

Pavillons

# Du lotissement au projet urbain

**Serge Renaudie**

architecte et urbaniste,  
architecte-conseil du ministère  
de l'Équipement

*En une génération, les villes françaises ont connu une expansion périphérique à base de lotissements pavillonnaires, dont le résultat est souvent désastreux. Le dessin purement géométrique de ces morcellements, les règles qui veulent que chaque maison soit plantée au milieu de son lot, l'accent mis sur la seule viabilisation, font des lotissements des opérations sans projet urbain, où le cahier des charges tient lieu de contrat social.*



Beaucoup de lotissements ne sont composés que de lots alignés le long d'une voirie.



Ce n'est pas par fatalité ou par simple laxisme que les lotissements s'étalent en tache d'huile. Chaque développement urbain est le résultat d'une décision ; le maire, en s'appuyant sur un imposant arsenal de règles, a toute autorité sur l'urbanisme de sa commune. Mais si la production des lotissements procède bien d'un choix, celui-ci est souvent obscur et voile des intérêts plus commerciaux qu'urbains, sous la bienveillante pression des propriétaires fonciers, des promoteurs, des marchands de pavillons, des entreprises de construction, des banques...

Un lotissement, c'est vite fait : trois mois d'instruction d'un dossier facilement ficelé. Un plan de situation, un plan du terrain et des abords, un plan de composition d'ensemble, un règlement, un cahier des charges... et le tour est joué. La meilleure tactique consiste à vendre les deux premières parcelles, avant de déposer la demande de lotir, comme l'oblige la troisième division de la propriété foncière. Entretemps, les deux premières parcelles sont construites, ayant obtenu sans difficulté leur permis ; comment une administration qui a déjà donné ces autorisations pourrait-elle s'opposer à la réalisation du lotissement ?

La vente et la construction de ces deux premières parcelles permettent une première rentrée d'argent alors qu'il est interdit de commercialiser avant l'obtention de l'autorisation de lotir. C'est de plus une publicité pour la vente des autres lots et une bonne pression sur l'administration. Rappelons que la demande de lotir n'est pas soumise à la loi Paysages<sup>1</sup> et échappe à toute étude d'impact<sup>2</sup>. Le plan de « composition d'ensemble », censé définir le « parti d'aménagement, en faisant apparaître le cadre de vie tel qu'il sera créé et organisé », se réduit à un plan succinct des lots et de la voirie ; le plan de situation qui doit « replacer le pro-

jet dans son environnement » devient un simple cercle tracé sur une carte routière.

Un refus d'autorisation de lotir est possible si « le lotissement est de nature à compromettre le développement équilibré de la commune » ou « lorsque le lotissement, par sa situation, sa forme ou la dimension des lots, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels et urbains »<sup>3</sup>. Donc théoriquement le dépôt d'une demande de lotir pourrait être l'occasion d'une réflexion sur l'urbanisation d'un secteur. C'est mal connaître le fond culturel de la majorité des demandeurs. La procédure de lotissement est d'initiative privée et le lotisseur considère en général le lotissement comme un droit légitime pour un propriétaire foncier de faire fructifier son patrimoine. Pour lui, la demande est une démarche administrative mais certainement pas une démarche urbaine procédant d'une réflexion sur le cadre de vie.

De plus, la crise économique, devenue l'argument accablant, justifie l'absence d'un urbaniste ou d'un architecte. Ce sont les géomètres, souvent à l'initiative des lotisseurs, qui dessineront succinctement le plan de composition rétréci en parcellaire. Voilà pourquoi les villages, les bourgs, les villes s'étendent inexorablement.

## L'habitat individuel continue de dévorer le sol

En trente ans, la France a subi une expansion pavillonnaire dont les résultats parfois désastreux inquiètent les élus et l'État. Des habitants qui recherchaient, individuellement, le calme, la nature, le « chez-soi » sont confrontés, massivement, à des difficultés qu'ils n'avaient pas prévues. Les vagues successives de la crise économique laissent sur la grève des lotissements en voie de paupérisation et la ségrégation sociale s'en trouve accentuée. Si les grands ensembles entassent les difficultés verticalement, certains lotissements commencent à les accumuler horizontalement, tandis que d'autres s'enferment dans leurs excessives particularités autour d'un golf ou d'un lac.

Les facilités administratives dont bénéficie la procédure de lotissement troublent certains élus, surtout quand les initiatives publiques qu'ils mènent par ailleurs sont complexes et longues.

La viabilisation des terrains participe profondément à la transformation du territoire national et engendre des problèmes pour le devenir des eaux de ruissellement et des nappes phréatiques.

L'habitat individuel couvre 94 % de la superficie habitée contre 6 % pour l'habitat collectif, alors que ce dernier représente 46 % du parc de logements. L'habitat individuel continue de dévorer le sol et d'induire une augmentation parallèle de la superficie du réseau routier (1 million d'hectares de réseau routier pour 4,5 millions d'hectares d'espaces urbanisés).

