

# Le Moniteur

## Remembrement urbain et réorganisation foncière urbaine : de nouveaux outils, un nouveau métier de l'urbanisme

*Christiane Luc, architecte et urbaniste* | 29/05/2009 | 19:30 | [Aménagement](#)

Pour Christiane Luc, architecte et urbaniste associée fondatrice du cabinet ALAP, la réponse à l'étalement urbain passe par une série de mesures dont, pourquoi pas, la création d'un nouveau métier : le Facilitateur foncier urbain.

Depuis la loi SRU (13 déc. 2000), réaménagée par la loi Urbanisme et habitat (2 Jul. 2003), la nécessité de densifier les zones déjà bâties, viabilisées et desservies -ou à desservir- par les transports en commun et situées à proximité des services et commerces fait désormais l'unanimité auprès des théoriciens comme des techniciens de l'urbanisme. Elle a également atteint un haut degré d'adhésion parmi les élus. Mais les dernières années ont montré que des barrières restent à franchir pour passer de la théorie et des bonnes intentions aux bonnes pratiques contre l'étalement urbain. En l'absence d'outils opérationnels pour agir sur des secteurs bâtis à recomposer, les banlieues continuent de s'étendre au détriment des espaces agricoles et naturels à un rythme soutenu.

Les quartiers résidentiels réalisés depuis la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et jusque dans les années 1960 constituent une réserve foncière à proximité immédiate des centres-villes. Des terrains équipés en réseaux et desservis ou aisés à desservir par les transports doux y sont mobilisables à court ou moyen terme. Constitués de nombreuses grandes parcelles dont la superficie moyenne se situe entre 1000m<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup>, ces quartiers voient leur mutation déjà engagée au coup par coup. Le processus s'établit comme suit : inaccessibles aux budgets des jeunes familles, les plus grandes maisons sont cédées par leurs propriétaires âgés ou par leurs héritiers à des opérateurs immobiliers; la destruction de l'habitation uni-familiale précède la construction d'un habitat collectif selon un modèle urbain ou suburbain généralement indifférent au site et au contexte.

Parfois deux ou trois parcelles sont regroupées par les opérateurs pour générer une opération immobilière plus importante qui modifie de manière plus profonde encore la morphologie du quartier, sans possibilité qu'une concertation avec les services municipaux en charge de l'urbanisme conduise à un projet bien intégré et mieux accepté par les riverains. Les POS et PLU, en autorisant ces mutations sans autre questionnement, encouragent ce processus. Dans nombre de villes, la structure parcellaire en lanières étroites et longues avec bâti à l'alignement sur rue héritée du développement de l'habitat ouvrier du XIX<sup>ème</sup> siècle a façonné de vastes intérieurs d'îlots non bâtis, aujourd'hui sous-occupés et peu entretenus du fait de la moindre appropriation de jardins tout en longueur, autrefois occupés en grande partie par vergers et potagers.

Il est intéressant de constater que cette problématique se rapproche de celle du remembrement agricole destiné à réorganiser les terres et à adapter la structure des exploitations agricoles à l'évolution des techniques. Depuis la Loi Relative au Développement des Territoires Ruraux (LDTR du 23 février 2005) le remembrement agricole a évolué en "Aménagement Foncier Agricole et Forestier" (AFAF). Encadré par une procédure concertée qui s'impose aux propriétaires et exploitants, il ne peut être remis en cause par le désaccord de l'une des parties.

Tout récemment, le "Remembrement environnemental" a été proposé en 2007 lors du Grenelle de l'Environnement pour pallier certains effets pervers sur la biodiversité et les paysages de la réorganisation foncière à visée économique pratiquée auparavant.

Le chantier à entreprendre pour la réorganisation du foncier dans les zones urbaines en périphérie immédiate des centre-villes pourrait conjuguer, sous l'arbitrage d'un nouvel acteur missionné par la municipalité, le Facilitateur foncier urbain - FAFUR pour simplifier, deux modes opératoires :

- le "remembrement urbain" qui existe dans certains pays (Belgique, Suisse, Japon, par exemple) mais non en France et s'imposerait aux propriétaires à l'image du remembrement agricole
- la "réorganisation foncière", version douce du remembrement urbain basée sur la recherche d'un accord amiable entre tous les propriétaires, qui fonctionne déjà aujourd'hui dans certains cas.

