



| Pour des lotissements **DURABLES** |

Recommandations pour la qualité des opérations

Éditorial



Concevoir des lotissements respectueux d'un développement durable de la Loire.

La construction d'un paysage est le fruit des activités qui se déroulent sur le territoire (espaces collectifs, constructions, clôtures, plantations...). Assurer la qualité des lotissements revient donc à assurer la qualité de nos paysages. Or leur préservation et leur mise en valeur est l'une des priorités du Conseil général.

Avec l'évolution des territoires et des modes de vie, la conception des lotissements doit s'adapter à de nouveaux enjeux. Elle doit se faire avec un souci accru d'une gestion économe de l'espace et tenir compte de la mixité de l'habitat. C'est ainsi que nous respecterons les conditions nécessaires à un développement durable.

La qualité des lotissements est de la responsabilité de tous : collectivités, aménageurs, concepteurs, constructeurs, habitants. Les collectivités peuvent véritablement agir avec un certain nombre d'outils à leur disposition pour assurer la qualité d'un lotissement. En premier lieu, le document local d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme ou carte communale) oriente la qualité des projets notamment par la localisation des secteurs de développement, leur densité, les formes d'habitat et les dispositions visant à leur insertion urbaine et paysagère. Le projet lui-même peut être travaillé en amont par la réalisation d'une étude préalable d'aménagement permettant de déterminer les options d'aménagement.

Elle peut alors servir de base pour des recommandations à soumettre aux lotisseurs sur les éléments de qualité et pour mener des discussions préalables avec eux sur le programme. Enfin, le permis d'aménager un lotissement permet d'imposer des exigences de qualité notamment à travers le projet architectural, paysager et environnemental, composante majeure du dossier. Il est essentiel que la collectivité puisse s'entourer de professionnels compétents (urbanistes, paysagistes, architectes, spécialistes de l'environnement...) ou le fasse valoir auprès de l'aménageur pour la conception générale du projet et pour le suivi de sa mise en oeuvre. Tout au long des différentes phases, du montage à la mise en œuvre en passant par la conception intégrant des modalités de gestion durable, la collectivité se doit d'accompagner les projets pour leur donner qualité et cohérence.

Grâce à ce document, nous avons souhaité sensibiliser les élus et les différents acteurs impliqués (aménageurs, concepteurs, constructeurs, géomètres...) sur tout ce qui contribue à la qualité d'un lotissement destiné à l'habitat.

Nous l'avons élaboré à l'initiative du Conseil général, dans le cadre de sa charte de l'environnement. Nous tenions donc à remercier les partenaires qui ont travaillé avec nous : la DDEA de la Loire et Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise.

Michel Chartier,

Vice-Président
du Conseil général de la Loire,
chargé de l'environnement



Bernard Bonne,

Président du Conseil général
de la Loire

Sommaire

Introduction L'habitat individuel et les lotissements 7

Chapitre 01

UN PRÉALABLE AU PROJET : un programme pour définir les types d'habitat	11
1.1 Mixité d'habitat, mixité urbaine et lotissement urbain ?	12
11.1 Dans le cas d'un projet communal ou sur une zone à urbaniser	12
11.2 Dans le cas d'un projet privé	12

Chapitre 02

LE PROJET : les éléments de qualité urbaine, paysagère et environnementale à intégrer	15
2.1 L'environnement du projet	16
21.1 Relier l'opération avec les lieux de vie existants	16
21.2 Insérer l'opération dans le paysage et l'environnement	18
2.2 La composition générale : un choix déterminant pour la mixité et l'évolutivité du projet	22
22.1 Optimiser l'espace tout en offrant une trame verte et des lieux collectifs	22
22.2 Concevoir une "maille urbaine" (voies et espaces collectifs) permettant diversité et évolutivité du bâti	23
2.3 L'importance du paysage de premier plan	26
23.1 Apporter une qualité au dessin et au traitement des espaces collectifs	26

