
La loi d'orientation foncière de 1967¹⁹⁵ substitue les Z.A.C. aux Z.U.P.

Les premières Z.A.C. sont conçues comme des procédures d'aménagement dérogatoires, qui n'ont pas l'obligation de respecter les documents de planification de l'urbanisme¹⁹⁶.

Cette procédure des Z.A.C. intervient dans la poursuite de l'aménagement de Villeneuve-Des-Salines.

Elle a pour principal objet de faciliter, comme son nom l'indique, la concertation entre les collectivités locales et les promoteurs privés qui font preuve de beaucoup de réticence à l'égard des Z.U.P., ce qui est le cas pour Villeneuve-Des-Salines.

C'est une forme de déconcentration des contrôles étatiques, voire une forme embryonnaire de décentralisation, avant les grandes lois de 1982-1983, ainsi qu'une volonté de rendre moins uniformes les grands ensembles.



Photos 35, 36, 37 et 38.
Villeneuve-Les-Salines,
Toute une vie de quartier
Photo VIGNAUD, Willy, septembre 2010

195. Loi d'orientation foncière n° 67-1253 art L. 311-1 et L. 314-1, 30 décembre 1967, Guide des Zones d'aménagement concertés, Paris, *La Documentation française*, 1989

196. Ce n'est qu'en 1976, loi n° 76-1285 du 31 décembre, que les Z.U.P doivent être compatibles avec les S.D.A.U., *Schémas Directeurs d'Aménagement Urbains*.

II.1.3

La Rochelle : la réalisation de Port-Neuf, sans Le Corbusier

Dans l'immédiat après-guerre, le problème le plus urgent est celui de la reconstruction du quartier de La Pallice, gravement endommagé par les bombardements sur la base navale allemande¹⁹⁷.

En effet, dernière ville à être délivrée de l'occupation allemande, le 8 mai 1945, La Rochelle est la cible de bombardements intenses à partir de 1944 : 788 logements sont détruits, 1 457 sont endommagés¹⁹⁸. Les destructions les plus importantes concernent le quartier d'habitat de La Pallice et la zone portuaire.

Le bourg de Laleu, situé à proximité, est lui aussi victime des nombreux tirs aériens¹⁹⁹.

D'autres villes ont, elles aussi, payé un lourd tribut à la guerre. La France doit faire face à une crise aiguë du logement, alors que la natalité reprend et que les logements sont surpeuplés.

Les chantiers de la reconstruction s'engagent rapidement, dans le cadre communal de projets d'aménagement. De nombreux projets sont élaborés et déclarés d'utilité publique : 1 850 en cinq ans, de 1945 à 1950²⁰⁰.

La mission confiée à Le Corbusier : reconstruire La Rochelle-Pallice.

Cette mission a pour but « d'assurer, pour le futur, la sauvegarde d'une ville historique et d'art, de construire, à La Pallice, une ville des temps modernes, sans compromis et parfaitement harmonisée à l'esprit et aux besoins de l'époque »²⁰¹.

En février 1945, Le Corbusier est désigné comme architecte en chef du projet et se réjouit à l'idée de pouvoir « pratiquer un urbanisme dont il défend les principes depuis vingt ans » : ceux de la « ville fonctionnelle » et de la Charte d'Athènes.

Ces principes, déjà évoqués dans la première partie de ce mémoire, peuvent se résumer à répondre « à quatre fonctions quotidiennes principales : habiter, travailler, se récréer, circuler ». Elles impliquent « un zonage » tenant compte des trois piliers essentiels à la qualité de tout espace de vie : « soleil, espace et verdure »²⁰².

Sur cette base, Le Corbusier conçoit, entre 1945 et 1947, plusieurs plans successifs de reconstruction de La Rochelle-Pallice. Dans une note²⁰³, il écrit « J'aurai à pratiquer un urbanisme dont je défends les principes depuis vingt années. (...) ». Il préconise le transfert du port de pêche à La Pallice, l'extension du port de commerce, une mise en valeur industrielle et commerciale de ce quartier.

Ainsi « la zone industrielle de La Pallice s'étendra du nord au sud, de la Pointe de la Repentie à la Pointe du Chef de Baie ». Il s'agit donc de faire du quartier de La Pallice une « zone » économique, exempte de d'habitations et de « mettre les habitants et les travailleurs à l'abri des nuisances » dans une autre zone, celle-ci d'habitation, à Port-Neuf.

