



**HAL**  
open science

# Les dessous de la fabrique d'un quartier d'habitat à Auray

Florie Colin, Kévin Chesnel

► **To cite this version:**

Florie Colin, Kévin Chesnel. Les dessous de la fabrique d'un quartier d'habitat à Auray. 2021, 10.58079/st1r. hal-03293089

**HAL Id: hal-03293089**

**<https://hal.science/hal-03293089>**

Submitted on 1 Jun 2024

**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.



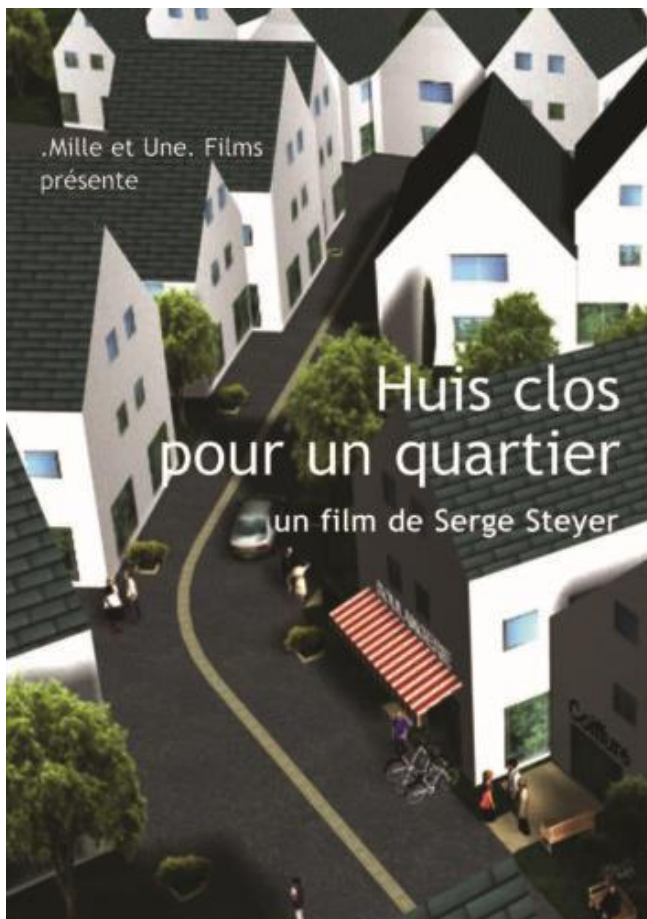
Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0  
International License

Florie Colin, Kévin Chesnel, “Les dessous de la fabrique d’un quartier d’habitat à Auray,” in : Les écritures du périurbain, 20/07/2021

<https://doi.org/10.58079/st1r>

---

Le film-documentaire « Huis clos pour un quartier », réalisé par Serge Steyer en 2007, documente la fabrique d’un quartier d’habitat à Auray. Situé à une vingtaine de minutes de Vannes en voiture, cette petite ville attractive voit son nombre d’habitants croître régulièrement (environ 12 000 habitants à l’époque du film, 14 000 aujourd’hui). Dans ce contexte, la municipalité décide d’initier au début des années 2000 une « opération innovante » sur un [vaste terrain constructible](#) (acheté par le promoteur qui rétrocède 1/3 à la commune) situé au Nord-Est de la ville, non loin de la rivière du Loc’h.



<https://www.mille-et-une-films.fr/huis-clos-pour-un-quartier>

La traversée des coulisses de cette fabrique territoriale périurbaine débute par un travelling dans les rues d’un lotissement pavillonnaire d’Auray, où un couple d’urbanistes, Marion et Sylvain, critiquent la ville « ordinaire ». En sus, une voix *off* reprend quelques lieux communs de la critique périurbaine, chiffres à l’appui : tous les cinq ans en France, un million de maisons individuelles sortent de terre, et une superficie équivalente à un département est consommée. Nos urbanistes disent alors vouloir « éviter le désastre » et prônent un « vrai quartier de vie » ; ils sont motivés à changer le « chacun chez soi derrière sa haie de thuya » et le « périurbain dans toute son horreur ». Le ton est donné !