23.2	Le traitement des limites entre espaces collectifs et privés	29
23.3	L'intégration des éléments techniques	31
23.4	Structurer le paysage par l'implantation du bâti par rapport aux voies et espaces collectifs	32
2.4	L'aspect des constructions	33
2.5	Concevoir un projet durable	34
25.1	Dans le plan de composition et l'aménagement des espaces collectifs	34
25.2	Dans la réalisation des constructions	36

Chapitre 03

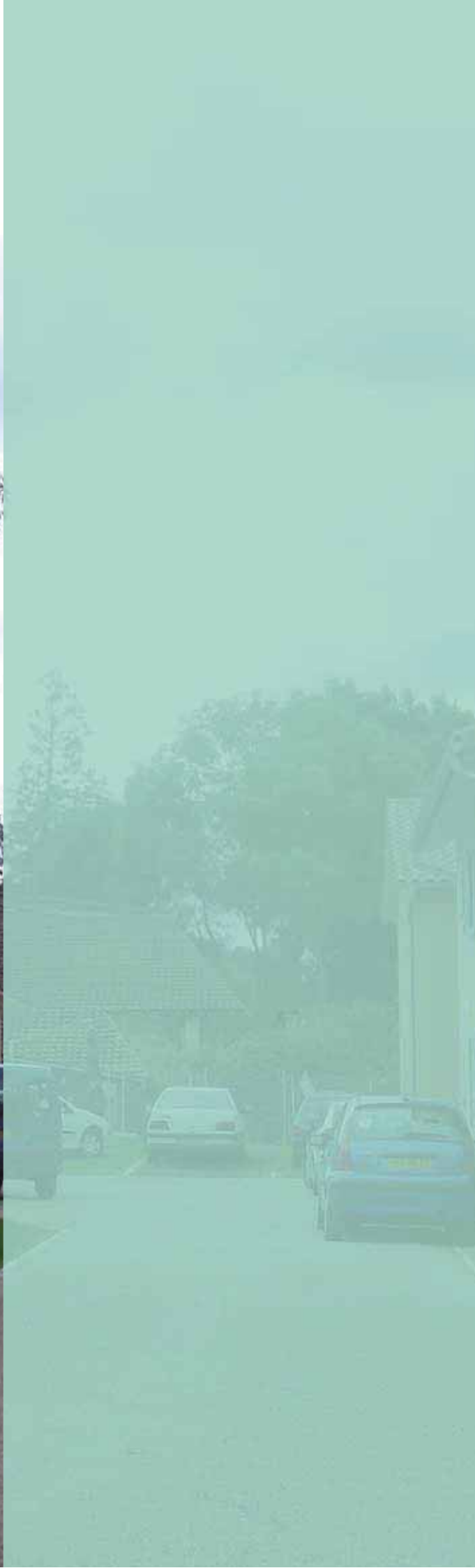
L'ÉCRITURE DU PROJET :

définir un cadre pour la bonne insertion de chaque construction	39
3.1 Les marges d'action de la collectivité	40

Chapitre 04

Comment mettre en œuvre un lotissement de qualité

4.1 Les marges d'action de la collectivité	45
4.2 Le montage d'un lotissement de qualité : de l'étude d'opportunité à la réalisation/gestion	46
4.3 La mise en œuvre de l'opération : des acteurs à mettre en synergie	48



Introduction

L'HABITAT INDIVIDUEL ET LES LOTISSEMENTS

UN HABITAT PAVILLONNAIRE CONSOMMATEUR D'ESPACE

L'habitat pavillonnaire représente aujourd'hui la majeure partie des logements construits en France. Il génère une forte consommation d'espace.

Sur le territoire Sud Loire, plus de 2000 hectares ont été consommés entre 1991 et 2003, soit une moyenne de 170 hectares par an, essentiellement en habitat individuel pur (88%) et de manière marginale en opérations d'individuels groupés (4%).

La densité moyenne pour l'habitat individuel pur est de l'ordre de 7 logements à l'hectare, avec une moyenne de près de 1400 m² de terrain par logement sur cette période.

UNE CONSOMMATION MOINDRE EN LOTISSEMENTS

Une démarche conduite au niveau national* a mis en évidence le fait que la consommation d'espace est moindre dans les lotissements (ainsi que dans les ZAC).