197. DELAFOSSE, Marcel, *Histoire de La Rochelle*, Paris, Éditions Privat, 2002, p.278

198. *Données statistiques sur la ville de La Rochelle*, 1956, A.M.L.R..

199. GAHIGNARD, Christine, *La Rochelle « poche atlantique » août 1944 - mai 1945*, La Rochelle, Rumeur des âges, 1987

200. CHOAY, Françoise, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, P.U.F., 2000

201. C.A.U.E.17, *Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, Catalogue d'exposition « Le Corbusier », La Rochelle, Boulevard de la République, 1987*

202. LE CORBUSIER, Charles, *La Charte d'Athènes*, *ibidem*, pp. 19-117.

203. LE CORBUSIER, Charles, *Première note relative au plan d'urbanisation de La Rochelle-La Pallice*, 27 février 1946, *Inventaire des archives modernes et contemporaines*, A.M.L.R., cote 2632

La critique locale est unanime.

L'Inspecteur Régional de l'Urbanisme, les services locaux du Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, mais aussi le Comité de défense des sinistrés critiquent ce projet de Le Corbusier.

Les habitants de La Pallice refusent de réserver La Pallice aux seules activités portuaires, donc de raser leurs pavillons individuels, pour aller habiter de grandes unités d'habitation édifiées à Port-Neuf²⁰⁴.

Le rapport d'enquête des experts géomètres sur ce projet²⁰⁵ explicite les nombreuses critiques : documentation statistique douteuse, zones d'habitation insuffisantes et mal placées, zones « rurales » au sein de la cité, inutiles et encombrantes, artères mal situées, destruction de rangées entières de solides et belles maisons, obligation d'un style unique pour les habitations, absence de clôture entre les maisons, De porter un jugement péremptoire, sans appel : les idées maîtresses du projet ne sont pas explicitées et « paraissent relever de l'art du dessin (...) » ; « le projet n'aboutit pas au but recherché » ; « par le gaspillage d'étendues considérables de terrains (...), la destruction de trop d'immeubles (...) », « il donne l'impression (...) d'avoir été élaboré par des étrangers indifférents à notre commune (...) ».

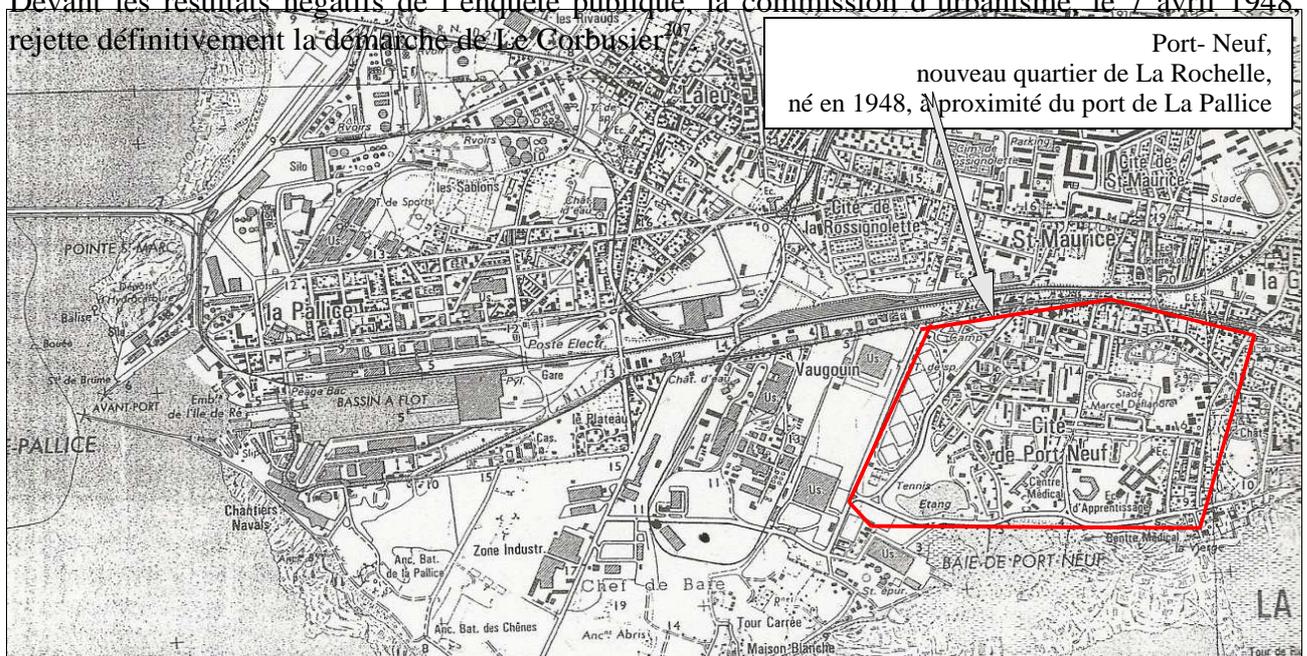
De ce point de vue, Le Corbusier, dans sa première note²⁰⁶, ne fait référence, pour l'avenir de La Pallice qu'à « des discussions avec les représentants des industries ».

