

ASSOCIATION DES PAYSAGISTES CONSEILS DE L'ETAT

Actes du séminaire du 30 mars 2001

LES LOTISSEMENTS

SOMMAIRE

* INTERVENTIONS DES CONFÉRENCIERS

- Ruth Marquès, chef de la sous-direction des métiers de l'aménagement à la DGUHC
- Nicole Roux-Loupiac, présidente de l'association des architectes conseils
- Brigitte Phémolant, sous-directrice du droit de l'urbanisme, service de la stratégie et de la législation à la DGUHC
- Daniel Laroche, paysagiste conseil du Var en l'absence de Anne-Marie Reboul, chef du service de l'urbanisme à la DDE du Var
- Catherine Espiasse, paysagiste conseil de la Lozère
- Jean-Pierre Saurin, paysagiste conseil de la Corse du Sud

* DEBATS

- Animation Sébastien Giorgis, paysagiste conseil de l'Ariège

Conception et réalisation de ce document : Marie Verdier, paysagiste conseil de l'Aude avec le bureau de l'association

LES SIGLES :

DGUHC : Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, ministère de l'équipement

CAUE : Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement

DDE : Direction départementale de l'équipement

SRU (loi) : Solidarité et renouvellement urbain

POS : Plan d'occupation de sols

ZAC : Zone d'aménagement concerté

COS : Coefficient d'occupation du sol

PLU : Plan local d'urbanisme

ADS : application du droit des sols

ENITHP : Ecole nationale d'ingénieurs des travaux horticoles et du paysage (Angers)

ABF : Architecte des bâtiments de France

ONF : Office national de forêts

PAZ : Plan d'aménagement de zone

**Ruth Marquès, chef de la sous-direction des métiers de l'aménagement à la DGUHC,
ministère de l'équipement**

La DGUHC est heureuse d'accueillir 13 nouveaux paysagistes conseils. Réussir la mission de paysagiste ou d'architecte conseil est une question d'engagement. Pour avancer, toutes les difficultés rencontrées en DDE doivent être signalées. Il faut mettre en place le plus possible des actions qui s'inscrivent dans le temps et contribuer ainsi à donner un sens aux interventions des services qui sont quelquefois trop proches du terrain.

L'engagement des paysagistes conseils

Plutôt que le sujet du jour sur les lotissements, je vais aborder avec vous des questions plus générales. Nous comptabilisons en 2001, 93 postes de paysagistes conseils contre 85 en l'an 2000. Nous avons recruté cette année, après avoir examiné 80 candidatures, 13 nouveaux paysagistes que nous sommes contents d'accueillir.

Je voudrais vous parler des questions d'engagement. En effet, je crois qu'être architecte ou paysagiste conseil est une question d'engagement sur laquelle la direction que je représente compte beaucoup, même si cela est parfois difficile à accepter par les services. A ce propos, je vous demande de nous signaler toutes les difficultés que vous rencontrez afin que nous puissions retravailler avec vous à une reconstruction avant que les braises ne deviennent des cendres dans vos départements. Signalez aussi à Claude Launay dont vous connaissez la diligence, les difficultés que vous pourriez avoir en terme de gestion.

accueillir

engagement

diligence

Je pense que, sur vos deux jours par mois, il est utile que vous mettiez en place un maximum de projets en collaboration, peut-être avec d'autres partenaires externes comme les CAUE par exemple. Vos actions doivent se démultiplier et s'inscrire dans le temps, se traduire par des dispositifs plutôt que par des conseils au coup par coup.

maximum de projets

Réussir votre mission

En dehors de vos séminaires et de vos assemblées générales comme aujourd'hui, vos rapports d'activité sont aussi très importants. Mettez toute votre fougue à les produire !

fougue

Pour notre part, avec certains de vos représentants, paysagistes et architectes conseils, nous avons produit une circulaire sur les conditions de réussite de vos missions en DDE. Au bout d'un an, nous comptons faire un bilan sur la prise en compte de cette circulaire.

Nous nous sommes engagés pour cette année à la production de fiches méthodologiques. Pour ce qui concerne les paysagistes, vous avez sélectionné trois thèmes :

fiches méthodologiques

- 1 . Le volet paysager de permis de construire
- 2 . Les arbres d'alignement
- 3 . Les atlas de paysage

Les architectes ont sélectionné :

- 1 . Le volet paysager du permis de construire
- 2 . Les stations d'épuration
- 3 . Les lotissements

Ces fiches seront communes aux deux professions même si certaines sont très "paysagistes" et d'autres très "architectes".

Distance et proximité

Je voudrais vous dire un mot sur la relation entre distance et proximité qui me semble propre à la fonction de paysagiste conseil.

distance et proximité

Il y a d'abord la distance objective par rapport au lieu puisque vous ne travaillez pas dans le département pour lequel vous êtes conseil.

Il y a ensuite la distance que crée le temps car vous n'êtes là seulement deux jours par mois.

Il y a enfin la distance du regard sur le paysage et sur le projet que vous donne votre culture et qui n'est pas partagée par les gens que vous allez voir. Vous avez la capacité de voir ce qui existe sur le terrain mais aussi ce qui va pouvoir être fait.

la distance du regard

Paradoxalement, toutes ces distances vous permettent d'être plus près du terrain, de la réalité des choses et du sens qu'elles peuvent prendre.

près de la réalité des choses

L'action que vous demande le ministère est de contribuer à donner un sens à l'action des services qui, eux, travaillent sur un territoire invisible à force d'être vu et où il n'y a pas de distance non plus par rapport aux acteurs. Je crois que c'est cette mise en sens qu'on vous demande pour que votre distance serve à mettre en place une proximité.

Nicole Roux-Loupiac, présidente de l'association des architectes conseils

Merci à vous de nous avoir invités, c'est symbolique de nous inviter réciproquement à nos assemblées générales et à nos séminaires. Ce rapprochement est nécessaire.

rapprochement nécessaire

Je pense que nous avons intérêt, les uns et les autres, à avoir des vues croisées sur les territoires et non pas une approche en lanières. Nos relations progressent; à notre séminaire, Pascal Aubry vous représentait, aujourd'hui Daniel Laroche m'a invitée, notre prochaine assemblée générale vous accueillera également.

lanières

Nous avons fait plusieurs choses en commun : débiter le groupe de travail avec la DGUHC et accueillir les nouveaux paysagistes et architectes conseils, ce sont deux occasions de se connaître et de partager nos points de vue.

Je pense également au rôle fondamental de nos associations respectives par rapport à la défense des valeurs de déontologie et d'indépendance d'esprit ainsi que par rapport à nos valeurs professionnelles.

déontologie

C'est à travers nos séminaires qu'on peut construire des points de vue, apprendre à théoriser, et faire avancer l'ensemble des acteurs sur les questions d'aménagement et d'urbanisme. Le choix du thème des lotissements me paraît fondamental. On oublie trop souvent, à l'approche de la loi SRU, que les lotissements dans les bourgs ou à proximité de ceux-ci sont aussi une manière de faire du renouvellement urbain. Mais les progrès sont difficiles à réaliser dans ce domaine et les architectes conseils dénoncent depuis 50 ans les manques de compétences flagrants.

Je remercie aussi Gérard Boher, architecte conseil, d'avoir accepté votre invitation à venir croiser son point de vue avec les vôtres.

renouvellement urbain

croiser

Sébastien Giorgis, paysagiste conseil en Ariège, prend en charge l'animation de la séance et des débats

Je vous remercie de m'autoriser une petite citation pour commencer. Je l'ai trouvée dans la plaquette publiée à l'issue du cinquantenaire des architectes conseils, elle est extraite du discours d'accueil d'Antoine Debré au Ministre de l'Équipement, Roger Galley, le 23 janvier 1975 : "il faudra bien, un jour plus ou moins prochain, s'attaquer aux problèmes des lotissements qui constituent le cadre rêvé pour un pourrissement accéléré, continu, irréversible de tout le paysage français".

A travers les interventions d'aujourd'hui, nous allons voir si ce jour est le jour attendu par Antoine Debré.

Brigitte Phemolant, Sous directrice du droit de l'urbanisme, service de la stratégie et de la législation à la DGUHC

La loi solidarité et renouvellement urbain ne change pas fondamentalement la réglementation des lotissements mais elle exige, pour chacun d'entre eux, un projet architectural et paysager. La DGUHC est entrain de réfléchir au contenu de ce projet et au type de document qui va être demandé pour garantir une réflexion sur le paysage. Elle attend les suggestions et l'aide des paysagistes. Les communes vont être impliquées d'une façon nouvelle dans le développement de leurs lotissements par de nouvelles responsabilités financières. Par ailleurs, le schéma de cohérence territorial porté par une réflexion intercommunale, va servir à rendre plus cohérent le développement de l'urbanisme tout en protégeant véritablement les paysages qui le justifient.

La loi "solidarité et renouvellement urbain" et le paysage

Je voudrais aborder le thème de la législation sous l'angle de l'actualité puisque la loi "**solidarité et renouvellement urbain**" vient d'être adoptée. Le paysage a une place importante dans cette loi notamment au niveau du schéma de cohérence territoriale qui va organiser les grands principes de l'urbanisation au niveau intercommunal. La loi reconnaît à ces schémas, qui normalement sont des schémas de principe, la possibilité de délimiter des éléments de paysages naturels ou urbains qui devront absolument être respectés dans le cadre des opérations d'aménagement et de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme.

principes de l'urbanisation

absolument respectés

Le rôle que vous pouvez jouer au niveau de la planification, notamment intercommunale, est tout à fait renouvelé et vous pouvez prêter votre assistance aux services pour identifier les éléments de paysage qui le méritent.

La loi "solidarité et renouvellement urbain" et les lotissements

La loi qui vient d'être votée n'a pas modifié les lotissements, elle a simplement apporté une exigence en ce qui concerne les dossiers de demande qui devront désormais comporter un projet architectural et paysager.

projet architectural et paysager

Cette disposition, dont l'entrée en vigueur n'est pas immédiate, est subordonnée à un décret qui doit fixer le contenu de ces projets et le seuil d'exigibilité du document. C'est essentiellement sur ce point-là que je voudrais aujourd'hui développer le dialogue avec vous.

dialogue avec vous

Pour le reste, notre droit est un droit dans lequel les divisions de terrains sont libres par principe. Elles sont contrôlées par des autorisations administratives diverses seulement si elles donnent lieu à des constructions. Par exemple, si une zone d'aménagement concertée est réalisée, c'est dans le cadre de cette opération que va se contrôler la division des terrains en vue de construire, pas par un lotissement qui se juxtaposerait.

