

Comment réaliser un lotissement remarquable dans l'Eure

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.

Avec les exigences du développement durable, l'évolution du territoire ne peut se faire sans un changement de la forme urbaine existante. Celle-ci entraîne de nombreux changements pour la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre.

Pour l'emplacement d'un site, il faut veiller à ne pas choisir la « facilité immédiate » (facilité d'accès au foncier, réserves foncières, prix attractif, etc.). En effet, le site repéré doit tenir compte de la géographie des lieux (température, vents dominants, topographie, nature du sol, orientation par rapport au soleil, etc.) et de sa situation par rapport au centre bourg (desserte, accès aux services, continuité urbaine, préservation de la « silhouette » du bourg, etc.). Il faut aussi connaître au préalable les données relatives à la taille de l'opération ou encore aux contraintes techniques et réglementaires du site (lignes électriques, canalisations, zones inondables, zones humides, antennes relais, zones naturelles ou monuments protégés, etc.). Il faut travailler dans le respect de la trame parcellaire existante et, proposer des lots de tailles et de formes diversifiées. Le lotissement ne doit pas dénaturer l'image du bourg mais se situer dans la continuité du bâti environnant. L'intégration des éléments techniques est réfléchi en amont (intégration au bâti existant, reprise des formes et matériaux dominants, enfouissement des réseaux, etc.) et il faut s'inspirer des formes existant à proximité (hauteur, pentes de toits, matériaux, couleurs, morphologies, etc.).

Pour réaliser des habitats pavillonnaires groupés de qualité, la place du végétal doit être prévue dès la conception du projet et n'est pas une question à renvoyer sur les futurs propriétaires. La part de la surface consacrée aux espaces verts publics et privés doit être prédéterminée et une conception d'ensemble prévue. La transition entre les espaces publics et privés doit être réfléchi (circulation des espèces animales, effet de rupture paysagère, banalisation, facilité d'entretien, etc.).

La typologie de l'habitat est importante pour le lotissement. Le bâti est soumis au respect de critères architecturaux (formes, matériaux, couleurs, respect et intégration au bâti existant, etc.). Le respect des objectifs ayant prévalu à la conception du lotissement durable lors de la construction du bâtiment par le futur acquéreur doit être prévu (règlement de lotissement, conseil et accompagnement de l'acquéreur, règles d'urbanisme, aides, etc.). Pour consommer moins et rationaliser le fonctionnement et l'intégration du lotissement durable dans un schéma de transport en commun, de collecte de déchets, de tournées de commerces ambulants, des points de livraison doivent être prévus. L'aménagement des espaces publics doit privilégier la limitation des opérations d'entretien et prévoir une gestion favorisant les cycles naturels. De plus, le choix d'essences adaptées permet de limiter le recours à l'irrigation, à la taille, à la tonte, etc. L'éclairage public peut être conçu dans un objectif d'économie d'énergie (nombre de lampadaires, durée quotidienne d'éclairage, technologie employée, etc.) en étudiant les implantations et les orientations du lotissement.

Aussi il faut réfléchir aux énergies à proposer. Le niveau d'exigence prévu quant à

l'efficacité énergétique des bâtiments (matériaux, chaudières performantes, isolation, vitrages, mitoyenneté, etc.) doit être connue et des solutions collectives (réseau de chaleur, solaire, etc.) prévues. L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, bois énergie, géothermie) est encouragée et l'utilisation des techniques passives (éclairage naturel, orientation des bâtiments, ventilation naturelle, etc.) promue auprès des acquéreurs des lots dans la mise en oeuvre de leur projet ou prévue en amont de la vente.

Autre point sensible, la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. Dès la conception, l'écoulement équilibré des eaux de pluie pour permettre un retour vers le milieu naturel dans de bonnes conditions doit être prévu (préservation de surfaces perméables, ralentissement des eaux de ruissellement en jouant sur des bassins de stockage et des écoulements naturels suivant les courbes de niveau, etc.).

En résumé, il peut être utile de se poser les 12 questions suivantes :



Et n'oublions pas que si une part des nouveaux logements pourrait être proposée en ville et dans les coeurs de bourgs ruraux pour répondre, il ne faut pas oublier de proposer un espace permettant de se mettre au soleil, de manger à l'extérieur et de disposer d'un espace végétalisé (le contact avec la terre). Les nouveaux logements doivent donc intégrer cette demande dans tous les types de logement et les espaces partagés de la vie de quartier. Il faut ici souligner l'importance des balcons, des terrasses et des petits jardins.

Le renouvellement des premiers lotissements situés stratégiquement au coeur des communes est aussi une priorité d'action pour les villes. Une nouvelle perspective d'un aménagement vertueux du territoire, limitant la consommation d'espace agricole et proposant une nouvelle offre de logement alternative et compétitive. Cela représente un défi face aux difficultés inhérentes au renouvellement de la ville existante, désavantagé par rapport à l'offre économique performante des logements neufs en frange urbaine.

Ces lotissements de « première génération » qui ont répondu à la demande d'une maison, financièrement accessible pour de jeunes ménages, à proximité de la ville centre et de ses emplois sont aujourd'hui sous occupés et inadaptés à une population vieillissante. Souvent conçus à partir de la répétition grands logements (T5) s'adressant à des modèles et parcours familiaux révolus, ils sont aussi inadaptés à la diversité des attentes sociales (familles monoparentales, primo accédants, personnes âgées, familles recomposées, etc.) et aux modes de vie actuels. Concurrencés par des lotissements neufs proposant des maisons plus petites, moins chères à l'acquisition et plus performantes énergétiquement, les lotissements pionniers d'après guerre ne sont guère attractifs.

La prise en compte des préoccupations de l'habitant premier oblige à penser une densification douce, acceptable, garantissant au vendeur, dans le cas d'une division de terrain, le maintien de la valeur de son bien en instaurant la « bonne distance » entre lui et la nouvelle construction. Inversement, la densification doit apporter une plus value au lotissement le rendant désirable à de nouveaux habitants tentés par l'offre de logements neufs en périphérie des communes.