Le taux de croissance de la consommation d'espace, pour la période 1977-94 est de +0,6 % pour l'habitat collectif alors que celui de l'habitat individuel est de +1,8 % et celui du réseau routier de +1 %. Dans l'emprise de l'habitat individuel, le jardin occupe plus d'espace que les constructions, mais de 1982 à 1990 la part du bâti a augmenté trois fois plus vite que celle des espaces verts<sup>4</sup>. Mais que valent ces arguments face aux contraintes de la réalité politico-économique locale ?

Le lotissement se cache derrière l'argumentation d'une nécessité de « dédensifier les villes », tout le mal urbain étant figuré par la densité que l'on ne sait ni quantifier ni qualifier de manière probante<sup>5</sup>.

## Plus-value foncière mirifique

Dès les années 70, l'extension pavillonnaire s'est effectuée, au grand bénéfice du propriétaire foncier, sur des terres agricoles qui avaient perdu leur valeur. On comprend que celui-ci cherche à faire reclasser telle ou telle zone agricole ou naturelle en zone constructible ou urbanisable.

Ne nous voilons pas la face, si le lotissement est encore à la mode, c'est qu'il permet une plus-value foncière non négligeable, voire mirifique. « Lorsque la pression du marché et les politiques foncières locales le permettent, l'augmentation du prix de la matière première foncière périurbaine peut être entraînée vers des sommes jusqu'à cent fois plus élevées que la valeur agricole »<sup>6</sup>. On comprend bien que l'enjeu est de réussir à urbaniser les secteurs les moins urbanisables (à quelques glissements de terrain près), ce qui nécessite alors quelques « solides amitiés » avec le politique.

Dans les années 70, le grand *rush* sur la maison individuelle s'est fait au détriment de l'investissement sur les nouveaux grands ensembles qui resteront inachevés. Nous les récupérons aujourd'hui comme « quartiers en difficulté ».

L'ascenseur social qui, parallèlement à l'évolution salariale au sein de l'entreprise, menait de l'HLM à la maison individuelle, s'est inscrit dans l'ouverture de nouveaux

1. Depuis le décret du 18 mai 1994, les POS doivent « identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysage et secteurs à protéger et à mettre en valeur ». En complément, les demandes de permis de construire doivent intégrer un « volet paysage », les lotissements, non.

2. Sauf si l'opération est située dans une commune sans POS et qu'elle permet la construction d'une surface hors œuvre de plus de 3 000 m<sup>2</sup>.

3. Article R. 315-28 du Code de l'urbanisme.

4. « La progression des surfaces urbanisées », C. Deléglise, *Études foncières* n° 68, septembre 1995, p. 6.

5. « Penser la densité », V. Fouchier, *Études foncières* n° 64, septembre 1994, p. 6 et « La gestion des densités », M. Sauvez, *Études foncières* n° 65, décembre 1994, p. 12.

6. « Sept ans d'évolution dans les villes et les campagnes », J. Comby, *Études foncières* n° 71, juin 1996, p. 4.



domaines de consommation, automobile et habitat, rendus accessibles et adaptés à l'individu (facilité des prêts individuels), et non dans une conception globale de la ville. La désaffection des services dans les quartiers nouveaux et un bâti qui ne respectait pas l'individu et ne permettait pas le voisinage ont transformé la première population des grands ensembles en clientèle pour les pavillonneurs.

Après la décision audacieuse de répondre au besoin de logements par un habitat collectif, l'État effectue une volte-face en favorisant une réponse individualisante, de laquelle n'est peut-être pas absent l'espoir d'un effet social et politiquement apaisant de la petite propriété, à l'inverse des effets communautaires subversifs des logements collectifs.

Les investissements urbains, politiques, culturels n'ont pas suffisamment suivi la construction des bâtiments collectifs. L'extension urbaine par le pavillon aura aussi permis de relativiser et d'évacuer la difficile question de la représentation politique de ces nouveaux secteurs d'habitat collectif, de leur poids dans le futur des villes, de la balance entre des populations qui vivent « en collectivité » ou « en individualité », entre le locatif et la propriété. Kilomètres de voirie contre équipements publics et politiques, ce fut un choix à courte vue, le bilan des banlieues nous le rappelle en permanence. Aujourd'hui encore, la question routière domine souvent celle du développement urbain ; la route et les réseaux définissent les plans masses.

Un maire n'est pas seulement confronté à la rentabilisation des terres agricoles qui virent en friches ou aux sollicitations des promoteurs et des entreprises de constructions locales, il doit également prévoir le développement de sa commune en assurant au moins aux enfants du pays la possibilité

de rester au village et aux vieux la proximité des services.

La pression des propriétaires fonciers et des pavillonneurs ne suffit pas à expliquer le développement des lotissements. L'accession à la maison individuelle est le rêve de beaucoup de Français<sup>7</sup> et participe encore aujourd'hui d'une symbolique sociale où le lotissement trouve son engrais.