Pour lui, « Il faut bien affirmer cette vérité : le bon urbanisme valorise. Il est facteur d'améliorations et de richesse : des intérêts trop étroits ne sauraient, en aucun cas, se mettre en travers de sa réalisation ».

Ces « intérêts trop étroits » sont ceux des habitants dont les maisons devaient être démolies, et qui vont faire entendre leur voix !

Les commissaires chargés de l'enquête publique concluent au « rejet simple et en bloc » du projet.

Devant les résultats négatifs de l'enquête publique, la commission d'urbanisme, le 7 avril 1948, rejette définitivement la démarche de Le Corbusier.



doc32.

Implantation de Port-Neuf, Carte I.G.N., 1/25 000, 1969

204. DELAFOSSE, Marcel, *Histoire de La Rochelle*, Édition Privat, 2002, p.278

205. CHIDAINE, J., Enquête sur le projet d'aménagement de Le Corbusier, 2-16 janvier 1948, Inventaire XIX^e-XX^e, *ibidem*.

206. LE CORBUSIER, Charles, *Première note relative au plan d'urbanisation de La Rochelle-La Pallice*, *op cit*, p.4

207. SIMON Sandrine, *mémoire de géographie*, *ibidem*, p.30

C'est l'échec d'une démarche d'architecte-urbaniste imprégnée de sa vision « fonctionnelle » de la ville, éclatée en zones, construite sur une approche théorique des besoins sociaux, vue de Paris.

Sa démarche inspirera, plus tard, le projet de la Z.U.P. II devenue Villeneuve-des-Salines²⁰⁸.

La Municipalité de La Rochelle reprend, sous sa responsabilité, l'urbanisation du seul quartier de Port-Neuf. Elle devient maître-d'œuvre d'un projet de 500 logements qui sont construits en bord de mer, à partir de 1948.

La Pallice continue d'accueillir activités économiques et habitat populaire.

Port-Neuf, avec ses 500 logements H.L.M., est un quartier très peu dense, avec de petits immeubles de pierre, situés en bord de mer. Port-Neuf dispose, dès sa réalisation, de vastes étendues non construites : espaces verts, lac, plaine de jeux...

Port-Neuf n'a donc rien à voir avec les grands ensembles qui, à partir de celui de Sarcelles, en 1955, ou de Mireuil, en 1960, sortent de terre.



doc33.

Port-Neuf, petits immeubles et grands espaces

Photo MOULINIER, Henri, *septembre 2010*

208. Voir la première partie de notre mémoire, I.2.7

II.2

Les grands ensembles pour une ville nouvelle.

Le terme de « grand ensemble » apparaît avant guerre, sous la plume de l'architecte Marcel Rotival. Il prend ensuite une connotation administrative et technico-économique, lorsqu'en 1951, Eugène Claudius-Petit, alors ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, fait autoriser un programme de 10 000 logements en « constructions normalisées », dont le cadre de réalisation sera le « grand ensemble du secteur industrialisé »²⁰⁹.

Définis comme « des groupes d'immeubles de grande taille, qui peuvent réunir plusieurs centaines ou milliers de logements »²¹⁰, ces grands ensembles d'immeubles, édifiés de façon très rapide entre 1955 et 1975, à l'écart de la ville dite « classique », sont la marque de l'école fonctionnaliste chère à Le Corbusier et aux architectes de l'époque.

La fonction de ces ensembles est, exclusivement ou de manière prédominante, résidentielle, à l'exclusion de la fonction économique réservée à d'autres zones, à proximité plus ou moins immédiate. Seuls de petits centres commerciaux, à usage interne à ces ensembles, sont prévus.

Il s'agit d'ensembles de 1000 à 3000 logements.