Au-delà, ce documentaire – toujours d’actualité [1] – permet d’analyser les jeux d’acteurs dans les processus de fabrication de la banlieue pavillonnaire. On y suit le quotidien professionnel de ces urbanistes confrontés aux avis des élus – parfois impuissants -, des promoteurs et de l’architecte, tentant de s’insérer dans ce projet pour l’améliorer et pour « *mettre en forme la ville* ». Ils ne seront mandatés officiellement par la mairie et par le promoteur privé pour le plan masse que très tardivement.

Le réalisateur donne à voir moins la ville « périurbaine » comme produit, comme résultat, que comme un processus de fabrication. Il retrace de manière habile la mise à l’épreuve des engagements des protagonistes, les intérêts et luttes d’influences, les jeux de pouvoir entre ces différents acteurs. Pour cela, le scénario alterne situations en ateliers, visites de terrain et réunions en mairie où l’on peut suivre les différents échanges – parfois houleux – autour de ce projet de 250 logements qui se construit entre négociations, altercations et compromis.

Très instructif, nous l’avons revisité à l’occasion de cours en institut d’urbanisme (Institut de Géoarchitecture, Université de Bretagne Occidentale, Brest) ou en école d’architecture (ENSA Nantes), 15 ans plus tard. Les étudiants ont analysé le film pour saisir et appréhender :

- - les rôles des acteurs (mairie, élus, urbanistes, promoteurs, architecte) ;
  - les enjeux et objectifs de chacun des acteurs, en saisissant différents points de vue, les intérêts et stratégies de chacun ;
  - les relations entre les différents acteurs et les registres d’interactions et de pouvoir entre eux ;
  - la complexité des processus à la fois de décisions et de production de la ville ;
  - les visions de la ville des différents protagonistes.

Tout au long du documentaire, les deux urbanistes défendent un modèle d’urbanité marqué par une certaine densité, une diversité des formes bâties, des activités et des populations : une centralité pour Auray, un « *vrai quartier de vie* » pour tous – des enfants aux personnes âgées – en évitant le « *chacun pour soi* ». En somme, « *[On ne veut pas] ici les riches, là-bas les pauvres, on dort là, on travaille à 20 km, et la bagnole dix fois par jour* ».

Ils proposent de décliner cette ambition à travers des équipements collectifs, des espaces publics, des espaces verts ainsi qu’une « *mixité à la parcelle* », objet de débats avec notamment ceux concernant le stationnement ! Ce « *melting-pot* », cette « *salade composée* », cette « *mixité totale* » proposés par Marion et Sylvain plaît au maire mais tout cela sera balayé d’un revers de main par les promoteurs et leur architecte, mus par des objectifs de rentabilité et des habitudes de travail qui peinent à évoluer.

Des conflits entre urbanistes et architectes apparaissent de manière redondante. Entre provocations et marques d’agacement, ils pointent des visions radicalement différentes du projet et de la ville de manière plus générale. L’architecte se dit plus « *pragmatique* » que les urbanistes, car il « *fait des tableaux, des chiffres* » et défend « *ce que veut son client* ». D’un autre côté, Sylvain trouve aberrant qu’un seul architecte s’occupe de 200 logements (et pour cause !). Marion tempore, mettant en avant le fait qu’une seule réunion ne peut ni changer les modes de faire des promoteurs immobiliers – guidés par la logique économique -, ni assurer une compréhension parfaite des enjeux par tous les élus. Un point problématique résume bien ces visions divergentes : l’architecte du promoteur dit « *c’est périurbain, on*

*cherche pas l'urbanité très forte* » tandis que nous devinons facilement que Marion et Sylvain ne cautionnent pas cette idée.