En effet, l'habitat individuel pur en diffus représente une densité moyenne de l'ordre de 5 logements à l'hectare tandis que celle-ci est de l'ordre de 10 logements à l'hectare en lots libres aménagés (lotissement ou ZAC).

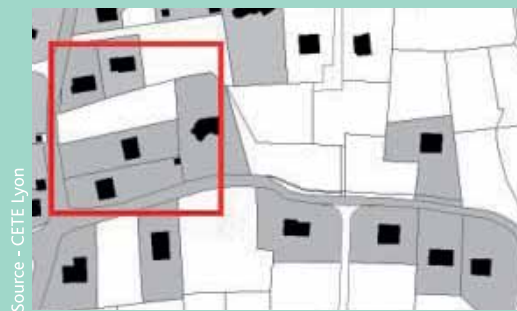
Plus récemment, une enquête nationale conduite en 2006 (cabinet Adéquation pour le SNAL, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) a mis en évidence une densité moyenne pour l'habitat individuel pur de 6,9 logements à l'hectare en diffus et de 13,5 logements à l'hectare en lots aménagés.

Or, l'habitat individuel en lots aménagés (lotissements principalement) n'est pas aussi répandu qu'on peut le penser. En effet, celui-ci représentait 20% des logements commencés selon les données des directions régionales de l'Équipement statistiques entre 2000 et 2004.

L'enquête récente du SNAL pour l'année 2006 porte cette part à 33 %, dont une majorité d'opérations dans des pôles urbains, la construction en diffus (hors procédure) restant largement dominante.

Ainsi, le lotissement apparaît comme un mode de faire permettant de mieux organiser le développement urbain, à condition de prendre en compte un certain nombre de paramètres.

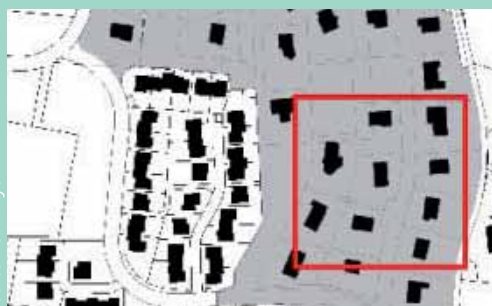
(*cf méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée, CETE de Lyon (D. Déléaz), Juin 2007).



Source - CETE Lyon



Individuel pur en diffus hors procédure : 5 à 7 logts/ha



Source - CETE Lyon



Individuel pur en lots aménagés : 10 à 15 logts/ha



Source - CETE Lyon



Individuel groupé (permis unique) : 15 à 35 logts/ha

UNE DIVERSITÉ DE FORMES ET DE DENSITÉS À RECHERCHER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Des densités plus importantes peuvent être recherchées dans les lotissements (et les ZAC) à la manière des opérations groupées d'habitat individuel (permis unique) afin de réduire la consommation d'espace (15 à 35 logts/ha).

Les PLU peuvent favoriser ces formes d'habitat.

En outre, la réalisation d'opérations mixant lots libres destinés à la maison individuelle pure et lots (ou îlots) destinés à des opérations groupées d'habitat individuel, ou d'habitat intermédiaire (plusieurs logements par maison avec accès individuels, jardins ou terrasses), voire de petits collectifs est de nature à offrir un panel de réponses aux attentes diverses des ménages et à la mixité sociale. C'est aussi la possibilité d'y intégrer des services.



LE LOTISSEMENT URBAIN : UNE FORME DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE À RÉINVENTER

La plupart des opérations de lotissements visent l'habitat individuel. Or, certaines villes se sont développées, voire ont été créées sous forme de lotissements (Versailles, La Baule...).

Leur organisation a permis des évolutions tant dans la forme ou la densité des types d'habitat que dans la diversité des programmes (commerces, services...).

Ainsi la procédure de lotissement* peut être utilisée pour des opérations urbaines comme alternative à la procédure de ZAC, notamment lorsque la collectivité est propriétaire des terrains.



