

Chantal Callais, architecte, docteur en histoire de l'architecture

Enseignante-chercheur à l'École nationale supérieure d'architecture et de paysage de Bordeaux
Équipe de recherche GEVR- associé UMR CNRS 5185/ADES
740 cours de la Libération - BP 70109 - 33405 Talence cedex
T 33 (0)5 57 35 11 00
chantal.callais@bordeaux.archi.fr

Coordonnées personnelles
26 rue Pelleport, 33800, Bordeaux, France
Tél 33 (0)5 56 92 34 65
chantal.callais13@free.fr

Rencontres RAMAU des 14 et 15 novembre 2013
Savoirs et modèles de l'urbanisme et de l'architecture durables
PROPOSITION de COMMUNICATION

Le lotissement comme « modèle » de ville durable ?
Les écoquartiers du XIX^e siècle à Bordeaux

Les politiques publiques prônant des attitudes vertueuses en matière de construction durable sont souvent contradictoires. Par exemple, la réglementation thermique 2012 ne s'oppose pas au mitage pavillonnaire, au contraire cultivé par les politiques d'accès à la propriété (la maison à 100 000 €). Les artifices technologiques pallient une architecture souvent anti-écologique dans sa conception, tandis que l'aménagement écologique du territoire tend à rester au stade des intentions.

Par ailleurs les lotissements de pavillonnaires sont ciblés comme l'une des causes premières de l'étalement urbain, mais la maison individuelle reste le rêve de la majorité des français, y compris des élus qui partagent la même culture de l'habiter « idéal ».

Ainsi, sans intention de prôner l'habitat individuel, il est intéressant d'observer comment une ville dense et cohérente a pu être fabriquée à partir des mêmes « ingrédients » que les zones pavillonnaires, à savoir la maison individuelle et la procédure du lotissement.

À partir de l'exemple des quartiers de maisons de Bordeaux du XIX^e siècle, la contribution propose une relecture de la ville historique, menée au crible de critères reconnus comme définissant une ville et une architecture durables et selon une procédure encore couramment en usage.

La procédure du lotissement établissait de fait un « partenariat public/privé » équilibré, les nouveaux quartiers étant organisés par des propriétaires privés selon des règles précises établies par les édiles. La continuité du réseau viaire ainsi volontairement garantie contribuait à la formation de la ville de tous, facilitant les échanges et évitant les processus d'isolement ou de « ghettoïsation ». En outre ces quartiers offrent une densité au moins égale à celle des grands ensembles des années 1960-1970 et souvent supérieure à celle recommandée aujourd'hui. L'espace public de référence, la rue, permettait une mixité sociale et fonctionnelle qui peut paraître exemplaire. À l'arrière des maisons, des jardins occupent au moins 30% du sol resté perméable, offrant biodiversité et possibilité d'une « agriculture urbaine » protégée des rues. Le confort thermique et acoustique est favorisé par la mitoyenneté et la continuité du bâti sur la rue, tandis que la tradition de la véranda formant transition entre les pièces de vie et le jardin tempère les écarts de température entre le dedans et le dehors. Enfin, le renouvellement architectural est facilité par la structure foncière déterminant à la fois les parcelles d'usage et les unités opérationnelles.

Aujourd'hui, le type de la maison mitoyenne est surtout construit dans le cadre d'opérations groupées de « maisons en bande », mais très rarement sous la forme de lotissements de maisons singulières en France, où le marché de la maison individuelle est assujéti aux constructeurs qui proposent rarement des modèles étroits et mitoyens. Quelques exemples contemporains montrent pourtant la capacité de l'exemple historique à faire école.