

## **NOUS SOMMES RESPONSABLES DE LA VILLE DE DEMAIN**

### **XIème CONGRÈS DU SNAL Jeudi 3 juin 1999, Institut du Monde Arabe, Paris**

L'urbanisation nouvelle s'effectue prioritairement au profit des communes périphériques aux grandes agglomérations. L'habitat individuel constitue un facteur déterminant de cette croissance.

En tant qu'aménageurs privés, nous sommes des intervenants essentiels du développement local et de la création du cadre de vie de nos concitoyens. Conscients de nos responsabilités dans la mise en oeuvre de formes urbaines harmonieuses et respectueuses de l'environnement, nous voulons lors ce XIème Congrès :

- déterminer les éléments qui poussent à la standardisation des lotissements et à leur étalement
- voir comment l'on peut s'affranchir des stéréotypes, faire preuve de créativité et produire plus d'urbanité
- mettre en avant des expérimentations et des façons de faire innovantes
- contribuer au développement d'une offre complémentaire d'habitat individuel dense et plus proche des services quotidiens
- étudier quelles réformes sont envisagées dans le cadre de la prochaine loi urbanisme et habitat pour développer une offre de logements plus diversifiée dans une perspective de développement durable et équilibré.

Débat animé par Alain WEILLER, journaliste

Intervenants :

Catherine BARBÉ, Chef du service de la stratégie et de la législation, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement

Gérard BAUER, Architecte-Urbaniste, CODRA

Dominique BONINI, CAUE 77

Raphaël HACQUIN, Direction des métiers et de la recherche architecturale et urbaine, Ministère de la Culture et de la Communication

Gérard LARCHER, Vice-Président du Sénat, Maire de Rambouillet

Jean-Marc PERTUÉ, Vice-Président du SNAL

Guy PORTMANN, Vice-Président du SNAL

Bertrand SCHMITT, Directeur de recherche à l'INRA

Pierre SOLER-COUTEAUX, Avocat, Professeur de droit à l'Université de Strasbourg

Richard TRAPITZINE, Docteur en Urbanisme, Consultant société Edaw, Sophia Antipolis

CLÔTURE : Paul SCHWACH, Directeur, Adjoint au Directeur Général, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement et Jacques PAUTIGNY, Président du SNAL  
**LOTISSEMENT ET URBANITE**

Le lotissement est un mode séculaire de fabrication des villes.

La facilité contemporaine d'accès à la grande périphérie a permis une extension spectaculaire de la taille des parcelles. Elle a fait disparaître le lotissement urbain traditionnel.

Mais elle révèle désormais ses inconvénients.

Aujourd'hui apparaît une demande pour un retour à des localisations moins excentrées, donc plus compactes.

Il devient utile de réexaminer l'héritage des lotissements denses d'il y a cinquante ans et davantage, afin d'évaluer l'adaptabilité de ce type d'habitat à la vie contemporaine.

**Gérard BAUER, urbaniste-architecte, CODRA**

*Gérard BAUER a été sélectionné dans le cadre de l'appel d'offres d'études et de recherches lancé par le Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA, Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports) sur le thème « Maison individuelle, architecture et urbanité ». Sa recherche porte sur le lotissement dense. Le SNAL y apporte son soutien.*

**LA RÈGLE DU P.O.S. AU SERVICE DU PROJET URBAIN.  
COMMENT MANIER RIGUEUR ET FLEXIBILITÉ  
TOUT EN FAVORISANT LA COHÉRENCE URBAINE ?**

Du projet urbain au P.O.S., du P.O.S. à l'aménagement de quartier, de l'ilôt au lotissement.

Quelle que soit sa dimension, chaque espace aménagé constitue l'un des éléments d'un puzzle aux limites toujours plus étendues que l'espace lui-même.

Cette vision globale de la zone d'influence du projet est indispensable à la recherche de la cohérence urbaine, d'autant plus difficile à appréhender que l'espace se trouve contraint et occupé.

A l'heure où les développements urbains périphériques s'amenuisent chaque jour, où la ville tente de se redéfinir sur elle-même, où par suite, de plus en plus le foncier disponible doit se rechercher sur l'espace contraint, la règle banale du P.O.S. apparaît souvent comme l'une des raisons de blocage et de pénurie foncière.

Comment adapter la règle, la rendre suffisamment flexible pour parvenir à un aménagement structuré, fonctionnel, esthétique et convivial ?

Comment faire du lotissement un outil de la réurbanisation et sortir du sempiternel pavillon entouré de clôtures avec « le chien qui aboie quand on passe » ?

A partir d'exemples de réglemens de P.O.S. ou de lotissements seront présentés et discutés des modes opérationnels en resituant les enjeux, les problématiques et mis en évidences des savoir faire avec leurs difficultés et leurs limites.

Faut-il modifier ou compléter la panoplie des outils de l'aménagement ?

Pour les acteurs (lotisseurs, commercialisateurs...), modifier leurs stratégies, sensibiliser le public à de nouvelles formes urbaines d'habitat individuel ou en bande, changer les états d'esprits pour préparer les usagers à de nouvelles formes de vie suburbaine qui soient plus sociales et conviviales.

