

# **SÉMINAIRE ROBERT AUZELLE**

## **FORMES URBAINES – LOTISSEMENTS À REDÉCOUVRIR**

### **table ronde du 15 Mars 2007**

Intervention d'Isabelle BAER, Déléguée générale du Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement (SNAL)

---

#### **Revaloriser le lotissement, le mal-aimé de l'urbanisme**

Le lotissement est le mal-aimé de l'urbanisme. Son seul nom évoque un découpage stéréotypé de terrains pour la production de maisons individuelles standards, un bâti mal maîtrisé, sans relation avec le site, le paysage et l'identité de la commune.

Le lotissement n'est pourtant qu'une procédure administrative de découpage parcellaire destinée à la construction. Il ne préjuge en rien des formes urbaines, des densités ou de la qualité du cadre de vie. Il peut produire de la ville. Il l'a fait pendant des années<sup>1</sup>. Il reste en mesure de le faire<sup>2</sup>. Il peut aussi permettre de créer une ville plus verte, plus aérée, plus respectueuse de l'environnement et des hommes, de nouvelles formes d'extensions urbaines<sup>3</sup>.

Fort de ces convictions, le SNAL s'emploie à faire bouger les professions. Les aménageurs lotisseurs au premier chef, bien sûr. Mais également tous ses partenaires professionnels du cadre de vie (constructeurs de maisons individuelles, architectes, urbanistes, paysagistes, élus, services instructeurs, ...). Il est actuellement engagé dans l'expérimentation d'une démarche de qualité environnementale pour les opérations d'aménagement ; démarche dont il a été à l'initiative et maître d'ouvrage, la phase expérimentation étant désormais sous la maîtrise d'ouvrage de l'association HQE, avec le soutien du PUCA, du Ministère de la Culture et de la Communication et de l'ADEME.

En dépit de toutes ces avancées, des freins puissants viennent contrarier ces progrès.

#### **1/ La part prépondérante du diffus sur les opérations d'aménagement dans la construction neuve en maison individuelle**

En effet, l'étalement urbain, que la loi SRU entendait juguler, progresse très fortement car la politique menée par les élus des principales agglomérations françaises ne répond pas aux attentes de nos concitoyens en termes d'habitat et de qualité du cadre de vie. Les élus, les urbanistes, les décideurs locaux affichent plutôt une forme de mépris ou de désintérêt pour la maison individuelle en lotissement. Ils considèrent que la densité, l'urbanité ne peuvent s'exprimer que par de l'habitat collectif, voire de l'individuel groupé. Ces élus ne veulent pas de la maison individuelle et du lotissement qu'ils assimilent au modèle pavillonnaire. La maison n'est pourtant pas anti-urbaine et il est très regrettable de la sortir ainsi de la ville car du coup, les familles partent avec elle.

Ce résultat est aussi le fruit d'un déficit de politiques foncières et d'urbanisme opérationnel avec pour corollaire la crise actuelle du logement. Situation paradoxale alors que notre pays n'a jamais autant construit depuis 25 ans et est l'un des pays européens les moins denses. Le foncier n'est pas physiquement rare. Pourtant nous avons un problème foncier pour l'habitat. Les constructions se dispersent de plus en plus, principalement les maisons individuelles. 38% seulement des constructions de maisons individuelles sont aujourd'hui situées en lotissement ou en ZAC.

Plutôt que de vouloir contrarier le souhait exprimé par les familles qui ont quitté la ville de vivre en maison individuelle, et de rêver à leur hypothétique retour au centre, il vaudrait mieux s'attacher à comprendre leurs motivations, écouter leurs désirs et travailler aux réponses possibles pour les satisfaire. Comment peut-on mieux croiser la demande et l'offre, les aspirations des ménages et les

<sup>1</sup> Voir l'étude de Gérard Bauer sur le lotissement dense, PUCA, 2001

<sup>2</sup> Appel à projets SNAL-PUCA « Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville », 2002