Dans les plus grandes agglomérations, des « paquets » peuvent atteindre 4 à 5 000 logements, voire 8 000, s'étendant sur 150 à 300 hectares.

Ces grands ensembles représentent aujourd'hui, au total, près d'un million de logements, soit le quart du parc total de logements locatifs sociaux, auxquels il faut ajouter 100 000 logements en copropriété²¹¹.

Ils sont donc dessinés, et vont être perçus très vite, comme un « bloc », d'autant qu'ils font l'objet d'une unité de conception et de réalisation, en lien avec un décideur unique (municipalité, bailleur, grande société de construction), qui confie l'élaboration des plans et le contrôle de l'exécution à une équipe unique (cabinet d'architectes).

La réalisation est le fait d'un petit nombre d'entreprises.



photo39.
Mireuil,
un urbanisme vertical.
Photo MOULINIER, Henri, septembre 2010

209. PEILLON, Pierre, « Les grands ensembles : points de repères historiques », Actes de la journée, *Centre de Ressources Politique de la Ville en Essonne*, 1^{er} décembre 2005 <http://ressourcespolville.maisondebanlieue.asso.fr>

210. DUBY, Georges (dir.), *Histoire de la France Urbaine, Tome 5*, Paris, Seuil, 1985, pp. 333-353

211. PEILLON, Pierre, *ibidem*

II.2.1

Les grands ensembles, symboles de la modernité.

La « modernité » proclamée des grands ensembles s'exprime par une disposition, une forme et une organisation interne rigoureuses, identiques, « rationnelles », expression mécanique de la pensée de Le Corbusier et de ses collègues de l'école progressiste.

Les bâtiments sont répartis indépendamment des réseaux de circulation, en ordre lâche. La rue disparaît, pour rechercher l'ensoleillement, en s'écartant de la voie pour mieux contourner les réglementations qui limitent les hauteurs des immeubles en fonction de la largeur de la voie. Autour des immeubles, s'étendent parkings, pelouses et plantations.

Le Conseil Économique et Social se prononce en faveur de l'édification de grands ensembles sur 5 à 10 ans, dans un avis du 30 juin 1953. En 1955, s'ouvre le chantier du grand ensemble de Sarcelles, dans le Val d'Oise, pour accueillir 10 000 logements.

Entre 1956 et 1962, la seule région parisienne voit la construction de 110 grands ensembles. « Des kilomètres d'immeubles en béton couchés et debout » prennent place sur le territoire, là où le sol n'est pas cher, c'est-à-dire dans des espaces souvent éloignés de l'agglomération, mal desservis et sous-équipés.

Ces lieux typiques de l'architecture française des années 1950 et 1960 ne sont pas une exception française. Les constructions collectives se retrouvent particulièrement dans les pays de l'Est dans les années 50. On les trouve aussi à Alger²¹².

***Cependant
leur monotonie massive se fait sentir,
avec leurs tours et barres.***

Certes, il ne s'agit pas de gratte-ciel. Les tours peuvent atteindre 10 étages et plus, les barres des longueurs de l'ordre de 100 mètres. Cette longueur trouve son explication dans l'utilisation de chemins de grue, pour permettre une construction industrialisée et accélérée.

Ce souci de construire vite, beaucoup et à moindre coût du logement implique des aménagements souvent médiocres, qui se dégradent vite. L'isolation phonique et thermique est faible, les matériaux froids et peu résistants, ...

Ainsi, la physionomie de ces grands ensembles s'explique très largement par les conditions de leur production, face à une très forte demande et à la recherche de solutions économiques, alors que la charge foncière pèse. L'exigence de très grandes étendues de terrain a pour objectif de traiter en bloc ces réalisations, selon des méthodes industrielles, à l'aide d'éléments préfabriqués, de plans et de façades standardisés



photo40.
Mireuil,
en 1960, construire vite et pas cher,
Photo MOULINIER, Henri, septembre 2010

212. TOURETTE, Florence, *Développement social urbain et politique de la ville*, Paris, Gualino, 2005, p.87

Cette démarche a pourtant un double objectif, progressiste.

Celui de répondre aux besoins des mal-logés, à des besoins énormes de la France du début des années 1950, générant une crise du logement sans précédent.

En 1952, on construit, en France, 82 000 logements sur l'année, alors que l'Allemagne vaincue en produit 450 000. C'est dans ce climat que se développent des mouvements revendicatifs pour que cesse le scandale des mal-logés. On meurt de froid dans les rues des grandes villes, rappelle Pierre Peillon.

