

Le permis de lotir

24 août 2007

Sophie DAWANCE

La présente position a été rédigée en tenant compte d'apports multiples dont les réflexions des membres d'Inter-Environnement Wallonie rassemblés sur le sujet lors d'un Conseil associatif organisé le 3 mai 2007.

Résumé exécutif

Dans le cadre de la révision du permis de lotir, Inter-Environnement Wallonie formule les propositions suivantes :

1. Préalablement à toute délivrance de permis de lotir, les communes devraient se doter d'un schéma global d'aménagement. Pour la fédération, idéalement, toutes les communes wallonnes devraient, à terme, disposer d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme. Toutefois, à brève échéance, Inter Environnement Wallonie suggère qu'elles puissent délivrer des permis de lotir sur base d'un schéma directeur couvrant seulement des parties du territoire communal. Dans ce cas, les communes identifieraient des portions de territoire cohérentes dans lesquelles les zones urbanisables sont encore importantes¹, puis réaliseraient un schéma directeur et édicteraient des prescriptions urbanistiques pour ces zones. Dans le même esprit que le schéma de structure, ce schéma directeur, également à valeur indicative, définirait les caractéristiques de l'urbanisation telles que souhaitées par la commune en terme de densité, de mixité sociale et fonctionnelle, d'espace public, de connexions piétonnes, de biodiversité,... Il s'agirait donc, en quelques sortes, d'un schéma de structure limité à une fraction du territoire communal.

Dans les parties de territoire couvertes par un schéma directeur ou dans certaines parties de territoires identifiées au schéma de structure communal, les pouvoirs publics devraient bénéficierait d'outils leur permettant d'acquérir la maîtrise foncière (droit de préemption par exemple).

Le cadre de référence imposerait certaines contraintes au lotisseur mais allègerait aussi sa tâche. Il présenterait l'avantage notable de définir les critères de la commune en amont du processus, ce qui offrirait aux porteurs de projets la prévisibilité dont ils ont besoin pour assurer la sécurité de leur investissement. En outre, ces schémas et prescriptions seraient soumis à enquête publique et soumis à la CCATM lorsqu'elle existe ce qui leur conférerait un certaine assise sociétale.

2. Une fois ce cadre de référence adopté, pour les « petits »² lotissements, un simple acte de division foncière suffirait dans la mesure où, bien entendu, le schéma et les prescriptions sont respectés.
3. Pour les « grands »³ lotissements, le lotisseur devrait par contre présenter un véritable projet urbanistique dans le respect du cadre général et des critères définis par la commune. Ce projet, réalisé par un auteur agréé par le Région wallonne, devrait être élaboré suivant une procédure impliquant le secteur public, tant en amont que pendant la procédure, notamment via la tenue obligatoire d'au minimum deux rencontres entre le promoteur, son auteur de projet et la commune.

¹ Des critères de taille, de proportion d'espace urbanisable,... devraient bien sûr être définis.

² Moins de 4 ares ou de 4 lots par exemple

³ Plus de 4 ares ou de 4 lots donc...

Pour que ce projet urbanistique soit de la meilleure qualité au regard des critères du développement durable, Inter-Environnement Wallonie formule les propositions suivantes :

1. se montrer particulièrement exigeant et précis dans le plan de lotissement et les prescriptions au sujet de l'espace public qui structure le quartier, tant sur le plan strictement urbanistique que sur le plan de la vie sociale ;
2. apporter un soin particulier dans le plan de lotissement et les prescriptions aux caractéristiques des limites et des zones de transition entre espace public et espace privé afin, notamment, de favoriser la vie sociale ;
3. édicter des prescriptions reprenant les caractéristiques urbanistiques essentielles (implantation, gabarit, volume et coloris) et définissant un esprit architectural respectueux de l'identité du contexte bâti et non bâti dans lequel s'insère le projet plutôt qu'une somme de règles trop précises et parfois arbitraires.

Table des matières

Résumé exécutif	3
1. Introduction.....	7
1.1. Un enjeu de taille.....	7
1.2. Inter-Environnement Wallonie met son grain de sel... ..	7
2. Vers des lotissements de meilleure qualité : quelles améliorations possibles ?	8
2.1. Les limites du permis de lotir actuel	8
2.1.1. Acte notarial ou outil d'urbanisme ?	8
2.1.2. Un même processus pour trois maisons ou un nouveau quartier de cinq hectares... .	8
2.1.3. Les possibilités de saucissonnages	9
2.1.4. Un outil aux seules mains du secteur privé.....	9
2.2. Les pistes de solution.....	10
2.2.1. En amont du permis de lotir : un cadre de référence pour l'action privée	10
2.2.2. Une procédure différente pour les « petits » et les « grands » lotissements.....	12
2.2.3. La maîtrise foncière.....	12
2.2.4. Un véritable projet urbanistique pour les « grands » lotissements élaboré en partenariat public-privé.....	13
3. Le lotissement « de nos rêves »... ..	14
3.1. Mixité sociale.....	14
3.2. Mixité fonctionnelle et accès aisé aux services, commerces et équipements.....	15
3.2.1. Sur le plan environnemental.....	15
3.2.2. Sur le plan social	15
3.3. Accessibilité multimodale	16
3.4. Intégration paysagère.....	16
3.5. Intégration urbanistique et architecturale	17
3.6. Biodiversité.....	18
3.7. Efficacité énergétique.....	18
3.8. Qualité des espaces publics.....	19
3.8.1. Support d'une vie sociale	19

3.8.2.	Un espace véritablement public	19
3.8.3.	Un dialogue entre espaces public et privé	20
4.	Pour conclure : des coûts directs et indirects réduits pour la collectivité	21

1. Introduction

1.1. Un enjeu de taille

Le Ministre Antoine a annoncé la révision du permis de lotir pour « *passer du couteau au pinceau* », selon son expression, c'est-à-dire pour passer d'un acte de division foncière à un véritable outil d'urbanisme.

L'enjeu est de taille en effet... Le lotissement est sans doute le mode d'urbanisation de notre territoire qui a le plus d'impact sur le paysage, la mobilité, la biodiversité mais aussi le lien social par exemple. Il faut savoir que les terres urbanisées en Belgique sont passées de 4 344km² en 1980 à 5 868 km² en 2005, soit une augmentation de plus de 1 500 km² en 25 ans ou 2 m² par seconde ! Or, il s'agit en grande partie de lotissements...

En outre, le permis de lotir, dans sa forme actuelle, génère rarement une urbanisation de qualité. Inter Environnement Wallonie se réjouit de voir cet outil remis sur le métier et est a priori favorable à l'esprit dans lequel cette révision devrait se faire, si l'on s'en réfère à la formule très imagée choisie par le Ministre.

1.2. Inter-Environnement Wallonie met son grain de sel...

Les associations de défense et de promotion de l'environnement souhaitent apporter leur pierre à l'édifice en communiquant au Ministre, le plus en amont possible, leurs propositions.

