

SÉMINAIRE ROBERT AUZELLE

FORMES URBAINES – LOTISSEMENTS À REDÉCOUVRIR

table ronde du Mars 2007

Intervention de Jean-Michel THIBAUT, Directeur du CAUE de la Charente-Maritime.

La tendance à re-considérer le lotissement comme une simple procédure, en la détachant des effets concrets qu'il produit aujourd'hui sur la forme urbaine, laisse à penser qu'un fait têtue : le désir d'accès à la maison individuelle, puisse cohabiter avec une exigence collective : produire dans cette forme d'aménagement une urbanité acceptable.

Sans angélisme, nous soulignerons d'abord les aléas que cette procédure comporte dans sa construction juridique et en quoi ils handicapent sérieusement sa capacité à produire une urbanité contemporaine.

Porté par un seul aménageur, le lotissement se présente avant tout comme un produit mono programme, généralement d'habitat, à l'heure où la diversité des fonctions et la mixité de l'habitat sont clairement visées dans les politiques publiques et le code de l'urbanisme.

Sa structure juridique présente également l'inconvénient majeur de découper le processus d'aménagement en trois temps bien distincts, pris en charges par trois acteurs différents dont les intérêts apparemment communs, reposent en réalité sur des logiques économiques propres. Le temps de l'urbanisme et du foncier est confié à la collectivité locale, le temps de l'aménagement dévolu à l'aménageur-lotisseur et le temps de la construction capté par les constructeurs de maisons individuelles. La mise en cohérence de ces trois temps et de ces trois acteurs demeure l'obstacle majeur à surmonter pour intégrer dans cette production d'aménagement la qualité urbaine et la prise en compte de critères « durables ».

Enfin le lotissement, à l'inverse d'autres procédures, n'intègre pas l'obligation de financement des équipements publics induits par le projet (dessertes, services, etc...). Il participe en cela à la grande ambiguïté qui frappe et entretient l'étalement urbain : la cécité budgétaire vis-à-vis des charges collectives provoquées par le phénomène.

Pour nous, en Charente-Maritime, le lotissement reste le mode d'aménagement dominant de la périurbanisation. C'est le lieu de rencontre entre un terrain à bâtir et un projet de maison individuelle, en ce sens c'est avant tout un modèle économique à qui l'on ne demande pas de porter des valeurs urbaines, quand bien même il pourrait le faire.

Mais, comment infléchir ce produit foncier de l'étalement urbain vers plus de qualité résidentielle, architecturale, environnementale ?

L'inopérance des documents d'urbanisme à imposer de la qualité urbaine est partout constatée. L'impact des documents de conseil est médiocre et les multiples «GUADET » du lotissement accumulés depuis trente ans n'ont pas infléchi la perte croissante des valeurs urbaines constatée dans ces opérations.

Enfin les expériences et références innovantes reposent sur le recours à une architecture très radicale, trop sans doute pour que le plus grand nombre y adhère.

Tournant le dos aux recettes, notre action posa comme principe que, tenter de modifier les résultats imposait de le faire avec les acteurs, en travaillant leurs logiques, en tentant de les impliquer dans des méthodes de travail différentes, en leur proposant des objectifs simples sur lesquels ils s'engageaient à apporter des réponses.

Cette action conduite par un comité de pilotage départemental associant l'ensemble des acteurs publics et privé de l'aménagement à été menée, avec le soutien de l'association des Maires, sous la forme d'un appel à projet qui fixait des règles de méthode et des cibles sur lesquelles des solutions étaient attendues¹.

Les réponses apportées aux cibles par les opérateurs publics ou privés et leurs équipes pluridisciplinaires de maîtrise d'œuvre mettent en évidence des thèmes récurrents.

1/ L'intelligence avec le territoire.

Avant toute formalisation, une analyse du territoire posé en termes de paysage et de mode de vie dans l'espace communal, génère des propositions dont l'originalité s'ancre sur ces éléments du contexte. Cette

¹ - Quel urbanisme durable pour les nouveaux habitants ? Bilan de l'appel à projet, éditions du CAUE 17, 2007

méthode d'approche s'est révélée relativement efficace pour échapper à la banalisation effrayante qui traverse les nouveaux lotissements et poser des références auxquelles nouveaux et anciens habitants pouvaient rattacher leurs représentations du site communal.

2/ L'adaptation aux modes de vie contemporains.

L'étude ethnologique menée par le CAUE 17 sur les modes d'habiter le territoire périurbain démontre combien les lieux de contact et d'échange ne se décrètent pas : ils existent déjà, où bien s'affichent le plus souvent en dehors des espaces « publics » des opérations : sorties d'écoles, abri-bus, transports en commun². Certains projets se sont attachés à privilégier les liens à tisser vers ces lieux de sociabilité, voir à insérer dans les lotissements des activités nouvelles intéressant toute la population (jardins potagers, équipements publics, services).

La contraction de la place laissée aux voitures dans l'opération et la séparation entre la desserte automobile et la desserte piétonne ont été proposés sur deux projets, visant à casser la figure imposée : rue-voiture-garage-maison, trop contraignante en termes d'organisation.

3/ La dimension environnementale dans les opérations a principalement été traitée par des propositions visant la gestion alternative des eaux de surfaces. Noues, fossés, haies, mises en relation avec le bassin versant favorisent la gestion environnementale en même temps qu'elles constituent un mode original de composition du nouveau quartier.

Sans se départir de ces approches qualitatives menées à l'initiative du CAUE par quelques courageux aménageurs, un nouvel appel à projet, en 2007, visera la question essentielle posée par la formule juridique du lotissement : la mise en cohérence technique, économique ET commerciale du produit foncier et du produit habitat individuel. L'adhésion des professionnels à la première démarche permet d'espérer sur ce point des propositions transposables en termes de méthode.

²- Comment vit-on dans les nouveaux quartiers ?, Pascale Legué, éditions du CAUE 17, 2004