Le travail amont du FAFUR comprendrait:

- identification argumentée du secteur à remembrer
- diagnostic (topographie, géomorphologie, contraintes environnementales, desserte par les réseaux et les transports, services, commerces, etc.)
- identification des morphologies et qualités architecturales urbaines et paysagères existantes et attendues
- scénarios de réorganisation foncière indiquant les capacités dégagées
- préconisations pour le maintien et/ou la restauration des caractéristiques identifiées.

Une fois les hypothèses validées et un scénario urbain retenu, la réorganisation foncière nécessaire pour passer en phase opérationnelle serait proposée aux propriétaires concernés.

Ceux-ci pourraient devenir partenaires volontaires dans la mesure où l'action concertée leur permettrait les bénéfices et garanties suivants, impossibles à obtenir à titre individuel:

- valeur d'usage améliorée en échange de la cession de terrain (par exemple création d'un accès par le jardin, d'un garage, d'une construction annexe, extension, etc.)
- maintien des personnes âgées sur le site (réduction des surfaces de terrains aujourd'hui trop vastes à entretenir donc coûteux et réponse à des besoins financiers au moment de la retraite)
- opportunités foncières pour la réalisation d'habitation(s) pour les enfants des propriétaires
- projet qualitatif en matière d'environnement et de paysage

Selon les conclusions de l'étude préalable du FAFUR et la participation volontaire ou non des propriétaires concernés la phase opérationnelle ne demanderait qu'à actionner deux leviers :

- la "réorganisation foncière" volontaire pour les propriétaires qui se seraient déclarés partenaires.

Elle pourrait s'effectuer dans le cadre d'une procédure d'AFU -Association Foncière Urbaine, actuellement sous-utilisée par rapport aux autres procédures agissant sur le foncier

(lotissement,ZAC) parce qu'elle exige que les propriétaires soient moteurs de l'opération, et par là même qu'ils assument des rôles de fédération et d'animation d'autant plus délicats que les enjeux relèvent de la politique urbaine communale. En 2005, seules environ 70 AFU avaient été montées dans toute la France. En outre, la procédure ne concerne que la réorganisation foncière stricto sensu et ne comprend aucun moyen de contrôle sur la qualité urbaine de l'opération. L'intervention du FAFUR dans le rôle d'animateur de l'AFU permettrait de mettre en place un véritable projet urbain partagé et des règles d'encadrement à inclure dans les documents d'urbanisme.

- le "remembrement urbain" qui s'imposerait aux propriétaires déclarés non-partenaires

Un propriétaire, ou un groupe de propriétaires devraient pouvoir soumettre un projet de réorganisation foncière à la commune et solliciter l'aide d'un FAFUR au bénéfice de la collectivité dans son ensemble.

Le FAFUR lui-même non impliqué à titre personnel dans les enjeux fonciers, se placerait dans tous les cas au service de la qualité finale de l'opération. On peut s'attendre à une montée en puissance progressive des résultats de son intervention : dès lors que les premières opérations de remembrement urbain seraient réalisées, la stratégie du gagnant-gagnant foncier ferait apparaître de nombreux propriétaires candidats.

Les compétences du FAFUR devraient être multiples et s'adapter aux problématiques propres à chaque situation.

Selon l'ampleur du périmètre considéré, la constitution d'un groupement pluridisciplinaire (géomètre, paysagiste, bureau d'études VRD, spécialiste de la concertation, économiste de l'urbanisme, etc.) pourrait être nécessaire, le FAFUR restant le moteur de l'action entreprise par la commune et le point de référence et de contact pour l'ensemble des acteurs urbains.

*Christiane Luc, architecte et urbaniste* | Source LE MONITEUR.FR