

Le lotissement « remarquable »

La Direction Générale des Patrimoines au sein du ministère de la Culture et de la Communication a demandé à l'ensemble de ses services déconcentrés de réaliser un travail d'inventaire durant l'année 2012 concernant les lotissements remarquables sortis de terre depuis l'après-guerre. Les Essentiels « Connaissance » n°25 à 30 en sont issus.

Le lotissement tend aujourd'hui à devenir la procédure la plus utilisée pour le développement urbain sur le territoire national et constitue environ un quart de la production française de logements neufs (BAUER Gérard, 2006). Ce développement quantitatif a débuté à partir des Trente Glorieuses qui est une période de forte croissance économique qu'a connu entre 1945 et 1973 la grande majorité des pays développés et qui a généré une augmentation du pouvoir d'achat.

Et les défis étaient immenses en terme d'habitat car, en plus des dégâts causés par la Seconde Guerre Mondiale, le bâti ancien ne correspondait plus aux normes acceptables d'habitabilité. Il a fallu construire vite.

À cette époque, la majorité des opérations de lotissements a concouru à la production d'un tissu urbain stéréotypé, un « modèle unique » consommateur d'espace et qui a participé à une forme de banalisation du territoire. À l'heure d'une volonté partagée par la plupart des acteurs de l'aménagement quant à une régression du nombre de mètres carrés utilisés par logement, les pouvoirs publics recherchent des réponses innovantes aux enjeux renouvelés d'économie de l'espace, de mixité sociale et spatiale ainsi que de qualité urbaine et architecturale.

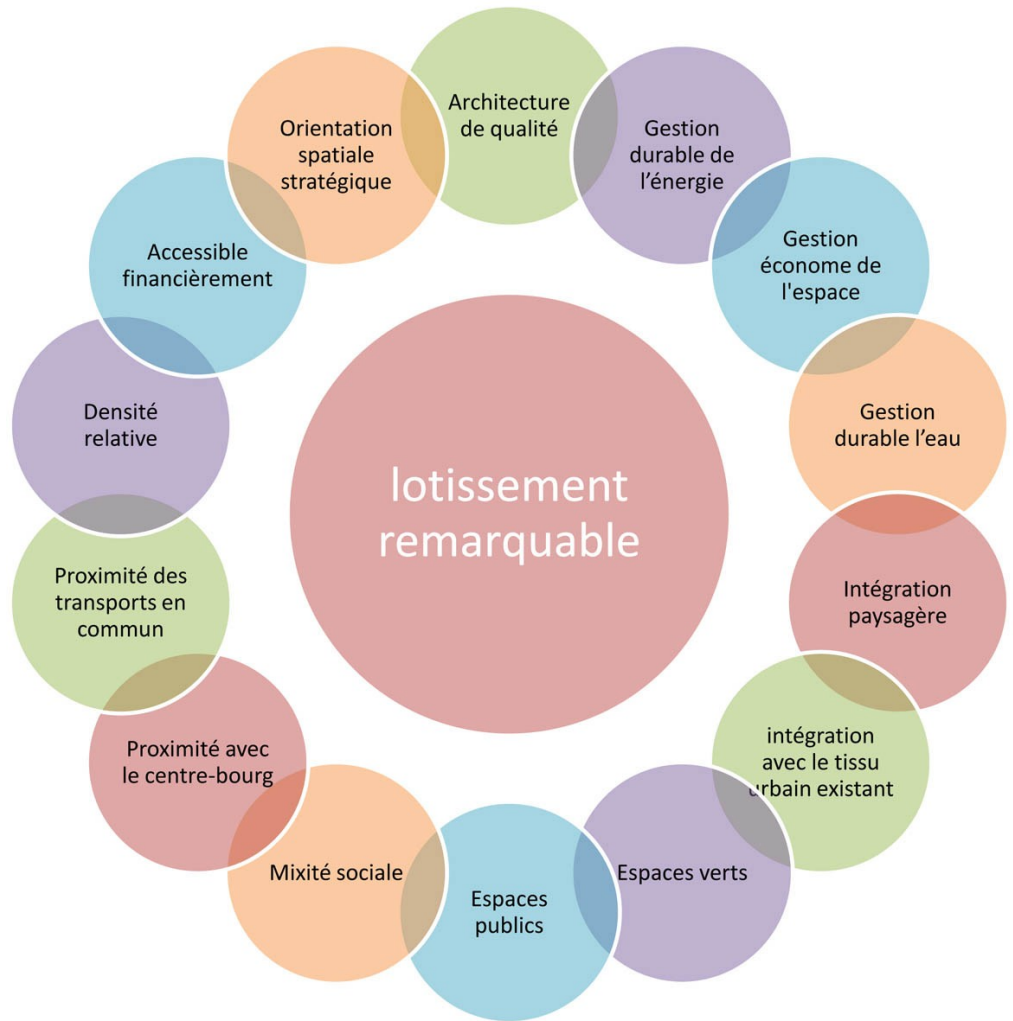
Avec la généralisation du lotissement comme forme urbaine privilégiée pour l'habitat depuis les années 1950, au travers de la notion d'étalement urbain, se posent des problèmes aigus en matière énergétique et environnementale. Le lotissement constitue un modèle urbain fortement consommateur d'énergie, que ce soit pour la construction de logements pavillonnaires ou pour les déplacements massifs en automobile qu'il provoque du fait de l'éloignement du centre des villes et de la faible viabilité des transports en commun dans les tissus urbains peu denses comme ceux des lotissements. Avec l'épuisement des ressources pétrolières et le renchérissement du coût de l'énergie, en particulier du carburant, le lotissement d'habitation, en tant que modèle urbain, est menacé dans son développement, voire dans sa survie.

Actuellement, le lotissement, en tant que forme urbaine destinée à produire une maison individuelle par ménage, apparaît pour beaucoup comme écologiquement insoutenable car il constitue une cause importante de surexploitation de l'environnement par l'homme. Il provoque une consommation d'espace au détriment des terres agricoles et naturelles, une artificialisation des sols, des déplacements massifs en automobile, une surconsommation de matières premières, une augmentation des inondations, une diminution de la ressource en eau potable, une augmentation de l'absorption des rayonnements solaires qui participent au réchauffement climatique, une disparition définitive des terres agricoles et une diminution de la biodiversité.

C'est pour cela que la prise en compte du développement durable dès la phase d'investigation du projet de lotissement est primordiale afin de pouvoir envisager la construction de lotissements de qualité.

Le terme de « lotissements remarquables » désigne plus précisément des habitats pavillonnaires groupés qui présentent les critères suivants : une architecture de qualité, une gestion durable de l'énergie, de l'eau et du foncier, une bonne intégration paysagère et la présence d'espaces publics et verts. Ces lotissements sont aussi bien intégrés au tissu urbain existant avec la présence de transports en commun et d'une bonne desserte. Enfin, ces logements pavillonnaires doivent présenter une mixité sociale, être accessibles pour tous d'un point de vue du coût avec une densité de construction relativement dense permettant une possibilité d'extension. Bien entendu, l'hypothèse peut déjà être faite que selon la date de construction du lotissement, tous ces critères ne seront peut-être pas réunis.

Les critères retenus pour répondre à la définition d'un lotissement remarquables sont les suivants :



Pour mieux appréhender les lotissements remarquables, il est nécessaire d'identifier sur le territoire de l'Eure les constructions qui ont déjà été réalisées et qui sont exemplaires déjà d'un point de vue de la durabilité. Outre le fait de servir d'exemples pour l'élaboration d'autres habitats pavillonnaires groupés, ce recensement doit également aider à préserver ce patrimoine bâti.