : pavillons standardisés avec enduit ton pierre situés au milieu de leur parcelle, limites de parcelles matérialisées par des murets et des haies de conifères, murs de soutènement permettant d'effacer la pente, jardin de devant utilisé comme espace de représentation et sas de protection, espaces verts se réduisant à quelques arbre plantés le long de la voie de desserte…

Figure 23 : Jean-Philippe, première séquence du film

Figure 24 : Desperate Housewives. lieugeographique.com

Dans les séries télévisées américaines, très populaires auprès des français, on retrouve souvent le stéréotype du lotissement pavillonnaire. Dans la série *Desperate Housewives* (*Desperate Housewives* 2004), les personnages vivent dans une rue fictive appelée 'Wisteria Lane' où on peut découvrir la version américaine des pavillons stéréotypés (Figure 25). Comme en France, les pavillons sont standardisés et implantés en milieu de parcelle. L'importance de l'espace de représentation, qui englobe le jardin de devant et la façade de la maison, semble encore plus forte : les détails statutaires sont nombreux, le jardin est très entretenu voire aseptisé. La limite est matérialisée par des clôtures blanches.

Il faut prendre conscience que les médias implantent les stéréotypes dans l'imaginaire collectif de la maison individuelle dès le plus jeune âge, par exemple par l'intermédiaire de séries d'animation et de bandes dessinées.

La série *Martin Matin* (*Martin Matin* 2003), à destination des jeunes voire très jeunes enfants, introduit dès le générique la maison du protagoniste (Figure 25). Il s'agit d'un pavillon standard implanté en milieu de parcelle. Les pierres que l'on aperçoit au niveau des angles de la maison sont probablement des pastiches. Le jardin se résume à une pelouse et quelques arbres, tandis que les limites sont matérialisées par un muret doublé d'une haie d'arbustes.

Figure 25 : Martin Matin, séquence du générique

Figure 26 : Cédric. Timbre Delcampe

Le personnage de *Cédric* de la bande dessinée du même nom (Laudec et Cauvin 1986), publiée depuis 1986 et adaptée en série d'animation en 2001, vit dans une maison de type pavillonnaire dans ce qu'il semble être un lotissement standard. Sur le timbre émis à l'occasion du trentième anniversaire de la bande dessinée (Figure 26), on distingue très clairement la maison stéréotypée, avec jardin de devant et clôture séparative doublée d'une haie.

Les médias peuvent ainsi diffuser des images stéréotypées qui alimentent l'imaginaire collectif. Dans le cas des films, séries d'animation et bandes dessinées, on peut supposer qu'il s'agit d'une participation involontaire et finalement d'un reflet de la société. À l'inverse, les professionnels qui bénéficient de l'économie créée par le lotissement pavillonnaire, tels que les constructeurs de maisons individuelles, les lotisseurs, les promoteurs, les agences immobilières ou encore les notaires, ont tout intérêt à promouvoir les pavillons. Ils ont ainsi développé diverses techniques de marketing commercial, qui ancrent les stéréotypes de l'habitat individuel dans l'imaginaire collectif.

En premier lieu, ces professionnels proposent une offre à des prix accessibles à une plus large clientèle, qu'il s'agisse par exemple du constructeur de maison individuelle par rapport à l'architecte ou du duo géomètre / bureau d'études Voiries et Réseaux Divers (VRD) par rapport à une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire.
De plus, les constructeurs sont tenus d'établir avec les clients des Contrats de Construction d'une Maison Individuelle (CCMI) qui sont régis par la loi du 19 décembre 1990 (*LOI n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle* 1990), ce qui rassure les particuliers quant à leur budget, mais aussi quant à l'achèvement de la construction, au délai, et aux éventuelles défectuosités à venir, puisque le CCMI implique un certain nombre de garanties et d'assurances obligatoires (assurance dommages-ouvrages, garantie de parfait achèvement, prix convenu, délai convenu, garanties biennale et décennale…). Les constructeurs misent donc sur ces garanties et assurances pour rassurer les particuliers, leur assurer que le choix d'un constructeur est simple et avantageux pour eux. Ils se proposent également d'aider au choix du terrain en amont du projet, puis d'aller déposer le permis de construire à la place du client, afin de faciliter toutes les démarches. Certains vont même jusqu'à aider les particuliers à trouver les moyens de financer leur projet.
Par ailleurs, concernant l'aménagement d'un lotissement, le premier réflexe des opérateurs publics et parfois privés est de contacter le géomètre local que l'on connaît bien et qui pourra tracer le plan d'aménagement de manière à rentabiliser au mieux la surface d'un terrain et procéder directement au bornage des parcelles. Encore une fois, la simplicité de la démarche rassure.

La communication autour des biens et services proposés est évidemment nécessaire au bon fonctionnement du marketing commercial. Auparavant, la publicité passait principalement par le format papier avec notamment des catalogues de constructeurs. Aujourd'hui, la diffusion s'élargit avec le réseau internet. Les constructeurs veillent généralement à y être présent et, si possible, créent leur propre site internet, à partir duquel ils partagent des photos de leurs réalisations, la description des services qu'ils proposent, des conseils… Ils peuvent également émettre des publicités sur d'autres sites internet. Par exemple, Créa Concept a créé une série de vidéos publicitaires actuellement diffusées sur un célèbre site d'hébergement de vidéos.
Néanmoins, il est vrai que nous sommes habitués à être exposés à des publicités sur nos écrans. Mais une fois le nez dehors, on rencontre le même type de publicités sur les vitrines de nos centres-villes. Les professionnels de l'immobilier, comme tout autre commerçant, exposent leurs produits en vitrines, et bien souvent on retrouve de nombreux pavillons parmi les produits exposés.

De manière moins intrusive dans notre vie quotidienne, les constructeurs mettent à disposition des acquéreurs potentiels des pavillons témoins (Figure 27). Il s'agit de maisons construites, aménagées et décorées dans le but de permettre au constructeur de démontrer son savoir-faire et aux particuliers de se projeter dans une maison proposée par ce constructeur. Le devenir de ces maisons dépend de la volonté du constructeur : elle peut soit être une maison déjà vendue faisant l'objet d'un accord permettant des portes ouvertes sur quelques jours suivant son achèvement, soit faire l'objet d'une vente après son achèvement et son exposition, soit être conservée en tant que pavillon d'exposition.

Figure 27 : Maison témoin Piraino, 2017

En poussant le concept à l'extrême, Domexpo a réalisé plusieurs villages d'exposition regroupant différents pavillons témoins en un même lieu (Figure 28). Précisons que ces pavillons ne sont pas habités, et qu'il n'est pas prévu qu'ils le soient un jour. Nous pouvons observer que ces villages, en plus de présenter des modèles standardisés de maisons

individuelles, diffusent quelques caractéristiques de l'image stéréotypée du lotissement : maisons en milieu de parcelle et jardin de devant de représentation très entretenu. C'est l'absence d'usage qui justifie l'absence d'autres caractéristiques : place de la voiture minimisée puisqu'il n'y a pas de places de stationnement ni de trottoirs et peu de garages, uniquement des haies basses et aucune autre clôture afin de valoriser les pavillons exposés.

Figure 28 : Village Domexpo

Ainsi, le marketing commercial autour du lotissement pavillonnaire tient une place forte et a su ancrer des images stéréotypées dans l'imaginaire collectif. La sensibilisation peut-elle lutter contre ce marketing ? D'après Cossette (Cossette et Daignault 2011)**,** il est possible de lutter contre le marketing commercial avec le marketing social. Il pourrait donc être intéressant de comprendre ce concept et son principe.

L'expression « marketing social » est créée par Kotler et Zaltman en 1971 (P. Kotler et Zaltman 1971). Communément, on le définit comment étant : « l'usage des principes et techniques du marketing dans le but d'influencer un public cible pour l'amener à volontairement accepter, rejeter, modifier ou abandonner un comportement dans l'intérêt d'individus, de groupes, ou de l'ensemble de la société » (traduction libre) (Philip Kotler, Roberto, et Lee 2002). Le marketing social s'opère donc de la même manière que le marketing commercial, mais son objectif diffère. L'objectif du marketing commercial, c'est-à-dire pousser à la consommation d'un produit, est empreint d'individualisme ; tandis que l'objectif du marketing social, c'est-à-dire amener à changer un comportement jugé préjudiciable pour l'individu ou la société, traduit une lutte pour le bien commun. L'usage du marketing social s'est développé à partir des années soixante-dix, lorsque l'Etat a peu à peu engagé des campagnes sociales, notamment dans le domaine de la santé (lutte contre la propagation du SIDA, lutte contre le tabagisme, encouragement à la pratique du sport, encouragement à s'alimenter de manière saine, etc.).