Ce qui frappe depuis dix ans c'est la pauvreté d'une très grande partie des lotissements, l'impression d'indigence symbolique qu'ils réfléchissent, la banalité caricaturale des formes, des matériaux, des éléments architectoniques. Les maisons sont conçues comme des collages primaires de référents simples à un style local aseptisé, conformes à des échelles de valeurs sociales tacitement établies et strictement reproduits dans les catalogues d'options des bâtisseurs.

N'y a-t-il pas, dans cette volonté de rejoindre un moule commun, le projet (inconscient ?) pathétique d'échapper à la folie de la ville, à l'évolution de la société, de se mettre à l'abri de l'histoire dans une mini-utopie figée, courte et restreinte, fondamentalement anti-urbaine ?

Cette quête d'inertie, dans une société qui agiterait trop l'individu, se colore aussi de passéisme. En France, on aime le patrimoine mais comme une culture fossile. Aussi demande-t-on la protection de « notre patrimoine », moins pour s'assurer de sa pérennité que pour se défendre des leçons qu'il pourrait donner au présent. D'ailleurs ne parle-t-on pas de l'histoire comme du passé, et non comme d'une mémoire dans la crainte qu'elle ne soit toujours vivante ? Du patrimoine historique, on ne retiendra que son expression locale pour la transformer en quelques archétypes dont l'intégration dans un réseau commercial assure l'efficacité symbolique.

Les bâtisseurs de pavillons ont su mettre en œuvre une stratégie de séduction efficace dont la règle idéologique ordonne le jeu d'apparences aisément assimilables. Chaque élément rajouté à un minimum habitable permet de monter un barreau de l'échelle sociale. On joue à s'embourgeoier comme la toiture devant l'entrée joue au porche. Chaque élément architectonique est évalué par le surcoût qu'il engage par rapport au prix de base. On s'offre un brin de fausses poutres, une cuillerée de faux

colombages, une couche de faux ancien... mais pas d'originalité qui perturberait une revente toujours possible ; il ne faut pas réduire le nombre des acquéreurs potentiels qui se réfléchissent dans cette même image moyenne.

Du patrimoine architectural, il s'agira d'utiliser uniquement des images et de créer une certaine virtualité de l'histoire ; mais surtout, de composer une représentation de la vie communautaire. Celui qui veut « son lot » n'est pas prêt à habiter en village.

D'ailleurs ces semblants d'architecture et de ville se présentent bien comme des simulations. L'acquéreur sait qu'il n'achète pas de l'architecture et que le lotissement ne sera jamais un quartier, un village ou un bourg. Le consommateur cherche refuge dans l'image pour ne pas avoir à se confronter au réel. Entretenir une maison ancienne ou faire construire une maison d'architecte, comme choisir son quartier dans la ville, est réservé à ceux qui en ont les moyens. La réalité de la ville est trop chère, et trop difficile à assumer. Aussi lui préfère-t-on, pour se garantir quelque quiétude, le réalisme de son image ! Cet attachement à l'image ne ferait-il pas couple avec l'importance de l'image télévisuelle ?

### À défaut d'être égaux, soyons pareils

Réduit à un simple découpage de parcelles, le lotissement devient une véritable métaphore du rapport étrié qu'entretient l'individu avec la collectivité dans l'urbain contemporain : à défaut d'être égaux, soyons pareils.

Pour une bonne part des acquéreurs, le pavillon est d'abord considéré comme une valeur d'échange avant d'être un usage, et trop d'usage nuit à une vente future ; la crise économique actuelle renforce la nécessité de conserver à la maison toute sa disponibilité financière. Les rapports entre les parcelles d'un lotissement sont basés sur le partage de cette même considération de l'habitat comme valeur d'échange.

Le cahier des charges assure contractuellement le respect de règles pour que rien ne survienne sur une parcelle qui puisse nuire à la valeur des autres parcelles. Il garantit la pérennité de l'investissement financier et gère une relation à l'autre plus commerciale que sociale. Toute copropriété, notamment d'habitat collectif, connaît cette situation ; mais dans le cadre d'un habitat collectif, l'immeuble est inséré dans un ensemble urbain géré ailleurs, c'est-à-dire par le public.

*On s'offre un brin  
de fausses poutres,  
une cuillerée de faux  
colombages, une couche  
de faux ancien...  
mais pas d'originalité  
qui perturberait  
une revente toujours  
possible.*

7. Sondage IPSOS-Le Moniteur, 1990 : « Vous qui êtes propriétaire de votre logement principal depuis moins de cinq ans ou qui envisagez de le devenir dans les cinq ans à venir, dites quel type de logement vous avez choisi ou vous choisiriez.

- une maison individuelle neuve : 37 %
- une maison individuelle ancienne : 28 %
- un appartement neuf : 7 %
- un appartement ancien : 10 %
- ne se prononcent pas : 18 %

En même temps, 23 % des personnes interrogées voudraient habiter en centre ville, 30 % à la périphérie d'une ville et 35 % en zone rurale ou à la campagne. En 1980, le score en faveur de la maison individuelle allait jusqu'à 80 %.