L'intervention ne prétend pas apporter des recettes ou des solutions toutes faites, mais surtout susciter une prise de conscience et ouvrir le débat.

**Richard TRAPITZINE, urbaniste,  
consultant, société Edaw, Sophia Antipolis**

## **P.O.S., LOTISSEMENT ET QUALITÉ URBAINE**

- Si le P.O.S. n'est pas à coup sûr vecteur de la qualité urbaine, il ne devrait pas l'interdire lorsqu'elle se présente.
- La réglementation des P.O.S. souffre en amont d'un déficit de projet urbain.
- S'interroger sur la duplicité entre l'écriture de la règle et la production de la maison individuelle sur catalogue réanime le débat entre qui est l'oeuf et qui est la poule.
- L'intelligence se mobilise de façon performante en situation de pénurie : à la raréfaction du foncier facile va correspondre l'adaptation des savoir-faire des aménageurs, des constructeurs de maison individuelle, des faiseurs de P.O.S. : une nouvelle place de l'architecte et de ses compétences semble devoir se dessiner.
- Au P.O.S. souple doit correspondre une démarche optimisée dans la rédaction d'un règlement de lotissement. Celui-ci produira utilement un mode d'emploi graphique lot par lot : poursuivre l'idée d'un volet paysager du permis de lotir a tout son sens.
- Concevoir les espaces collectifs d'un lotissement avec le projet d'en faire des espaces publics de la commune participera à une bonne intégration des nouvelles populations.
- Gérer la qualité d'un lotissement, c'est aller à l'essentiel dans l'écriture du plan de composition et assurer la continuité sur le plan des VRD comme dans l'intégration au paysage urbain.
- Le projet de lotissement se doit d'assumer la maison sur catalogue : l'enjeu de sa qualité se situe ailleurs que dans la qualité architecturale des constructions qu'il porte.
- Le lotissement s'impose comme une véritable opération d'urbanisme, il conviendra de l'appréhender de plus en plus comme un lieu à enjeux ouvert à la concertation.

**Dominique BONINI, architecte CAUE 77**

## **LIBÉRALISER À L'INTÉRIEUR DES RÈGLES : QUEL DÉFI !**

Quand le P.O.S. existe, le « jeu » consiste à tirer le meilleur parti de ses contraintes et particularités, comme tout bon aménageur doit le faire d'un site.

D'une rencontre entre le CAUE 44 et l'association d'architectes Périphériques, nous avons, sous l'impulsion du Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports dans le cadre de l'appel d'offres du PUCA « Maison individuelle, architecture et urbanité », élaboré dans un site de 18 hectares sur la commune de REZÉ, qui y prête son concours, une opération d'aménagement destinée, au-delà de l'urbanisation du quartier de ville, à réhabiliter le rôle de l'architecte dans la construction de maisons individuelles.

Cette opération de lotissement est menée sous trois axes principaux :

- **1er axe**

La réalisation expérimentale proprement dite dont la base d'expérimentation peut s'intituler :

*« Comment intégrer dans le cadre d'une opération « ordinaire » un concept innovant en matière de maisons individuelles, tant par sa qualité qu'en matière d'architecture ? ».*

Cette REX, dont la maîtrise d'ouvrage de construction est confiée à un opérateur social privé, verra la réalisation sur trois îlots, d'une trentaine de logements. Leur maîtrise d'oeuvre, pilotée par les cabinets TROTTIN et PAILLARD, fera appel à six architectes européens pour la conception de maisons individuelles innovantes à des coûts maîtrisés, tout ceci en intégrant l'ensemble des contraintes du cahier des charges du maître d'ouvrage, notamment en terme de gestion et de qualité de son patrimoine.

- **2ème axe**

Au-delà de cette réalisation expérimentale, le projet d'aménagement aborde une conception urbanistique particulière dont le thème peut se traduire ainsi :

*« Comment offrir dans une opération d'aménagement de grande dimension la variété et la complexité des situations qui font l'attrait du diffus ? ».*

Jean LEMOINE, architecte-urbaniste associé au projet, résume ainsi le fondement de la conception générale du projet : *« Offrir une variété de situations permettant de stimuler une réelle variété de modes d'habiter, tout en structurant le paysage public pour laisser le maximum à l'initiative privée ».*

- **3ème axe**

Pour permettre fortement l'initiative des architectes créateurs de maisons individuelles, nous proposerons à l'intérieur du programme des terrains adaptés à des types de constructions qui ne trouvent pas habituellement place dans les lotissements.

Des architectes seront conviés, pour démontrer leur savoir-faire, à élaborer sur ces parcelles des projets de maisons individuelles, dont le coût honoraires compris, ne devra pas excéder 500 000 francs.

En résumé, si les règles du P.O.S. ont été une de nos premières préoccupations pour déterminer dans quelles limites nous pouvions être innovants, il paraît possible d'en tirer le meilleur parti ; mais sans doute le projet se serait encore mieux exprimé si de lui seul il avait élaboré ses propres règles et défini ce que nous pourrions baptiser « l'esprit des lieux ».

**Jean-Marc PERTUÉ, Vice-Président du SNAL**