Peut-on appliquer le concept de marketing social à la qualité paysagère des lotissements ? Cela dépend de l'objectif : s'agit-il d'un intérêt individualiste ou d'un intérêt pour le bien commun ? L'Europe nous indique que « le paysage constitue un élément essentiel du bien-être individuel et social, et que sa protection, sa gestion et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun » (Conseil de l'Europe 2000). Également, la ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer précise : « gisements précieux d'activités et d'emplois non délocalisables, les paysages sont des éléments déterminants du cadre de vie, de la santé et du bien-être de chacun et la condition d'un art de vivre ensemble. Ce capital paysager est notre **bien commun**. Il mérite d'être préservé, réparé et mis en valeur. Je suis également convaincue que la lutte contre les inégalités passe par le droit de chaque Français à un paysage de qualité dans

sa vie quotidienne. » (Royal 2016). Nous pouvons donc considérer que le paysage est un bien commun, et que favoriser la qualité paysagère des lotissements s'apparente à une action en faveur du bien commun.

Il nous faut maintenant comprendre comment utiliser le marketing social concrètement et de manière simplifiée. En 1960, Jérôme McCathy instaure la règle des « 4P » du marketing (Cossette et Daignault 2011) :

- le produit ('product') ;
- le prix ('price') ;
- le lieu ('places') ;
- la communication ('promotion').

En marketing social, le produit désigne le comportement que l'on souhaite voir adopter et les bénéfices qu'il est possible d'en retirer. Dans le cas de notre étude, il s'agit d'avoir un comportement qui favorise la qualité paysagère des lotissements, c'est-à-dire en premier lieu prendre en compte le lien entre paysage support et paysage apport. Les bénéfices qui peuvent en découler sont la qualité paysagère des lotissements justement, la qualité du cadre de vie, une identité forte du quartier et de la commune, etc.. Le prix se constitue du coût financier, mais aussi du coût psychologique, physique et social. Le prix global doit être perçu comme étant inférieur aux bénéfices. Dans le cas de notre étude, il s'agit des dépenses supplémentaires liées à la qualité paysagère (équipe de maîtrise d'œuvre, matériaux…), de l'énergie nécessaire au bon déroulement du projet du début à la fin avec une vraie réflexion en amont du projet, de quitter des habitudes… Bien souvent, le prix global est perçu comme étant bien trop important et fait oublier les bénéfices possibles.
Par « lieu », il faut entendre également le chemin à parcourir jusqu'au produit, l'accessibilité, l'ensemble des actions qu'il faut entreprendre pour y parvenir. Dans le cas de notre étude, les procédures semblent parfois compliquées et longues pour les porteurs de projet de lotissement, tandis que les architectes paraissent peu accessibles aux particuliers souhaitant construire une maison.
La communication doit chercher à convaincre et/ou persuader. On l'appelle, en marketing social, la publicité sociale ou sociétale que l'on peut assimiler à de la sensibilisation. L'efficacité dépend du message, du public-cible, du type d'arguments (rationnels ou émotionnels), de la source, et de la diffusion de la publicité.

Pour établir une publicité sociale efficace et favoriser la sensibilisation à la qualité paysagère des lotissements, il nous faut donc :

- définir précisément le message qu'on souhaite transmettre ;
- identifier le public-cible et ses caractéristiques ;
- établir des arguments, en s'intéressant aux freins et leviers qui permettent ou non un changement des comportements ;
- désigner la source des informations transmises et des arguments ;
- déterminer les moyens de diffusion.

Ces différents points nous permettront de sensibiliser au mieux.

Afin de lever certains freins qui peuvent empêcher les personnes sensibilisées de favoriser la qualité paysagère des lotissements, il nous faut :

- démontrer que le prix global est inférieur aux bénéfices : un lotissement pour lequel on a financé une vraie qualité paysagère peut se vendre sans causer de perte d'argent.
- améliorer l'accessibilité à la qualité paysagère des lotissements : permettre de rencontrer les bonnes personnes au bon moment, accompagner les procédures, donner accès à la bonne information et à un regard transversal.

Ces différents points permettront aux personnes sensibilisées d'adopter les comportements que l'on attend d'elles.

B. Le CAUE, un acteur qui sensibilise à la qualité paysagère

1. Le rôle du CAUE dans les projets de lotissement

Les CAUE ont été créés par la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture (*Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture* s. d.)**.** Leur institution fait l'objet de l'article 1 :
« L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.
En conséquence :
(…)
2° Des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont institués. Ils sont chargés d'aider et d'informer le public conformément au titre II ».
Notons qu'on parle, dès la création des CAUE, de « respect des paysages naturels ou urbains », ce qui comprend donc les paysages de lotissement, et qu'il est établi que ce respect des paysages est « d'intérêt public ». En réalité les lotissements sont clairement visés par l'article, puisqu'il est demandé de respecter l'intérêt public, donc notamment les paysages, lors de l'instruction des demandes de permis de construire et d'autorisations de lotir. Les CAUE sont ainsi créés pour accompagner le public dans cet objectif.
L'article 7 définit précisément les CAUE :
« Le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement a pour mission de **développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation du public** dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme, de l'environnement et **du paysage**.
Il contribue, directement ou indirectement, à la **formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités** qui interviennent dans le domaine de la construction.
(…)
Il fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre (1).
Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.
(…)
NOTA : **(1)** Au lieu de : "construire les informations" lire : "**construire** ou rénover un bâtiment **ou aménager une parcelle**, les informations" le reste sans changement ».
Le CAUE a donc un rôle à jouer dans la sensibilisation à la qualité paysagère, quels que soient les projets, donc dans le cas de notre étude les projets de lotissements et de construction de maisons.

Afin d'être réellement légitime dans ce rôle, il est préférable d'être à la fois indépendant et expert, pour être perçu comme une source de confiance en matière d'informations et de conseils. Les CAUE fonctionnent chacun de manière différente, et nous nous intéressons ici au CAUE de la Manche, structure cadre de notre étude.
D'une part, le CAUE de la Manche est indépendant d'un point de vue financier, puisqu'il est entièrement financé par une part en pourcentage de la taxe d'aménagement votée par le Conseil Départemental (*Code de l'urbanisme - Article L331-7* s. d.). Ce fonctionnement nécessite une relation cordiale et respectueuse entre le CAUE et le Conseil Départemental, mais n'induit pas de rapport hiérarchique. Il existe, à l'inverse, des CAUE qui ont été absorbés par des agences techniques départementales et qui travaillent donc sous la direction du Conseil Départemental. De plus, le CAUE de la Manche n'a pas mis

en place de système d'adhésion, ce qui lui permet d'accompagner les collectivités et partenaires de manière égale et sans distinction. Il est ainsi totalement indépendant.
D'autre part, l'équipe est composée de deux paysagistes, trois architectes, un urbaniste (et bientôt un second), un thermicien, une géomaticienne, un graphiste, une documentaliste, une responsable administrative, une secrétaire, une assistante de direction et un directeur, architecte de formation. Les différents corps de métiers s'associent pour accompagner et conseiller les collectivités et les particuliers, ce qui permet d'adopter une approche transdisciplinaire et d'apporter un regard transversal sur les projets. De plus, le CAUE de la Manche n'hésite pas à associer le cas échéant différents partenaires pour travailler ensemble, partager, s'enrichir et enrichir les projets : office de tourisme, conservatoire du littoral, DREAL, Architecte des Bâtiments de France (ABF), etc. Ainsi, le CAUE de la Manche peut sensibiliser le public en tant qu'expert.

Comme nous l'avons vu, le CAUE a pour mission d'informer, de sensibiliser notamment dans le domaine du paysage, de conseiller, de cerner les enjeux, d'orienter les projets, sans pour autant faire de la maîtrise d'œuvre. Comment, de manière concrète, le CAUE de la Manche accomplit-il ces missions dans les projets de lotissement ? Le CAUE réalise une activité de conseil aux collectivités et aux particuliers, sur sollicitation et généralement en amont des projets.

Dans le cas des conseils aux collectivités, qui peuvent être opérateurs de lotissement ou parfois accompagner des opérateurs privés, le CAUE rencontre tout d'abord les personnes à l'origine de la sollicitation sur place afin d'entendre leurs attentes, l'idée actuelle qu'elles ont de leur projet, les éventuels problèmes auxquels elles doivent faire face. Puis il fournit un travail d'observation du terrain : le site de projet lorsqu'il est défini et ses abords, le territoire communal alentour, le lien au bourg. L'objectif est de distinguer les avantages et contraintes du site (vues, pentes, accès, réseaux, hydrographie, etc.), les ambiances, les éléments existants sur le site et ses abords (trame bocagère, bâti environnant, etc.), et d'amorcer une évaluation de la pertinence d'un projet de lotissement et du lieu de projet (équilibre avantages-contraintes, proximité du bourg, de services et d'équipements, etc.). Par la suite, le CAUE étudie les documents d'urbanisme, cartes, plans, photos anciennes qui sont à sa disposition, afin de prendre en compte les réglementations, les caractéristiques physiques du site et du territoire environnant, et leur histoire. Il réalise une synthèse de ses observations et de ses recherches qu'il présente aux collectivités, et en fait ressortir des orientations de projet et des pistes d'actions avec lesquelles il présente des images de référence. Dans le cas où la collectivité souhaite alors engager un marché public, le CAUE de la Manche l'accompagne dans la procédure : il rédige le cahier des charges et les différentes pièces de marchés, puis assiste à l'ouverture des plis et aux éventuelles auditions en tant qu'expert et conseiller. Une fois le marché attribué, le CAUE se retire.

