

# LOTISSEMENT

## LOTISSEMENT :

*n. m.* Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet [...] ou qui a eu pour effet la division [...] d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (L. 442-1 du Code de l'urbanisme du 8 décembre 2005).

Au-delà de sa définition juridique, ce terme, qui ne préfigure pas de forme urbaine spécifique, désigne communément pour le public un quartier de maisons individuelles réalisées par des constructeurs différents sur des terrains à bâtir. Il peut qualifier de façon péjorative un ensemble de maisons individuelles construites sans architecte, à partir d'un plan d'aménagement de lots identiques répartis de façon mécanique de part et d'autre d'une voie et se situant à l'écart du bourg. Les termes *résidences* et *villages* apparaîtront pour valoriser tel ou tel lotissement.

Il peut aussi improprement désigner d'autres types d'opérations immobilières répondant à d'autres procédures d'urbanisme (permis de construire, zone d'aménagement concerté, etc.) où le maître d'ouvrage construit pour son compte en vue de louer ou de revendre à des particuliers, comme le font les promoteurs-constructeurs.

Les cités ouvrières, réalisées à l'époque industrielle par les sociétés minières pour loger leur personnel, comme celle de l'architecte Émile-Justin Menier à Noisiel (1838), la cité Frugès à Pessac conçue par Le Corbusier (1925) ou bien la *citée-jardin* d'Henri Sellier à Suresnes conçue par Maistrasse (1925), en sont l'exemple.

L'histoire du lotissement se perd dans les temps, elle est liée à celle de l'ilot géométrique. R. Unwin signale dans l'ouvrage *Étude pratique des plans de villes* la cité égyptienne de Kahum (1) (3000 av. J.-C.) comme étant la première ville construite sur un plan déterminé. On retrouve ce procédé en Mésopotamie, dans les cités grecques, dans les villes fondées par Alexan-

« La formule du lotissement ne fait que reprendre le mode le plus traditionnel de développement des villes. »

G. Bauer, *Un urbanisme pour les maisons*

« Donner à chaque propriétaire la jouissance d'un parc public, avec son animation, ses vues ravissantes, ses eaux, ses prairies, à côté du calme de la vie privée, tel est le programme qu'il s'agissait de remplir... »

Publicité pour la promotion du lotissement du Vésinet

dre le Grand.

Le **camp romain** (2) qui prévoit un quadrillage ortho-normé « donnait lieu à un dessin original et donc à une ville plus adaptée au contexte physique et local ».

Les **bastides** du Moyen Âge (XIII<sup>e</sup>-XIV<sup>e</sup> s.) en Aquitaine retrouvent ce découpage caractéristique, comme dans la ville fortifiée de Monpazier (env. 1284) (3) ; la localisation d'une halle sur la place du marché et d'une église avec un cimetière atenant les caractérise.

Au XVII<sup>e</sup> siècle, une forme nouvelle de lotissement apparaît dans la réalisation des **places Royales** dites à programme, comme la place des Vosges ou la place Vendôme (4). Pour cette dernière, réalisée par l'architecte J. Hardouin-Mansart, les terrains situés derrière les façades qui composent le cadre de la place ont été vendus par lots.

En 1785, aux États-Unis, Th. Jefferson développera pour la ville de Washington une trame géométrique, qui portera son nom, en collaboration avec le major L'Enfant, faite d'un système de **blocs**, lots de même dimension, « capable d'évolution et d'extension progressive ». La presqu'île de Manhattan est le plus gigantesque lotissement jamais réalisé à ce jour (7).

Au tournant du XIX<sup>e</sup> siècle, le lotissement sera dans sa forme urbaine fortement influencé par un « retour à la nature » et un goût pour un cadre de vie romantique très apprécié par les familles bourgeoises : c'est la création des **villas** (1824) dont l'accès sur la voie publique est souvent marqué par une grille

et un pavillon pour gardien. À Paris, ces villas sont aujourd'hui protégées et restent d'accès privé, telles la villa d'Auteuil ou de Montmorency dans le XVI<sup>e</sup> arr. Les **hameaux** (1839), tel le hameau Boileau, éclosent également à Paris. Le lotissement de la plaine de Passy (1825) a fortement marqué la composition urbaine d'aujourd'hui à Paris (6). La cité-jardin du Vésinet (1856) à laquelle se réfère Lavedan (V. **Avenue, Cité-jardin**) constitue par son règlement et son plan d'aménagement un des plus remarquables exemples de lotissement paysager.

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le préfet Haussmann utilise à Paris cette procédure en introduisant une forme urbaine caractérisée, l'**ilot** haussmannien, composé de lots en immeubles d'habitation aux façades ordonnancées sur rue et donnant sur des **cours** intérieures (5).

Le début du XX<sup>e</sup> siècle et l'après-guerre verront se développer avec la crise du logement la construction anarchique d'habitations dans les lotissements de banlieues. Le scandale éclate et « la *boue des lotissements* » va permettre à la loi Sarraut en 1928 d'améliorer les lotissements défectueux.

À cette époque, le Mouvement moderne va accélérer le processus des lotissements à l'échelle internationale, mais aussi celui des constructions d'ensembles de maisons accolées telles les *Siedlungen* allemandes. Le Corbusier déclarera : « *Les lotissements urbains et suburbains seront vastes et orthogonaux et non plus désespérément biscornus ; ils permettront l'emploi de l'élément*

*de série et l'industrialisation du chantier.* » Les Anglais et les Américains développent des **lotissements-parcs** ayant la caractéristique de ne pas disposer de clôtures sur les voies, ce qui favorise la création d'un paysage plus libre.

Dans la commune de Le Rheu (8), la collaboration d'un maire et d'un urbaniste (Gaston Bardet) pendant dix ans a conduit à un exemple d'urbanisme à mesure humaine.

Au même titre que le gigantisme des « grands ensembles » relevant de ce qu'on appelle « l'étalement urbain », la seconde moitié du siècle verra en France se développer des opérations d'habitations individuelles, dont l'absence ou la médiocrité des espaces publics marquera le paysage urbain des années 1960-1970.

La procédure des associations foncières urbaines a favorisé le débat et la concertation avec les propriétaires de parcelles inconstructibles pour créer des lotissements bien intégrés dans les communes. Les maîtres d'ouvrage privés, par l'intermédiaire de leur syndicat (SNAL), s'inscrivent dans un souci de prise en compte des problématiques environnementales, architecturales et sociales (9).

En France, la qualité des lotissements est portée par « le maire, principal acteur dans la formulation du projet urbain [...] à toutes les étapes du processus » (cf. CAUE 17). Le Séminaire Robert Auzelle tente d'améliorer la qualité du cadre de vie, notamment à travers la promotion des chartes de l'Art urbain (cf. notes) expérimentées en Essonne et Seine-et-Marne. Le Concours international 2007-2008 et le Prix arturbain.fr 2007 donnent en référence un panel de projets et d'opérations exemplaires réalisées.

V. AVENUE, BASTIDE, BLOC, CLOS, CITÉ-JARDIN, FORME URBAINE, HAMEAU, ILOT, PARCELLAIRE, PARC URBAIN, PLACE ROYALE, VILLA.