L'hiver 1954 est particulièrement rude et meurtrier pour les sans-abris. L'Abbé Pierre acquiert sa notoriété à ce moment là, en appelant à une « insurrection de la bonté ». Il lance, le 1^{er} février 1954, un appel mémorable sur l'antenne de Radio-Luxembourg, qui est relayé par la presse. Il rapporte 500 millions de francs en dons (dont 2 millions de Charlie Chaplin), une somme énorme pour l'époque et complètement inattendue.

Coups de téléphones et courriers submergèrent la radio²¹³. Cet appel attire des bénévoles de toute la France, pour aider d'abord à la redistribution, mais aussi fonder les premiers groupes se réclamant de cet appel.

Ainsi sont fondés les Compagnons d'Emmaüs, communautés de chiffonniers qui construisent des logements pour les sans-abris.

Cette action de l'Abbé Pierre, qui devient député M.R.P., provoque l'adoption d'une loi interdisant l'expulsion de locataires pendant la période hivernale, loi qui existe toujours.

Les bidonvilles, concentrant la misère, regroupent environ 100 000 personnes au milieu des années 60. En 1964, 43% des algériens de France vivent dans ces bidonvilles ; celui de Nanterre, l'un des 89 de la région parisienne, abrite 14 000 personnes.

Leur résorption ne s'achève qu'à la fin des années 60. Leur développement, en effet, est lié aux destructions de logements, à la pauvreté d'un grand nombre de personnes, mais aussi à l'exode rural et à la venue d'une main-d'œuvre étrangère.

Le deuxième objectif est l'égalité républicaine. Pour les gouvernements issus de la Résistance, il s'agit de gommer les distinctions sociales, d'unifier les modes de vie et les attitudes, de faire de ces grands ensembles des « espaces égalitaires »²¹⁴.

L'égalité républicaine est à l'œuvre, ce que Jacques Brun appelle « l'idéologie de modernité »²¹⁵. Cela répond, en effet, à un projet collectif, qui révèle l'image que la pensée technico-sociale des années 1950 a de l'homme dans la société industrielle des Trente Glorieuses. On se trouve à la croisée de trois courants²¹⁶ :

- Celui d'un pouvoir soucieux du confort de ses concitoyens, avec le développement en parallèle des arts ménagers. C'est un projet porté par des hommes politiques majoritairement issus de la Résistance, qui vise, au nom de l'égalité républicaine, à accorder à chaque citoyen, aux pauvres comme aux classes moyennes, une égalité en termes de droit au logement et au confort.

213. Wikipédia, Abbé Pierre, *op. cit.*, juillet 2010

214. PROST, Antoine, Professeur émérite à l'Université de Paris I, Les grands ensembles entre histoire et mémoire, *Rencontres de la D.I.V.*, 24 avril 2001, Introduction des débats

215. DUBY, Georges (dir.), *Histoire de la France Urbaine*, *ibidem*, p.338

216. PEILLON, Pierre, *Les grands ensembles : points de repères historiques*, *ibidem*.

-
- Celui de la haute administration. C'est un projet issu de « l'imaginaire technocratique », qui correspond à la prise de pouvoir du corps des ingénieurs des Ponts et Chaussées sur l'urbanisme et le logement. Tout imprégné d'idées rationalistes et d'une représentation jacobine du territoire, ce projet repose sur l'idée qu'en assurant la linéarité des façades et la rectitude des voies, on procède à une « mise en ordre » généralisées de l'espace urbain, d'une société mieux organisée.
 - Celui de l'imaginaire, enfin, de l'élite de la corporation architecturale, totalement déconnectée des réalités sociologiques, des besoins réels des citoyens. C'est « l'imaginaire architectural », confronté au déficit de réaliser l'objet parfait et définitif de la ville idéale.

« On pense à une communauté sociale renouvelée, à la manière de Le Corbusier » écrit Jacques Brun.

On réalise, en fait, des logements en chaîne.

C'est là toute la contradiction entre une réponse immédiate à l'urgence sociale, qui permet à des millions de personnes de découvrir le confort moderne, et la dégradation des conditions de vie, à terme, dans ces grands ensembles que La Rochelle va découvrir » dans les projets de reconstruction de La Rochelle-Pallice de Le Corbusier, puis dans la réalisation effective de la Z.U.P. de Mireuil.



photo41.
Mireuil,
une de la place de l'Europe,
Photo MOULINIER, Henri, septembre 2010