Dans le cas des conseils aux particuliers, ils sont généralement divisés en conseils architecturaux aux particuliers (CAP) et conseils paysagers aux particuliers (CPP), même s'il arrive que CAP et CPP soient couplés. Quel que soit le conseil aux particuliers, le CAUE rencontre les particuliers dans les locaux du CAUE ou dans un autre bâtiment mis à disposition pendant une à trois heures. Les particuliers apportent des photos et un plan si possible, ainsi que d'éventuels devis, et font part de leurs attentes et de leur idée de projet. Le CAUE guide et conseille, mais ici il n'apporte malheureusement pas un véritable regard transversal car les CAP sont effectués par un duo architecte - thermicien, et les CPP par un paysagiste. De plus, sur les projets de construction d'une maison, on remarque que bien souvent les particuliers pensent d'abord à la maison en elle-même, et ne penseront que plus tard à l'aménagement global de leur parcelle lorsque la maison est déjà construite, généralement en milieu de parcelle.

Pour mieux cerner la vision que le CAUE de la Manche a de son rôle, il présente ainsi sa philosophie au public :
« L'objectif pour le c.a.u.e. de la Manche est que l'ensemble des maîtres d'ouvrages publics et privés accompagnés soient entourés de professionnels efficaces et performants. L'objectif est aussi qu'ils puissent prendre des décisions en conscience et non pas simplement parce que « on pense que ».
Le principe est de faire en sorte que le c.a.u.e., par ses conseils préalables, participe à la dynamique économique à travers l'ensemble des commandes publiques qu'il aide à fabriquer. Nos objectifs sont des objectifs qualitatifs : lien dynamique et impact économique, préservation du volet culturel dans nos actions, préservation des actions pédagogiques, prise en compte de toutes les demandes quelles que soient les qualités des territoires, engagement de démarches nouvelles, préservations des liens avec les professionnels (monde du BTP, architectes, paysagistes, urbanistes…), nécessité d'entretenir un lien cordial avec les institutions, l'État, le Département et nécessité d'organiser notre travail en réseau ; faire en sorte que l'ensemble de nos productions puissent être utiles à d'autres, puissent en aider d'autres. Trouver une efficacité du quotidien, laissant la place à l'invention dans chacun de nos accompagnements.
Nous privilégions le dialogue dans le respect des positions de chacun. Nous nous respectons et estimons que nous pouvons construire ensemble. Chacun à sa place et en complémentarité. Avoir confiance en l'autre et le respecter dans son action est sans doute une des clefs de nos réussites futures. C'est pourquoi, nous considérons toute personne, toute entité sollicitant le c.a.u.e. de la Manche comme un partenaire. Nous ne hiérarchisons ni les liens, ni les propos. Nous ne vivons que des enrichissements collectifs. »[3]

2. Les actions de sensibilisation du CAUE de la Manche

Le CAUE de la Manche a établi quelques actions et outils de communication capables de sensibiliser à la qualité paysagère des lotissements. Certains sont utilisés dans le cadre des sollicitations des collectivités, d'autres constituent des actions réalisées par volonté du CAUE ou d'un partenaire.

Nous avons décrit plus tôt le travail réalisé par le CAUE dans le cadre des conseils aux collectivités. Depuis quelque temps, l'équipe a mis en place un outil leur permettant de synthétiser facilement leurs idées de manière claire, de se faire comprendre, et de convaincre les collectivités du bienfait des solutions proposées : le Regard(s) - Décryptage(s) - Action(s). L'équipe le définit ainsi : « Regard(s) - Décryptage(s) - Action(s), est une démarche d'accompagnement que nous avons imaginée et que nous proposons pour chacun de nos accompagnements. Regard(s) représente le partage et la mise en place d'une connaissance commune et fine du sujet dans son paysage, des bâtiments existants à proximité, de leur architecture, et de la végétation qui le constituent. Décryptage(s) permet, à l'aide d'éléments de connaissance, de comprendre le regard(s) posés sur le site. Action(s) permet, sur la base des souhaits exprimés par le maître d'ouvrage, à travers des projets dits de référence, d'imaginer les devenirs possibles du sujet dans sa globalité. Il décrit les moyens à mettre en œuvre. »[4]
Que la sollicitation concerne un projet de lotissement ou tout autre projet, il y a bien souvent un regard à apporter sur un lotissement existant ou à venir, puisqu'il fait partie du paysage quotidien de nombreuses communes. Toute occasion est bonne pour inviter les élus à poser un nouveau regard sur ces lieux. Si en plus le projet concerne un lotissement,

[3] Philosophie du CAUE de la Manche telle que présentée sur divers documents de conseils, de communication…
[4] Description de la méthode « Regard(s) – Décryptage(s) – Action(s), telle qu'elle est présentée sur différents documents de conseil, de communication…

la partie « Action(s) » permet de partager des références de lotissements ou autres quartiers d'habitat pour lesquels un travail de réflexion a favorisé la qualité paysagère, de manière à donner envie aux élus de tendre vers un projet qualitatif et de fournir les efforts nécessaires. Cet outil se révèle très efficace jusqu'à aujourd'hui mais, du fait de sa récente mise en œuvre, il n'a pas encore permis l'aménagement d'une extension de bourg différente du lotissement standard.

Le CAUE propose également la présentation de diaporamas en liens avec les lotissements dans le cadre de diverses manifestations organisées par la CAUE ou des partenaires (département, région, « Club PLUi », « Club Foncier », etc.). Ces diaporamas sont créés à destination des élus, parfois pour accompagner la mise en place de politiques agricoles ou urbaines.
Un premier diaporama, nommé « Lotissements et extensions de bourgs... et pourquoi pas autrement ? », présente les différents problèmes posés par l'aménagement des lotissements standards, puis montre qu'il est possible de faire autrement, avec d'autres formes, et préconise une vraie réflexion en amont du projet. Cet outil est cependant problématique : il date de 2007 et n'a pas été mis à jour depuis, oublié de l'équipe.
Un second diaporama, qui ne porte pas explicitement sur le lotissement, se nomme « Habiter un paysage ». Il permet d'expliquer ce qu'est le paysage et fait le lien entre paysage et habitat, en abordant l'étalement urbain, l'architecture, et l'aménagement des espaces publics. Ce diaporama est bien plus récent que le premier, puisqu'il date de 2017. Cet outil semble adéquat pour faire prendre conscience de l'importance de la qualité paysagère des lotissements.

Par ailleurs, le CAUE a mis en place une formation à destination des services instructeurs qui se renouvelle régulièrement (environ tous les deux ans). Cette formation concerne le permis de construire et met l'accent sur le volet paysager, afin que les instructeurs sachent ce qu'ils sont en droit d'attendre notamment en termes de qualité paysagère. Par le biais de cet outil, il est possible de mieux cadrer les projets de lotissement et de construction de maison. Le grand succès de cette formation c'est qu'elle a permis d'instaurer une relation d'entraide entre les instructeurs et le CAUE.

Actuellement, le CAUE prépare une action ponctuelle : le lancement d'un concours d'idées sur le réaménagement d'un lotissement pavillonnaire des années soixante-dix, ouvert aux architectes, urbanistes et paysagistes en formation ou jeunes diplômés. Ce concours se base sur différents constats :

- les cœurs de bourg se vident au profit des lotissements de plus en plus éloignés des services et équipements de proximité ;
- les lotissements pavillonnaires des années soixante-dix ont généralement été juxtaposés aux bourgs anciens, voire ont été implantés au sein du tissu bâti préexistant ;
- ces lotissements pavillonnaires présentent un potentiel d'évolution certain, du fait de leurs typologies bâties, certes répétitives, mais assez simples pour offrir des opportunités de rénovation et de réaménagement ;
- les abords de ces lotissements, qui ont été au moins à une époque les franges entre ville et campagne, sont l'occasion de rétablir un lien avec le paysage et avec l'identité du territoire.

On souhaite donc pouvoir transformer un lotissement pavillonnaire standard des années soixante-dix en un quartier en lien avec son territoire et répondant aux attentes actuelles en matière d'habitat.
Il sera donc demandé aux participants du concours de mener une réflexion sur une potentielle densification du lotissement, le réaménagement des pavillons, le réaménagement des espaces publics, les usages du quotidien (potentiel local pour les poubelles, potentiel local pour les vélos, récupération des eaux de pluie, etc.), la

potentielle implantation d'activités au sein du quartier, et la biodiversité dans les espaces publics et privés.
L'objectif de ce concours est finalement de montrer comment le tissu urbain existant peut devenir support d'innovations architecturales et environnementales, afin d'inciter les acteurs privés à participer à l'évolution de leur bâti et les acteurs publics à prendre conscience que l'habitat individuel peut être différent du pavillonnaire standard. Une exposition des travaux achevés des participants permettra de sensibiliser le grand public.