Quand on a un permis de construire groupé, qui déjà autorise les constructions et prévoit en plus la division qui se réalisera après avoir construit, il n'y a pas non plus d'autorisation de lotissement en tant que tel. L'autorisation de lotissement n'est pas nécessaire à toute division, elle est nécessaire lorsqu'il y a des divisions d'une certaine importance en vue de rendre un terrain constructible. Le code précise que les seuils peuvent varier (3 ou 5 terrains) ainsi que les types de terrains qu'on prend en compte.

les seuils

L'autorisation de lotir est un acte important pour lequel les textes, issus d'un décret de 1977, incitent le pétitionnaire à aller voir les services et à discuter de l'insertion de son lotissement dans le paysage ou le site urbain. Mais le texte lui-même du décret n'est pas très lisible, comme souvent l'écriture juridique qui ne dit pas franchement ce qu'elle veut. On attendait que le lotisseur vienne spontanément voir les services instructeurs qui étaient sensés imposer un règlement et des contraintes si le projet lui-même ne garantissait pas l'insertion paysagère.

l'écriture juridique

l'insertion paysagère

Aujourd'hui, le service instructeur joue de moins en moins le rôle de conseil. On introduit dans la demande des pièces objectives non pas pour permettre aux services de dialoguer directement mais pour s'assurer que la personne a bien fait la démarche. Le volet paysager des permis de construire relève de la même intention et c'est finalement quelque chose d'assez décevant : plus il est misérable et moins il dit, plus il est beau et moins sa sincérité est évidente.

le rôle de conseil

misérable *décevant*
sincérité

Un groupe de travail pour élaborer le projet architectural et paysager

Pour préciser la nature du projet architectural et paysager, cela signifie pour nous, qu'il va falloir faire un texte réglementaire qui indique concrètement le contenu de ce projet. Nous souhaiterions aboutir à autre chose que le volet paysager du permis de construire. Je viens donc lancer un appel auprès de vous afin de mettre à profit votre expérience. Le décret va sortir d'ici la fin de l'année et il va porter sur toute l'ADS, permis de construire et arrêté de lotir, et va être une remise à plat des pièces exigées mais aussi de la durée d'instruction et de son déroulement.

autre chose que le volet paysager

décret

Nous sommes entrain de mettre en place un groupe de travail pour y réfléchir. S'il y a des candidats, vous pouvez vous adresser à Philippe Baffert, bureau DU1.

groupe de travail

On peut avoir des contributions écrites qui seront centralisées, vous pouvez aussi désigner un ou deux représentants pour venir participer à ce groupe où il y aura des architectes, des DDE. Nous essaierons de regrouper des praticiens d'origines diverses et pas seulement des juristes.

regrouper des

En effet l'idée de "projet architectural et paysager" nous laisse un peu perplexes parce que le règlement n'était pas obligatoire et ne l'est pas devenu par la loi : le lotissement est avant tout une division, un problème d'insertion mais pas un problème architectural en tant que tel. La distinction, pour moi, entre le paysage et l'architecture n'est pas évidente et je pense qu'il serait sage de traiter l'ensemble des problèmes.

praticiens

Pour ce qui est de l'aspect paysager, il y a déjà une notice devant indiquer quelle est l'insertion paysagère. La volonté du législateur était certainement de l'améliorer, mais comment faire ?

C'est là que nous avons vraiment besoin de vos idées. Notre idée à nous serait de provoquer une réflexion chez les gens plutôt que de demander un résultat fini du type "volet paysager". Nous voudrions imposer un passage obligé par un certain nombre de questionnements.

comment faire ?

Lorsqu'on vous soumet un projet de lotissement, vous vous posez un certain nombre de questions sur son insertion paysagère. Est-ce qu'on ne peut pas formaliser cette démarche intellectuelle dans une série de questions qui, une fois renseignées, conduiraient les gens à faire quelque chose ?

démarche intellectuelle

Isabelle Schmit, paysagiste conseil de la Meuse

Je suis d'accord avec vous sur le fait que, dans beaucoup de domaines, l'architecture et le paysage se rejoignent, mais je me demande si la vraie question n'est pas : comment faire pour rendre compétente la majorité de la population ? On est bien obligé de s'interroger parce que les lotissements ne sont pas toujours pensés par des gens compétents.

Brigitte Phemolant, DGUHC

Notre idée est d'obliger les pétitionnaires à avoir un questionnement guidé, un cheminement intellectuel qui permettent d'instituer un dialogue qui pourrait être formalisé.

cheminement intellectuel

Peut-être devez-vous jouer un rôle plus important dans la constitution des dossiers de certains lotissements ? Il faut distinguer, en effet, la compétence pour remplir le dossier et sa présentation formelle qui est une exigence réglementaire servant à délivrer l'autorisation.

Que mettre concrètement dans ce décret ? Aujourd'hui, le texte nous dit qu'il faut une notice qui explique l'insertion paysagère. Nous savons que ce texte ne convient pas et qu'il va falloir aller plus loin. Que va-t-on demander ? Des photomontages ? Des dessins ? Sommes-nous capables d'inventer autre chose ?

Personnellement, je trouve que le volet paysager fonctionne mal pour le permis et nous n'avons pas envie de refaire la même chose. Nous pensons que, compte tenu de vos qualifications, vous faites partie de ceux qui doivent avoir en main certains éléments importants à intégrer dans un dossier de demande d'autorisation de lotir.

volet paysager fonctionne mal

Je crois également qu'on ne doit pas mêler ce qu'on demande au pétitionnaire avec le rôle que joue ensuite l'administration pour contrôler ce qu'il y a dans le dossier.

Il est clair que, tant que la qualification ne s'améliorera pas au niveau des instructeurs ADS, le contrôle sur le volet paysager se fera uniquement sur pièce : la pièce existe ou elle n'existe pas. En tous cas, sur la constitution du dossier, il va falloir que, d'ici la fin de l'année, nous trouvions une solution que je souhaite différente de celle du volet paysager du permis de construire.

qualification

une solution

La deuxième chose que nous impose le décret est de fixer un seuil à partir duquel nous allons exiger des pièces plus importantes. Là non plus, nous n'avons pas d'idée préconçue, sinon qu'à défaut de trouver autre chose que le volet paysager, on aura plutôt tendance à retenir un seuil très haut.

En revanche, si on s'oriente vers une démarche intelligente, on baissera par exemple à 5 lots le seuil à partir duquel on demandera une autorisation de lotir systématique. Mais la discussion sur les seuils, nous la mettons plutôt a posteriori, en fonction des éléments que nous aurons trouvés pour constituer le dossier.

seuil très haut

démarche intelligente

La loi "solidarité et renouvellement urbain" et la responsabilité des communes.

La loi SRU a également modifié le lotissement sur une autre point très indirect qui est celui du problème de financement des réseaux. La loi a mis fin à la participation pour service public, industriel et commercial. Cette participation avait été créée dans les logiques d'urbanisation mises en oeuvre en 1971 par le ministre Chalendon. Il suffisait alors d'avoir 4000m² pour pouvoir construire n'importe où en France à condition de payer les réseaux. La citation que vous relevez du ministre Galley était une réaction contre ce mitage totalement anarchique de notre territoire. C'était une initiative privée qui pesait sur l'instructeur pour pouvoir accorder le financement à des extensions de réseaux. Les textes ont changé et nous avons des lois anti-mitage très précises, même si jusqu'à présent, nous n'avons jamais coupé à la vraie cause du mitage qui est le financement.

financement des réseaux

Les lotissements, aujourd'hui, sont fortement marqués par cela. A la place de cette participation pour service public, industriel et commercial, la loi SRU institue une participation pour voie nouvelle, et il y a une différence fondamentale puisque c'est la commune qui décide de créer la voie. Aménager une voie qui rend constructible de part et d'autre des terrains sur une profondeur de 80 mètres est une démarche cohérente d'aménagement plus que de passer des tuyaux pour desservir un terrain.

participation pour voie nouvelle

Il s'agit donc là d'organiser l'espace autrement que selon des structures stéréotypées et de faire de l'urbain. La loi SRU concourt à cela par la relance de la planification intercommunale et notamment les plans locaux d'urbanisme qui devront désormais couvrir l'intégralité du territoire communal selon un projet d'ensemble. Ainsi, quand on développera une urbanisation dans une partie de la commune, on devra mesurer les incidences sur les autres secteurs et la pertinence du projet.

passer des tuyaux

planification intercommunale

Le lotissement lui-même n'est qu'un mode de production de terrains à construire et ce n'est pas la procédure en tant que telle qui pose des problèmes. Des permis groupés auraient, finalement les mêmes effets sur le paysage. Il faut réactiver une démarche d'ensemble plus cohérente qui tout à coup est rendue possible par la réforme très profonde du code de l'urbanisme. Mais la loi n'y suffit pas et nous devons essayer de promouvoir de nouvelles techniques, de nouvelles approches, de nouvelles méthodes.

réforme du code de l'urbanisme

nouvelles méthodes

Vous avez un rôle à jouer dans la planification au niveau des schémas de cohérence qui identifient les espaces méritant une protection particulière. Ces espaces devront ensuite être absolument respectés et nous ne pourrions plus avoir le cas de la coupure verte de Toulouse dans laquelle s'implante Leroy-Merlin en toute légalité.

coupure verte de toulouse

Le plan local d'urbanisme est facteur de cohérence sur l'ensemble du territoire communal et il comporte, de ce point de vue, les mêmes éléments de la loi paysage que le plan d'occupation des sols.

loi
paysage

C'est la refonte du financement qui modifie les données de l'urbanisation dispersée et, en ce qui concerne particulièrement les lotissements, il y a un vrai enjeu de réflexion que nous allons associer avec l'évolution de l'instruction de l'ADS pour arriver à quelque chose qui soit mieux qu'avant.

quelque chose qui soit mieux qu'avant

Vous avez vraiment votre part dans cette évolution et nous comptons sur votre expérience et sur vos propositions pour nous aider à trouver des choses moins formelles, qui ne soient pas du juridique vide.

Claire Laubie, paysagiste conseil dans la Charente Maritime

Sur la moitié des lotissements, la situation problématique ne provient pas tant de l'instruction ou de la conception que de la zone Na du POS.

Que va-t-il se passer en amont et non pas au moment de l'instruction ?