Pour amorcer la réflexion associative et ouvrir notre champ de référence, Inter-Environnement Wallonie a organisé, en décembre puis en mars derniers, des visites de nouveaux quartiers résidentiels à Maastricht aux Pays-Bas⁴, à Aix-la-Chapelle en Allemagne⁵ et à La Calamine en Wallonie⁶. Malgré les différences culturelles qui rendent souvent les modèles « intransposables » tels quels, la découverte d'autres formes d'urbanisation et d'autres outils pour l'encadrer sont de nature à faire germer des idées novatrices...

Afin de favoriser la comparaison avec nos lotissements, nous avons choisi de visiter des quartiers récents, implantés sur des terres vierges en périphérie directe des villes ou villages et composés en grande partie de maisons unifamiliales. Nous tenons quand même à rappeler que nous soutenons avant tout la construction « de la ville sur la ville » et que le quartier le plus « durable » est celui qui s'inscrit dans le tissu existant (recyclage de friches, rénovations ou reconstructions,...)

Les visites guidées de ces quartiers nous ont donné l'occasion d'aborder des thèmes tels que la densité et le mode de regroupement des habitations, la mixité fonctionnelle et sociale, l'espace public et les équipements collectifs, la mobilité, les performances énergétiques, l'intégration

⁴ Vroendal, Scharn Noord et Hazendans

⁵ Solarsiedlung à Laurensberg : www.energieland.nrw.de - www.50-solarsiedlungen.de

⁶ Brandehövel

paysagère, la qualité architecturale,... Les participants ont, par exemple, pu expérimenter l'habitabilité d'autres types de densité. Nous nous sommes aussi penchés sur les modes de production de ces nouveaux quartiers : la rencontre avec des acteurs locaux nous a permis de comprendre le processus qui a encadré l'émergence de ces lotissements. Quel type de documents ont encadré leur conception et leur réalisation? Quels sont les acteurs concernés ?...

Pour prolonger la réflexion, Inter-Environnement Wallonie a réuni ses associations membres pour réfléchir, avec elles, à des propositions susceptibles d'alimenter la réflexion du Ministre lorsqu'il s'attellera à la tâche... Nous avons donc choisi d'être proactifs puisqu'aucun texte ne nous a encore été soumis.

2. Vers des lotissements de meilleure qualité : quelles améliorations possibles ?

2.1. Les limites du permis de lotir actuel

2.1.1. Acte notarial ou outil d'urbanisme ?

Le permis de lotir est porteur d'ambiguïté : il s'agit à la fois d'un outil notarial de division foncière et d'un document d'urbanisme qui comprend notamment un plan et des prescriptions urbanistiques. A l'origine, l'objectif du permis de lotir était de protéger l'acheteur d'un terrain : il constituait une garantie que le bien était effectivement bâtissable.

Cette double fonction en fait un outil hybride. L'ambiguïté existe jusque dans le langage courant : le terme « lotissement » évoque, pour le commun des mortels, un vaste quartier plus ou moins récent composé de maisons, souvent 4 façades, alors que la réalité couverte par le permis de lotir est beaucoup plus large.

2.1.2. Un même processus pour trois maisons ou un nouveau quartier de cinq hectares...

Actuellement, la procédure est identique, quelle que soit la taille du lotissement. La composition du dossier est en effet assez similaire, même si certaines informations supplémentaires sont requises lorsqu'il y a ouverture de voirie. Or, les enjeux sont totalement différents et la marge de manœuvre des pouvoirs publics aussi.

Les « grands » lotissements peuvent avoir un impact majeur en terme de mobilité, de biodiversité, de paysage, ... Cependant,

- les prescriptions urbanistiques garantissent normalement une certaine homogénéité au sein du lotissement-même ;
- au-delà de deux hectares, le projet de lotissement fait l'objet d'une étude d'incidence sur l'environnement dans laquelle sont formulées des recommandations qui visent à diminuer les impacts environnementaux et à améliorer la qualité urbanistique du lotissement ;
- les pouvoirs publics peuvent imposer des charges d'urbanisme importantes, dans le respect du principe de proportionnalité.

Malgré ces atouts, force est de constater que la qualité urbanistique des « grands » lotissements reste globalement mauvaise et que des enjeux fondamentaux en matière d'énergie, de mobilité, de biodiversité ou de paysage ne sont pas encore suffisamment pris en considération.

En ce qui concerne les « petits » lotissements, ils créent souvent un paysage bâti hétéroclite. Leur juxtaposition anarchique favorise en effet le mitage du territoire et génère parfois l'enclavement relatif de certaines parcelles. Sans vision d'ensemble, ils se trouvent déconnectés les uns des autres, sans espace public digne de ce nom. Cela est d'autant plus vrai que les pouvoirs publics peuvent plus difficilement imposer des charges d'urbanisme en vertu du principe de proportionnalité. La cohabitation de logements qui ont fait l'objet de prescriptions toutes différentes ajoute encore au chaos.

2.1.3. Les possibilités de saucissonnages

Le texte, tel qu'il est formulé actuellement ouvre la porte à une importante dérive... En effet l'article 89 du CWATUP stipule que *par « lotir », on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation*⁷. Il est donc tout à fait possible, tout en respectant la loi, d'éviter le permis de lotir (et donc les prescriptions d'urbanisme) et/ou l'étude d'incidence sur l'environnement⁸ en construisant les maisons au fur et à mesure pour ne jamais diviser le bien en deux lots non bâtis. Il est dès lors impératif de redéfinir le terme « lotir » afin d'éviter toute dérive de ce type.

2.1.4. Un outil aux seules mains du secteur privé

A l'heure actuelle, le permis de lotir est laissé aux seules mains du lotisseur, généralement issu du secteur privé. Or, celui-ci cherche avant tout - et c'est sans doute légitime - à rentabiliser son investissement. Il privilégie dès lors le découpage qui génère le meilleur rendement, sans nécessairement se soucier de l'intérêt de la collectivité à court, moyen et long terme. Ainsi, l'utilisation parcimonieuse du sol, l'intégration paysagère, l'accessibilité par des modes alternatifs à la voiture, la mixité sociale et fonctionnelle, le respect de la biodiversité ou la qualité des espaces publics par exemple, ne guident généralement pas la conception du lotissement.

Le permis de lotir est bien sûr délivré par les communes⁹, mais la marge de manœuvre de celles-ci est réduite dès lors qu'elles interviennent tout en aval de la procédure. Il n'est en effet pas toujours facile (ni souhaitable) politiquement de remettre fondamentalement en cause un projet lorsque son promoteur a déjà investi dans l'achat d'un terrain, la conception architecturale, la réalisation d'une étude d'incidence sur l'environnement le cas échéant,... Si l'on sait que certains lotisseurs ont pris

⁷ Décret-programme du 3 février 2005, art. 69

⁸ Obligatoire pour des lotissements de plus de 2 hectares

⁹ Sauf si le lotissement s'étend sur le territoire de plusieurs communes ou s'il nécessite une ou plusieurs dérogations dans quels cas le permis de lotir est délivré par le fonctionnaire délégué.

l'habitude de rencontrer la commune, la procédure décrite dans le CWATUP ne prévoit aucune interaction entre le secteur public et l'investisseur privé avant l'introduction du permis. Dès lors, il nous semble indispensable que les pouvoirs publics, en tant que garants de l'intérêt collectif, reprennent la main...