Cependant, l'ensemble de ces outils semble être insuffisant au regard du travail effectué par le CAUE et de la qualité des lotissements réalisés actuellement dans la Manche.
De manière générale, l'équipe souffre d'une surcharge de travail globale. De ce fait, le délai entre sollicitation er première rencontre effective est long de plusieurs mois, un temps perdu qui pourrait être mis à profit en permettant aux élus ou aux particuliers de s'informer et d'alimenter la réflexion de projet. L'équipe manque en outre d'une bonne organisation de ses informations et outils : des documents de sensibilisation similaires sont systématiquement reproduits, à cause soit d'un manque de partage des ressources au sein de l'équipe, d'une perte de document, ou d'un oubli. La perte de temps occasionnée induit une part minimale de temps accordé à la sensibilisation.
Quant aux lotissements récemment réalisés dans la Manche, ils participent encore à la banalisation des paysages. Prenons un exemple, celui du lotissement « Les Balcons de l'Archange » à Saint-Quentin-sur-le-Homme, en cours d'achèvement. Ce lotissement, dont les parcelles ont été vendues pour la vue qu'elles offrent sur le Mont-Saint-Michel situé à 14 km, n'a pas su fabriquer un lieu de vie en relation avec son paysage façonné par le relief et le bocage environnant. Le lotissement fabrique un paysage de maisons disparates, d'interminables murets, de jardins dont la pente est gérée tant bien que mal par les particuliers, et avec des entrées de parcelles à peine franchissables (Figures 29 et 30). Il combine standardisation du bâti, des jardins et des clôtures, avec une mauvaise insertion globale dans la pente et, d'un point de vue urbanistique, une voie sans issue.

Figure 29 : Saint-Quentin-sur-le-Homme. CAUE 50

Figure 30 : Saint-Quentin-sur-le -Homme. Entrée de parcelle. CAUE 50

Pour pallier ce manque de sensibilisation ressenti, le CAUE de la Manche a donc décidé de créer un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements.

III. La création d'un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements

Dans cette partie, nous allons étudier le cas de la création du portail « Habiter le Territoire », un outil de sensibilisation en lien avec les lotissements réalisé par le CAUE de la Manche. Nous verrons quelle méthode employer pour déterminer l'outil à mettre en place et comment le construire. Nous présenterons ensuite l'outil tel qu'il est actuellement et ses évolutions à venir. Enfin, nous proposerons une analyse critique de la méthodologie adoptée et de l'outil créé.

A. Méthodologie adoptée pour la création de l'outil de sensibilisation

La volonté de créer un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements au CAUE de la Manche est née de différents constats :

- Dans le département de la Manche, les nouveaux lotissements actuellement réalisés présentent de réelles difficultés pour approcher la qualité paysagère. Les paysages ruraux sont mités par des lotissements pavillonnaires standardisés qui défigurent les silhouettes villageoises, affaiblissent le maillage bocager, et peinent à offrir un cadre de vie agréable à leurs habitants.
- Le CAUE éprouve actuellement une surcharge de travail globale. Le temps qui s'écoule entre la sollicitation d'un élu ou d'un particulier et la première rencontre est donc assez long (plusieurs mois).
- Il y a parfois quelques difficultés pour l'équipe du CAUE à retrouver d'anciens outils. Il arrive également d'oublier l'existence de certains, voire de l'ignorer.

Ainsi, l'un des paysagistes conseillers de l'équipe a eu l'idée de créer un site internet sur la thématique des lotissements, plus précisément un portail sur la plateforme numérique S-PASS Territoires que nous décrirons dans la suite de cette étude.
Avec cet objectif, un groupe de travail au sein de l'équipe du CAUE de la Manche a été créé et réunit paysagiste, architecte, architecte-urbaniste, géomaticienne, thermicien, et documentaliste. Des réunions régulières sont organisées pour concevoir l'outil puis le faire évoluer.

1. Quel outil de sensibilisation mettre en place ?

En premier lieu, il nous faut déterminer s'il y a un réel besoin de sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements.

Pour ce faire, nous avons d'abord élaboré un questionnaire à destination de maîtres d'œuvre, professionnels du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture. L'objectif est de bénéficier du regard expérimenté de ces professionnels qui interviennent dans les projets de lotissement, après l'intervention du CAUE lorsqu'elle a eu lieu, et qui sont en contact direct avec plusieurs des acteurs de ces projets. Par manque de temps, ce questionnaire n'a été transmis qu'à des agences et bureaux d'étude travaillant sur des projets de lotissement dont le CAUE dispose des coordonnées. Nous avons tenté de contacter des architectes par l'intermédiaire de l'Ordre des Architectes, mais cela n'a pas abouti.
Ce questionnaire a donc été transmis à 7 agences et bureaux d'étude de maîtrise d'œuvre, pour 5 réponses reçues. Il en ressort notamment que jusqu'à aujourd'hui, il y a toujours eu des projets de quartiers qualitatifs mais qui restent encore trop rares, et que la qualité générale des paysages de lotissement ne s'est pas améliorée au cours du temps ou très peu. L'une des raisons est que le processus classique de création de lotissement ne permet pas les rencontres et donc le dialogue entre les différents acteurs.

Également, nous avons élaboré un questionnaire à destination de l'équipe du CAUE de la Manche permettant de vérifier le besoin de sensibiliser en :

- positionnant le lotissement dans les sollicitations du CAUE ;
- évaluant l'efficacité des réponses de l'équipe aux sollicitations concernant un lotissement, et estimant la place que donne l'équipe à la sensibilisation en lien avec notre sujet.

Le questionnaire a été proposé à l'ensemble de l'équipe du CAUE afin de faire connaître le projet à tous, et de fédérer l'équipe autour de ce projet. On compte 11 réponses reçues pour 13 personnes. Voyons ce qu'il en ressort :

- La question du lotissement n'apparait pas souvent dans les demandes de conseils, en moyenne 3 interventions annuelles. Les chiffres peuvent s'expliquer en partie par le fait que les opérateurs privés ne sollicitent pas ou peu le CAUE, mais pas seulement. Les élus semblent aller assez peu vers le CAUE lorsqu'il s'agit de lotissements. On peut supposer que les élus n'ont pas bien conscience de ce que l'accompagnement du CAUE peut leur apporter.
- L'ensemble de l'équipe ressent le manque de travail de sensibilisation autour de la question du lotissement et plus généralement de l'habitat. Les conseils réalisés sont de qualité, mais il est difficile de sensibiliser de manière vraiment efficace car :
    - l'équipe souffre d'une surcharge de travail globale trop importante pour laisser une place suffisante au travail de sensibilisation ;
    - les documents réalisés par le CAUE sont parfois oubliés des conseillers, obsolètes… et ne sont pas toujours assez généraux pour être réutilisés tels quels ;
    - l'accompagnement du CAUE est sollicité parfois trop tard pour pouvoir changer l'image du projet déjà construite dans les esprits. Généralement, le CAUE rencontre les élus et les particuliers en amont, cependant une image du projet est déjà présente dans les esprits et la période optimum pour l'amorce de la sensibilisation est déjà terminée. Il arrive également que les sollicitations soient effectuées au cours du projet, lorsque l'élu ou le particulier rencontre une difficulté particulière. Il ne souhaite donc pas que son projet soit trop bousculé, et la place de la sensibilisation est diminuée.

Nous pouvons conclure, à l'issue des questionnaires, qu'il y a un réel besoin de sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements.

Il nous faut désormais déterminer si un portail sur la plateforme numérique S-PASS Territoires serait le bon outil à mettre en place.

Pour ce faire, nous avons commencé par dresser un inventaire des outils d'information et de sensibilisation en lien avec le lotissement créés par le CAUE de la Manche. La partie II.B.2. en est le résultat. Pour rappel, nous avons vu les différents problèmes auxquels les outils actuels ne sont pas en mesure de répondre : surcharge de travail globale et problème de timing, manque de centralisation et d'organisation des outils, obsolescence de certains des outils. L'un des objectifs du nouvel outil sera donc de répondre à ces problèmes.

Également, nous avons élaboré un second questionnaire à destination de l'équipe du CAUE de la Manche afin de définir les attentes de chacun concernant l'outil, les besoins de l'équipe et les besoins du public cible. On compte 9 réponses reçues pour 13 personnes. Ces réponses nous permettent de fixer ces objectifs :

- Réunir un ensemble d'informations variées, de manière organisée, et le rendre accessible au grand public, ou seulement aux conseillers pour des documents de travail ;
- Mutualiser et organiser les outils préexistants du CAUE pour les rendre facilement mobilisables par l'équipe ;
- Permettre une réactualisation aisée des outils réunis ;
- Partager les outils d'autres acteurs ;
- Informer et sensibiliser avant la naissance d'un projet, et tout au long de la vie du projet ;
- Informer et sensibiliser en dehors des sollicitations ;
- Inspirer les porteurs de projets, donner des envies et des idées.

Pour évaluer la capacité d'un portail S-PASS Territoires à répondre à ces différents objectifs, il nous faut auparavant comprendre de quoi il s'agit.