L'habitat intermédiaire :

le regroupement de plusieurs logements par maison avec accès individuels (densité variable : 35 à 80 logements/ha, voire plus).



***Définition (article L 442-1) :**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

LA LOCALISATION : UN ÉLÉMENT DÉTERMINANT

L'INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Le plus souvent localisé dans les territoires périurbains, voire ruraux, l'habitat pavillonnaire pur (faible densité) engendre un étalement urbain important et sur des secteurs n'étant pas toujours propices à l'urbanisation en matière d'impacts sur l'environnement.

LES COÛTS DE L'HABITAT PAVILLONNAIRE

L'habitat pavillonnaire a aussi un coût à la fois pour l'aménageur et la collectivité, mais aussi pour l'utilisateur.

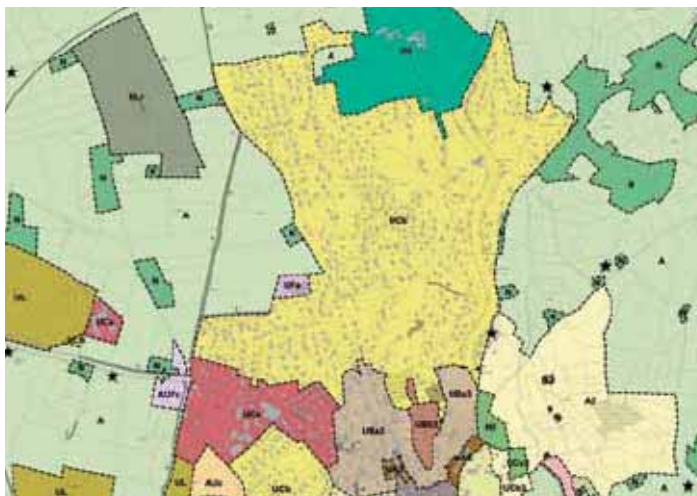
Il peut peser lourdement sur le budget déplacements du ménage, notamment lorsque le lotissement est éloigné des services et des transports collectifs, ceci d'autant plus avec l'augmentation du prix de l'énergie.

Aussi, il apparaît nécessaire de rechercher l'intégration des opérations nouvelles dans le territoire communal.

LE RÔLE DU DOCUMENT D'URBANISME DANS LES CHOIX D'URBANISATION EN AMONT

Une composante essentielle de la qualité d'un lotissement se joue au niveau du PLU ou de la carte communale dans les choix de localisation des sites urbanisables.

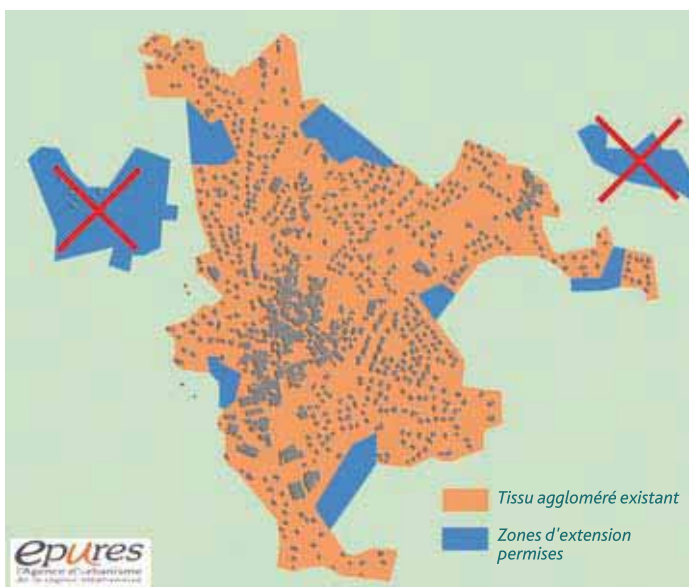
Ceux-ci doivent être effectués au regard des lieux de vie (centre de la commune notamment), des équipements et services, de la desserte (transports en commun, voirie), de l'insertion dans le paysage et l'environnement dans ses différentes composantes (relief, exposition, vents dominants, nuisances...).



