

Philippe Madec

Un lotissement défendable¹

Ce texte est paru dans l'ouvrage « Faire la ville avec les lotissements » sous la direction d'Ariella Masboungi aux éditions du Moniteur, collection projeturbain / meeddat, à Paris, en 2008

Un lotissement de maisons n'est pas durable en soi (son rejet systématique non plus). Il le devient quand, en appui du projet politique et urbain d'une commune, il répond à ses attentes économiques, sociales, environnementales et culturelles, dans leur interdépendance irréductible :

- inscrire le lotissement dans une logique générale de projet urbain communal, connecté à un réseau de voies pour piétons et cycles, à proximité de transport en commun ;
- allier les modes d'habitation et d'accès au logement pour accueillir une diversité sociale ;
- proposer des parcelles de tailles différentes pour s'adresser à des revenus variés ;
- se poser en rupture avec les habitudes de grands terrains, mais en cohérence avec le contexte communal, son histoire et son territoire ;
- offrir des lots de petites tailles pour ménager les sols, éviter l'étalement urbain et ouvrir la possibilité d'une accession équitable aux ménages modestes et/ou jeunes ;
- choisir des parcelles plus profondes que larges pour réduire l'impact des voies automobiles, diminuer la largeur des voies, minorer les surfaces imperméabilisées ;
- minimiser l'emprise au sol du bâti initial, promouvoir le r+2 ; autoriser les extensions sans plafond de constructibilité ;
- inventer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, accès au Nord, plantation au Sud des voies, etc.) ;
- induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti ; organiser la proximité des maisons pour éviter la promiscuité ;
- maintenir le paysage en place, le renforcer ; développer les haies et clôtures végétalisées ;
- s'adapter au plus près du terrain ; se passer des sous-sols ; réutiliser les terres in situ ;
- prévoir des lieux partagés pour favoriser le lien social et les loisirs sur place ;
- gérer les eaux pluviales en aérien et épargner les canalisations enterrées, récupérer les eaux, les réutiliser et gagner un paysage ;
- limiter la quantité de matière inerte, non renouvelable et non recyclable, mise en œuvre ;
- recourir aux ressources et aux savoir-faire locaux ;
- limiter le nombre de sources lumineuses électriques, employer des lampes économes, diriger la lumière vers le sol ;
- écrire un règlement qui favorise la mise en œuvre de tous les dispositifs architecturaux et techniques et tous les matériaux respectueux de l'environnement ;
- ne rien opérer d'irréversible.

¹ - c'est-à-dire : soutenable, viable, enviable, vivable et équitable. Dans le projet contemporain, le suffixe « -able » détrône le suffixe « -isme ». La possibilité d'être éclipse l'esprit de système. Le début d'un espoir.