La plateforme S-PASS Territoires a été récemment développée par le CAUE du Nord et est portée collectivement par 9 CAUE. C'est une plateforme collaborative qui permet de mutualiser leurs ressources, leurs outils, leurs analyses, et de les partager avec qui ils le souhaitent : partenaires, élus, professionnels, particuliers. L'objectif est de travailler ensemble pour l'évolution des territoires, en attachant une attention particulière à la qualité du cadre de vie. Aujourd'hui, les CAUE sont les principaux acteurs de la plateforme, mais celle-ci s'ouvre progressivement à une mutualisation des ressources avec différents partenaires.
Un portail permet de rassembler les ressources d'un groupe de travail sur un thème qu'il choisit. Ces ressources peuvent être produites par le groupe de travail, provenir du partage d'un autre groupe de travail via un portail différent, ou encore se traduire par un lien vers un site internet, une vidéo, etc. On comprend bien que tout l'intérêt de la plateforme est la mutualisation des ressources.

Ainsi, il apparaît qu'un portail S-PASS Territoires saura répondre aux objectifs fixés précédemment, et nous pouvons valider l'idée de la création du portail.

2. Comment construire l'outil de sensibilisation ?

Pour pouvoir construire le portail de sensibilisation, nous devons choisir les thématiques à aborder. Pour ce faire, il nous faut d'abord déterminer les freins à la qualité paysagère des lotissements à partir de l'expérience de l'équipe et des différents questionnaires que nous avons établis auparavant. Ces freins sont :

- le financement, et la perception de ce que nous appelons qualité comme du luxe ;
- le temps nécessaire à la conception d'un projet de qualité ;
- la tendance au choix de la facilité (tout raser, simple division parcellaire…) ;
- l'envie de liberté de la part des particuliers et l'envie de satisfaire les particuliers de la part des opérateurs ;
- l'ancrage du modèle des pavillons en lots libres en milieu de parcelle dans l'imaginaire collectif, sans pouvoir laisser place à une remise en question ;
- l'absence de prise en compte du paysage support.

Ces différents freins devront être abordés au sein du portail, de manière à montrer qu'ils n'en sont peut-être pas vraiment ou qu'ils peuvent être levés.

Le second questionnaire proposé à l'équipe du CAUE et une visite d'écoquartiers et éco-hameaux avec le groupe de travail nous permettent également de déterminer différentes thématiques à aborder via le portail :

- l'intérêt de l'accompagnement du CAUE, particulièrement le plus en amont du projet possible ;
- le cadre réglementaire : il peut aider à l'évolution du regard des opérateurs sur le lotissement, mais nécessite un accompagnement, une information sur l'intérêt des nouvelles lois pour la qualité des aménagements ;
- la nécessité des études préliminaires pour un projet de qualité, son contenu, son coût ;
- les acteurs des projets de lotissement, et l'intérêt des marchés de maîtrise d'œuvre avec différentes compétences (architecture, paysage, urbanisme, VRD…) ;
- le lien entre maison et paysage ;
- les alternatives au lotissement : VEFA, rénovation, ZAC, etc. ;
- les formes urbaines ;
- la qualité paysagère, la qualité architecturale ;
- des projets, des expériences, des réalisations d'ici et d'ailleurs ;
- le développement de la proximité avec le centre-ville / centre-bourg ;
- le « vivre ensemble », les espaces de rencontre ;
- « qu'est-ce qu'habiter ? » ;
- le végétal au sein du quartier, le jardin ;
- le lien au territoire, au paysage récepteur de l'aménagement.

Ces thématiques devront être organisées et pourront évoluer dans le temps.

Nous savons désormais un peu plus précisément de quoi nous allons parler sur notre portail, il nous faut maintenant nous demander comme nous allons en parler, puisque l'objectif est de sensibiliser.

Tout d'abord, il faut déterminer le public cible de la sensibilisation. Le CAUE de la Manche rencontre principalement les élus pour des projets de lotissement et les particuliers pour des projets de construction d'une maison individuelle. Il serait intéressant de pouvoir instaurer une vraie relation de dialogue et de partage avec les différents professionnels intervenant dans les projets de lotissement. Néanmoins, il nous semble que la priorité est de sensibiliser les élus. Puisqu'ils sont les principaux acteurs à solliciter le CAUE, l'équipe a donc avant tout besoin d'outils pour parler aux collectivités. De plus, les élus sont à la base des projets de lotissement : ils participent à l'élaboration des règlements de PLU, ils sont parfois opérateurs des projets de lotissement, ils rencontrent les opérateurs privés des projets, ils rencontrent également parfois les particuliers acquéreurs. Toutefois, l'objectif reste de proposer le partage de ressources accessibles à tous les publics.

Le terme de « lotissement » peut pour certaines personnes avoir une connotation négative, puisque d'une part il est lié au stéréotype, et d'autre part il peut être perçu comme le mal nécessaire à l'accessibilité au logement pour tous. C'est pourquoi on choisira de ne pas parler systématiquement que du lotissement. De nombreuses thématiques pourront en effet concerner également d'autres types de quartiers d'habitat. Aussi, nous éviterons d'intégrer le terme de « lotissement » au sein du titre du portail S-PASS. En outre, afin d'attirer l'attention de chacun, ce titre devra s'adresser à tous les acteurs du territoire : élus, particuliers, professionnels.

Pour assurer la portée de la sensibilisation, il nous faut éveiller la curiosité du public cible. Nous allons donc puiser dans l'expérience de l'équipe du CAUE pour connaître les principaux questionnements des élus en lien avec les lotissements. Le principe est de passer par ces questionnements pour aborder les thématiques précédemment citées. Par exemple, on peut utiliser le questionnement habituel « Comment limiter les coûts ? » pour expliquer qu'en réalité un coût d'aménagement plus élevé peut être amorti par un prix élevé des lots vendus.

Afin de favoriser l'efficacité de la sensibilisation, nous devons chercher à susciter des émotions, comme nous l'avons vu précédemment. Dans le cas du portail S-PASS, nous choisissons de provoquer inspiration, envie, émerveillement par le partage d'expériences, de projets, de réalisations d'ici et d'ailleurs. De plus, il nous semble que pour sensibiliser au mieux à la qualité paysagère des quartiers d'habitat, il est nécessaire de montrer ce qui se fait de qualitatif.

Lorsque nous savons quoi aborder et comment, il nous faut désormais créer le portail et l'alimenter. Il est préférable d'apprendre à utiliser la plateforme S-PASS avant tout, notamment pour mieux connaître les possibilités qu'offre cet outil support et ses limites.

Il faut ensuite construire le squelette du portail S-PASS, de manière à réunir et organiser les différentes thématiques, en veillant à permettre de retrouver facilement l'information. Cette construction se fait pas à pas avec le groupe de travail et pourra évoluer au cours du temps.

Pour commencer l'alimentation du portail S-PASS, il faudra inventorier les ressources documentaires préexistantes sur la plateforme S-PASS Territoires, puis les organiser au sein du portail pour les partager. On pourra également partager d'autres ressources accessibles sur le Web. Par la suite, on pourra adapter les outils du CAUE non présents sur la plateforme afin de les partager via le portail.

Une fois le portail construit et en cours d'alimentation, il nous faut mener une réflexion sur la communication de ce portail. Cela doit passer en premier lieu par la création et l'adoption d'une charte graphique : logo, image de couverture, couleur des titres. Le groupe de travail intègrera le graphiste du CAUE de la Manche pour cette étape. Il faut également déterminer quand ouvrir le portail au public, puis quand et comment mener le public cible vers le portail S-PASS. On veillera aussi à établir autant de passerelles que possible entre ce portail et les autres portails existants sur la plateforme en fonction des sujets abordés.

B. Le portail « Habiter le Territoire » : un nouvel outil de sensibilisation

Grâce à la méthodologie adoptée présentée précédemment, le CAUE de la Manche a pu créer son nouvel outil de sensibilisation sous la forme d'un portail S-PASS. Il est ici présenté dans son état actuel (fin de l'été 2018), puis nous exposerons ses évolutions à venir.

1. Constitution actuelle du portail

Tout d'abord, nous avons décidé de nommer le portail « Habiter le Territoire ». C'est un titre qui permet d'élargir le thème du lotissement à l'habitat en général, et donc d'ouvrir sur des formes urbaines différentes du stéréotype du lotissement. Également, le fait d'habiter concerne tous les publics.

Pour la création du logo (Figure 31), nous avons pris comme base un logo préexistant utilisé par le CAUE du Nord pour l'un de ses portails ayant également pour thème l'habitat : « Habitat et formes urbaines ». Le titre étant inscrit sur ce logo, nous avons bien sûr adapté le titre. Aussi, nous avons modifié la couleur, tout en restant dans les mêmes tons, afin de le personnaliser, de marquer la différence de groupe de travail, tout en abordant un même thème. Cette couleur sera également utilisée pour valoriser les grands titres sur le portail.

Figure 31 : logo du portail. CAUE 59 et CAUE 50

Concernant l'image de couverture, nous avons choisi une silhouette villageoise. Cela représente ainsi l'habitat, le paysage, et le lien entre habitat et paysage. Cette silhouette est présentée sous forme de dessin. Cela permet d'une part de choisir ce que l'on souhaite montrer, et d'autre part de valoriser la silhouette villageoise dans le paysage.