J'ai lu rapidement les décrets qui sont sortis il y a deux jours. A propos du seuil de 5000m², j'aimerais que vous précisiez si vous avez des éléments sur cette question.

Brigitte Phémolant, DGUHC

Sous l'ancienne réglementation, un schéma directeur à l'échelle intercommunale ne s'imposait qu'aux documents d'urbanisme, c'est-à-dire au POS. Si le POS n'existait pas ou si il était annulé, toute la réflexion intercommunale disparaissait. C'est ainsi, notamment, que les communes des Hauts de Seine ont fait annuler leur POS pour vice de forme de publicité et ont pu faire, sous forme de permis de construire directs, tout ce qu'elles ne pouvaient pas faire dans le cadre du POS, parce que c'était contraire au schéma directeur de la région Ile de France.

schéma directeur

annuler leur

pos

Nous avons voulu supprimer cela d'autant plus que le schéma de cohérence peut délimiter des zones à protéger absolument. Nous avons considéré que pour les grosses opérations, il fallait que ce schéma de cohérence puisse être appliqué directement et qu'il ne s'impose pas uniquement aux documents d'urbanisme. Alors, nous avons cherché un seuil qui, effectivement, est susceptible d'être de 4999m². C'est un problème, mais l'idée, c'est que toutes les ZAC, tous les lotissements ou permis de construire qui sont d'une importance justifiant l'étude d'impact, doivent être nécessairement compatibles avec le schéma de cohérence. Que la commune se dote ou non d'un document de planification, elle doit respecter la démarche intercommunale.

schéma de cohérence

démarche intercommunale

Gérard Boher, architecte conseil honoraire

Il y a un gros obstacle aujourd'hui à faire des lotissements plus denses, ce sont les normes édictées par les communes concernant les surfaces minimum de parcelles et les distances aux limites

Est-ce que ces dispositions ont été évoquées, soit pour les maintenir, soit pour les supprimer ?

Brigitte Phémolant, DGUHC

C'est une question qui a été au centre des débats. Le plan local d'urbanisme ne réglementera pas la taille minimale des terrains dès lors que ceux-ci seront desservis par les égouts. La taille minimale des terrains ne peut donc qu'être liée aux normes de l'assainissement individuel.

assainissement individuel

Par ailleurs, dans le cadre de la loi sur l'eau, les communes doivent identifier les secteurs où il y a de l'assainissement individuel ou de l'assainissement collectif. Nous avons lié le plan local d'urbanisme à ce zonage pour faire en sorte que, contrairement à ce qui se passe aujourd'hui, quand une commune dit qu'à un endroit il y a de l'assainissement collectif, elle ne puisse pas, comme c'était possible avec le POS, prévoir que l'assainissement est individuel. La taille des terrains est donc illimitée.

la taille des terrains est illimitée

Pour ce qui est du COS, le projet du gouvernement proposait d'en supprimer la possibilité sauf pour des causes particulières ou pour les zones Na, mais nous n'avons pas été suivis par le parlement.

parlement

En revanche, vous savez que la taille des terrains et le COS sont générateurs de structures extrêmement figées parce que l'article L111-5 du code de l'urbanisme faisait que, dès qu'il y avait une construction sur un terrain et qu'on le divisait ensuite, on tenait compte de ce qui avait été construit sur la parcelle initiale et on disait qu'on ne pouvait pas construire plus que ce qui aurait été possible sur cette parcelle initiale. Heureusement que cette règle avait été instituée en 1976, parce que, si elle l'avait été au 18ème siècle, la France ne se construisait plus !

Cette règle est abrogée depuis décembre dernier ce qui veut dire que, dans la période transitoire, les POS restent applicables jusqu'à leur première révision et lorsqu'ils seront révisés, ils devront supprimer la taille des terrains. Les POS deviendront des plans locaux d'urbanisme le 1er avril, mais tant qu'ils ne sont pas révisés, leur contenu reste légal.

au 18ème siècle

Nous allons avoir une période intermédiaire où certains PLU vont comporter des règles de POS, notamment la taille des terrains, mais s'il y a des divisions, elles seront possibles sans aucune limitation et on prendra, pour apprécier le droit à construire, la nouvelle parcelle qui a été créée. L'idée sous-jacente est qu'on ne peut pas imposer une densité minimale, mais il n'est pas de l'intérêt général d'imposer de gaspiller du terrain.

Les zones Nb sont supprimées et vous avez vu que, dans le décret, nous avons changé le nom des zones pour éviter que d'ici quelques années on ait à rajouter un Nb quelque part.

gaspiller du terrain

Jean-Marc L'Anton, paysagiste conseil en Saône et Loire

Je croyais que le lotissement commençait à partir de deux lots. En effet, il pourrait y avoir un impact tout aussi important avec deux lots. A partir de 20, généralement, on commence à mettre des moyens pour réfléchir.

Ensuite, je pense que tout le monde ici comprend bien ce qu'est la cohérence d'un projet architectural et paysager ou un projet urbain. Moins vous préciserez de quoi il s'agit, plus cela nous permettra d'obliger les gens à travailler. Le problème qu'il y a aujourd'hui c'est que les gens remettent des documents qui sont réglementaires mais n'ont pas de rapport avec le projet qui leur est demandé.

On a du mal à entendre de votre part que le personnel de l'état risque de ne pas avoir de compétence supplémentaire à l'avenir. En effet, si on donne les moyens au personnel ADS, on voit bien qu'il a toutes les capacités pour comprendre et interpréter ce qu'est la cohérence d'un projet architectural et urbain. Il faut qu'on leur laisse le temps de travailler de façon plus serrée avec le paysagiste et l'architecte conseil.

Par ailleurs, il y a toute une série de questions auxquelles on ne répond pas : quel est le coût social d'un lotissement ? Comment va-t-on faire le ramassage scolaire ? Les ordures ? etc. Ce sont des questions auxquelles il faut obliger la collectivité, plus que le lotisseur, à répondre afin d'évaluer le coût réel d'un lotissement.

Brigitte Phémolant, DGUHC

Je ne vais pas du tout jeter la pierre aux services et je ne suis pas maîtresse de l'évolution ni des attributions de compétence au niveau des DDE. Toutefois, il faut bien, lorsqu'on rédige un décret aujourd'hui, tenir compte d'une situation réelle. De ce point de vue, je pense utile de déterminer s'il faut induire des démarches, des réflexions, si on doit créer des mécanismes de contrôle autres que formels et sur quoi.

Sébastien Giorgis, paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Sur la question du ramassage scolaire, j'ai cru avoir lu dans la loi que les nouveaux quartiers autorisés dans le cadre du PLU seront obligatoirement pensés en fonction des déplacements, des ramassages

d'ordures, des programmes locaux d'habitat etc. Le lotissement, dans le cadre du PLU, devrait a priori répondre à tout cela.

Françoise Gaillard, paysagiste conseil du Haut-Rhin

Nous avons vu cette année, l'architecte conseil et moi-même, un nombre considérable de lotissements et nous essayons d'en tirer des leçons et d'extraire les bons exemples pour faire un peu de formation auprès des agents ADS. Ils objectent que leur compétence s'arrête à la validation du dossier administratif mais qu'il n'ont pas le droit d'apprécier la qualité, ce qui est de notre ressort. Nous avons pourtant essayé de faire en liaison avec eux, une sorte de volet paysager quand nous sentions que les gens se donnaient la peine d'y répondre. C'est quand même là que se situe le problème. Nous pouvons nous poser le problème de la compétence du lotisseur, mais nous allons toujours aboutir au manque de compétence ou à une absence de volonté d'initiative de la part des instructeurs.

Est-ce que, dans le cadre de la nouvelle loi, les instructeurs ne vont pas, une fois de plus, se retourner vers nous quand ils auront répondu à un questionnaire, sans pouvoir aller tellement plus loin dans l'appréciation des critères ?

Brigitte Phémolant, DGUHC

Est-ce que les questionnements ne peuvent pas conduire à remplir le dossier ou est-ce une autre démarche ? On peut éveiller la curiosité en posant des questions, mais on ne va pas créer ainsi la compétence pour y répondre correctement.

Sébastien Giorgis, paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Dans les trois témoignages qui vont suivre, il y a des réponses à vos questionnements. D'abord, Daniel Laroche va faire une analyse du processus d'instruction du permis de lotir dans le Var et en tirer un certain nombre de conclusions.

Catherine Espiasse, parlera de son expérience en Lozère et Jean-Pierre Saurin de la Corse et du guide élaboré à l'intention des concepteurs de lotissements.

Daniel Laroche, paysagiste conseil du Var, en l'absence d'Anne-Marie Reboul, chef du service de l'urbanisme à la DDE du Var

La démarche mise en place à la DDE du Var consiste à intervenir sur les avant-projets de lotissements avec les concepteurs et non pas une fois que le projet est achevé. Il s'agit de sensibiliser à la fois les services et les concepteurs au paysage et aux espaces publics des nouveaux quartiers qui représentent de vrais enjeux urbains ; les communes, quant à elles, acquièrent des compétences accrues dans le domaine de l'urbanisme grâce au renouvellement récent de leurs cadres. Si la qualité architecturale des constructions se maîtrise mal, la prise en compte du terrain lui-même et la qualité des espaces publics, en revanche, relèvent à part entière de la responsabilité des concepteurs.

Dans le Var, une politique d'instruction qualitative des lotissements

Dans le Var, la politique d'instruction qualitative des lotissements a été engagée en 1997, notamment avec Nicole Roux-Loupiac qui était à l'époque architecte conseil de la DDE. En 1999, en accord avec l'architecte conseil Borja Huidobro qui vient très souvent en appui, cette action devint une prérogative du paysagiste conseil.

prérogative

En 1999, sur 233 autorisations de lotir passées à la DDE, j'en ai vu 35. En 2000, sur 257, j'en ai vu 40. L'ensemble représente une production de 745 lots pour 1999 et de 858 lots pour 2000.

Dans le processus d'instruction du permis de lotir, il y a d'abord le dépôt en mairie où est donné un premier avis, puis le dossier est transmis à la subdivision.