2.2. Les pistes de solution

2.2.1. En amont du permis de lotir : un cadre de référence pour l'action privée

Pour Inter-Environnement Wallonie, le principal défi de cette révision du permis de lotir est la définition par les pouvoirs publics, en concertation avec les forces vives et la population, d'un cadre de référence clair, dans lequel le privé inscrira son action.

La fédération propose, à terme, d'imposer, préalablement à la délivrance de tout permis de lotir, l'élaboration d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un schéma directeur et de prescriptions sur les grandes zones encore urbanisables sur le territoire communal. Ces outils doivent baliser l'action du lotisseur pour une urbanisation cohérente du territoire intégrant notamment des critères en matière de paysage, de nature, d'architecture, d'urbanisme, de mobilité,...

2.2.1.1. Stimuler et, à terme, imposer l'élaboration d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme

Une première solution consiste à inciter, voire obliger à terme, les communes à se doter d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme¹⁰. Ces deux outils présentent en effet de très nombreux avantages, dépassant d'ailleurs de très loin la problématique des lotissements. Le schéma de structure est un document transversal qui peut aborder tant le développement économique (dans sa dimension spatiale), que la nature, le patrimoine ou la mobilité par exemple. En outre, il bénéficie d'une assise sociétale grâce à la participation citoyenne (enquête publique, implication de la CCATM,...).

En ce qui concerne les lotissements, le schéma de structure communal peut agir à plusieurs niveaux. D'une part, il permet d'identifier des zones pouvant être urbanisées en vertu du plan de secteur, mais mal adaptées à l'urbanisation car trop excentrées ou particulièrement riches sur le plan du paysage ou de la biodiversité par exemple. Ces zones doivent dès lors être « déclassées » par un plan communal d'aménagement dérogatoire (PCAD)¹¹ ou par un rapport urbanistique et environnemental (RUE). A l'inverse, le schéma de structure peut aussi identifier des zones dont l'urbanisation est prioritaire, notamment au sein des zones d'aménagement communal concerté (ZACC).

¹⁰ Par un subside accru pour la réalisations du schéma de structure lui-même mais aussi pour les réalisations qui y sont prévues par exemple

¹¹ Il faut noter que cette procédure implique, en vertu du CWATUP, l'indemnisation des moins-values par les pouvoirs publics ou, éventuellement, un échange de terrain.

D'autre part, le schéma de structure, couplé au règlement communal d'urbanisme, peut définir de manière assez précise les caractéristiques de l'urbanisation des différentes zones notamment en terme de densité, de mixité sociale et fonctionnelle, d'espace public, de connexions entre les différents quartiers... ainsi que le phasage de la mise en œuvre de celles-ci. Le schéma de structure étant un document à valeur indicative, ces critères peuvent toujours être adaptés à l'évolution du contexte.

Le règlement communal d'urbanisme, quant à lui, donne des directives relatives aux espaces bâtis et non bâtis favorisant leur intégration urbanistique. Il permet également de conférer un caractère réglementaire à certaines mesures du schéma de structure communal, concernant la densité du bâti par exemple.

Il faut noter que, de manière générale, le schéma de structure communal et le règlement communal d'urbanisme semblent parfaitement complémentaires aux mesures introduites par les différentes réformes légales intervenues ces dernières années. En effet, d'une part les communes ont de plus en plus d'autonomie, que ce soit au niveau du permis d'urbanisme, du permis d'environnement, du permis unique ou du permis socio-économique. D'autre part, plusieurs zones du plan de secteur n'ont plus d'affectation précise : zones d'aménagement communal concerté (ZACC), zones « blanches »¹² et zones « bleues »¹³ mais aussi périmètres de remembrement urbain ou sites à réaménager (SAR) peuvent aujourd'hui recevoir toute affectation souhaitée. La nécessité de se doter d'une stratégie de développement territorial au niveau communal apparaît dès lors de plus en plus comme une nécessité. Ces outils peuvent en effet véritablement aider la commune à assumer ses responsabilités en toute transparence pour les citoyens.

2.2.1.2. Schéma directeur et prescriptions sur des parties du territoire communal

Si l'adoption d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme par l'ensemble des communes peut être un objectif à terme, Inter Environnement Wallonie propose une solution alternative, plus souple et plus facilement réalisable à brève échéance. La fédération suggère que les communes identifient des portions de territoire cohérentes dans lesquelles les zones urbanisables sont encore importantes¹⁴ puis qu'elles réalisent un schéma directeur et édictent des prescriptions sur ces zones. Dans le même esprit que le schéma de structure, ce schéma directeur, également à valeur indicative, définit les caractéristiques de l'urbanisation telles que souhaitées par la commune en terme de densité, de mixité sociale et fonctionnelle, d'espace public, de connexions piétonnes... ainsi que le phasage de la mise en œuvre des différentes zones. Il s'agit en quelques sortes d'un schéma de structure centré sur une ou plusieurs partie(s) du territoire communal.

Ce schéma prévoit également des espaces publics ou des équipements communautaires à financer via les charges d'urbanisme. Ainsi, par exemples, plusieurs promoteurs de « petits » projets de lotissement peuvent contribuer au financement d'un espace public important dont la

¹² Zones militaires et SNCB

¹³ Zones de services publics et d'équipements communautaires

¹⁴ Des critères de taille, de proportion d'espace urbanisable,... doivent bien sûr être définis.

réalisation n'aurait pu être imposée à aucun d'eux séparément, en vertu du principe de proportionnalité.

Schéma et prescriptions doivent être en partie financés par le Région wallonne et approuvés par elle afin de garantir une cohérence à l'échelle supra locale. Ils doivent également être élaborés en concertation avec les forces vives et les citoyens.

2.2.2. Une procédure différente pour les « petits » et les « grands » lotissements

A partir du moment où une commune s'est dotée d'un schéma de structure communal et d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un schéma directeur et de prescriptions sur les grandes portions de territoire encore urbanisables, deux procédures sont possibles en fonction de la taille du lotissement. La définition d'une taille critique doit faire l'objet d'une étude approfondie mais il nous semble, à première vue, qu'on pourrait considérer qu'un « petit » lotissement ne dépasse pas quatre ares ou quatre lots.

Pour les « petits » lotissements, un simple acte de division foncière suffit dans la mesure, bien entendu, où le schéma et les prescriptions sont respectés. Le permis d'urbanisme permet de le vérifier. Si le cadre de référence impose une série de contraintes, la tâche des lotisseurs se trouve donc considérablement allégée. Les communes, une fois ce cadre de référence adopté, voient également leur charge de travail réduite.