Le squelette du portail se décompose ainsi :

- Introduction et descriptif du portail (Figure 32) :

Pour introduire et décrire le portail, nous avons fait le choix, au moins dans un premier temps, de parler directement du lotissement, car nous savons que les premiers utilisateurs et le premier public du portail y chercheront des informations sur le lotissement. Nous avons ainsi rédigé ce texte introductif :

Figure 32 : Accueil du portail

« Les lotissements constituent une réponse à la nécessité de loger et au souhait d'accueillir des habitants.
Il s'avère cependant que bien souvent et partout en France le lotissement se traduit par un stéréotype, conçu sans lien avec son territoire et composé de pavillons standardisés implantés en milieu de parcelle. On parle alors de banalisation des paysages.
Avec le portail « Habiter le Territoire », nous souhaitons mener et partager une réflexion sur le lotissement, tel qu'il est aujourd'hui et tel qu'il pourrait évoluer, et sur l'habitat de manière élargie. L'objectif est de vous aider à fabriquer des lieux de vie de qualité en lien avec leur territoire. Il s'agit pour vous d'un outil d'information et de découverte, que vous soyez élu ou particulier, que vous soyez porteur de projet ou simplement curieux. »

- « Actualité » (Figure 33) :

Cette partie présentera toutes les actualités en lien avec le thème de l'habitat et plus particulièrement du lotissement. Cela concernera par exemple des lancements de concours, des évolutions législatives, des nouvelles publications sur le portail à valoriser, etc.

Figure 33 : Actualités

- « Observatoire » (Figure 34) :

Cette partie permettra de partager les projets, réalisations, expériences d'ici et d'ailleurs, avec leur géolocalisation, des descriptifs, des photos, des dessins, des commentaires, des témoignages, et des liens vers des sites internet et des vidéos. Elle se décompose en deux sous-parties : « Quartiers d'ici et d'ailleurs » et « Projets et démarches ». L'objectif est de donner naissance à des envies, des idées, d'inspirer les acteurs de projets.

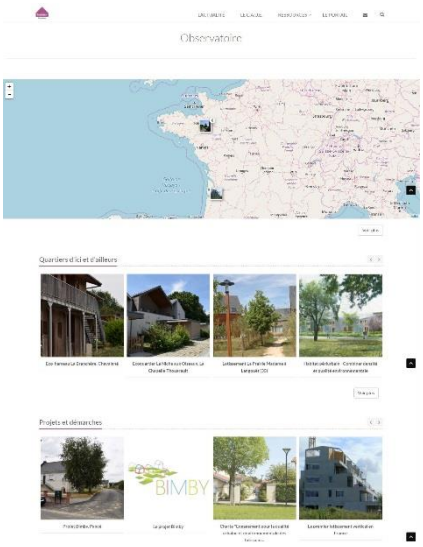

Figure 34 : Observatoire

- « Connaître mon territoire » (Figure 35) :

Cette partie a pour but d'apporter les connaissances nécessaires à la prise en compte du lien entre paysage support et paysage apport, et donc à la qualité paysagère des lotissements. Il s'agit d'outils et d'informations sur les paysages de la Manche, le bocage, son architecture, l'urbanisme, etc.

Figure 35 : Connaître mon territoire

- « Au fil du temps… » (Figure 36) :

Cette partie permet de prendre un peu de recul en proposant une petite synthèse historique de l'évolution de nos quartiers, similaire à ce que nous avons présenté dans la partie I.B. Elle peut également servir d'inspiration par exemple avec le concept ancien des cités-jardins.

Figure 36 : Au fil du temps

- « À consulter au CAUE » (Figure 37) :

Il s'agit d'un lien vers le portail documentaire collectif de 7 CAUE de l'Ouest de la France. Il permet d'accéder aux catalogues de chacun des centres de documentation de ces CAUE qui proposent ouvrages, brochures, articles de revue, bulletins, DVD, CD-Rom sur les thèmes de l'architecture, l'aménagement, l'urbanisme, l'environnement, et le paysage (CAUE 14 et al. s. d.).

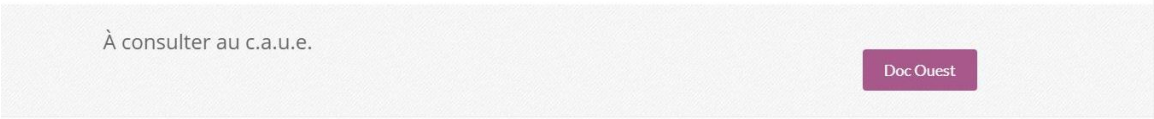

Figure 37 : Lien vers DocOuest

- « Tous acteurs ! » (Figure 38) :

Cette partie a pour premier objectif de faire prendre conscience que chacun est acteur du territoire et du paysage. Elle doit également faire connaître tous les acteurs existants et le rôle de chacun. Enfin, elle permet de distinguer ce qui s'adresse uniquement à un type d'acteurs, par exemple aux élus, pour ne pas perdre les différents publics dans un flot d'informations. Pour chaque type d'acteurs, des fiches proposent de répondre à leurs différents questionnements.

Figure 38 : Tous acteurs !

Le portail « Habiter le Territoire » sera ouvert au public à l'occasion du lancement du concours d'idées sur le réaménagement d'un lotissement pavillonnaire des années soixante-dix. Le lien du portail sera ainsi largement diffusé et le portail permettra aux concurrents d'intégrer dans leur projet le lien au territoire, même en cas d'impossibilité de se déplacer jusqu'au site du projet, et de s'inspirer.

Par la suite, le portail sera utilisé de différentes manières par l'équipe du CAUE de la Manche. Tout d'abord, le lien du portail sera partagé à ceux qui sollicitent le CAUE sur un sujet en lien avec le thème de l'habitat. Ce partage sera effectué immédiatement après la sollicitation, ce qui permettra aux élus et particuliers de patienter jusqu'à leur rencontre avec le CAUE, de commencer à s'informer par eux-mêmes, de s'inspirer, d'avoir des idées et des envies pour leur projet. Également, le portail permettra à l'équipe de mobiliser facilement des ressources dans leur travail quotidien, dans le cadre des sollicitations et conseils, et lors de présentations pour différentes manifestations organisées par le CAUE ou par des partenaires.

2. Un outil destiné à évoluer

L'un des principaux intérêts d'un portail S-PASS est de pouvoir évoluer très facilement. Nous prévoyons différentes évolutions pour le portail « Habiter le Territoire » à mettre en place.

Tout au long de la vie de l'outil et ce dès aujourd'hui, il faudra :

- adapter le contenu en fonction des évolutions législatives ;
- partager des ressources produites par d'autres structures (dont l'accès est permis au grand public) et jugées pertinentes ;
- créer et partager de nouveaux outils ;
- partager la découverte de quartiers d'ici et d'ailleurs, projets et démarches ;
- faire vivre l'actualité : les différentes étapes du prochain concours, une veille juridique, les nouveaux projets de quartiers dans la Manche…

À moyen-terme, on pourra :

- adapter et partager les outils préexistants produits par le CAUE ;
- mettre en lien les autres portails du CAUE de la Manche, et les portails d'autres organismes en lien avec le thème de l'habitat.

Enfin, à long-terme, on pourra :

- adapter le contenu du portail en fonction de l'évolution du public : en effet, les élus changent au fur et à mesure des mandats, et le grand public évolue avec les générations, l'apparition de nouveaux enjeux sociétaux, etc. ;
- faire évoluer le portail en collaboration avec les différents partenaires du CAUE, peut-être de nouveaux partenaires, que l'on accueillera sur la plateforme S-PASS Territoire et notamment le portail « Habiter le Territoire », et qui pourront partager leurs ressources afin de les mutualiser avec celles des CAUE.

La communication autour du portail « Habiter le Territoire » va également évoluer pour progressivement se mettre en place, avec :

- l'inscription du lien du portail dans la bannière en signature de mail du CAUE ;
- l'inscription du lien du portail dans les documents de communication généraux ou en lien avec le thème de l'habitat produits par le CAUE ;
- la transmission du lien du portail dans le cadre de concours, lancement de marché, ou tout autre événement en lien avec le thème de l'habitat individuel.

C. Analyse critique

Nous proposons dans cette partie une analyse critique de la méthodologie adoptée pour la création du portail « Habiter le Territoire », puis de l'outil en lui-même.

1. Prise de recul sur la méthodologie adoptée

Afin de renforcer la validité du besoin de sensibilisation en lien avec les lotissements, on aurait pu chercher à évaluer le nombre de lotissements créés au niveau national et dans la Manche par année. Cela n'a pas été réalisé du fait d'un manque de temps. On aurait pu par exemple contacter la DDTM qui a peut-être des statistiques en lien avec le dépôt de permis d'aménager, de permis de construire et de déclarations préalables.