En mairie généralement, les services d'urbanisme disposent d'un personnel jeune, avec des formations d'urbanistes. En subdivision, dans les services instructeurs, ce sont les cadres B qui traitent les lotissements alors que les cadres C traitent plutôt les permis de construire. Au passage, notons que cette mobilisation peut avoir des répercussions sur l'instruction des permis de construire, lorsqu'il s'agit de mettre en place conjointement une politique d'appréciation qualitative des dossiers du volet paysager des permis de construire par exemple.

personnel jeune

Une règle a été établie : sauf cas particulier identifié par l'instructeur, pour moins de 5 lots, l'instruction est faite complètement en subdivision. Auparavant, les instructeurs ont participé à des formations visant à leur apprendre à apprécier les enjeux des dossiers et à en référer éventuellement à l'architecte ou au paysagiste conseil. Au dessus de 5 lots, c'est l'instructeur lui-même qui fait l'instruction mais il doit passer obligatoirement devant le paysagiste conseil. Pour plus de 20 lots, l'instruction est centralisée au siège de la DDE. Elle est faite par un service spécialisé avec des cadres A et B.

instructeurs

*passer obligatoirement
service spécialisé*

Comment se passe l'instruction au siège de la DDE avec l'aide du paysagiste conseil ?

L'encadrement est constitué par deux personnes, cadre A et cadre B, avec une équivalence d'un emploi à plein temps.

Il y a d'abord une instruction administrative préliminaire du dossier, puis une visite sur le terrain en compagnie du paysagiste conseil, et ainsi l'assurance existe qu'un travail a été fait avant l'avis sur permis. Ensuite une réunion est faite avec un élu de la commune, le promoteur, le concepteur, l'instructeur de la subdivision, et le paysagiste conseil. Le service instructeur y fait ses remarques sur la partie administrative et réglementaire et commence alors le travail sur la qualité même du lotissement.

visite sur le terrain

Prendre l'habitude d'intervenir au niveau des avant-projets de lotissements.

Nous en sommes aujourd'hui à tirer le bilan des expériences depuis 1997 et à envisager comment la DDE va pouvoir agir sans avoir à mobiliser autant le paysagiste conseil. Le but recherché est de faire appel aux conseils que sur les dossiers à forts enjeux. Le service de l'urbanisme de la DDE va prendre un stagiaire ENITHP de mai à septembre 2001 qui sera chargé de mettre en forme les conclusions de l'expérience acquise aujourd'hui dans l'instruction qualitative des lotissements, sous la direction de Madame Anne-Marie Reboul, chef du service de l'urbanisme.

agir sans notre aide

Une instruction qualitative des lotissements ne peut se faire sans un accompagnement conceptuel ou intellectuel des personnels des services, même si on s'aperçoit que tout a été dit depuis 20 ans sur le sujet ; il y a d'une part des centaines de plaquettes sur la façon de faire un lotissement de qualité et d'autre part de nombreuses démarches de sensibilisation qui ont souvent été fructueuses.

accompagnement conceptuel

des centaines de plaquettes

Par ailleurs il faut absolument arriver à discuter au niveau des avant-projets au lieu de venir en censeur sur un projet qui est déjà terminé. Dans cette perspective, nous avons entamé une série de réunions avec les concepteurs pour les mobiliser. Nous avons remarqué que ces derniers n'affirment pas leurs connaissances et leur compétences face à la maîtrise d'ouvrage qui ne perçoit pas l'utilité de faire des lotissements de qualité. En conséquence nous avons essayé de développer la notion de responsabilité du projet urbain. Lorsqu'un géomètre, un architecte, ou tout autre concepteur fait un projet de lotissement il prend la responsabilité énorme de participer à la qualité de la ville en devenir. Faire un lotissement c'est intégrer une déontologie de création de l'espace qui est un engagement moral sur la qualité de la ville.

censeur

responsabilité du projet urbain

engagement moral

Bien sûr, une autre démarche de sensibilisation consiste à développer l'échange régulier d'expériences sur les techniques, les façons de faire, les visites de projets réussis.

Par ailleurs, la présence obligatoire des instructeurs aux séances du paysagiste conseil nous a paru très efficace. Ils ont appris à connaître un discours, une façon d'aborder les problèmes et l'espace qui leur a été très profitable. Par la suite, ils pourront sans doute prendre notre relais.

discours

*espace
relais*

Travailler à la qualité de l'espace public

Dans le Var, je l'ai déjà dit, le gain le plus évident, ce sont les discussions au niveau de l'avant-projet. Mais malheureusement nous nous sommes aperçus que la qualité du lotissement au niveau des dossiers n'est pas suffisante pour garantir une qualité au niveau de la réalisation. Et là nous ne pouvons nous empêcher d'évoquer un certain laxisme général, que ce soit avant l'instruction et après, lors de la construction.

laxisme

Je pense aux relations préliminaires entre le maire et l'aménageur quand celui-ci vient discuter directement d'un projet de lotissement. On s'aperçoit que souvent les élus promettent n'importe quoi sous prétexte que quelqu'un vient avec de l'argent pour faire des terrains à construire. C'est donc un réel problème d'opérer un revirement sur la qualité du projet alors que le maire a déjà fait des promesses. Qu'en sera-t-il lorsque les maires auront l'ADS complètement sous leur responsabilité ?

opérer un revirement

Par ailleurs, il est vrai que les services font preuve d'un certain relâchement dans les certificats d'achèvement du lotissement qui autorise la commercialisation. Il en va de même pour les constructions : si on émet des règles pour les constructions et que les certificats de conformité sont donnés sans faire référence à ces règles, il devient inutile de se battre.

*certificats de conformité
se battre*

Souvent, communes et lotisseurs ont un produit de référence qui est complètement différent du nôtre. Nous recherchons des projets de quartier, de ville, alors qu'une bonne partie de la chaîne de production a en tête des unités indépendantes avec une sectorisation et une parcellisation. L'expérience nous a montré qu'en définitive l'effort devait être porté sur l'espace public et sur ses relations avec la parcelle privée. L'espace collectif est le seul qu'on puisse réellement maîtriser et il doit bénéficier, lors de l'instruction, d'un maximum d'efforts qui vont contribuer à lui donner vraiment un statut de projet de quartier.

produit de référence

parcellisation

l'espace collectif

Dans le domaine de la construction elle même les choses sont difficilement maîtrisables. Le chef du service départemental de l'architecture et du patrimoine du Var me disait avant-hier que le détail de la porte-fenêtre est du domaine du privé alors que les alignements, les toitures, les couleurs, relèvent du domaine collectif. Il faut réaliser un juste équilibre entre ce qui relève de la liberté du domaine privé et ce qui relève du collectif. Comme dit l'adage, la maison qu'on construit appartient à celui qui la voit !

*la porte-fenêtre
un juste équilibre*

Dernier point : les caractéristiques du terrain. On a du mal à faire respecter tout ce qui est pentes, murets, végétation dans le Midi. Une des origines de ces réticences vient du fait que la parcelle à lotir est traitée en plan. Il faut savoir qu'aujourd'hui, les géomètres développent des logiciels de rentabilité optimale entre la surface du terrain, les surfaces des lots et l'espace public et on a du mal à aller contre cette démarche qui est cautionnée par la mairie et le financier de l'opération.

logiciels de rentabilité

le financier de l'opération

Pour conclure il nous faut évoquer l'avenir possible, dans le cadre de la décentralisation, d'une instruction des lotissements et des permis de construire strictement en mairie. C'est entre les mains des maires et des maîtres d'ouvrage que se fait vraiment le paysage. Je ne sais pas si les communes vont être très satisfaites d'avoir la charge de tout l'ADS. En tout cas l'instruction qualitative des dossiers sera toujours d'actualité et nous pensons que seule une vraie responsabilisation peut être le moteur d'une augmentation des compétences.

*la charge de tout l'ads
augmenter les compétences*

Catherine Espiasse, paysagiste conseil de la Lozère

Il y a dans le département de la Lozère une situation institutionnelle très favorable pour développer une réflexion qualitative dans la construction des lotissements mais, par ailleurs, la pénurie de terrains n'encourage pas cette attitude. Tenir compte du paysage existant, de la topographie est une première étape admise par tous mais nous avons du mal à être suivis dans les propositions de morcellement des terrains de surfaces différentes ou dans nos suggestions d'implantation du bâti sur les parcelles. Les nouveaux PLU sont attendus comme des documents utiles pour délimiter plus correctement les zones constructibles en fonction des exigences des paysages. Mais il faudrait changer l'attitude des subdivisions qui n'aiment pas voir remises en cause leurs prérogatives et leurs pratiques d'aménagement des espaces publics.

La situation dans le département de la Lozère

La Lozère est un département de 76 000 habitants. Chaque année sont créés entre 25 et 35 lotissements, ce qui est assez peu pour que, entre l'architecte et moi-même, nous voyions entre 90 et 95% des dossiers.

95% des dossiers

La Lozère est un paysage de plateaux ouverts et d'habitat traditionnel très ramassé. Toutes les constructions nouvelles, et notamment les lotissements, ont donc un impact très important dans le paysage. Ceci justifie la priorité donnée à ces dossiers dans mes interventions de conseil.

impact

A mon arrivée, j'ai trouvé dans le département un "club de conseil architectural" constitué du SDA, du CAUE, des services aménagement et urbanisme de la DDE, du Parc National de Cévennes et de l'architecte conseil. Ce club avait pris l'initiative de réunir les géomètres et de travailler avec eux en amont sur les lotissements qu'ils traitent dans 90% des cas, ici comme ailleurs.

club de conseil architectural

Ils viennent donc présenter aux communes et à la DDE leurs projets. Le minimum exigé est de montrer un lever topographique du terrain accompagné de photographies avec, éventuellement, les murets, la végétation etc. Presque tous les géomètres se sont associés à cette démarche. La situation est donc très favorable, même si, comme on va le voir, les résultats sont parfois extrêmement disparates.

lever topographique

disparates

Un exemple concret

Le projet que je vous présente est situé sur la commune de Le Malzieu. Il a été le fruit d'une série de discussions avec le maire et le géomètre, après une première réunion à laquelle participait la cellule d'urbanisme de la DDE. Le terrain n'était pas homogène du point de vue de ses pentes, de son ensoleillement ; il comportait des murets et des talus. Nous avons envie de faire un découpage qui tiennent compte de ces données géographiques, au risque de présenter des lots pas tout à fait identiques. L'un des soucis du maire, au contraire, était de générer une situation non égalitaire avec des lots plus grands que d'autres donc plus chers. Il souhaitait que le prix au m2 du terrain reste constant alors que nous avons suggéré que les terrains pentus ou accidentés mais plus grands soient vendus au même prix que les terrains plats et plus petits. Notre proposition de découpage était également liée au tracé des voiries de desserte que nous souhaitions parallèle au relief pour limiter les terrassements.