Tout particulièrement, la délimitation des espaces urbanisables en continuité avec les noyaux urbains existants est un préalable pour la qualité d'un lotissement et le développement durable du territoire, notamment en limitant les déplacements motorisés et en préservant l'intégrité des espaces agricoles et naturels.



Des choix de localisation déterminants au niveau du PLU ou de la carte communale : contenir les constructions nouvelles dans l'enveloppe bâtie existante ou en contiguïté avec celle-ci en respectant les lignes de force du paysage.



Un principe de continuité de l'urbanisation nouvelle avec le tissu aggloméré existant (principe contenu dans le projet de Scot Sud Loire).



Chapitre 01

UN PRÉALABLE AU PROJET :
un programme pour définir
les types d'habitat

1.1

MIXITÉ D'HABITAT, MIXITÉ URBAINE ET LOTISSEMENT URBAIN ?

Parmi les options de programme, il est possible de faire des lotissements urbains qui contribuent à "faire de la ville" comme le font certaines opérations d'aménagement de quartiers urbains, en intégrant différents types et formes d'habitat :

- associer des **lots** libres classiques et des **îlots** réservés à des opérations groupées : maisons de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs individualisés...
- rechercher une **mixité sociale et générationnelle** : habitat locatif et accession, en financement libre ou social. En amont, le PLU peut intégrer ces orientations de mixité d'habitat.

Une mixité de fonctions urbaines peut aussi être mise en œuvre en intégrant aux programmes d'habitat des services, des équipements, voire des activités.

Ceci suppose une **discussion préalable entre l'aménageur et la collectivité en amont sur le programme** ou bien la mise en œuvre d'un **lotissement communal** permettant à la fois la maîtrise du programme et du projet.

11.1 DANS LE CAS D'UN PROJET COMMUNAL OU SUR UNE ZONE À URBANISER

La commune définira ses objectifs de programme :

- poursuivre la tendance avec des lots identiques destinés à des maisons isolées sur leur parcelle ou bien diversifier les formes d'habitat avec des tailles de lots et des densités variables
- rechercher une diversité et une mixité de l'habitat : réservation de logements locatifs, sociaux ou non, intégration d'opérations d'individuels groupés sur des grands lots...
- définir les types d'espaces collectifs à réaliser et leur gestion : espaces verts d'agrément ou de jeux, stationnement visiteurs, intégration d'éléments fonctionnels (traitement d'eaux pluviales, liaisons avec le tissu existant...)
- définir le phasage de l'opération au regard du marché et du rythme de développement communal pour une bonne intégration des populations futures.

11.2 DANS LE CAS D'UN PROJET PRIVÉ

En préalable à la conception du projet, un échange avec le lotisseur permettra de s'accorder sur le programme envisagé afin de s'inscrire dans les objectifs de la collectivité.

Cette dernière pourra imposer des conditions sur ce plan : formes d'habitat en lien avec l'environnement du projet et le patrimoine local, localisation des éléments bâtis sur le site, préservation d'espaces libres sensibles, de lignes végétales existantes, réalisation d'espaces collectifs...

C'est au cours de cet échange que seront abordées les conditions de mise en œuvre de l'opération : équipements à réaliser et phasage possible de l'opération, gestion des espaces collectifs futurs, action éventuelle au niveau du PLU (ouverture de zone AU stricte par modification du PLU, le cas échéant, avec concertation préalable).

Un exemple de lotissement urbain : Le clos des Eparviers à Solaize - 69

Cette opération de lotissement présente une mixité de programmes d'habitat avec :

- des secteurs de lots libres
- des îlots de maisons mitoyennes et de maisons individuelles en opérations groupées
- des îlots de logements collectifs avec des locaux commerciaux à rez-de-chaussée.



Exemple : un lotissement en zone rurale : Tartaras - 42

Ce lotissement a été réalisé par un aménageur privé.

En amont de la démarche, la commune a réalisé une étude préalable d'aménagement pour préciser les potentialités d'aménagement, le programme et les principes d'accès.