Nous pouvons noter que nous avons rencontré plusieurs difficultés liées à la période de création de l'outil coïncidant avec la période des prises de congés. Nous constatons ainsi que nous avons reçu moins de réponses au second questionnaire proposé à l'équipe du CAUE de la Manche qu'au premier questionnaire. Aussi, une réunion supplémentaire avec le groupe de projet à la fin de la mise en place du squelette du portail avec un début d'alimentation aurait pu permettre de faire un point, de déterminer tous ensemble les améliorations à apporter. Néanmoins, c'est une réunion qui se fera par la suite.

2. Analyse critique de l'outil

Le portail « Habiter le Territoire » n'ayant pas encore été beaucoup utilisé actuellement, et n'étant pas encore ouvert au public, nous manquons d'une réelle prise de recul pour évaluer son efficacité. Néanmoins, nous pouvons déjà observer qu'il semble répondre aux attentes de l'équipe : il remplit notamment son rôle de centralisation et d'organisation des outils, et informe sur le lotissement tout en élargissant sur le thème de l'habitat en général avec par exemple la découverte de formes urbaines différentes.

Par ailleurs, le portail permettra l'accessibilité à tous à de nombreuses ressources. Cependant, il faut noter que certains n'y accèderont pas si facilement, soit à cause d'une qualité de connexion internet très moyenne (la Manche étant un département très rural, c'est un élément à prendre en compte), soit à cause d'un manque de maîtrise de l'utilisation d'internet (certains élus sont âgés et ne sont pas habitués à l'utilisation d'internet).

Enfin, nous devons garder à l'esprit que même en informant et sensibilisant, les porteurs de projets décident de ce que leurs projets deviendront et suivront toujours leurs envies. Mais le portail, en permettant de mutualiser, de partager avec d'autres CAUE et d'autres organismes, apporte la possibilité de sensibiliser collectivement. Et c'est bien la volonté commune d'améliorer la qualité paysagère des lotissements qui permettra d'atteindre cette qualité.

Conclusion

Le lotissement, qui n'était à l'origine qu'une procédure de division parcellaire, est devenu à partir des années soixante-dix une forme urbaine à part entière. Il s'est tant développé qu'il est aujourd'hui un véritable modèle de l'habitat dans l'imaginaire collectif. Mais ce modèle, issu de la standardisation de l'habitat, ne permet pas, tel qu'il est actuellement, de prendre en compte le lien entre l'aménagement, c'est-à-dire le paysage apport, et le lieu qui l'accueille, appelé le paysage support. C'est pourtant ce lien qui nous semble être la clé de la qualité paysagère.

Ainsi, sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements reviendrait entre autres à sensibiliser à ce lien entre paysage apport et paysage support. Cependant, sensibiliser n'est pas simple. D'abord, le principe de la sensibilisation est qu'il n'existe aucune formule prédéterminée pour sensibiliser, du fait d'un nombre de variables trop important selon les situations. Ensuite, il ne peut exister de formule prédéterminée pour la qualité paysagère non plus. Mais surtout, abandonner le stéréotype n'est pas aisé dans une société où les médias et le marketing commercial promeuvent ce modèle avec force, et où la maison mais aussi le mode d'habiter sont devenus des biens de consommation. La qualité paysagère des lotissements s'avère être ainsi au cœur d'un débat sociétal, entre individualisme et bien commun. L'un des enjeux auxquels l'habitat devra pouvoir répondre est donc d'allier les besoins et attentes individuels à ceux de la communauté.

Mais alors comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ? À travers cette étude, nous apportons une réponse : agir collectivement. En effet, la qualité paysagère ne peut naître que d'une volonté collective, alors le mouvement collectif doit être amorcé dès la sensibilisation. Les différents acteurs travaillant pour la qualité du cadre de vie doivent mutualiser leurs ressources et leurs efforts pour sensibiliser ensemble chacun des acteurs de projets. Il est nécessaire d'aller à la rencontre des particuliers, collectivités et professionnels, de créer des liens entre acteurs, de favoriser le dialogue et les échanges. Cela pourra permettre d'activer la commande publique en soutenant le recours à des compétences complémentaires pour une transversalité des approches sur les projets. Les porteurs de projets doivent acquérir la conscience de projet, c'est-à-dire prendre conscience de tout ce qu'induisent leurs projets et être capable d'expliquer les différents choix qui auront guidé leurs projets.

Pour les professionnels du territoire tels que le paysagiste, cette question de la qualité paysagère des lotissements et plus généralement de l'habitat a toute son importance. Le paysagiste est un acteur désigné pour sensibiliser à cette question. En effet, le paysage peut être à la fois sujet et support de sensibilisation.

Mais c'est en équipe, avec une pluralité des compétences et des regards, que le paysagiste saura le mieux favoriser cette qualité paysagère.

Bibliographie

Bilon, Rebecca, Anne-Sophie Clémençon, Luc Schuiten, et Vincent Bradel. 2013. « Les limites des écoquartiers ». *Silence*, nº 416 (octobre): 4 à 7.

Code de l'urbanisme - Article L331-7. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. L331-7. Consulté le 22 août 2018.

Code de l'urbanisme - Article L441-4. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. L441-4. Consulté le 22 août 2018.

Code de l'urbanisme - Article L442-1. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. L442-1. Consulté le 22 août 2018.

Code de l'urbanisme - Article R. 441-4-2. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. R. 441-4-2. Consulté le 22 août 2018.

Code de l'urbanisme - Article R421-2. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. R421-2. Consulté le 22 août 2018.

*Code de l'urbanisme - Article *R421-19*. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. *R421-19. Consulté le 22 août 2018.

*Code de l'urbanisme - Article *R421-23*. s. d. *Code de l'urbanisme*. Vol. *R421-23. Consulté le 22 août 2018.

Collectif. 2015. *Maison individuelle et qualité urbaine. Vers des orientations d'aménagement contextualisées. Pages 24 à 35*. CEREMA.

Conseil de l'Europe. 2000. *Convention européenne du paysage, article 1*. https://www.coe.int/fr/web/conventions/full-list.

Cossette, Claude, et Pénélope Daignault. 2011. « La Publicité sociale, définitions, particularités, usages. » Publicité sociale. https://issuu.com/com.ulaval.ca/docs/interieurtome1hd/59.

Damon, Julien. 2017. « Les Français et l'habitat individuel : préférences révélées et déclarées ». *SociologieS [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ?*, février. http://journals.openedition.org/sociologies/5886.

Davidovitch, André. 1968. « Raymond H., Haumont N., Raymond M.-G., Haumont A., L'habitat pavillonnaire; Haumont N., Les pavillonnaires. Etude psycho-sociologique d'un mode d'habitat; Raymond M.-G., La politique pavillonnaire.. In: Revue française de sociologie, 1968, 9-2. pp. 272-273; »

Décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement. 2017. https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/2/27/MCCB1629948D/jo/texte.

Décret n° 2017-1861 du 30 décembre 2017 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété. s. d. Consulté le 22 août 2018. https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2017/12/30/TERL1733586D/jo/texte.

Décret no 94-408 du 18 mai 1994 modifiant l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme et fixant les modalités d'application du sixième alinéa de l'article L. 421-2 du code de l'urbanisme relatif au volet paysager du permis de construire. 1994.

Desperate Housewives. 2004.

Dufieux, Philippe, et Loïc Garaix. 2007. *Le rêve de la maison. Cités-jardins, lotissements et habitat durable dans le Rhône. Pages 15 à 17*. Edition Caue du Rhône.

E. Marcus, Geroge, et Philippe Braud. 2008. *Le citoyen sentimental. Émotions et politique en démocratie. Page 128*. Presses de Sciences Po. Paris. http://www.pressesdesciencespo.fr/fr/livre/?GCOI=27246100444360.

Éditions Larousse. s. d. « Dictionnaire Larousse français en ligne ». Éditions Larousse. Consulté le 22 août 2018. https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais.

Gauthiez, Bernard. 2003. *Espace urbain. Vocabulaire et morphologie. Page 80*. Editions du patrimoine. Vocabulaires.

Hollande, François, Jean-Marc Ayrault, Christiane Taubira, Pierre Moscovici, Cécile Duflot, Manuel Valls, Marylise Lebranchu, et Victorin Lurel. 2014. *LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové*. https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id.

Joliet, Fabienne. 2000. « Hérésies et aménités des paysages industriels ». *Cahiers de la recherche Architecturale et Urbaine*, n°4, p 23-34.

Kaleski, Bernard, et Erwan Poënces. 2010. *Urbanisme et volupté, La France pavillonnaire enchaînée. Pages 52 à 70*. Éditions Apogée.

Kotler, P., et G. Zaltman. 1971. « Social Marketing: An Approach to Planned Social Change ». *Journal of Marketing* 35 (3): 3‑12.