Quant à l'implantation du bâti, nous avons suggéré deux possibilités : soit des maisons couplées qui permettent d'exploiter des terrains de petite taille, soit d'adapter les limites des lots aux formes naturelles du terrain (une petite crête secondaire, par exemple). Nous avons établi par la suite une placette de retournement qui se dessine comme une place publique, parallèlement aux courbes de niveau et nous avons obtenu l'idée d'une présentation des maisons en limite séparative, de manière à construire la place par les façades.

Le principe d'implantation du bâti n'est pas complètement acquis puisque les gens feront ce qu'ils voudront sur leurs parcelles. De plus, il y a des réticences, à la fois de la part de l'Équipement et de la part des maires pour construire en limite séparative : il faut pouvoir garer sa voiture devant sa maison et non pas sur l'espace public comme l'impose la construction en limite de voirie. Il arrive même que ces dispositions soient interdites par le règlement du lotissement ou par le POS.

Toutefois, nous avons constaté une évolution à la suite de nos interventions dans les découpages des lots, le traitement des limites, les plantations, les places de retournement traitées comme des espaces urbains et qualifiés. Nous allons, à partir de cet exemple, essayer d'aller plus loin.

fruit d'une série de discussions

ensoleillement

des lots plus grands que d'autres

limiter les terrassements

maisons couplées

construire par les façades

garer sa voiture

places de retournement

aller plus loin

Les problèmes rencontrés

Le premier problème concerne ce qui se fait en amont du lotissement et en particulier le bien-fondé des zones Na dans les documents d'urbanisme en vigueur. Avons-nous eu raison de laisser construire tel secteur ? Comment la jonction va-t-elle se faire avec le village existant ? Comment vont vivre les gens sur ce territoire ? Et ensuite, comment allons-nous réaliser le lotissement à l'intérieur de cette zone Na ?

le bien-fondé des zones Na

Nous avons ici le plan cadastral de la commune de Rieutord de Randon C'est un versant assez pentu avec en bas un ruisseau qui s'appelle la Colagne. A peu près tout le versant est en zone constructible d'après la carte communale. Il n'y a aucune réflexion et chaque propriétaire fait une petite opération isolée de 2, 3, 4 ou 5 lots qui sont parallèles, disjoints ou juxtaposés, et qui viennent se rajouter les uns aux autres. Sur une période de 10/15 ans, nous avons une urbanisation qui est complètement folle avec des voiries et des réseaux pour chaque lotissement et ceci n'est satisfaisant ni du point de vue visuel ni du point de vue économique.

carte communale

urbanisation folle

Nous souhaitons que les PLU nous aide à organiser autrement les zones constructibles afin d'éviter ce type de paysage.

Le deuxième problème concerne les subdivisions qui n'ont pas envie que les conseils interviennent sur des projets dont elles ont la maîtrise d'œuvre. Les géomètres et les subdivisions, en effet, se partagent la maîtrise d'œuvre des lotissements sur tout le département. Les subdivisions, alors qu'elles instruisent souvent les permis de lotir, réalisent aussi le plan des lotissements.

les géomètres et les subdivisions

L'un de nos soucis dans le travail effectué avec l'architecte conseil, est de séparer complètement l'instruction des dossiers et la maîtrise d'œuvre. Nous voudrions essayer, lorsque les subdivisions s'occupent de la maîtrise d'œuvre, qu'elle soit exemplaire et qu'au moins le volet paysager soit fait avec un paysagiste.

séparer l'instruction

Le troisième problème est l'extension de la ville de Mende qui ne comporte pourtant que 12000 habitants. Elle se fait exclusivement sous forme de lotissements.

Mende, située dans la vallée du Lot, est bordée par des causses et des falaises assez importantes. Le centre est tout petit et toutes les pentes les plus faibles et les plus ensoleillées ont été loties. Il n'y a aucune réserve foncière et aucune politique urbaine d'envergure sur la ville comme en témoignent les exemples suivants.

causses et falaises

aucune réserve foncière

La Lozère est très peu plantée sauf depuis que l'ONF a fait des plans de forestation. C'est un pays où les problèmes de paysage se résument à deux choses : l'empilement des lotissements sur les versants et la juxtaposition des zones urbanisées avec une agriculture très ouverte ou avec des hectares de pins noirs d'Autriche.

empilement des lotissements

pins noirs d'autriche

Dans le règlement du POS, les voiries de lotissement sont prévues à 8 mètres de large alors que les voiries communales sur lesquelles elles débouchent ne font que 5 mètres.

Certains endroits sont caractérisés par la présence d'anciennes "drailles" ou chemins creux bordés de murets d'épierrement. Elles ont été totalement ignorées et coupées en différents endroits par des lotissements successifs.

drailles

D'une manière générale, il n'y a pas d'école, pas de crèche, pas de commerce malgré la présence de milliers d'habitants qui déferlent le matin vers le centre de Mende pour rentrer chez eux le soir. Le groupe de commerçants de Mende est un lobby très puissant soutenu par la mairie et chaque projet d'installation multiservices dans la périphérie de la ville est un tollé général.

*lobby
tollé*

Nous avons essayé à plusieurs reprises de voir le maire et l'avons convaincu de lancer une étude sur un quartier nouveau situé à l'Ouest de Mende et comprenant, entre autres, un lotissement de 100 lots. Le chef des services de la ville, conseiller général et concurrent du maire était hostile à cette étude qui a fini par se faire mais sans déboucher réellement sur des propositions.

Le quatrième problème : à Mende, il y a une pénurie de logements à la location et à la vente et une pénurie de terrains à bâtir. Les propriétaires qui font des lotissements, une fois les montages juridiques et financières réalisées, n'ont aucun mal à vendre leurs terrains qui sont d'ailleurs aussi chers que dans les quartiers les plus intéressants de Montpellier ou de Nîmes. Pourquoi, dans ces conditions, rajouter des espaces publics, de la qualité urbaine ou autre chose alors que les gens sont très contents comme cela et que tous les terrains sont vendus avant même que le lotissement soit terminé ?

pénurie de terrains à bâtir

les terrains sont vendus avant

Jean-Pierre Saurin, paysagiste conseil de la Corse du Sud

Face aux problèmes posés par les lotissements dans les paysages de Corse, une étude a pu être lancée grâce à l'enthousiasme d'un cadre de la DDE. A la fois basée sur l'analyse des pratiques historiques et du patrimoine existant, cette étude motive de nouvelles pratiques administratives dans l'instruction des dossiers de lotissements et fait naître un plus grand souci de la communication avec les pétitionnaires.

Le contexte institutionnel et le paysage en Corse du Sud

Je vais essayer de vous faire partager les enseignements d'un travail* qui a été fait en Corse du Sud et vous montrer quelles conclusions on peut en tirer pour ce département où, rien n'étant comme ailleurs, il s'agit justement de travailler différemment.

rien n'est comme ailleurs

Il y a bien sûr des problèmes de lotissements en Corse, mais en lançant cette étude, mon intention était surtout de montrer que, si on veut faire du paysage, la réglementation nous sert seulement de garde-fou. Notre mission est de sensibiliser, de discuter sur le terrain, et puis de confronter et d'échanger des points de vue, particulièrement avec l'administration qui fonctionne très différemment du privé auquel nous sommes habitués.

discuter sur le terrain

En préambule, voici 4 questions ou remarques.

Quand je suis arrivé à la DDE, il y avait une chargée de mission qui s'occupait des lotissements et des campings. Elle se refusait à aller sur le terrain par peur d'être influencée et voulait se cantonner, de façon très insistante, dans la réglementation. Je me suis demandé pourquoi tout en pensant que, partant de rien, on pouvait faire mieux ! Les plaquettes déjà existantes ne répondaient pas, de plus, aux problèmes posés par les paysages corses.

elle se refusait à aller sur le terrain

*corses
paysages*

Voici, à titre d'exemple, le premier lotissement sur lequel on m'a demandé mon avis : il y avait 18 lots, pas de courbes de niveau, pas de plantations, et un dossier très succinct. Dans le règlement du lotissement, un article prévoyait qu'il ne fallait pas faire de plantations et je ne comprenais pas pourquoi. Il s'agissait en fait de pouvoir voir la mer de partout et en entier et pas au travers de la végétation comme je tentai de le suggérer en vain. A la suite de cette première remarque, j'ai pensé qu'il était intéressant de se mettre au travail.

*il ne fallait pas faire de plantations
voir la*

mer

* L'INSERTION PAYSAGERE DU LOTISSEMENT EN CORSE. 2000 édité par la DDE de Corse duSud

La deuxième remarque que je me suis faite tant en matière de lotissement que dans d'autres domaines du paysage : nous n'avons pas d'outil de travail, pas d'éléments de référence. Le but pour moi devenait alors de créer cet outil.

outil de travail

Ma troisième interrogation était de tenter de comprendre pourquoi les gens ne se mettent pas à réfléchir. J'ai souhaité alors, qu'au service instructeur des lotissements, comme en mai 1968, on arrête tout et on réfléchisse. Je pense que c'est une façon de motiver le personnel.

comme en mai 1968

Ma quatrième remarque fait part de mon étonnement : en DDE où nous finissons pourtant par faire partie des services, nous apparaissions comme des censeurs. Un exemple : lundi matin, nous sommes allés voir un lotissement. Il y avait le pétitionnaire et l'architecte. Nous sommes arrivés à dix personnes de la DDE ce qui ne favorisait pas la communication. Voilà des choses qu'il faut améliorer. Pour cette raison, j'ai souhaité que l'étude dont je vous parle soit diffusée, même si cela pose des problèmes, comme vous le verrez.

censeurs

dix personnes de la dde

Le lancement de l'étude

Compte tenu de ce contexte, comment faire réaliser une étude sur les lotissements ?