<sup>3</sup> cf les opérations primées par le Prix de l'Action d'Art Urbain du Séminaire Robert Auzelle, cf les voyages d'études du SNAL, principalement en Europe du Nord sur le site [www.snal.fr](http://www.snal.fr)

contraintes des politiques urbaines ? La demande est claire. Elle est faite d'intimité, de tranquillité, de nature, d'un habitat personnalisé et privatif. Pour y répondre, il n'est pas nécessaire de créer de grandes parcelles. Des solutions en termes d'urbanisme et d'architecture existent. Le lotissement de maisons en ville fait partie de notre histoire urbaine. Nous l'avons oublié. Il faut se réapproprier ce savoir-faire, l'adapter aux modes de vie contemporains, améliorer la qualité de l'offre et faire en sorte qu'elle soit plus variée : habitat individuel en lotissement et en groupé, collectif social et privé, locatif et accession, petites et grandes parcelles. L'aménageur doit jouer un rôle clé pour harmoniser les attentes du marché et les contraintes des élus, maîtriser la qualité du bâti, apporter des réponses diversifiées et créer de véritables quartiers.

## **2/ La réglementation du lotissement**

Le lotissement fait l'objet d'une réglementation très stricte issue des lotissements défectueux des années 1920 qui vise à assurer la protection des acquéreurs. La création d'équipements collectifs, la commercialisation des lots ou la date de délivrance des permis de construire sont notamment très encadrées et très contraignantes par rapport à la procédure de ZAC. Nous demandons l'assouplissement de ces règles pour se caler sur la ZAC (délivrance des permis de construire dès l'obtention de l'autorisation, possibilité de mettre en œuvre un PAE sur un lotissement dès lors que c'est une opération d'aménagement d'ensemble, ...). Nous n'avons pour l'instant pas été suivis par l'administration centrale.

Parallèlement, nous voulons professionnaliser le lotissement. Le ministère de l'équipement a défini récemment par décret le contenu du dossier de demande de permis d'aménager. Nous pensons que plusieurs pièces complémentaires auraient dû faire partie du dossier. Il nous paraît aberrant qu'un plan topographique ne soit pas demandé, répertoriant toutes les caractéristiques du terrain, les éléments à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Une étude d'insertion paysagère aurait également été un formidable outil. Les élus ne savent pas forcément lire un plan. Une série d'images tridimensionnelles, non contractuelles puisque le but est de contribuer à la réflexion en amont, leur permettrait de visualiser et d'apprécier la composition architecturale de l'opération. Nous pensons également qu'un homme de l'art (architecte urbaniste) ayant participé à la conception de l'opération doit assurer le suivi des permis de construire avant leur instruction par l'administration.

L'amélioration de la qualité passe nécessairement par un changement dans les méthodes de travail, la relation entre les différents acteurs et la manière de produire l'urbanisation. Avant de dessiner le plan de composition, il faut comprendre les enjeux du site, intégrer les logiques urbaines, sociales, environnementales, paysagères, architecturales. Les études préalables, le diagnostic initial, la concertation avec la collectivité locale et l'ensemble des parties prenantes, le suivi du chantier, la transmission des prescriptions aux acquéreurs et aux constructeurs, leur accompagnement au niveau des permis de construire, l'évaluation des résultats constituent des étapes clés. Mener une opération d'aménagement de cette façon ne peut se faire que dans le cadre d'une équipe plurielle.

## **3/ Le problème de la gouvernance**

La répartition actuelle des compétences en matière de politique du logement et d'urbanisme est telle que les responsabilités manquent de clarté. Le schéma institutionnel global est peu lisible, avec plusieurs niveaux d'action et de décision. Il est par conséquent peu efficace avec une prolifération d'outils et d'instances de coordination au niveau local. Ainsi par exemple, même si la loi énonce l'obligation de compatibilité des différents instruments de planification que sont les DTA, SCOT, PLH, PLU, cette exigence reste souvent lettre morte et sans caractère opérationnel.

Tous les professionnels s'accordent à reconnaître que le bon niveau de décision en matière de programmation urbaine, c'est-à-dire les logements de demain, n'est pas au niveau de la commune mais au niveau du bassin de vie, un territoire plus ou moins vaste, fonction des pôles urbains existants pouvant prendre en compte les notions d'emploi, de déplacements, d'activité, de mixité sociale, d'environnement, de services publics, etc...

Nous souhaitons qu'une nouvelle étape dans la décentralisation soit lancée avec le transfert à l'échelon intercommunal, qui serait élu au suffrage universel, des compétences logement et urbanisme. Parallèlement, les documents d'urbanisme (SCOT, PLH, PLU) qui sont actuellement des documents de planification doivent devenir des instruments de programmation avec obligation de résultats pour satisfaire les besoins en logements de nos concitoyens.