

La méthode retenue pour identifier les lotissements remarquables de l'Eure

La sous-direction de l'Architecture 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.

Pour enquêter de manière optimale à l'échelle du département, il a fallu mettre en place un protocole d'enquête avec l'élaboration d'un questionnaire, d'une liste d'acteurs à rencontrer et du traitement des données.

La méthode retenue est issue du constat que le département de l'Eure n'a pas fait jusqu'à présent l'objet de nombreux études ou travaux de recherche, qu'il se situe dans la « moyenne » des départements français et sans qu'une métropole de grandes dimensions le mène à des expérimentations architecturales ou urbaines recensées dans les magazines ou tout simplement connus.

Pour mener à bien ce travail, il a été nécessaire de réaliser un entretien semi-directif à l'aide d'un questionnaire permettant de centrer le discours des personnes interrogées autour de différents thèmes définis au préalable. À travers ce questionnaire, il s'agit principalement de connaître les fonctions et le lien de la personne vis-à-vis des lotissements, si elle identifie des lotissements intéressants sur son territoire, son point de vue par rapport aux lotissements anciens, récents et futurs.

QUESTIONNAIRE UTILISÉ LORS DE L'ENTRETIEN POUR IDENTIFIER LES LOTISSEMENTS REMARQUABLES

Date : Lieu : Organisme : Nom : Prénom : Fonction : .

1). En quoi consiste votre travail ?

2). Quel lien avez-vous avec la thématique du lotissement ? *Instruction des dossiers, Développement des projets, Contact avec les porteurs de projets, les élus, les architectes*

3). Parmi les lotissements réalisés depuis 1945 sur votre territoire, identifiez-vous de nombreux lotissements intéressants ? (bons ou mauvais échos) *Qualité, Population homogène, Chômage, Logements dortoirs, Lotissements avec des problèmes*

4). Que pensez-vous des lotissements en général ? *Localisation privilégiée ?, Type de construction ? Quelle catégorie de population ? Raisons de ce développement ? (foncier, coût, réglementation)*

5). Et plus spécifiquement, quel est votre sentiment sur les lotissements récemment implantés ? *Homogénéisation, Ségrégation, Meilleure qualité, Trop coûteuses, Pas assez de DD*

6). A votre avis, comment vont évoluer les lotissements dans les années à venir ? *Disparition, Développement, Meilleure qualité ...*

7). Pensez-vous que ce devenir est souhaitable et pourquoi ? *Oui/Non, Coupure avec la ville, Gestion non durable*

8). Selon vous, que peut-on améliorer pour les lotissements ? *Plus de respect avec le tissu urbain existant, Meilleure intégration paysagère, Gestion économe des espaces, Meilleur desserte*

9). Connaissez-vous des personnes intéressantes à rencontrer ? *Communes, Maires, Responsables*

Les personnes interviewées sont les suivantes :

ANESE Nancy : instructrice application du droit des sols à la DT des Andelys

BENNETT Sylvie : instructrice des autorisations d'urbanisme à la mairie de Brionne

BERTHEREAU Dominique : instructrice des autorisations d'urbanisme à la mairie du Neubourg

BESSET Raphaëlle : responsable de la cellule autorisation droits des sols à la mairie

d'Evreux
BINARD Aurélie : instructrice des autorisations d'urbanisme à la mairie de Gisors
BOURBLANC Raymond : maire de la ville de Courcelles-sur-Seine
CHAIGNEAU Angeline : instructrice des autorisations d'urbanisme à la mairie de Gisors
COUBE Jean-Marc : paysagiste conseil au CAUE27
CRAMPETTE Sylvaine : responsable du service urbanisme à la mairie de Vernon
DASSAS Alexandra : responsable du service Habitat et Aménagement à la CAPE
DERBANNE Xavier : architecte conseil et architecte du patrimoine au CAUE27
FOURCART Vincent : instructeur du droit des sols à la Communauté d'Agglomération
Seine-Eure
GAILLARD Monique : instructrice des autorisations d'urbanisme à la DT de Pont-Audemer
GUIBERT Emilie : directrice des services techniques à la mairie de Pont-Audemer
GUIFFARD Laurent : délégué territoriale des Andelys
MERTZ Philippe : directeur général des services à la mairie de Conches-en-Ouche
OZANNE Odile : instructrice application du droit des sols à la DT de Bernay
PERRAUDIN Pascale : secrétaire générale à la mairie de Serquigny PLATEL Michel :
adjoint travaux à la mairie de Courcelles-sur-Seine
RICHARD Bernard : adjoint travaux à la mairie de Serquigny
ROIX Charly : responsable de l'urbanisme à la mairie de Val-de-Reuil
ROUSSET Michel : directeur du CAUE27
SCHLUMBERGER-GUEDJ Laurence : architecte à la ville de Paris et architecte conseil de
la DRAC
SCRIBOT Frédéric : responsable de la DT de Bernay
SORT Jean-Sébastien : instructeur des autorisations d'urbanisme à la mairie de Brionne
VALLET Jocelyne : responsable de l'urbanisme à la Communauté de commune
d'Amfreville-la-Campagne
WAGNER Philippe : responsable de la filière application du droit des sols à la DT de Pont-
Audemer

Grâce aux réponses obtenues, il a été plus facile de se rendre compte du véritable potentiel des lotissements présents sur le territoire à répondre à l'étude. Nous nous sommes alors rendus sur les lieux afin de pouvoir mieux appréhender les habitats pavillonnaires groupés remarquables. Et nous sommes allés à la rencontre de la personne la plus appropriée pour présenter les lotissements intéressants du territoire qu'elle a en charge. Il s'agit bien souvent du Maire de la commune, de l'adjoint en charge des travaux ou bien du chargé de mission urbanisme.

Globalement, la réalisation du questionnaire s'est bien passée. Les services interrogés ont été intéressés par la thématique et ont été ouverts à l'échange et aux questions. L'enquête a duré un mois et demi (du 28 juin au 3 août). La plus grande difficulté a été d'expliquer la notion de « lotissement remarquable » car beaucoup ont réduit cette notion au simple aspect architectural. Et si certaines réponses ont pu apparaître comme « décalées » par rapport aux politiques publiques portées en terme de densité et de diminution de la consommation du foncier agricole, nous considérons que ce questionnaire a eu l'intérêt de mettre en évidence le décalage qu'il existe entre des analyses qui renvoient les lotissements actuels à une vision négative de la gestion du territoire et du regard que portent ceux qui ont à le gérer au quotidien et qui estiment que le besoin d'espace et que la qualité de vie passe, par exemple, par de grandes parcelles. En même temps, ce questionnaire a été réalisé pour le département de l'Eure dont les problématiques ne sont pas celles des départements péri-parisiens qui voient s'étaler des pavillons à perte de vue.

Ce travail d'identification des habitats pavillonnaires groupés remarquables ne pouvait pas être complet sans que qu'il soit réalisé un relevé photographique de qualité afin de les illustrer. Ce travail nécessite quelques précautions afin qu'il soit de qualité et facilement utilisable.