Dans le lotissement, le cahier des charges en vient à assumer des responsabilités et des relations individu-collectivité qui, autrefois ou ailleurs, relevaient de la responsabilité du public, de la ville. Le cahier des charges tient lieu de contrat social, il cherche à combler un vide qui se reflète concrètement dans le manque d'espaces destinés au public. Et la banalité de certains de ces cahiers des charges est souvent traîtreusement redoutable. Quand il est le seul document représentant la communauté, c'est mal parti : les réactions bien connues aux États-Unis sous le nom de *not-in-my-back-yard* (que l'on peut traduire par « pas de ça chez moi ») deviennent les seules à réunir les habitants, pour un temps, parce qu'on ne peut imaginer qu'une telle modification de l'ampleur du contrat social ne finisse pas par alarmer le politique.

Vu d'avion, le tissu pavillonnaire parle de lui-même. Quel système adopter ? En brocoli, en quadrillage, en boucle, avec ou sans patates ? On peut même lire les évolutions de la mode routière : largeur de chaussée, rayon de braquage, rond-point, demi-tour, cul-de-sac, caniveau au centre, sur un ou deux côtés... Chaque lotissement cherche à assurer son étanchéité et réduit les entrées et sorties au strict minimum. Après avoir ramené les espaces publics aux voiries, on craint les voitures, et d'abord celles des voisins. Le résultat est un patchwork labyrinthique de domaines clos sur leurs inquiétudes et sur leur bilan d'opération. Intéressées à faire réaliser la voirie à moindre frais (elle est incluse dans le prix des parcelles), les communes se désinvestissent de leur rôle en ne garantissant plus ni la continuité dans la ville ni sa cohérence.

### Démission devant l'urbanisation privée

Les techniciens des services de l'État ou des villes se cantonnent le plus souvent à vérifier la conformité aux règles routières. Il n'y a plus de rues mais des routes urbanisées ; il n'y a plus de quartiers mais des « poches ». Malgré la somme considérable de connaissances sur la ville, l'urbanisme public démissionne devant l'urbanisation privée.

Comment s'étonner alors qu'une extension urbaine menée par poches successives aboutisse à des réactions de défense des premières implantées contre celles à venir ? Il faut voir, dans les recours d'habitants constitués en association « de défense de l'environnement » contre l'urbanisation au fond de leur jardin, la sanction d'une politique urbaine floue et sans énergie.



Les quartiers anciens montrent d'autres façons de partager les espaces publics et privés.

Dans une ville pavillonnaire d'Essonne, un conflit absurde a ainsi subitement fédéré les habitants d'un lotissement contre l'implantation d'un petit bâtiment pour des activités artisanales, ni polluantes ni bruyantes, qui serait venu tranquillement compléter un quartier pavillonnaire dortoir. Les habitants brandissaient leur cahier des charges d'une banalité consternante contre ce projet répondant pourtant à une nécessité de mixité du secteur et dont l'architecture était exceptionnellement discrète et raffinée et soucieuse de l'environnement. « *Ils n'ont qu'à faire comme moi, j'ai des tuiles marrons et un enduit blanc cassé, c'est conforme !* » affirmait un des « accros » de la « maison du maçon ». Les élus se mordaient les doigts d'avoir laissé passer un cahier des charges qui ne présentait « rien de dangereux ». L'économie faite par la municipalité d'un projet de quartier s'avérait avoir un coût politique.

Les conflits sont encore plus graves quand il s'agit d'équipements ou de terrains communs à tous les lotis, gérés par une l'association syndicale des propriétaires. Dans ce cas, la définition juridique de la propriété est fondatrice du rapport collectif ; le mode de propriété (de l'association, des colotis, en indivision...) va trop vite définir le mode d'usage du bien commun, jusqu'à ce qu'un malaise surgisse au détour d'une crise d'identité.

Ainsi peut-on en arriver à défendre, dans une inflation de subjectivité, ce qu'on possède contre ce qu'on ne se permet plus d'espérer. Ce sont là les traits caractéristiques d'un désarroi urbain face à l'action. Il faut voir, derrière cette expression d'un protec-

tionnisme exacerbé, la crainte de perdre un espace durement gagné. Dans la recherche d'une banalité partagée, il y a surtout le désir de freiner l'angoisse des temps incertains sur lesquels il n'y a plus de prise et de s'assurer un coin en retrait de cette vie dévorante au futur incertain pour s'assurer une (mini) jouissance de la quotidienneté.

Mais ce fatalisme n'est-il pas en cours de mutation ? N'assistons-nous pas aux derniers soubresauts d'un individualisme dépassé ? Les réactions de la population sont très contradictoires. Au moment où la consommation des objets de série semble complètement entrée dans les mœurs, un mouvement de retour au vrai, au fait-main, au naturel, au personnalisé agite la très grande majorité des consommateurs comme si un seuil avait été dépassé. Parallèlement, au moment où l'individualisme marque le mode de vie de chacun, de grandes vagues de solidarité réunissent la population, les associations se multiplient et les mouvements communautaires s'amplifient ; au moment où le désintérêt pour le politique est enregistré comme une constante, la population s'implique dans la politique locale. De même, malgré l'attachement à la maison individuelle, des demandes de regroupement et des doléances sur les lotissements surgissent.