Au-delà de quelques stratégies agiles de communication (tourné diplomatique plan-masse en main, vidéo de comparaison des projets...) de la part de nos urbanistes, pointons pêle-mêle les thématiques qu'ils mettent en débat, sujets récurrents dans l'aménagement périurbain [2] :

- - espaces verts ;
  - stationnements (qui amènent à de multiples désaccords : trop ou pas assez selon l'adjointe à l'environnement ou le promoteur. 30, 50 ou 70 % de stationnements ? En souterrain ou non ?) et place de la « *sacro-sainte voiture* » ;
  - densité de l'habitat [3] ;
  - formes et morphologies de villages ou de lotissements (avec alignement sur rue ou non, avec des jardins en cœur d'îlots qui pourraient être plus grands, concevoir avec des matériaux et couleurs diversifiés) [4] ;
  - Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) ;
  - commerces de proximités à inclure dans les projets ;
  - mixité sociale ;
  - logiques économiques dans la fabrique de l'habitat
  - etc.

C'est finalement la question de la banalisation et de la standardisation des paysages qui est exposée. D'ailleurs, une scène présente au début du documentaire est assez évocatrice : les maisons dessinées par les enfants de Marion et Sylvain nous plongent dans les imaginaires liés au pavillonnaire. Ces dessins côtoient le dossier contenant les documents d'urbanisme et le projet conçu par le couple.

Revenons-en aux résultats. Qu'en est-il, aujourd'hui, de ce quartier qui prévoit 250 logements à terme ? Le projet qui s'implante sur environ cinq-six hectares de friches urbanisables au nord-est de la ville semble encore poser plusieurs problèmes aux habitants qui désespèrent de vivre dans un « *chantier permanent* », entre absence de numéros des rues, saleté et insécurité des chantiers, malfaçons et absences de finitions.

En outre, les photos du site actuel laissent voir que les propositions de Marion et Sylvain n'ont pas réellement abouti. On y retrouve un quartier composé de projets plutôt « standardisés » à première vue malgré des formes individuelles et collectives, qui laisse une grande place aux stationnements et qui ne semble pas constituer une centralité équipée malgré les efforts fournis.



*bretagne-sud-habitat.fr*

Alors que reste-t-il ? Nous rejoignons ici volontiers l'idée que le travail – au long cours – des urbanistes contribue à la prise en compte de la complexité de l'urbanisme et à une prise de conscience progressive des enjeux de la qualité des projets d'habitat périurbains par les élus. Et ce, à défaut d'avoir pu réaliser une opération « innovante ».

Bref, vous l'aurez compris, ce billet est une invitation à visionner [« Huis clos pour un quartier »](#) qui contribue fortement aux écritures du périurbain, et même, pourquoi pas, à visiter « le Vallon de Rostevel », une quinzaine d'années après la sortie de ce film-documentaire !

Florie Colin & Kévin Chesnel

---

[1] Voir les différents dispositifs d'action publique déployés depuis une dizaine d'années autour des enjeux de revitalisation des centres-bourgs et de limitation de l'artificialisation des sols (Z.A.N.).

[2] Voir :

- Sylvain Coquerel, *L'étoffe des villes : 37 variations urbaines* (Marseille: Éditions Parenthèses, 2015) ;
- Gilles Gallichet, *Aménager en territoire péri-urbain. Pièges et démarche* (Paris: Éditions L'Harmattan, 2015) ;
- Sylvain Grisot, *Manifeste pour un urbanisme circulaire : pour des alternatives concrètes à l'étalement de la ville* (dixit.net, 2020) ;
- Kévin Chesnel, [Promesses épreuves et effets des fabriques territoriales en condition périurbaine](#) (Thèse de doctorat de l'université de Nantes, 2021).

[3] Voir : CERTU, *Pour un habitat dense individualisé*, Collection Référence (Éditions du Certu, 2009)

[4] Voir : Cerema, *Maison individuelle et qualité urbaine : Vers des opérations d'aménagement contextualisées* (Bron: Cerema, 2015)