

Ces lotissements qui grossissent à vue d'œil

Métamorphose

Les aménageurs de ces ensembles immobiliers, qui ont modifié et modifient encore le visage des villes et villages du Loiret, sont soumis à des contraintes depuis le début des années 2000 permettant d'éviter des dérives et de travailler de concert avec les communes et l'État. En revanche, le lien social reste du ressort des habitants dans ces zones où l'on ne connaît pas forcément son voisin.

Alexis Marie
alexis.marie@centrefrance.com

Ils n'ont pas forcément bonne presse. Ils, ce sont les lotissements et les aménageurs qui les chapeautent. Ces ensembles d'habitations, sans âme, qui semblent ressembler les uns aux autres. Au point d'attirer davantage de population que dans les bourgs historiques, sans qu'il y ait forcément une cohérence entre ces habitants appartenant pourtant à la même commune. Y compris au sein du même lotissement.

Des lotissements qui ont poussé comme des champignons, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, dans le Loiret. Le tout sans forcément obéir à des règles d'urbanisme prises au tournant de l'an 2000. Dans les années 70-80, des largesses étaient prises avec les contraintes administratives. De petits arrangements ont permis que certains lotissements soient construits dans des zones marécageuses, voire inondables.

Organisation planifiée, maîtrisée et organisée

Ce temps est révolu aujourd'hui. Il n'est plus possible de s'exonérer de garanties de cons-

tructibilité. C'est le sentiment de Gautier Hingant, représentant régional de l'Union nationale des aménageurs (UNAM) qui vient de lancer, en septembre, Sol & Aire, sa société d'aménagement et de conseils.

Celui qui est aménageur depuis 2007 précise d'emblée que les lotissements représentent 40 % de la consommation foncière. Les 60 % restants concernent le logement diffus, celui qui se fait le long des routes.

« On loge les gens afin de satisfaire un besoin primaire. Mais cette organisation doit être planifiée, maîtrisée et organisée afin que la population et la collectivité y trouvent leur compte », décrypte Gautier Hingant. « Il ne faut pas négliger les réseaux par exemple, que ce soit l'électricité ou l'eau potable. »

Les documents de planification ont incité à la mise en place d'une telle démarche. Il cite l'exemple de Boisseaux, cette petite commune du Pithiverais, le long de la RD 2020, qui cherche à se développer. Elle ne peut pas le faire dans n'importe quelles conditions et doit respecter un certain nombre de critères : « Mon rôle, comme celui de mes confrères, est invisible mais essentiel. Nous sommes le trait d'union entre un terrain vierge qui devient urbanisé, entre les habitants, nouveaux et anciens, et entre une commune, les services de l'État

et un opérateur immobilier. »

La parade ? Adopter une zone de jardin non constructible

Même si le sort du lien social reste dans les mains des habitants de ces nouveaux ensembles, comme l'appropriation d'un espace vert central à Ormes sous l'impulsion de quelques couples, il n'est pas innocent d'y adjoindre un établissement comme une maison de santé à Ardon ou une crèche à Mardié. Comme celui de son choix d'implantation à proximité d'une zone d'activités ou de loisirs à l'échelle de la couronne de la métropole orléanaise. Les coins tranquilles, au vert, n'ont plus la cote.

Si les prochaines années s'annoncent compliquées en matière de construction, avec un prêt à taux zéro seulement éligible dans dix-neuf communes du département, elles devraient mettre fin aux pratiques de particuliers qui divisent des terrains pour multiplier les habitations. La parade pour les communes étant d'adopter une zone de jardin, qui n'est pas constructible, sur ces terrains. Fleury-les-Aubrais a été la première à le faire en 2009. ■



Selon Frédéric Cuillerier, « il faut avoir une vision d'ensemble »

Depuis 1980, Frédéric Cuillerier est le maire de Saint-Ay, une commune à une dizaine de kilomètres d'Orléans sur la route de Blois. Avant qu'il ne soit élu, l'équipe municipale avait pris la décision, en 1975, de faire sortir de terre 349 pavillons au lieu-dit « La Bretagne » dans le cadre de l'accession à la propriété.

« Nous avons doublé la population, en passant de 1.500 à 3.000 habitants. Les premières années de mon mandat ont été consacrées à l'intégration de ces jeunes foyers avec enfants », se souvient Frédéric Cuillerier. « Nous nous sommes rapidement préoccupés de vérifier que

nos équipements étaient adéquats (château d'eau, station d'épuration, écoles, collège). Comme nous avons misé sur l'intégration par la vie associative, nous avons construit une salle des fêtes, une bibliothèque, deux gymnases. »

Dans un deuxième temps, des terres ont été restituées pour l'agriculture. Les « dents creuses » ont ensuite été bouchées. Depuis cinq-six ans, la constructibilité a été rouverte. « Il faut avoir une vision d'ensemble. Et ne pas négliger la mobilité par exemple. Ou la zone d'activités qui a permis de créer plus de 200 emplois », détaille



PROFIL. Il est maire de Saint-Ay depuis 1980.