Le mouvement de départ vers la campagne qui fit nommer « rurbains » ceux qui partaient chercher la verdure, le calme et le bon air, a changé de caractère. Certes, l'attraction de la maison individuelle reste importante mais elle s'oriente progressivement vers des formes plus regroupées, voire des petits collectifs.



Les maires sont inquiets du déséquilibre entre le faible nombre de nouveaux foyers fiscaux créés par le tissu pavillonnaire et l'augmentation des charges de voiries et de viabilisation. Ces charges grèvent les budgets des communes au détriment de l'investissement des activités collectives. Les habitants des centres supportent de plus en plus mal les surcharges engagées par ces extensions. N'arriverons-nous pas bientôt à une généralisation des lotissements fermés et gardés avec des voiries privées comme cela se passe déjà dans le sud de la France ? Quel sera l'impact sur le politique d'une privatisation de la ville ?

De son côté, la ville centrale s'est faite plus attractive, l'insalubrité des logements a fortement reculé, les pratiques de construction et d'habitabilité ont entraîné des améliorations dans les domaines thermique, acoustique, de la sécurité, des surfaces, etc. Les industries ont quitté les secteurs habités, libérant de vastes étendues.

### Recherche d'authenticité

Sur le plan urbain, le lotissement, tel qu'il est traité sèchement, ne répond plus aux attentes des habitants qui ont évolué : rapprochement des services et équipements publics, diminution des temps de transport, regroupements communautaires et associatifs. La recherche d'authenticité, le retour aux origines, aux racines, à des « goûts d'avant », d'avant le sans-goût, ne sont pas forcément un retour au passé mais témoignent d'un intérêt pour une mémoire active. Les habitants ne deviennent-ils pas passésistes parce que la ville ne répond plus à leur appétit d'usage ?

Les quartiers anciens ont encore beaucoup à nous apprendre grâce à cette mémoire qui y est encore vivante, qui fonctionne comme un rhizome, souterraine, et qui resurgit même après des années de silence, de discrétion, à l'occasion de situations inattendues. Cette mémoire ne se réfère pas vraiment à des archétypes de formes urbaines ou architecturales mais relate plutôt des modes de vie, des manières de partager les espaces, d'user des éléments de la nature dans la ville, des usages de la bonne distance indispensable pour trouver des solutions afin de vivre avec l'autre. N'est-ce pas ce que confusément nous ressentons en visitant un village abandonné, cette présence d'un potentiel communautaire dans les espaces collectifs ?

Dans la vie quotidienne l'individu traverse spontanément des espaces où s'évaluent ses rapports avec les autres et où se mesure sa place parmi eux. Si on figurait l'axe de nos vies quotidiennes, il faudrait imaginer un glissement continu et syntaxique qui irait du privé au public, de l'individuel au collectif, qui, de la chambre, traverserait, pour parvenir à l'avenue, de nombreux espaces qui sont autant de dosages de nos réalités complémentaires d'individus et d'êtres collectifs. Les grands ensembles réduisent ces relations à des frontalités qui deviennent vite sauvages car le contrat de location est devenu, lui aussi, un piètre contrat social. Les lotissements n'en sont pas éloignés quand l'espace collectif est limité à la chaussée.

La société n'est pas une collection d'individus juxtaposés ; pourtant, nombre de lotissements ne sont composés que de lots fermés sur eux-mêmes, accolés le long d'une voirie. Le lotissement est un modèle qui prétend, dans la plus complète illusion, résoudre les conflits de la vie quotidienne en réduisant au minimum les espaces publics et en durcissant au maximum les frontalités de manière à toujours plus concentrer les espaces de transition entre propriétés.

### Sortir de son lot

À réduire les rencontres pour éviter les conflits, l'individu ne se retrouve-t-il pas enfermé, confiné dans son lot perdant alors toute individualité ? Ce que les lotissements risquent d'effacer au passage c'est le communautaire en tant que lieu de reconnaissance de soi et donc du positionnement de l'individu face aux autres. Que reste-t-il du relationnel quand il ne trouve d'espace d'expression que dans la minceur d'une clôture qui focalise les débats ?