Par chance, il y a eu un remaniement au sein de la DDE et Daniel Courtois, un nouveau chargé d'étude, est arrivé pour s'occuper des lotissements. J'ai tout de suite senti quelqu'un de très motivé et il a été très content que je lui demande d'être le chef de projet d'une étude à mener sur les lotissements. Par contre, le chef du service "aménagement urbanisme et habitat", lui, n'était pas très intéressé. Je suis donc allé voir le DDE, monsieur Crocherie, qui m'a rapidement donné l'autorisation et les financements pour commencer l'étude.

daniel courtois

chef de projet

Le déroulement de l'étude

Nous avons fait un cahier des charges et retenu une équipe pluridisciplinaire composée de Pierre Vaucher, architecte, Jean-Paul Frankum, urbaniste qui a beaucoup d'expérience en matière de lotissements et Marie-Hélène Stéfanaggi, paysagiste. Tous les trois connaissent bien la Corse, y habitent et y ont déjà travaillé, ce qui nous paraissait important.

cahier des charges

Le coût de cette étude qui a duré un an et demi est de 150 000F. C'est peu !

150 000f, c'est peu.

Par ailleurs, j'ai consacré une demie journée par mois à ce dossier pendant un an et demi et nous avons travaillé aussi en symbiose avec l'architecte conseil, Eric Dubosc, au sein d'un groupe de pilotage composé d'agents de la DDE. Avec l'architecte conseil, nous avons des vues différentes sur les projets, mais je trouve que, pour cette raison, notre binôme marche bien. Nous avons également travaillé avec l'ABF et avons décidé de publier ce document en demandant des fonds à la DGUHC. Cela nous ayant été refusé, c'est la DDE qui a financé cette publication s'élevant à 250 000 francs.

en symbiose avec l'architecte

notre binôme marche bien

publication s'élève à 250 000f

Je pense qu'il serait bien qu'au niveau de la DGUHC, il y ait des crédits pour nous donner les moyens de financer ce type d'action.

*des crédits pour financer ce type
d'action*

Le contenu de l'étude

Voici quelles sont les quelques idées essentielles que je souhaiterais retenir en matière de lotissements.

Je crois que le lotissement peut être la meilleure et la pire des choses, en tous cas, l'acte de lotir est très ancien, puisqu'on lotissait déjà 3000 ans avant J.C.; les égyptiens, lorsqu'ils voulaient construire une maison, commençaient par diviser le terrain. On oublie aussi qu'il y a beaucoup de nos centre-villes qui sont des lotissements : Aix en Provence, la Place des Vosges en sont des exemples positifs.

les égyptiens

aix en provence, place des vosges

Ensuite, en Corse, nous avons vraiment un paysage très spécifique. De ce point de vue, l'atlas nous rend beaucoup de services pour travailler sur plusieurs échelles de projet en même temps. Pour l'essentiel, le paysage est constitué de grandes crêtes et de golfes et la construction d'une seule maison sur un versant a un fort impact visuel dans le paysage.

paysage très spécifique

Enfin, le dernier point qui a été mis en évidence lors de cette étude a été le suivant : on fait appel à un paysagiste pour s'occuper de l'insertion paysagère et, en tant que professionnel, il peut faire ce travail correctement. Je crois que le problème n'est vraiment pas là et la difficulté est de savoir comment créer un milieu de vie. Une somme de maisons ne crée pas forcément un lien social et ne fait pas une activité.

comment créer un milieu de vie

Même si cela paraît utopique, c'est ce qu'il faudrait essayer de développer : comment faire pour générer la vie à l'intérieur du projet urbain qu'on a en tête ?

projet urbain

Les solutions et les propositions concrètes

Nous avons trouvé des clefs d'analyse et quelques solutions que je vais vous présenter

Voici l'exemple d'un paysage de maisons traditionnelles dans une région de maquis. Contrairement à la Provence où les maisons groupées montrent des lignes de façades toutes parallèles aux courbes de niveau, ici il y a des lignes de façade dans tous les sens et les maisons sont séparées. Je ne suis pas toujours persuadé qu'on fasse un meilleur lotissement lorsqu'on propose d'accoler les maisons.

des façades dans tous les sens

accoler les maisons

Nous avons également l'exemple historique des bastides auquel se réfère monsieur Frankum dans son étude : tout à coup, dans le sud-ouest, 400 villes nouvelles ont été créées sur un modèle hexagonal avec une place centrale. C'est une vraie volonté de l'homme de tracer des espaces linéaires où le centre devient le lieu d'échanges commerciaux et politiques. Cette histoire nous a beaucoup aidés et nous a permis de relativiser le problème des lotissements.

bastides

A Porto-Pollo, nous avons guidé les réflexions pour que les deux lotissements prévus ne soient pas greffés n'importe où mais sur des éléments forts et des polarités déjà existants. En effet, c'est ce qui a été fait et cela a permis que les deux lotissements aient une certaine identité et une logique de fonctionnement.

greffés

A Porticcio, nous sommes presque au bout d'une presqu'île sur un territoire autrefois planté de vignes. Le lotissement qui existe là a été commencé dans les années 60 à une époque où la bande des 100 mètres de la loi littoral n'existait pas. En plus de l'habitat, il y a là un hôtel, une piscine, une aire de sport, un lieu de promenade et cette polyfonctionnalité rend l'espace vivant.

autrefois planté de vignes

loi littoral

polyfonctionnalité

Le fait que ce lotissement draine de la vie nous a semblé un exemple très intéressant. Il y a un lien social qui est tissé car des mouvements de population ont été institués.

mouvements de population

La mise en place d'une pratique administrative différente

Aujourd'hui, je veux rendre hommage au chargé d'étude de la DDE, Daniel Courtois. Il n'avait jamais fait ce travail mais cela l'a motivé et intéressé. Je pense qu'à la DDE, contrairement à ce qu'on dit parfois, il y a des gens compétents qu'il faut seulement mettre dans le mouvement.

mettre dans le mouvement

De plus, maintenant que Daniel Courtois s'occupe des lotissements à la DDE et que tout se fait en Corse, on vient le voir très volontiers dès qu'il y a un projet. Je peux ainsi voir les dossiers à partir des premières esquisses. Nous nous mettons ensuite d'accord sur l'avant-projet et pouvons nous revoir éventuellement plusieurs fois avant le dépôt du permis tout en ayant maintenu le dialogue avec les différents partenaires.

maintenu le dialogue

Je pense que nous avons beaucoup progressé dans la démarche de lotissement, même si nous devons continuer à avancer. Le document que nous avons réalisé est destiné aux maîtres d'œuvre mais aussi aux autres administrations et aux maires. Il faut chercher, à mon avis, à faire passer cette façon de travailler et d'échanger avec les différents partenaires de la DDE.

cette façon de travailler

Requête en forme de conclusion

Je voudrais faire une requête finalement, alors que vous nous demandez à quoi nous pensons en matière de réglementation. J'ai toujours été étonné par le fait suivant : lorsqu'un architecte fait une maison, il signe son document. Le paysagiste ne signe aucun document et n'est donc pas vraiment responsable de ce qu'il fait.

pas responsable

Si vous demandez demain que les architectes et les paysagistes fassent des lotissements et qu'ensemble ils rendent des documents, vous verrez arriver des paysagistes. Il ne faut pas qu'une profession prenne le dessus, mais à un moment donné, il faut un peu pousser. Je pense que les professionnels sont là pour rendre des documents de qualité et qu'à partir de ce moment là la réglementation deviendra moins nécessaire parce qu'on aura des projets plus élaborés.

vous verrez arriver des paysagistes

Sébastien Giorgis paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Daniel Laroche a beaucoup insisté sur l'interlocuteur à convaincre, les investisseurs, et le maire qui doit s'adapter aux nouvelles contraintes de l'urbanisme tandis que Jean-Pierre Saurin vient de nous exposer la recherche qu'il mène en Corse pour travailler avec les bons outils. Je constate pour ma part, qu'il n'est pas toujours facile de trouver une voiture pour aller sur place, alors que très peu de documents cartographiques ou photographiques sont disponibles en subdivision. Je suppose que vous avez des questions à poser.

David Besson, paysagiste conseil des Pyrénées Atlantiques

D'abord un première réaction, plus en qualité de maître d'œuvre puisque je viens juste d'être nommé comme paysagiste conseil: dans la qualité d'un espace, la cohérence est très importante ainsi que la connaissance mutuelle de toutes les décisions même si dans les décisions, il y a toujours une part d'arbitraire. Je trouve que, dans les présentations qui viennent d'être faites, on n'insiste pas assez sur la responsabilité du maître d'œuvre à assumer la part d'arbitraire.

Françoise Gaillard, paysagiste conseil du Haut-Rhin

Je viens de passer toute une année à travailler sur les lotissements. Il y a beaucoup d'expériences et d'éléments positifs à tirer de cette forme d'urbanisation, effectivement. Cependant, dans l'exemple de Porticcio, en Corse, il me semble que le fait d'avoir un hôtel ne suffit pas à faire de la qualité urbaine. Le lotissement doit être un morceau de ville avec des commerces, des infrastructures d'accueil, des familles, des enfants qui génèrent de la vie urbaine.

Le gros problème c'est que, pour les géomètres, l'action de lotir échappe complètement à la problématique urbaine.

Dans mon département, les lotisseurs se sont regroupés en "syndicat national des aménageurs lotisseurs" et ils viennent nous voir car ils ne comprennent pas ce que nous voulons dire quand nous parlons d'urbanisme. Il y a réellement un problème de compétence dans le domaine des lotissements et la question de la rentabilité passe avant toute chose.

En ce qui concerne la Lozère, il y a une chose qui fait froid dans le dos, c'est le décalage entre le plan d'intention qui est montré et la possibilité ensuite pour les gens de faire quand même ce qu'ils veulent. Dans le règlement de lotissement, quelle est la part d'obligations qu'on doit mettre et quelle est la part d'intentions, sachant qu'il n'y a pas forcément de vérification, notamment pour les espaces extérieurs, au niveau de la conformité ?

Et pour revenir au thème initial du débat, comment mettre en place un volet paysager adapté ? Quelle est la compétence de l'instructeur qui dit avoir bien reçu les photos mais ne pas pouvoir apprécier la qualité du dossier ?

Catherine Espiasse, paysagiste conseil de la Lozère

Le lotissement que j'ai présenté me paraissait intéressant surtout par rapport à la composition des lots et à leur rapport avec l'espace public. Nous étions partis avec l'idée qu'il fallait avoir entre 15 et 25 lots, mais qu'en dessous de 15, ce n'était pas acceptable pour un problème de rentabilité générale du projet.

Ce que je vous ai présenté est donc figé au niveau du découpage mais, bien sûr, ce qui est à l'intérieur des lots reste hypothétique car soumis au privé. L'équipement tenait beaucoup à l'idée que le faîtage soit parallèle aux courbes de niveau, mais il est vrai que cela n'est pas défendable tant il y a d'exemples intéressants en Lozère de faîtages perpendiculaires aux pentes. Quant à la mitoyenneté, cela permet simplement de mieux exploiter la surface des terrains petits.