Pour les « grands » lotissements, le lotisseur doit présenter un véritable projet urbanistique (voir point 2.2.2). Toutefois, à partir du moment où la commune a adopté un cadre de référence tel que décrit ci-dessous, le lotisseur peut se contenter d'un dossier plus léger, en se conformant aux balises prévues par la commune.

Dans un cas comme dans l'autre, le cadre de référence impose donc certaines contraintes au lotisseur mais allège aussi sa tâche. En outre, il présente l'avantage notable de définir les critères de la commune en amont du processus : les règles du jeu sont claires pour tous - lotisseurs, architectes, habitants, riverains... Cela évite les surprises au moment du permis. Or, il faut savoir que nombreux sont les investisseurs qui préfèrent un cadre contraignant mais stable à un contexte plus souple mais imprévisible !

2.2.3. La maîtrise foncière

Un excellent levier pour orienter l'urbanisation d'une zone est la maîtrise foncière par le pouvoir public. La commune, si elle possède un terrain, peut conditionner sa vente au respect d'une série de conditions. Dans ce cas, elle peut décider de vendre directement le terrain aux acquéreurs des maisons afin de compenser les éventuels surcoûts pour l'investisseur. En effet, dans ce type de montage, ce dernier ne doit pas acheter le terrain pour développer son projet ce qui réduit considérablement ses coûts. La commune peut aussi favoriser la construction d'ensembles de logements par un même promoteur, ce qui est souvent favorable à la cohérence urbanistique.

C'est grâce à cette maîtrise foncière publique que le lotissement solaire d'Aix-la-Chapelle a pu voir le jour. La ville d'Aix-la-Chapelle a imposé aux maîtres d'ouvrage le respect d'une série de critères stricts en matière de consommations énergétiques. Elle a aussi choisi de vendre certains terrains à

très bas prix afin de permettre leur acquisition par de jeunes ménages à revenus modestes. Le projet de quartier écologique actuellement à l'étude à Villers-le Bouillet est également réalisé sur une propriété communale.

Ainsi, dans les parties de territoire couvertes par un schéma directeur ou dans certaines parties de territoires identifiées au schéma de structure communal, les pouvoirs publics doivent bénéficier d'outils leur permettant d'acquérir la maîtrise foncière comme, par exemple, le droit de préemption par exemple.

2.2.4. Un véritable projet urbanistique pour les « grands » lotissements élaboré en partenariat public-privé

Si l'adoption d'un schéma de structure ou d'un schéma directeur sur les zones à urbaniser permet de remplacer le permis de lotir par un simple acte de division foncière pour les « petits » lotissements, les « grands » projets doivent, dans le respect du cadre général et des critères définis par la commune, faire l'objet d'un véritable projet urbanistique réalisé par un auteur agréé, dans l'intérêt de la collectivité selon une procédure impliquant davantage le secteur public.

Il n'existe pas véritablement d'outil associant privé et public pour la création de nouveaux quartiers en Région wallonne : le plan communal d'aménagement (PCA) est purement public -même si, dans les faits, c'est souvent un projet privé qui le motive et le finance-, tandis que le permis de lotir est purement privé -même si certains lotisseurs ont pris l'habitude de rencontrer les communes avant d'introduire leur demande. Nos voisins hollandais qui ont une longue expérience du partenariat privé-public ont mis au point un outil pour encadrer la création de nouveaux quartiers : le *beeldkwaliteitplan*, sorte de cahier des charges élaboré par le public en collaboration avec le privé (voir annexe).

Le permis de lotir nouvelle mouture doit favoriser au maximum la collaboration entre les secteurs privé et public. Il s'agit, dès lors, par exemple, d'institutionnaliser la rencontre entre la commune, le lotisseur et son auteur de projet agréé, à différents stades. En début de procédure, une réunion permettra de préciser et d'affiner le cahier des charges à respecter par le lotisseur. Cette rencontre qui, dans les faits, se tient déjà souvent à l'heure actuelle, donnera l'occasion à la commune d'exposer ses exigences et préférences mais aussi au promoteur de faire valoir son expérience, en matière de marché immobilier notamment. Cette réunion garde tout son sens alors même que la commune s'est dotée d'un schéma d'aménagement global. La souplesse du schéma de structure ou du schéma directeur laisse, en effet, encore une place à la négociation et, si elle se justifie, à une adaptation du schéma de référence.¹⁵ Plus tard dans la procédure, une seconde rencontre à mi-parcours donnera l'occasion de réviser le tir si nécessaire.

Le permis de lotir élaboré dans un cadre dessiné par les pouvoirs publics et conçus en collaboration avec ceux-ci, doit améliorer la qualité des nouveaux quartiers. Dans le chapitre qui

¹⁵ Imaginons par exemple qu'un promoteur souhaite développer un projet d'« éco-lotissement » et que certaines techniques auxquelles il veut avoir recours nécessitent une modification de la structure urbanistique...

suit, nous allons voir quels sont, pour Inter-Environnement Wallonie, les critères qui définissent un lotissement de qualité et comment le permis de lotir tel que redéfini permet de les rencontrer.

3. Le lotissement « de nos rêves »...

Le premier critère pour juger de la qualité d'un lotissement est certainement sa localisation. Dans l'esprit du SDER¹⁶, tout nouveau quartier doit renforcer le noyau villageois ou urbain existant. Cette cohérence territoriale est la première condition d'une bonne intégration spatiale mais aussi sociale. La proximité d'un pôle de commerces, services et équipements favorise également une diminution du nombre et de la longueur des déplacements ainsi qu'un transfert modal vers les modes doux et les transports en commun.

La question de la localisation des lotissements sort du champ du permis de lotir. Néanmoins, le schéma de structure communal et, dans une moindre mesure, le schéma directeur sur les portions de territoire communal encore urbanisables permettent une réflexion en matière de localisation (cfr. chapitres 1.2.1.1 et 1.2.1.2).

En ce qui concerne les qualités intrinsèques du lotissement, plusieurs critères nous semblent importants.

3.1. Mixité sociale

Les lotissements se caractérisent souvent par une grande homogénéité sociale. Dans les nouveaux quartiers, les habitants appartiennent tous plus ou moins à un même groupe socio-économique, à une même tranche d'âge et ont des parcours résidentiels souvent comparables : jeunes couples du début de la trentaine ayant déjà pu mettre un peu d'argent de côté, qui, à la naissance d'un deuxième enfant, choisissent de quitter leur logement urbain pour aller chercher une meilleure qualité de vie « à la campagne »...