Sorti de son lot, quel autre espace s'offre à l'habitant d'un lotissement pour rencontrer l'autre ? L'espace public n'est pas tant l'espace des conflits que celui des rencontres. En apprenant à habiter un ensemble public, on apprend à habiter chez soi, on construit un art de vivre, une culture. « *En nous assurant de la réalité du monde – en le représentant bien – l'espace public donne de la réalité à l'appui sur soi, il délivre l'individu de la tâche impossible ou de la tentation invivable qui consiste à n'être que soi-même.* »<sup>8</sup>

On sent bien que la reproduction d'espaces publics prédéfinis ne suffit plus : la place carrée ou ronde, le boulevard, le trottoir, la voirie, etc. La démultiplication des possibilités de communication oblige

aujourd'hui (ou devrait obliger) les urbanistes à penser le public dans son déplacement, dans les nuances des mutations progressives de son identité et dans son frottement au domaine privé. L'espace public dépasse le cadre du domaine public ; il intègre des espaces de propriété privée mais d'usage public (comme les arcades ou les passages commerciaux). Il existe un usage privé du public (dans l'intimité d'un passage public, par exemple) et un échange public du privé (dans les rapports se tissant entre terrasses d'un bâtiment collectif).

L'espace public n'est plus un espace stable, fixe et clairement chantourné, il est élastique et modulable ; il peut être plein ou vide, fréquenté ou abandonné. L'espace public se nourrit de multiplicité et de diversité, de jonctions, de circulations et de rythmes. Il n'est plus seulement l'espace de la confrontation des individus dans la collectivité, il est devenu l'espace qui accompagne l'individu, l'habitant dans son parcours.

### Individualité et communauté

Comment rendre adéquates des réponses urbaines souvent à la traîne, à une attente que l'on sent évoluer ? Si le POS peut gérer réglementairement la question de l'extension d'un village (zones NA), d'un bourg ou d'une ville, et le lotissement s'occuper du partage du foncier, c'est à travers l'élaboration d'un projet urbain que l'on peut définir les raisons. Le projet a pour vocation de convier toutes les logiques et d'évaluer les impacts des développements.

La conception d'une extension est l'occasion de chercher à mieux comprendre les possibilités offertes par des sites, par l'existence d'éléments naturels, bosquets, arbres, rivières, et de qualifier les raccordements avec les secteurs existants. C'est également la possibilité de caractériser l'assemblage des lots, de fédérer les maisons, de se préoccuper de la diversité des futurs programmes, de la mixité des typologies, de s'interroger sur l'art de traiter les espaces extérieurs, les traversées piétonnes. Le projet peut aussi rassembler la population pour sa réalisation et élargir ainsi de manière dynamique sa mise en œuvre, puis tenir compte d'une participation à l'entretien des espaces, à leur gestion et à leur évolution.

On peut habiter une maison individuelle sans qu'elle soit isolée dans son « sizard » (six ares, surface moyenne des lots) et il est possible d'habiter en étage sans subir un sentiment d'entassement. Un appartement peut disposer d'un jardin en terrasse avec toute la terre végétale souhaitée pour faire

8. *L'individu incertain*, Alain Ehrenberg, Éd. Calmann-Lévy, 1995.





© S. RENAUDIE

L'habitat individuel est compatible avec la densité et la diversité (Saint-Martin d'Hères, ensemble de logements, Serge Renaudie).

pousser des arbres, même fruitiers, ou pour faire son potager. Il est possible de réaliser des ensembles qui offrent à la fois la vie dans une maison et les avantages de la vie communautaire. Aujourd'hui l'architecture et les moyens techniques de construction permettent tous les assemblages souhaités par les habitants.

L'enjeu urbain n'est plus tant de réaliser un pavillonnaire un peu plus *soft* ou avec une meilleure architecture que de choisir l'emplacement pour sa pertinence et sa continuité avec la ville, et de créer des ensembles urbains qui répondent à la fois à la demande d'individualité et à celle de communauté.

À Saint-Martin-d'Hères (Isère) nous avons réalisé un ensemble de soixante-douze logements pour terminer un lotissement le long d'une grande avenue et créer une jonction avec une école et un stade. Les maisons s'ordonnent progressivement, isolées ou en bande, disposées autour d'une placette ou le long d'une circulation ; elles grimpent les unes sur les autres pour former des parties plus collectives en mêlant les locatifs et les propriétés, et en imbriquant les cheminements au sol et en étage avec des jardins et des terrasses. Les voitures sont rangées dans des boxes sous les parties les plus collectives ou deviennent des maisonnettes entre les maisons. Les cheminements qu'effectuaient les habitants sur le terrain nu ont été conservés et réinvestis dans des espaces très diversifiés en les com-

binant à d'autres types d'espaces publics. Les jonctions avec les secteurs limitrophes ont été assurées en désenclavant notamment la ruelle du lotissement voisin et en s'inscrivant dans des gabarits et des rythmes identiques. Une placette face à l'école avec un bâtiment forme auvent pour les jours de pluie ; un cheminement sinueux, romantique passe entre de grands saules pleureurs sauvés de l'abattage et les jardinets ; une circulation piétonne relie directement l'avenue à l'école sous des arcades sur deux niveaux d'un bâtiment collectif ; des venelles s'insinuent entre les jardins ; une grande circulation à l'étage surplombe la ruelle intérieure et double le trottoir de l'avenue et la piste cyclable ; un second trottoir en léger contrebas passe sous les maisons individuelles qui s'y accrochent et y forment arcades. Le piéton peut évoluer tranquillement dans toutes les colorations des espaces, de l'intime au public. C'est tout un ensemble mesuré et cohérent où sont déclinées des tonalités variées des modes d'habiter.