Par ailleurs, la conjonction de la spécialisation du terrain uniquement en habitat avec le fait que cette spécialisation arrange l'économie du promoteur privé ou public, va toujours dans le sens d'un nivellement vers le bas. Pourtant, si on ne rétablit pas un peu de mixité et qu'on ne réfléchit pas en terme de complémentarité avec la ville déjà existante, les lotissements resteront morts.

Marc Claramunt, paysagiste conseil de l'Essonne

Je veux parler des lotissements HLM, puisqu'en tant que paysagiste et architecte conseils, nous avons plus de légitimité à donner un avis, s'agissant de financements publics.

Dans l'Essonne, il y a aussi du logement social en lotissement avec de la maison individuelle et je suis un peu inquiet sur la question des tailles de parcelles et de type de construction. Nous avons des T2 en maison

individuelle sur des parcelles de moins de 150m². Dans un même lotissement, il suffit de regarder le plan pour identifier la partie logement social : c'est celle sur laquelle les parcelles sont deux fois plus petites !

Dans les départements fortement urbanisés comme le Val d'Oise ou l'Essonne, où il y a une forte demande de logement social. Toutes les craintes des maires sur les tours et les barres se retrouvent alors de la même façon dans les lotissements : le mal-vivre, le mal-être, l'insécurité. Souvent, il y a à convaincre les maires qu'un petit collectif bien conçu, bien articulé avec un espace public, est beaucoup mieux qu'une accumulation de T2 sur 150m², avec des espaces publics indigents.

Sonia Laage, paysagiste conseil de la Sarthe et des Hauts de Seine

On sait bien que le lotissement est un projet d'extension de la ville sur le paysage. C'est un projet de ville et un projet de paysage.

Puisqu'on remanie la loi, doit-on continuer à parler de "volet paysager" ? Ne doit-on pas donner à ce document un peu plus d'ampleur et de signification ? Si les lotissements sont des projets de ville et de paysage, ne doit-on pas se poser la question de la greffe urbaine ? Il faudrait d'abord dresser un cadre de projet et de programme à partir duquel on définirait la dimension du parcellaire, la nature du bâti, continu ou non et l'échelle d'une entité d'urbanisation qui prend en compte des critères d'architecture. Le lotissement n'est, dans ce cas, que la finalisation du projet qui a été établi.

Brigitte Phémolant, DGUHC

La nouvelle loi incite à une réflexion d'ensemble. Il n'y a plus de POS partiel ni de révision partielle du POS. Chaque fois qu'on voudra faire une extension en mangeant de l'espace naturel ou agricole, il faudra passer par une révision de l'ensemble du document. On sera obligé de se demander quelles sont les incidences de ce qu'on fait sur l'ensemble du projet de développement et d'aménagement durable qui sera un contenu obligatoire. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs dit que c'était un contenu normatif.

Qui dit réflexion ne dit pas forcément intelligence du produit fini ni résolution de tous les problèmes. Je crois cependant que la loi introduit de la méthodologie et nous avons défini des territoires dans lesquels il faut une réflexion intercommunale. C'est sur cette réflexion que s'appuieront les extensions des communes. C'est un changement par rapport à une période où les démarches d'extension étaient très sectorisées, les PAZ par exemple, ce qui conduisait un certain nombre de ville à avoir un POS sur le tissu ancien, puis des "trous de gruyère" sans lien entre eux avec des documents élaborés par des aménageurs.

Nous verrons ce qui en sort par la suite. Il ne faut pas être totalement candide et optimiste sur les résultats, mais on peut s'attendre à d'autres prises en compte que le strict fait d'aménager des terrains : les problèmes de déplacements, la notion de diversité des fonctions urbaines apparaîtront dans les PLU. Il n'auront plus l'article premier qui doit déterminer l'affectation principale de la zone, on dira simplement ce qui interdit ou soumis à condition et ce sera un article facultatif.

Nous allons vers une incitation à la diversité des fonctions urbaines qui va se mettre en place progressivement et qui répond à une demande. Le constat est sévère, en effet, sur un certain nombre de lotissements bien que ceux-ci soient une procédure comme une autre pour produire du terrain à construire. Les mêmes problèmes de vie urbaine se posent partout, quel que soit le mode juridique de production de terrains. Il est vrai que le lotissement est une production privée dans la plupart des cas et les problèmes y apparaissent peut-être de façon plus grave.

J'espère que la nouvelle démarche sera profitable, en tous cas, il s'instaure maintenant, sur le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, une obligation de débat en conseil municipal qui doit se faire deux mois avant d'arrêter le PLU. On peut s'attendre, avec la présence de l'opposition dans les conseils municipaux, à un vrai débat qui peut faire évoluer les choses positivement.

Par ailleurs, cette notion de projet vient des parlementaires eux-mêmes qui ont voulu que ce soit un élément bien individualisé de l'élaboration des documents d'urbanisme. Si cela répond donc vraiment à une demande sociale partant d'un constat d'échec de l'existant, on peut avoir quelque espoir qu'à terme, cela fasse bouger les choses.

Gérard Boher, architecte conseil honoraire

J'ai, à ma demande, obtenu du ministère de l'équipement plus précisément du "plan urbanisme construction architecture" (PUCA), le financement d'une recherche sur le lotissement dense.

Cette recherche, maintenant achevée, partait du constat qu'une grande majorité de villes françaises étaient essentiellement faites de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 300m². Aujourd'hui, le lotissement français est fait en moyenne avec des parcelles d'une surface de 900 à 1000m². Si on redivise les surfaces par 3, on retrouve des formes tout à fait traditionnelles.

Nous avons, dans cette recherche, établi que des centaines de milliers de maisons appartenaient à cette catégorie dans toutes les villes de France, qu'elles étaient habitées, parfaitement entretenues et que les habitants étaient très contents et qu'il n'y avait aucun problème. La seule question qu'on peut toujours se poser c'est : pourquoi cette offre a disparu ?

Aujourd'hui, avec les changements législatifs, les lotisseurs sont très inquiets sur l'avenir des parcelles de 1000m². Le "syndicat national des aménageurs lotisseurs" va lancer un concours pour essayer, justement de populariser l'idée de lotissements plus denses. Les lotisseurs sont assez méfiants dans leur ensemble, mais une petite minorité d'entre eux a compris et est prête à se lancer. Nous sommes donc actuellement dans une période de changements importants en ce qui concerne la densité, le caractère et la forme des lotissements.

Deuxième chose : on voit bien qu'ici, en France, on manque cruellement de références. On est incapable d'amener un maire sur un lotissement réussi à moins de 400 km de l'endroit où on se trouve ! Je pense qu'il serait indispensable qu'on publie des modèles, pour la plupart des références étrangères, et qu'on emmène les élus et les gens de la DDE voir autre chose.

Quand je veux montrer des choses intéressantes, j'emmène des gens en Angleterre et particulièrement dans le sud-ouest de Londres où on voit effectivement des greffes sur des agglomérations qui sont de véritables quartiers quasiment indiscernables de l'agglomération existante.

Sébastien Giorgis paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Je crois que vous touchez à un point très important. On passe de la procédure à la question du modèle. Sur quel modèle fonctionne-t-on ? C'est ce que montrait bien la partie historique de l'étude qu'a présentée Jean-Pierre Saurin. Nous sommes là dans un champ culturel et la réglementation ne parviendra pas à ses fins, si

culturellement nous n'avons pas plus d'exigences. Comment donc toucher le culturel et faire apparaître, dans nos départements, un autre type de demande ?

Vincent Tricaud, paysagiste conseil de la Dordogne

Je me réjouis de cette ambition qui se fait jour autour du thème des lotissements et qui touche à la densité, à la composition urbaine, au travail de la clôture et de l'espace public. Nous avons déjà vu passer ces idées dans un autre contexte sur lequel nous nous trouvons également très démunis, celui des entrées de villes avec le cadre de réflexion approprié qui permettrait d'instruire, en particulier, les études sur le L111-1.4.

Je pense que cette réflexion qui est lancée sur les lotissements peut aussi permettre de transposer des ambitions et des connaissances pour mieux traiter les entrées de ville, qui, elles aussi, posent la question du lotissement résidentiel, industriel ou d'activités.

Si on continue d'établir le parallèle, est-ce qu'il ne faudrait pas, finalement, pour l'instruction du permis de lotir, mettre en place une règle très contraignante à laquelle on pourrait déroger, un peu de la même façon que sur la bande des 75 ou des 100 mètres des entrées de ville. Je pense à la question des 10% d'espaces verts qui sont, au mieux, une pelouse pour promener les chiens. Ne pourrait-on pas avoir une contrainte à 15 ou 20% d'espaces verts assorti de la possibilité d'y déroger si on fait preuve d'un projet cohérent ?

Claire Laubie, paysagiste conseil en Charente-Maritime

Je pense qu'il faut insister sur la démarche et sur la continuité de l'engagement, comme le suggérait Ruth Marquès tout à l'heure. Pour ma part et comme professionnelle privé autant que comme conseil, les lotissements sur lesquels nous sommes parvenus à un peu plus de qualité, ce sont ceux sur lesquels nous avons travaillé de façon pédagogique à la fois avec les élus, les concepteurs, géomètres ou agréés, et les instructeurs qu'il faut motiver.

Pour ce qui est d'imposer une règle à laquelle on peut déroger, si je fais un bilan des entrées de villes, je ne le trouve pas très positif parce que, justement, on déroge toujours et sur n'importe quelle base.

Gilles Vexlard, paysagiste conseil de l'Hérault, anciennement paysagiste conseil du Nord

J'aurais aimé, Gérard Boher, que tu nous en dises un peu plus sur la forme et la qualité que peut avoir un espace et que tu as bien décrits notamment dans ton livre "Banlieues de charme". Là le lotissement était simplement un moyen de fabriquer une typologie nouvelle qui s'appelait ni urbain ni paysage.

Je crois que cela nous pose plutôt une question sur les intentions que nous avons préalablement à l'occupation d'un territoire. Si une société ne dégage pas d'intentions à un moment donné, utopistes ou non, philosophiques ou non, il est clair qu'on sera toujours dans la censure et dans le règlement et on courra toujours après les intentions. On obtiendra des séries de normes faites par des gens qui ont la capacité, la qualité et la reconnaissance de notre société pour les établir et les appliquer.