Ce phénomène engendre de multiples inconvénients. Sur le plan matériel, la forte demande d'équipements tels que des crèches, des écoles primaires, des équipements sportifs,... disparaît au bout d'une dizaine d'années. Le cas des lotissements des années '70 est aussi préoccupant : les personnes qui ont bâti à l'époque ont aujourd'hui près de 70 ans. Indépendamment du fait qu'ils n'ont plus besoin aujourd'hui d'un espace conçu pour une famille à l'époque, dans dix ans, la plupart d'entre eux ne pourront plus vivre dans une totale dépendance à la voiture. Des centaines de villas risquent de se retrouver sur le marché en un temps très court. La demande suivra-t-elle l'offre ou risque-t-on de se trouver face à un nouveau type de friche ?

¹⁶ Notamment la mesure I.4 Structurer les villes et les villages qui se décline en cinq axes : renforcer la centralité, densifier l'urbanisation, articuler le centre et les quartiers tout en structurant ceux-ci, encourager la mixité raisonnée des activités et rendre la structure spatiale plus lisible.

Cette uniformité provoque également une carence de contrôle social : la journée, les lotissements récents sont complètement déserts ce qui explique sans doute l'omniprésence de systèmes de sécurité sophistiqués.

Sur le plan du lien social, l'absence de mixité a aussi des effets pervers... La rencontre de la différence est source d'enrichissement mutuel. Il est certes rassurant et confortable d'être « entre soi », entourés de gens qui partagent les mêmes références et les mêmes codes. Pourtant, n'est-ce pas en côtoyant la différence qu'on s'enrichit le plus? Par ailleurs, à force de ne plus croiser des gens de générations différentes, d'autres cultures,... ne les comprend-t-on pas de moins en moins ? C'est, indéniablement, un risque pour la cohésion sociale.

Il faut donc veiller à ce qu'un lotissement, surtout s'il est d'une certaine taille ou qu'il est voisin d'autres lotissements du même type, rende possible la mixité sociale en proposant des logements de tailles différentes (studios, appartements, maisons, petits logements pour familles monoparentales ou jeunes couples par exemple), de prix différents (logement social ou moyen éventuellement), de formes différentes (de plain-pied pour personnes âgées ou à mobilité réduite par exemple,...).

Dans le même ordre d'idée, pour éviter la création de ghetto, il est indispensable de créer des liens entre les quartiers existants et les nouveaux lotissements.

3.2. Mixité fonctionnelle et accès aisé aux services, commerces et équipements

Le lotissement « classique » est presque toujours uniquement résidentiel, contrairement au noyau villageois ou urbain. Cela correspond parfois à une demande des habitants qui craignent que la mixité fonctionnelle n'engendre des nuisances (charroi, cris d'enfants...). Cependant, cette « monofonctionnalité » a diverses conséquences...

3.2.1. Sur le plan environnemental

En matière de mobilité, l'éloignement des services, des équipements, des commerces et des pôles d'emploi implique, surtout dans les grands lotissements excentrés, un recours systématique à la voiture, d'autant plus que la dispersion de l'habitat, propre à ce type de quartier, rend la desserte en transport en commun difficile à organiser et coûteuse pour la collectivité.

3.2.2. Sur le plan social

La boulangerie ou le café du coin, l'école de quartier ou le bureau de poste sont des lieux où l'on peut croiser ses voisins et échanger quelques propos de manière informelle. Sans compter qu'il est bien connu que les commerçants de quartier servent souvent de confidents... Le chemin que l'on fait à pied, vers l'école ou le club sportif, est aussi l'occasion de rencontres. Dans les nouveaux quartiers, les opportunités de se croiser et d'échanger quelques propos de manière informelle avec les autres habitants du quartier sont rares. La sociabilité doit donc être organisée (barbecue de quartier annuel,...).

Dans des lotissements d'une certaine ampleur ou lorsque plusieurs lotissements

résidentiels de plus petite taille se juxtaposent, une certaine mixité fonctionnelle doit donc être promue : bureaux, commerces de proximité, crèche,...

3.3. Accessibilité multimodale

Le développement de grandes zones monofonctionnelles peu denses implique une augmentation du nombre et de la longueur moyenne des déplacements.

Or, l'accessibilité par les modes doux est fondamentale sur les plans social et culturel. Sur le plan social, rappelons que certaines couches de la population n'ont pas ou plus accès à la voiture (jeunes, personnes âgées, personnes empêchées de conduire, personnes en difficulté financière)... Il est essentiel d'aménager l'espace de manière à ce que ces personnes ne soient pas exclues des activités nécessaires à leur insertion sociale. Sur le plan culturel, la possibilité pour des enfants d'effectuer leurs trajets quotidiens par leurs propres moyens est un facteur d'autonomie et d'apprentissage du monde... Ce sont là des éléments nécessaires au développement de la personnalité.

Pour tout nouveau lotissement, il faut veiller à ce que les services de base, les commerces de première nécessité et les équipements tels que les écoles soient facilement accessibles par des modes alternatifs à la voiture, de préférence à pied...

Les arrêts de bus doivent être facilement accessibles et bien aménagés. Des itinéraires piétons et cyclistes sécurisants reliant le lotissement au pôle le plus proche doivent être prévus. Sur les voiries principales, il est utile d'aménager des trottoirs voire des pistes cyclables pour la sécurité des usagers les plus faibles tandis que sur les voiries de desserte plus locales, les différents usagers peuvent davantage cohabiter. Des circuits spécifiques, éventuellement des raccourcis, (chemins, sentiers, venelles,...) peuvent aussi être aménagés. Enfin, la création d'un nouveau lotissement donne parfois l'occasion de relier des quartiers existants au centre ou de relier plusieurs quartiers entre eux.

3.4. Intégration paysagère

La silhouette du village crée une véritable richesse paysagère. Cette qualité est, notamment, liée à sa compacité, au dialogue qu'elle entretient avec le site dans lequel elle s'implante et à la variété des volumes qui la composent. En effet, traditionnellement, le village est un lieu de mixité fonctionnelle. On y trouve l'église, bien caractéristique avec son clocher, des bâtiments agricoles, des habitations, des bâtiments publics tels que l'école, la maison communale (parfois convertie), des commerces,... Ces différentes fonctions occupent des bâtiments de volumes différents ce qui donne au village une silhouette hiérarchisée, avec des points d'appel en nombre limité ... Le village structure donc le paysage.

Les lotissements récents, par contre, se préoccupent souvent assez peu du caractère du site dans lequel ils s'insèrent. En outre, ils se caractérisent généralement par une faible densité et une « monofonctionnalité ». Ils sont en effet composés uniquement de maisons d'habitation aux

volumes similaires, isolées les unes des autres et créent dès lors un paysage peu lisible, avec de multiples points d'appel sans hiérarchie entre eux.

Il faut donc veiller à ce que les nouveaux lotissements prennent en considération les caractéristiques du site et les lignes de force du paysage : relief, exposition, végétation, vues, ... Leur structure doit être lisible pour dessiner une silhouette valorisant le paysage.