### L'architecture est considérée comme un surcoût

Les exemples sont nombreux où des ensembles tirent parti des particularités naturelles du terrain pour enrichir le vocabulaire des espaces libres, exciter les qualités du bâti, et y inscrire l'usage communautaire : autour d'un étang, le long de canaux ou de ruisseaux, entre des arbres, en utilisant la déclivité d'une colline, la présence d'une falaise, etc.

De telles réalisations nécessitent un dialogue entre les différents acteurs de cette urbanisation afin que des compétences variées et multiples aboutissent à l'enrichis-

sement du projet. Il nous faut bien admettre qu'à la différence de l'Allemagne, de la Grande-Bretagne et de la Hollande, l'architecture est en France trop souvent cruellement absente de nos urbanisations. Considérée comme un surcoût par ceux qui ont la vue courte et l'intérêt pressé, elle passe à la trappe, et avec elle toutes les chances de voir se développer autre chose que ces plâtrées de platitude et ces plans de voiries ridicules qui d'avion ressemblent aux traces laissées par quelque lombric fou sur la croûte terrestre.

### Lotissements dessinés par des géomètres

Un rien parfois change tout : un débord de toiture, l'encadrement d'une porte ou d'une fenêtre, des matériaux de qualité, des proportions, une manière de s'installer sur le site. En traversant la France, il arrive de rencontrer des secteurs de maisons individuelles où la voirie n'est pas encadrée par les sempiternelles bordures PI, où les croisements ne sont pas des ronds-points, où l'herbe dépasse la limite de propriété pour serrer la main au bitume de la chaussée qui se met à sinuer lentement entre un coin de mur et un églantier, où les haies de trois mètres de troènes taillés n'ont pas tué toute politesse, où le paysage quotidien a intégré assez d'éléments changeants et d'espaces libres pour bannir le banal.

Ceux qui dessinent des plans de lotissement, très souvent des géomètres et des techniciens des directions départementales de l'Équipement (DDE)<sup>9</sup>, sont démunis face à l'enjeu qu'est la réalisation d'un morceau de communauté. Ils s'inventent des règles qu'ils justifient par des « *c'est comme ça que les gens vivent, c'est ce que les maires*

9. Il ne faut pas cacher qu'il existe une sorte de chasse gardée. Le plan d'ensemble est pour les géomètres ce que le papier journal est pour emballer le poisson, gratuit et de mauvaise qualité. Dans les DDE, il n'y a souvent pas plus de compétence urbaine, architecturale et paysagère. Le lotissement sert d'appât, seule la technicité routière et la direction des travaux sont réellement facturées.



veulent ». Par exemple pour un lotissement qui devait s'accrocher au village existant en s'inspirant de la qualité vernaculaire de son agencement, le plan présenté définissait des « points d'ancrages » pour que les futures maisons aient au moins un angle disposé sur ce point, les obligeant ainsi à une localisation au centre des parcelles, interdisant les mitoyennetés, les retraits comme les avancées et les décalages. Ce point d'ancrage n'était justifié que par la crainte du désordre, qui pourtant gère le village dont le lotissement devait s'inspirer et assurer la continuité. L'abstraction des contraintes d'implantation du bâti dénote un manque de réflexion et de décision. Le plan de lotissement semble n'avoir été dessiné par personne. Comment dans ces conditions de démission serait-il possible de concevoir des espaces publics ? La formalisation d'un « vivre-ensemble » est d'abord une question culturelle.

La population ne s'y trompe pas : d'après un sondage réalisé en 1990, une majorité de Français fait confiance aux architectes pour l'achat d'un logement<sup>10</sup>. Le fait d'avoir peu de moyens ne met pas en cause leur recherche de qualité.

### Bouclier tatillon du règlement

L'attente envers l'architecte est certainement confuse et contradictoire. L'architecte, en position charnière entre le symbolique et le réel, est à même de traduire la demande que les habitants expriment pour une qualité de l'environnement et de la collectivité. Nous assistons peut-être actuellement à la confirmation d'une « architecture d'usage » qui personnalise le logement et le met en connexion avec les autres, grâce à des espaces transitoires intégrant la présence des éléments naturels. Mais si l'architecte se contente de répondre à la médiocrité symbolique de l'habitat d'aujourd'hui par une inflation de signes pris dans un discours solitairement architectural, il n'occupera

pas la place plus essentielle qu'il peut jouer dans l'organisation de la vie individuelle et de la vie collective.

La procédure de lotissement est laissée le plus souvent à l'initiative du promoteur. Si le promoteur sait faire cent francs avec un franc en rentabilisant un terrain agricole, il n'est pas compétent pour faire une communauté avec cent individus. Son incompétence en ce domaine se lira dans la rigidité du résultat.