Frédéric Cuillerier. « C'était passionnant, des années intenses au niveau de l'aménagement. »

« Il a été plus que mon adjoint aux travaux »

Lorsqu'il a été élu maire, il a demandé au président du quartier, René Aveline, de rejoindre les rangs de l'équipe municipale : « Les hommes jouent un rôle important dans ces moments-là. Il a été plus que mon adjoint aux travaux. Il ne cessait de me dire de ne pas oublier La Bretagne. Nous avons vécu un grand moment de confiance. »

L'élu précise également que les listes qu'il a composées pour les

municipales, c'est-à-dire de vingt-trois personnes, étaient constituées quasiment à moitié d'habitants du lotissement. Tout en précisant que les maisons y ont bien vieilli.

Tout en rappelant que ces « extensions » sont encadrées par le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Frédéric Cuillerier, également président de l'association des maires du Loiret, assure que pour être pertinent, il faut vivre les lotissements et anticiper leur éclosion. « Même si chaque cas est particulier. Une commune étant libre et indépendante de ses choix. » ■

dans les campagnes du Loiret

LE FAIT DU JOUR



CONSTAT. Le Montargois est une terre de lotissements XXL. PHOTO CHRISTELLE GAUJARD

403 lots au Baugé, à Nogent-sur-Vernisson

Il faut presque oser s'aventurer dans « Le Baugé » à Nogent-sur-Vernisson, cette petite ville longeant la RD 2007 entre Gien et Montargis. Ce lotissement, qui se trouve à proximité du bourg « historique », regroupe la moitié des habitants de la commune. En effet, sur 403 lots, 350 maisons sont sorties de terre depuis les années 70.

Au départ, ces terrains étaient plutôt dédiés à des Parisiens qui profitaient d'un espace aménagé dans une forêt afin d'y faire construire une résidence secondaire, au calme et à proximité de la capitale.

Face à l'essor de ce domaine,

la municipalité a repris en main les destinées de ce grand ensemble où les propriétaires « historiques » sont remplacés au fur et à mesure par des familles avec enfants.

Si ce rajeunissement de la population n'est pas remis en cause, en revanche le lien social a perdu de sa superbe. La preuve : l'Association environnement Baugé nogentaise (AEBN), créée le 6 septembre 1997 et qui organisait des activités comme des repas ou des vide-greniers, a cessé son activité fin novembre 2016. « Avant, nous n'avions pas besoin d'organiser la fête des voisins pour aller chez les

uns et les autres », relate Jean-Claude qui a fait construire au milieu des années 70 au Baugé. « Aujourd'hui, l'évolution a des airs de dortoir. » Heureusement qu'en ce moment l'étang accueille les adhérents de la Carpe nogentaise, dont Jean-Claude est le président, qui se sont repliés sur ce plan d'eau après la mise au sec des deux se trouvant dans le village.

La sécurité en question

Côté sécurité, le Baugé a cinq référents auprès de la gendarmerie dans le cadre de l'opération « Participation citoyenne ». Il est même prévu que des caméras de vidéo-protection

soient installées aux quatre entrées (dont trois sur la route des Choux) du domaine. Pour l'heure, le projet est en stand-by. La consultation de la population n'a pas atteint le nombre de réponses escompté. Une réflexion est également en cours au niveau de la circulation dans le lotissement afin de limiter la vitesse.

Le Baugé n'est pas une exception à l'échelle du Loiret. Proximité de Paris aidant, le Montargois est une terre de lotissements XXL. Les exemples sont nombreux. À l'image de La Jacqueminière du côté de Courtenay. ■

EN BREF

Définition

Selon le dictionnaire juridique de Serge Braudo, un lotissement est constitué par un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur a réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et des raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

Timing

Il faut compter deux ans et demi avant qu'un lotissement ne sorte de terre. Une fois que le volet foncier est maîtrisé, il faut compter six mois pour le montage du dossier, six mois pour l'instruction du dossier, six mois pour les travaux et douze mois pour la construction des maisons individuelles.

Dents creuses

C'est le nom donné aux terrains qui se trouvent petit à petit encerclés par l'habitat diffus s'étendant le long des routes. « C'est du bon sens. On aperçoit rapidement ces zones sur un plan aérien », note Gautier Hingant. « Il faut juste faire en sorte que la municipalité concernée ne se laisse pas surprendre par l'essor des constructions individuelles afin de conserver un accès à cet espace vierge et de maîtriser son devenir. »