3.5. Intégration urbanistique et architecturale

Souvent, dans les lotissements, l'architecture ne se soucie guère de l'esprit du lieu dans lequel elle s'implante : elle n'interprète pas le contexte bâti et non bâti qui fait pourtant que chaque terrain est unique. Elle ne respecte pas non plus les caractéristiques essentielles de l'architecture locale : coloris, implantation par rapport à la rue, volumes, type d'ouvertures,... Or, ces caractéristiques typologiques forgent aussi l'identité des lieux. Elles ont un sens : les volumes et les implantations ont été dictées par les contraintes du relief, du climat et des pratiques agricoles traditionnelles. Les matériaux issus du terroir local s'harmonisent avec les couleurs du ciel, de la végétation,... Ignorer ces caractéristiques, c'est aussi nier l'identité des lieux.

Dans les lotissements récents, soit les prescriptions encouragent une architecture uniforme et répétitive (maisons aux volumes similaires, isolées les unes des autres, comme les modèles proposés par les sociétés de construction clé-sur-porte), ce qui induit une banalisation affligeante. Soit, c'est la superposition de styles architecturaux qui prédomine, avec pour conséquence un ensemble bâti hétéroclite.

Résultat : rien ne ressemble plus à une maison de lotissement qu'une autre maison de lotissement. Face à une maison récente, il est, bien souvent, impossible de dire si l'on se trouve en Lorraine, au Pays de Herve ou en Hesbaye. Cette perte culturelle risque aussi, à plus long terme, de saper le potentiel touristique (et donc économique) des différents territoires ruraux de la Wallonie.

Les prescriptions liées au permis de lotir doivent donner les règles générales au niveau urbanistique, en s'imprégnant des caractéristiques locales essentielles : implantation, gabarit, volumétrie et coloris. Certains ouvrages existants, tels que le RGBSR ou le Guide d'urbanisme pour la Wallonie peuvent y aider... Rien ne sert, par contre, de multiplier les prescriptions précises relatives à l'architecture elle-même : formes de fenêtre, type de matériaux, pentes de toiture au degré près,... Ce type de règlement, en réalité inapte à générer un bâti de qualité, engendre surtout, dans les faits, une avalanche de dérogations. Dans cette optique, les prescriptions doivent plutôt donner un esprit et inviter les architectes à composer avec le paysage bâti et non bâti pour créer des œuvres riches et novatrices.

3.6. Biodiversité

Le rythme de l'urbanisation effréné a diverses conséquences sur les milieux naturels et participe grandement à la situation actuelle de déclin rapide et catastrophique de la biodiversité. L'artificialisation des territoires et la fragmentation des espaces naturels engendrent une perte d'habitats pour les espèces et réduit les échanges entre populations.

Face à ce constat, tous les efforts afin de préserver, renforcer, restaurer voire même créer des biotopes et habitats sont indispensables. La construction de nouveaux lotissements doit donc permettre la préservation des éléments naturels existants mais donne aussi l'opportunité d'introduire de la biodiversité dans un milieu urbanisé. De plus, cette richesse naturelle contribue à façonner un cadre de vie de qualité pour les habitants de ces quartiers.

Les permis de lotir doivent d'abord imposer le maintien des éléments naturels préexistants sur le site (zone humide, arbres et haies, anciens vergers, talus boisés,...). Une recherche au niveau de l'implantation du bâti ou de la densité est, parfois, dès lors, nécessaire. Les prescriptions urbanistiques liées au permis doivent, quant à elles, favoriser le renforcement du maillage écologique. Ainsi des mesures doivent être imposées telles que la mise en espaces verts systématique d'un pourcentage de la surface totale du lotissement (pourquoi pas en co-propriété sans clôtures), la définition et réalisation des plantations de voiries en espèces indigènes par le promoteur, l'imposition d'une liste d'espèces indigènes pour les clôtures latérales entre parcelles, le traitement naturel de bassin d'orage ou encore la végétalisation des toitures, l'imposition de revêtement de voiries, de nature des bordures, des avaloirs et des clôtures permettant de réduire les effets de coupures et de pièges pour la petite faune,.... Toutes ces mesures demandant un minimum de planification impliquent peu d'investissement en regard de l'impact positif qu'elles peuvent produire. Petite goutte dans un océan, elles participent à un des défis de notre siècle, la lutte contre l'érosion de la biodiversité. La réalisation effective des conditions relatives à la biodiversité doit faire l'objet d'un contrôle.

3.7. Efficacité énergétique

Le secteur résidentiel est responsable d'une part importante des émissions de CO2. Outre la bonne isolation des bâtiments, la conception-même du lotissement peut favoriser l'efficacité énergétique. Le lotisseur, même s'il est aussi le maître d'ouvrage, n'a guère intérêt à prévoir des mesures ou à faire des investissements dont il ne bénéficiera pas directement. Il y a donc lieu de les imposer.

L'orientation des rues (et donc des maisons) doit valoriser les apports solaires passifs pour profiter au maximum de l'éclairage et de la chaleur naturels et favoriser la pose de panneaux solaires. La densité (mitoyenneté ou semi-mitoyenneté par exemple) et la compacité des constructions diminuent fortement les consommations énergétiques. Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires,...) ou aux énergies les plus propres (imposer la chaudière à gaz plutôt qu'au mazout,...) doit être encouragé, voire

imposé via les prescriptions d'urbanisme. Pour certains grands lotissements, des solutions collectives (type chaudière commune ou cogénération) doivent être étudiées. Les prescriptions peuvent également imposer aux logements une performance énergétique supérieure à celle prescrite par le CWATUPE (PEB).

3.8. Qualité des espaces publics

Il faut d'abord constater que beaucoup de lotissements ne comptent aucun espace public en dehors des voiries de desserte des habitations. Cette situation est parfois simplement due au fait que certaines communes rechignent à autoriser la création d'espaces qu'elles devront ensuite entretenir. Indépendamment de la gestion physique des voiries, des plantations et du mobilier urbain, les communes redoutent parfois l'émergence de conflit sociaux liés à l'occupation de ces espaces : bandes de jeunes ou autres « indésirables » qui s'approprient l'espace et génèrent des nuisances pour les riverains,...L'espace public revêt pourtant une importance capitale, comme nous allons tenter de le démontrer. L'organisation de l'espace est le reflet de la société qui le produit. Les logements et la manière dont ils sont agencés les uns par rapport aux autres parlent des relations qui unissent les individus. Il existe en effet un lien puissant entre forme urbanistique et mode de vie.

Le schéma de structure communal ou le schéma directeur doit donc absolument prévoir de tels espaces à financer par les investisseurs et à entretenir par les pouvoirs publics.