D'autre part l'intervention de la commune, ou des services de l'État est souvent ressentie comme une contrainte inadmissible. Cette attitude n'est-elle pas dictée par le fait que la volonté d'aménagement d'une commune ne se réveille qu'après la proposition d'un projet par le privé ? Si la commune s'est cantonnée dans une politique de services, et a fait l'économie d'une réflexion qualitative sur son développement, elle se retrouve en mauvaise posture pour reprocher au privé ce qu'elle n'a su mener. Alain Ehrenberg rappelle pertinemment que la politique « sert à injecter de l'énergie en donnant corps à la dépendance mutuelle qui soutient l'autonomie de chacun »<sup>11</sup>. La gestion des communes est complexe, mais ne rate-t-elle pas son but quand elle oublie sa vocation à mettre en œuvre une ville qui garantisse des modes d'habiter où la notion de communautaire est préservée ?

Derniers remparts contre le n'importe quoi, les services de l'État se réfugient derrière le bouclier tatillon du règlement. L'urbanisme est réduit à quelques règles qui traduisent, toujours mal et en retard, les orientations nationales, parfois contradictoires, du ministère de l'Équipement.

### Vendre de la route

Nous sommes à un moment de transition où l'attente des habitants en matière d'environnement n'a pas été complètement prise en compte par le réglementaire qui s'essouffle dans des parades juridiques aux contentieux pervers. Le droit de propriété rend frileux les élus ou les services de l'État. Il induit des formes urbaines calquées sur ses formulations. Il est toujours plus facile, à court terme, de faire un découpage strict et juxtaposé des modes de propriété et d'usage que de mettre en œuvre leur mixité.

Alors que l'État s'oriente vers un urbanisme de concertation et vers la construction de la ville sur la ville (et non à côté), les règlements privilégient le lotissement qui échappe à toute concertation et toute étude d'impact. N'attend-on pas toujours le décret d'application de la loi Paysages sur les

lotissements, promis pour 1995 ?

La mission de conseil aux communes réalisée par les DDE est devenue essentielle mais de quels moyens renforcés disposent-elles ?<sup>12</sup> Le lotissement représente trop souvent, pour le service « infrastructure » ou la subdivision, la possibilité de « vendre de la route », alors que leur mission devrait consister à permettre aux communes d'accéder à la notion de projet et d'aider les professionnels compétents, architectes-urbanistes et paysagistes, à y travailler en toute sérénité.

Quelles incitations les services de l'État peuvent-ils avancer quand fondent notamment les financements PLA ? Ne pourrait-on envisager de privilégier ou de favoriser les financements à l'accession à la propriété groupée et dans les cas d'opérations mixtes ? Ne pourrait-on soutenir les lotissements communaux quand ils font preuve de qualité et qu'ils intègrent la réalisation d'espaces collectifs ? En complément des missions des architectes-conseils et des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) auprès des départements, une aide ne peut-elle pas être apportée, sous forme d'études architecturales et urbaines, aux communes désireuses de réaliser des projets de quartier ou de village ?

Le lotissement n'est qu'un outil de partition privée du foncier et il n'est pas souhaitable de transformer cette procédure en projet urbain avec volet paysager et étude d'impact. Le projet urbain incombe à la collectivité parce qu'il est d'intérêt général et d'utilité publique, c'est à partir de lui que peut être fait un choix sur les différents modes de division du foncier. Il doit être réalisé avant le lotissement et trouver une place et une définition dans le Code de l'urbanisme. Trop de POS comportent des zones NA ouvertes dont les embryons de règlement ne sont que de piètres fourre-tout que complèteront de tristes plans dessinés sur le coin d'une table pour arranger untel qui veut son lotissement. Ne faudrait-il pas autoriser uniquement des zones NA strictes qui ne peuvent être urbanisées qu'après modification ou révision du POS et permettre à cette occasion la réalisation d'un projet urbain ?

Aujourd'hui plus que jamais, l'urbaniste est tricéphale : l'élu (maire, conseil général, conseil régional, etc.), les professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes) et les services de l'État dans une collaboration du politique, de l'art et du réglementaire.

C'est ainsi que la question des lotissements peut accéder à sa dimension hautement culturelle. ■

10. Sondage IPSOS-Le Moniteur, 1990, 58 % des personnes interrogées accordent leur confiance à l'architecte en cas d'achat d'un logement, 52 % à l'entrepreneur, 45 % au notaire, 37 % au constructeur de maisons individuelles, 18 % à l'administrateur de biens, 14 % à l'agent immobilier, 12 % au promoteur.

11. *L'individu incertain*, Alain Ehrenberg, Éd. Calmann-Lévy, 1995.

12. Les architectes-conseils du ministère de l'Équipement assurent deux jours par mois, auprès des préfets et des services décentralisés de l'État mais également auprès des élus et des particuliers, cette mission de conseil avec une efficacité toujours plus grande dans une demande toujours plus forte. Renforcer leur action, comme celle des CAUE souvent exsangues, apparaît d'une urgente nécessité.