On va pouvoir éternellement raconter l'histoire des beaux lotissements, des anciens lotissements, des belles publications, des revues, des photos, des reportages, des rapports sur la société du lotissement etc. Mais on sait très bien qu'à un moment donné, c'est le géomètre avec son autorité à découper le territoire et à signer en bas de la page, qui fera finalement le lotissement.

Si ce géomètre est éclairé et possède un sentiment de responsabilité du paysage, il va sans doute pouvoir en faire. Si la personne qui suit les permis de construire à, elle aussi, une sensibilité, elle va être intéressée par une sorte de qualification qu'on pourrait apporter, mais globalement, l'idée même du lotissement ne sera pas reconsidérée.

Plutôt que de chercher la manière de limiter le négatif, on pourrait peut-être envisager les façons de partager le territoire avec certains objectifs. La loi sur l'eau, par exemple, nous donne des possibilités sur les pentes, l'écoulement, la distance, la récupération de l'eau ; voilà peut-être de nouvelles philosophies comme le XIX^e en avait aussi. A partir de là, on va commencer à dire que la distribution territoriale peut inventer des formes dans lesquelles la vie, l'installation humaine, trouvera des modes qualifiants.

En ce qui concerne ce que présentait Jean-Pierre Saurin, je pense qu'il s'agit plutôt de colonies, c'est à dire d'endroits qui colonisent un territoire et qui trouve son aboutissement à travers un partage, dans un endroit donné, des modes de relations humaines, l'habiter, le commerce, l'échange, la foi, la culture etc.

Je crois qu'il ne faut pas mélanger les choses qui sont destinées à fabriquer une relation sociale et donc une urbanité avec des choses qui ont simplement pour but de corriger plus ou moins des impacts qu'on considère comme négatifs et qui sont bien le résultat d'une production de la société.

C'est peut-être une nouvelle distribution territoriale qui est à mettre en place, non pas la taille de la parcelle, mais plutôt la manière dont ces parcelles engagent des distances à mettre en oeuvre. Cela aurait été très bien que Gérard Boher nous montre un exposé sur la fabrication de la qualité ou, tout au moins, de la poésie et du charme !

Pour rejoindre ce que Gérard Boher disait tout à l'heure, j'ai eu aussi dans le Nord, la démarche de montrer des références pour les mettre en parallèle avec les grandes cités minières qui ont souvent une architecture tout à fait intéressante. J'ai mis plusieurs années avant de pouvoir aller visiter le Logis Floréal et expliquer que le travail de Zwalmen sur le paysage était la qualité première de cette cité-jardin. Cela voulait dire qu'il s'était intéressé à la route, à la bordure, au nivellement, aux plantations, aux distances des ouvertures, aux pignons des maisons, aux vues et à toute la complexité qui est nécessaire pour obtenir un territoire de qualité.

Je crois que la complexité est sans doute la qualité du paysage et si nous la réduisons au dimensionnement de la parcelle, c'est sûr qu'il y aura un conflit toujours rémanent entre le géomètre qui radicalise une position et nous qui cherchons au contraire à nourrir cette complexité.

Sébastien Giorgis paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Cela repose la question de la compétence du concepteur, c'est pour cette raison que certains proposaient de séparer celui qui conçoit et celui qui découpe.

Gérard Boher, architecte conseil honoraire

Nous n'avons aucune chance de réussir un lotissement avec un géomètre et un instructeur qui n'ont pas la formation pour voir l'espace en trois dimensions. Nous constituons le seul pays d'Europe où les gens qui instruisent les permis ne sont pas formés pour cela. En Angleterre, en Allemagne, en Suisse, en Espagne, en Italie, quand un permis de construire ou de lotir est déposé, l'interlocuteur est un architecte ou un paysagiste.

En France, nous avons en face un instructeur qui est souvent sympathique mais qui n'y connaît absolument rien. Il faut ajouter à cela que les concepteurs ne sont pas formés non plus : dans les écoles d'architecture, on ne parle pas d'habitat individuel. A l'école de Versailles, je suis quelquefois allé faire des conférences sur les lotissements, mais ces quelques heures ne suffisent pas à former sérieusement les paysagistes non

plus. Quant au lotisseur, ils ont un raisonnement financier et n'ont aucune formation à l'espace. Il n'y a de compétences nulle part dans ce système de production. Or, il n'y a pas de miracle, on ne peut pas construire une voiture avec un charretier, un pâtissier, un charcutier et un assureur !

Sébastien Giorgis paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

On se souvient du titre de Françoise Choay La règle et le modèle. Il y a ceux qui sont plutôt pour le modèle, la diffusion culturelle, et d'autres pour la réglementation.

On peut s'interroger sur la réglementation de l'architecture avec son seuil de 170m². Est-ce qu'un lotissement n'est pas plus important qu'une maison de 170m² ?

Pascale Hannetel, paysagiste conseil du Calvados

Je suis terrifiée par la manque d'appétit à s'intéresser aux lotissements en France. Dans mon département, il n'y a que les géomètres que cela intéresse, comme ailleurs. Ils sont les seuls à organiser des journées où ils montrent des exemples et essaient de réfléchir un peu, même si, entre ce qu'ils montrent et ce qu'ils font, il y a un monde.

Pourquoi nos professions d'architectes et de paysagistes ne sont pas présentes dans le domaine des lotissements ? Je pense qu'il y a un vrai problème et que nous ne sommes pas assez intéressés à produire des aménagements de qualité.

En ce qui me concerne, j'ai tenté l'expérience une fois. C'était terrible ! De plus, je suis critique envers les architectes et ce ne sont pas les meilleurs qui travaillent aujourd'hui sur les lotissements. Quand il y a plus d'un modèle, ils refusent de travailler, peut-être pour une question de rentabilité. Donc effectivement, quand nous avons une pente ou un terrain un peu compliqués, ce qui est intéressant, c'est de réfléchir au module de la maison. Ce n'est pas la pente qui doit se plier à la maison mais plutôt l'inverse.

Je me suis trouvée face à une inertie très pénible. Il n'y avait que le promoteur, finalement, qui était plutôt motivé pour produire des modules différents.

Deuxième chose : je fais de l'assistance à la maîtrise d'ouvrage sur un lotissement à Lyon. Nous avons essayé d'associer un promoteur et un architecte pour réfléchir à de nouveaux modèles d'habitat. A l'exception d'un projet mené par un jeune architecte inventif et acharné, les réponses sont dramatiques. Cela signifie qu'il y a une grande paresse et que personne ne veut essayer de réfléchir à un nouveau mode d'habitat selon cette règle du jeu promoteur/architecte.

Jean-Pierre Clarac, paysagiste conseil, nouvellement nommé en Guyane

Tout ce que je viens d'entendre me paraît très mondain par rapport à la question de la Guyane. Là-bas, le rapport entre moins de 18 ans et plus de 60 ans est de 8 à 1 alors que ici, il est de 1 à 1. Cela veut dire que sur Cayenne, on doit construire 12 000 logements d'ici 5 ans, sinon, on devra faire face à une explosion sociale. Donc, l'Etat est entrain de construire.

Par ailleurs, j'ai visité un "lotissement" de 1200 logements sans un seul permis de construire, sans un réseau d'eau potable, mais avec trois églises adventistes qui sont déjà installées et deux supermarchés chinois. La DDE se pose la question de savoir pourquoi il y a un embouteillage tous les matins entre ce quartier et l'aéroport, puisque pour elle cela n'existe pas sur les plans.

Les brésiliens et les haï tiens qui construisent ce quartier font de très belles maisons, ils ont leur 4x4 devant la porte, leur piscine et des camions qui apportent de l'eau en permanence. Les 400 000F, ils préfèrent se les donner entre eux pour pouvoir se construire de vraies maisons sur des parcelles de 800m2 en respectant une certaine distance de manière à être plus ventilées. C'est la recherche de ventilation qui crée la distance.

L'Etat continue à faire un "programme architecture nouvelle" (PAN) dans lequel il y a des rubriques Cayenne et Guyane. Les jeunes architectes sont venus mais il y a eu un boycott de l'exposition des projets par les élus. Ce n'est pas en installant des modèles qu'on va apporter des choses à ce département, c'est en installant des valeurs d'exemples. Je vais essayer de passer quelques années à apporter des exemples pertinents de façon à les répéter et voir comment l'état de droit et l'état de fait peuvent se réunir. Il est vrai que la Guyane commence à poser des mêmes questions que des villes comme Mexico, Lagos, où, avec 100 000F vous pouvez habiter et abriter 5 enfants.

Dans tous ces pays où la population est galopante, je crois que le lotissement est le seul mode d'habiter. Il doit s'organiser et être pertinent, sinon, on continuera à déposer un permis en attendant que l'architecte ou le paysagiste conseil discute avec celui qui découpe !

Sébastien Giorgis paysagiste conseil de l'Ariège, animateur des débats

Je crois qu'il nous appartient de structurer un peu les idées que nous avons émises aujourd'hui et de les envoyer au groupe de travail qui se met en place sur les lotissements.

Pour conclure, je voudrais vous dire tout le plaisir que j'ai pris à lire un travail universitaire : La banlieue en morceaux. Cet ouvrage traite de la manière dont s'est construite l'idée du lotissement en région parisienne, entre le début du XIX^e, sur un modèle bourgeois et l'entre-deux guerres, avec le phénomène des mal lotis. Il relate aussi la façon dont les gens ont dessiné leur maison, leur projet de vie, leur rêve, et parfois, cela remet en question certains de nos principes et de nos certitudes.

Le livre a donné lieu à un film qui peut être très utile pour le travail qu'on mène dans nos départements. Il s'intitule Naissance d'une banlieue, mort d'un village et dure 50 minutes. On en mettra les références sur le site internet.

Daniel Laroche, paysagiste conseil du Var et du Rhône, président de l'association des paysagistes conseils.

Je vais demander au bureau de l'association que nous rachetions les droits de ce film pour qu'il soit mis à notre disposition. Vous pourrez ainsi l'avoir et le projeter en DDE. Nous avons pensé qu'effectivement cela pouvait être un bon départ pour animer des groupes ou lancer des échanges.

J'ai la lourde tâche de conclure cette journée. Je souhaite la bienvenue à tous les nouveaux. J'ai bien noté aussi le travail que s'est proposé de faire Jean-Marc L'Anton sur l'Office de qualification et j'invite tout le monde à y participer.