3.8.1. Support d'une vie sociale

L'espace public des lotissements résulte, bien souvent, d'un découpage privilégiant l'espace privé. Rien d'étonnant, dès lors, que sa conception est laissée aux mains du lotisseur issu, la plupart du temps, du secteur privé et qui, légitimement, sans doute, vise une rentabilité maximale. La voirie devient alors souvent monofonctionnelle : elle est réduite à un rôle de simple desserte des habitations privées. Pour exploiter au mieux leur terrain, certains promoteurs n'hésitent pas à porter atteinte à l'essence même de la rue dont le rôle premier reste la mise en relation et la communication. L'image de la « tête de pipe » est en effet irrémédiablement associée aux quartiers résidentiels de ces dernières décennies. Cet espace public, sans structure et sans statut, ne se prête qu'à une vie sociale appauvrie.

Les lotissements signent aussi la disparition tous les petits lieux qui font la sociabilité villageoise (l'arbre de la veillée par exemple).

3.8.2. Un espace véritablement public¹⁷

L'espace public est, par définition, accessible à tous. Indigent ou fortuné, enfant ou vieillard, riverain ou visiteur, promeneur solitaire ou bande de copains... peuvent s'y trouver sans avoir à

¹⁷ Nous reprenons ici l'analyse du sociologue Daniel Bodson dont il nous a fait part lors d'une interview qu'il nous a accordée en 2001 dans le cadre la rédaction d'un dossier sur les espaces publics pour la revue « Environnement »

justifier leur présence d'une quelconque façon. L'occupation de cet espace est basée sur le principe d'égalité, ce qui signifie que n'importe quel individu y détient autant de droits que chaque autre : le simple fait d'exister donne le privilège d'en jouir. L'espace public constitue à ce titre une condition de la citoyenneté.

Or, aujourd'hui, un certain nombre d'espaces publics a tendance à se privatiser et perdre, dès lors, ce caractère. Par exemple, l'espace résidentiel fermé, présent aux USA depuis longtemps déjà, connaît, chez nous, un succès croissant, souvent sous la forme de clos privés. Une des principales caractéristiques de ces clos est la limitation de l'accès, sensée garantir calme et sécurité aux résidents. Pour passer la barrière, il faut montrer patte blanche... L'espace public devient ainsi une extension du domaine privé. Si les clos privés constituent une caricature de ce repli, de nombreux lotissements « courants », de manière beaucoup plus insidieuse sans doute, bâtissent des citadelles invisibles. Cul-de-sac, structures alvéolaires, voie d'accès unique,... sont autant de dispositifs « privatisant » l'espace public, puisque dans ces rues qui ne mènent nulle part, tout non-résident est perçu comme suspect et indésirable. La liberté et l'égalité inhérentes à l'espace public s'évanouissent dès lors, compromettant ainsi sa qualité essentielle.

3.8.3. Un dialogue entre espaces public et privé

L'espace public se définit à travers les liens qu'il entretient avec l'espace privé. C'est un lieu de dialogue, de communication... Or, l'urbanisation propre aux lotissements inaugure une distorsion: espace privé et espace public ne se définissent plus l'un par rapport à l'autre, mais l'un au détriment de l'autre.

Dans la plupart des lotissements, l'orientation des maisons témoigne, en effet, d'un grand désintérêt pour l'espace public : les habitations quatre façades tournent, généralement, le dos à l'espace commun, tant et si bien que la rue semble parfois être à l'envers du décor. Les maisons présentent souvent une façade à rue quasiment aveugle - si ce n'est la minuscule fenêtre des WC- envahie par les portes de garages. Quant aux pièces de vie, elles s'ouvrent amplement sur le jardin, à l'arrière de la maison. Par ailleurs, de multiples dispositifs renforcent la mise à distance de l'espace public : recul important, haies de thuyas, barrière arborant le portrait d'un chien féroce, talus et tranchées... Certes il s'agit d'effets culturels qu'on ne saurait forcer. Il n'en reste pas moins que les projets de lotissement devraient se centrer davantage sur les espaces publics et les relations qu'entretiennent, avec ces derniers, les constructions privées. Actuellement, en effet, les prescriptions d'un lotissement se centrent plutôt sur les caractéristiques esthétiques des constructions.

De manière générale, le projet de lotissement doit se centrer sur l'espace public et être extrêmement précis sur ses caractéristiques. C'est lui, en effet, qui structure le nouveau quartier. Les caractéristiques physiques des rues et des places (largeur de la chaussée et des trottoirs, type de plantation, nature de l'éclairage,...) définissent son statut. En outre, la hiérarchie des voiries est un élément essentiel de la lisibilité de l'espace.

L'espace public doit aussi garantir l'homogénéité : grâce à sa cohérence et sa structure, les bâtiments, tous différents, forment un tout harmonieux. Il sert de « liant ».

Il faut aussi tout particulièrement veiller à ce que l'espace public soit véritablement un lieu de vie qui se prête à de multiples usages (jeu pour différentes classes d'âge, promenade, circulation, repos,...) et soit « appropriable » par le plus grand nombre. Les places et placettes (et non les aires de rebroussement) sont particulièrement aptes à accueillir l'expression de cette vie sociale. L'existence d'une place centrale peut également créer un repère dans le quartier, un lieu symbolique auquel chacun peut s'identifier.

Afin d'éviter un repli du quartier sur lui-même, un maximum de liaisons physiques et visuelles entre les différents quartiers doivent être créées, tandis que les « tête de pipes », culs-de-sac et autres doivent être proscrits.

La zone de transition entre espace public et espace privé mérite également beaucoup d'attention : recul par rapport à la voirie, plantations (type et hauteur des haies ou barrières,...), différences de relief,... ont toute leur importance, tant pour la cohérence urbanistique que pour la vie sociale qui se développera dans le quartier.

Concernant les maisons en tant que telles, au-delà de l'aspect strictement urbanistique, les prescriptions peuvent intégrer une dimension davantage sociale comme dans le quartier de Vroendal à Maastricht où elles stipulent que « *les habitations doivent être généreusement ouvertes sur l'espace public afin de favoriser le contrôle social et l'animation* »...

4. Pour conclure : des coûts directs et indirects réduits pour la collectivité

Il importe de définir un cadre de référence sous forme de schéma de structure communal et règlement communal d'urbanisme ou sous forme de schéma directeur et prescriptions d'urbanisme. Un tel cadre induira, dans la mesure où il intègre les différents critères détaillés ci-dessus, une minimisation des coûts directs et indirects pour la collectivité. La compacité et la localisation des nouveaux quartiers, en continuité des noyaux urbains ou ruraux existants favorise en effet une réduction des investissements en infrastructures et équipements (routes, éclairage,...) et optimise l'utilisation de ceux qui existent.

Le respect de ces critères permettra aussi la diminution de différents coûts indirects, bien réels même s'ils ne sont pas toujours faciles à quantifier : coûts environnementaux (gestion parcimonieuse du sol, réduction de la demande de déplacements et de la dépendance à la voiture,...), coûts sociaux (lutte contre la dualisation sociale,...), et culturels (préservation du patrimoine paysager, bâti et naturel,...). Il favorisera aussi inévitablement une amélioration du cadre de vie, au bénéfice de tous !