Kotler, Philip, Ned Roberto, et Nancy Lee. 2002. *Social Marketing: Improving the Quality of Life*. Sage Publications. https://www.scholars.northwestern.edu/en/publications/social-marketing-improving-the-quality-of-life.
Laudec, et Raoul Cauvin. 1986. *Cédric*.
Leger Smith, Anaïs. 2018. « Les cités-jardins : un modèle pour les écoquartiers ? » *Revue Ecologie*, nº 58 (août).
Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture. s. d. Consulté le 22 août 2018.
LOI n° 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle. 1990.
LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. 2010.
LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Articles 81 et 82. 2016.
LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018. Article 83. s. d. Consulté le 22 août 2018. https://www.legifrance.gouv.fr/eli/loi/2017/12/30/CPAX1723900L/jo/texte.
Martin Matin. 2003.
Nouvel, J.. 1995. *Architecture d'Aujourd'hui*, p 49-50.
Royal, Ségolène. 2016. « Les paysages, notre bien commun (in extenso) ». *Revue Urbanisme* Grand Prix national du paysage-À l'échelle du grand territoire (hors-série 56). https://www.urbanisme.fr/grand-prix-national-du-paysage-a-l-echelle-du-grand-territoire/special-56/86.
Tuel, Laurent. 2006. *Jean-Philippe*.

Sitographie

actu.fr. s. d. « Cherbourg : Déjà des milliers de visiteurs à Presqu'île en fleurs ». Consulté le 22 août 2018. https://actu.fr/normandie/cherbourg-en-cotentin_50129/cherbourg-deja-milliers-visiteurs-presquile-fleurs_16767085.html.
Déjean, Jean-Philippe. 2016. « Commercialisation de "R-Libre", premier lotissement vertical ». *La Tribune [en ligne]*, septembre 2016. https://objectifaquitaine.latribune.fr/business/immobilier/2016-09-21/commercialisation-de-r-libre-inspire-de-baumhaus.html.
Fédération Française du Paysage. 2018. « Reconnaissance de la profession ». juin 2018. http://www.f-f-p.org/fr/actualites/5/2198/.
FNCAUE. s. d. « Qu'est-ce qu'un CAUE ? » CAUE. Consulté le 22 août 2018. http://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue/.
Herrmann, Lou. 2018. « Le lotissement en France : histoire réglementaire de la construction d'un outil de production de la ville ». Document. avril 2018. http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-regionaux/france-espaces-ruraux-periurbains/articles-scientifiques/histoire-reglementaire-du-lotissement.
Le Foll, Benoit, et Benoit Miet. s. d. « Le projet BIMBY en quelques mots ». bimby. Consulté le 22 août 2018. /2011/01/le-projet-de-recherche-bimby-en-quelques-mots.
Marcangelo-Leos, Philie. 2018. « Projet de loi Elan - En commission, le Sénat réaffirme les prérogatives des collectivités en matière d'urbanisme ». Banque des Territoires - Caisse des Dépôts. juillet 2018. https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250281384238.
Ministère de la Cohésion des territoires. 2016. « Les ÉcoQuartiers ». cohesion-territoires. décembre 2016. http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-ecoquartiers.

Annexe I : Questionnaire à destination des paysagistes, urbanistes et architectes

Selon vous, le regard des opérateurs privés ou publics sur les lotissements a-t-il changé ? Leurs demandes ont-elles évolué ?

Le dialogue est-il parfois difficile avec les opérateurs ? Si oui, pourquoi ?

Le budget travaux des opérateurs est-il généralement en accord avec la réalité des coûts ? Pouvez-vous donner un pourcentage des cas ?

Avez-vous déjà eu à retravailler des lotissements déjà réalisés et habités ?

Selon vous, qu'est-ce qu'un lotissement de qualité ?

Selon vous, comment les lotissements ont-ils évolué ces 15 dernières années ?

Selon vous, quelle serait la façon d'habiter de demain ?

Annexe II : Questionnaire 1 à destination de l'équipe du CAUE de la Manche

La question du lotissement apparait-elle souvent dans les demandes de conseils au CAUE 50 ? Peux-tu donner un pourcentage ?

Le travail du CAUE 50 est-il, selon toi, efficace tant en termes de qualité que de rapidité dans ses réponses aux demandes de conseils en lien avec un lotissement ? Si non, en quoi n'est-il pas assez efficace et qu'est-ce qui l'empêche de l'être ?

Selon toi, le travail d'information et de sensibilisation du CAUE 50 sur la question du lotissement est-il inexistant / insuffisant / suffisant ?

Quels sont les acteurs qui interviennent dans des projets de lotissements ?
Pour chacun d'eux :

- Quelle est sa vision du lotissement ? Cette vision a-t-elle évolué ?
- Quelles sont ses attentes ?

Parmi ces acteurs, quels sont ceux qui demandent conseil au CAUE 50 sur le sujet de lotissements ?

À quel(s) moment(s) du projet, les différents acteurs devraient être mieux informés et sensibilisés sur la question des lotissements ?

À quel(s) moment(s) du projet, le CAUE 50 rencontre-t-il chacun de ces acteurs ? Peux-tu donner un pourcentage des cas ?

Le dialogue est-il parfois difficile avec certains de ces acteurs ? Si oui, lesquels et pourquoi ?

Quels outils d'information et de sensibilisation en rapport avec le lotissement existent déjà au CAUE 50 (concours, formations, animations, plaquettes, revues, expositions, vidéos, etc.) ? À quel public s'adressent-ils ? Quels sont leurs avantages et leurs limites ?

Y a-t-il des outils que vous n'utilisez plus ? Si oui, pourquoi ?

À quels besoins de l'équipe du CAUE 50 le futur nouvel outil d'information et de sensibilisation sur la question du lotissement devrait-il répondre ? Quelles sont tes attentes ?

Annexe III : Questionnaire 2 à destination de l'équipe du CAUE de la Manche

Quelle est ta vision du lotissement ?

Selon toi, comment les lotissements ont-ils évolué ces 15 dernières années ?

Pour toi, à quoi ressemble le lotissement ou le quartier idéal ?

Pourquoi n'a-t-on pas aujourd'hui de tels lotissements ? Quels sont les conflits et les erreurs qui peuvent nuire à la qualité d'un projet de lotissement ?

D'après tes rencontres avec les acteurs des projets de lotissement (y compris les particuliers), quels sont leurs principaux questionnements ?

Pour instaurer un langage commun, quelles notions devraient être expliquées ? Sur quels thèmes devrait-on informer et sensibiliser ?

As-tu des suggestions de thématiques, de rubriques, d'informations à faire connaître pour alimenter le portail S-PASS ?

Quelles ressources documentaires et/ou personnes ressources me conseillerais-tu pour aider à alimenter le portail S-PASS ?

Quels quartiers me conseillerais-tu de voir et pourquoi ?

As-tu des idées de lieux, de quartiers, hors du département de la Manche, à visiter lors de notre sortie de terrain qui sera organisée le 19 juillet ?

	Diplôme : Diplôme d'ingénieur en horticulture et paysage Spécialité : Paysage Spécialisation / option : Projet de Paysage, du Site au Territoire Enseignant référent : Fabienne Joliet

Auteur(s) : Aurore Rogowicz Date de naissance* : 28/01/1994	Organisme d'accueil : CAUE de la Manche Adresse : 2, place Général De Gaulle 50000 Saint-Lô
Nb pages : 52 Annexe(s) : 3	
Année de soutenance : 2018	Maître de stage : Cécile Guillopé

Titre français : Comment sensibiliser pour favoriser la qualité paysagère des lotissements ?

Titre anglais : How sensitize to promote the landscape quality of residential development ?

Résumé :

Le lotissement, modèle urbain développé à partir des années soixante-dix, s'est imposé dans nos paysages quotidiens. Problématique pour différentes raisons, il reste peu souvent remis en question. À la fois forme urbaine et procédure, il demeure aujourd'hui encore un outil d'urbanisation important. Dans le cadre de cette étude, nous souhaitons favoriser sa qualité paysagère par la sensibilisation des porteurs de projets. Pour ce faire, nous nous demanderons d'abord s'il est possible que le lotissement soit vecteur de qualité paysagère, nous étudierons ensuite la sensibilisation et son application à la qualité paysagère des lotissements, et enfin nous présenterons le cas de la création d'un nouvel outil de sensibilisation en lien avec les lotissements réalisé au CAUE de la Manche. Il ne peut pas y avoir de réponse unique à la question de la qualité paysagère et de sa sensibilisation. Mais nous verrons que selon nous il y a une grande réponse : la mutualisation.

Abstract:

The residential development, an urban model developed from the seventies, established itself in our daily landscapes. Problematical for various reasons, he remains infrequently questioned. An urban form as well as a procedure, it remains today an important tool of urbanization. In this study, we wish to favor its landscape quality by the raising awareness of the project leaders. Thus, we shall wonder at first if it is possible that the residential development is vector of landscape quality, we shall study then the raising awareness and its application to the landscape quality of the residential developments, and finally we shall present the case of the creation of a new tool of raising awareness in connection with the residential developments realized by the CAUE de la Manche. It cannot have a unique answer to the question of the landscape quality and its raising awareness. But we shall see that, according to us, there is a big answer: the mutualization.

Mots-clés : lotissement ; qualité paysagère ; sensibilisation

Key Words: residential development ; landscape quality ; raising awareness

* *Elément qui permet d'enregistrer les notices auteurs dans le catalogue des bibliothèques universitaire*