Lotissements

Annexes

24 août 2007

Un exemple : le *Beeldkwaliteitplan* aux Pays-Bas

La ville de Maastricht ne bâtit quasiment aucun logement elle-même, c'est le secteur privé qui s'en charge. Toutefois, pour encadrer les projets privés, la ville se dote généralement d'un *beeldkwaliteitplan*, sorte de cahier des charges comprenant un plan détaillé du quartier à créer ainsi qu'un ensemble de prescriptions relatives aux espaces publics et privés. Elaboré par les services communaux ou par un bureau privé engagé par la ville, en collaboration avec l'investisseur privé, il permet à la ville de garder la maîtrise de l'urbanisation et au lotisseur de faire valoir ses exigences, ses préférences et sa connaissance du marché immobilier.

Mais à quoi ressemblent les quartiers hollandais ainsi conçus ? Ce qui frappe d'emblée quand on se promène à Vroendal, Scharn Noord ou Hazendans, trois quartiers construits au début des années 2000 à Maastricht, c'est la densité : autour de 45 logements à l'hectare, là où nos lotissements oscillent plutôt entre 10 et 15 logements à l'hectare. Les hollandais concentrent le bâti dans l'espace, n'hésitant pas à construire des « villas » mitoyennes, et tracent une limite franche entre zone urbanisée et zone (ou)verte. Voilà qui est tout bénéfique sur le plan énergétique, favorise une utilisation parcimonieuse du sol et améliore considérablement la lisibilité du paysage.

• **L'espace public comme squelette**

Les parcelles privées sont donc petites mais les espaces publics généreux et propices à l'émergence d'une vie sociale. Les rues sont aussi des espaces publics au plein sens du terme - elles ont une épaisseur fonctionnelle - là où, dans les lotissements wallons, l'espace public résulte encore souvent d'un découpage privilégiant l'espace privé. A l'opposé, l'espace public tant à Vroendal, qu'à Scharn Noord ou à Hazendans structure véritablement le quartier et forge son identité.

Le *beeldkwaliteitplan* est extrêmement précis au sujet des espaces publics – ils doivent être à la hauteur des exigences de qualité attendue des logements - là où les prescriptions de nos permis

de lotir se concentrent davantage sur l'architecture des habitations. Le document décrit clairement le caractère de chaque rue en fonction de son rôle dans la structure du quartier. Il en dessine le profil (trottoirs, parage et chaussée), détermine les essences et l'espacement des arbres qui s'aligneront le long des voiries et choisit le type d'éclairage, de manière à ce que la structure soit lisible, même la nuit. Le passant a ainsi des repères lui permettant d'adapter son comportement (et sa vitesse) à l'espace dans lequel il circule.

- **Circulation : place aux « modes doux »**

Si toutes les maisons sont accessibles en voiture, les quartiers hollandais sont irrigués par moult venelles, sentiers et pistes cyclables. La voiture est présente, mais toujours au second plan. Le quartier de Scharn Noord, par exemple, n'est relié au réseau routier existant que par une seule voirie sur laquelle se greffent des circulations en boucle desservant toutes les maisons. Ce qui empêche tout transit automobile. Les deux parties du quartier, séparées par un vaste espace vert, ne sont, d'ailleurs, connectées par aucune voirie carrossable. Par contre, un chemin piéton et cycliste traverse Scharn Noord de part en part et crée une relation fonctionnelle, visuelle et symbolique entre les différents sous-quartiers. Voilà un système ingénieux qui offre le confort et la sécurité des voiries en cul-de-sac, tout en évitant le syndrome du clos qui quant à lui génère souvent une forme de privatisation de l'espace public.

- **Un dialogue entre espaces public et privé**

Le *beeldkwaliteitplan* se soucie aussi des liens entre espaces privé et public. Il décrit avec soin les limites séparant ces deux sphères : alignement, hauteur et essence des haies et murets, etc. et s'attarde sur le caractère de chaque « strate », de la chaussée à la façade, en passant par le trottoir et le jardinet avant. Plus surprenant : il s'intéresse au rapport entre la maison et la rue. Le *beeldkwaliteitplan* de Vroendal préconise, par exemple, une ouverture des façades vers l'espace public pour favoriser le contrôle social et la convivialité. Voilà qui, à nos yeux, est pour le moins inhabituel... Il est assez rare, en effet, de trouver des prescriptions de lotissement qui fassent le lien entre l'espace et le lien social. Pourtant, le point est loin d'être anodin : le rapport entre la maison et la rue. N'est-il pas révélateur du rapport qu'entretiennent individus et société ? Il est vrai que la relation entre espaces privé et public en Hollande n'a rien à voir avec celui que nous entretenons dans nos contrées : il suffit pour s'en convaincre de se balader dans n'importe quelle ville ou village néerlandais et de laisser plonger son regard dans les intérieurs « cosy » que les grandes fenêtres sans rideaux nous laissent plus qu'apercevoir. Chez nous, à l'opposé, beaucoup de maisons dans les lotissements tournent carrément le dos à l'espace public, tant et si bien qu'on a parfois l'impression d'être à l'envers du décor. Cette distorsion entre espace privé et espace public en dit long sur les rapports sociaux...

- **Une architecture libre**

Le caractère de l'espace public et du lien entre sphères publique et privée est donc très étudié dans le *beeldkwaliteitplan*. Il n'en est pas de même pour l'architecture. Voilà encore une différence majeure avec notre permis de lotir, qui souvent s'accompagne de prescriptions très précises concernant les matériaux, les formes de toitures, etc. Le *beeldkwaliteitplan* est très explicite

concernant les gabarits et l'implantation des maisons mais il se contente d'insuffler un esprit pour ce qui concerne l'architecture.

A Vroendal, par exemple, le *beeldkwaliteitplan* stipule simplement que l'architecture doit être de facture contemporaine et s'inscrire dans une palette allant du gris au blanc, avec des notes de couleur. Point de mention de matériaux ou de formes de fenêtres, par exemple. Résultat : une architecture riche et diversifiée. Une grande harmonie se dégage pourtant de ce nouveau quartier, sans doute grâce à la cohérence des espaces publics, aux cheminements piétons qui forment le squelette du quartier, au maillage végétal...

Ces quartiers hollandais ne représentent certes pas un idéal absolu. On peut regretter, notamment, l'absence de mixité sociale et fonctionnelle, le peu de prescriptions relatives aux performances énergétiques mais aussi peut-être un manque de poésie dans un univers où tout est « sous contrôle »... Le *beeldkwaliteitplan*, issu de la longue tradition de partenariat privé-public de nos voisins hollandais, est néanmoins une source d'inspiration intéressante pour la révision de notre permis de lotir, tant au niveau du processus - un document élaboré par le public en collaboration avec le privé - que de son contenu - un projet urbanistique avant d'être un règlement d'architecture. Une manière pour les pouvoirs publics de reprendre la main dans la production de nouveaux quartiers d'habitat !