Cette étude a permis une négociation avec l'aménageur et la réalisation d'un programme diversifié avec :

- une opération de maisons mitoyennes en continuité du centre du village
- des lots libres pour des maisons individuelles en limite des espaces non bâtis.

À l'occasion de cette opération, une ancienne ferme, située en limite avec le village, a été transformée en équipement public (mairie/salle communale).



- Habitat récent
- Habitat ancien
- Secteur d'étude
- Percée visuelle sur le Pilat
- Zone boisée
- Dépression



- Voie principale
- Voie secondaire
- Zone d'habitat individuel groupé
- Secteur d'étude
- Cheminement piéton
- Zone d'habitat individuel
- Espace public et aménagement



Une ferme transformée en mairie à l'entrée du lotissement.



Des lots libres pour des maisons individuelles en limite des espaces naturels.



Des maisons mitoyennes au contact du centre.



Chapitre 02

LE PROJET :

les éléments de qualité urbaine,
paysagère et environnementale
à intégrer

2.1

L'ENVIRONNEMENT DU PROJET

21.1 RELIER L'OPÉRATION AVEC LES LIEUX DE VIE EXISTANTS

Si le choix de localisation se joue au niveau du document d'urbanisme, l'**insertion urbaine** va largement conditionner la qualité de l'opération. Celle-ci devra notamment s'attacher à :

- assurer le lien avec les lieux de centralité, les équipements, notamment scolaires, les commerces, les services...
- mailler l'opération avec les espaces publics existants (voirie, espaces piétonniers et autres modes doux,...) et la desserte par les différents modes de déplacements,
- assurer l'accessibilité en toute sécurité depuis les voies existantes et les cheminements (y compris des personnes à mobilité réduite).

Exemple : le clos des Eparviers Solaize - 69

Cette opération de lotissement mixte a été réalisée en s'insérant **entre la place centrale du bourg** (regroupant commerces, mairie, église et équipements) et un **secteur pavillonnaire**.

La répartition des différents types de lots assure l'insertion de l'opération avec une progression des formes et densités d'habitat :

- des lots affectés à de **petits immeubles collectifs** en contiguïté avec le **centre-bourg**, avec commerces pour certains
- des **maisons de ville** organisées en **rue de village** pour prolonger le centre-bourg
- des **maisons individuelles non accolées** composées autour d'un espace vert central
- des secteurs de **lots libres** sur les franges de l'opération.



Le site initial



Le projet



Des lots libres sur les franges de l'opération.



De petits immeubles collectifs en contiguïté avec le centre-bourg.



Des maisons mitoyennes organisées en rue de village prolongeant le centre-bourg.



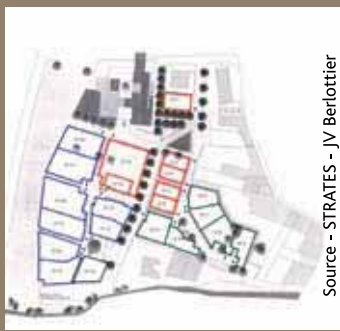
Des maisons non accolées en lien avec les maisons existante autour d'un espace vert central.

Exemple : le Verger du Moulin Treffort Cuisiat - 01

Un lotissement communal réalisé suite à une **étude préalable d'aménagement** visant à assurer la **greffe au centre-bourg** à travers un programme **mixte** formes d'habitat et financements avec :

- des lots pour des logements locatifs sociaux, dont un **petit immeuble collectif** associé à un programme de maisons de ville, l'ensemble étant organisé en une **rue de village**
- une opération groupée d'**individuels** en accession jouxtant le centre-bourg et reprenant sa **volumétrie**, avec des effets de perspectives sur le bâti traditionnel
- des **lots libres**
- des équipements connexes : groupe scolaire, bibliothèque, salle des fêtes.

Cette réalisation a renforcé la fréquentation du bourg et notamment les commerces.



Source - STRATES - JY Bertottier



Une intégration dans le tissu du bourg avec des effets de perspectives sur les bâtiments traditionnels.

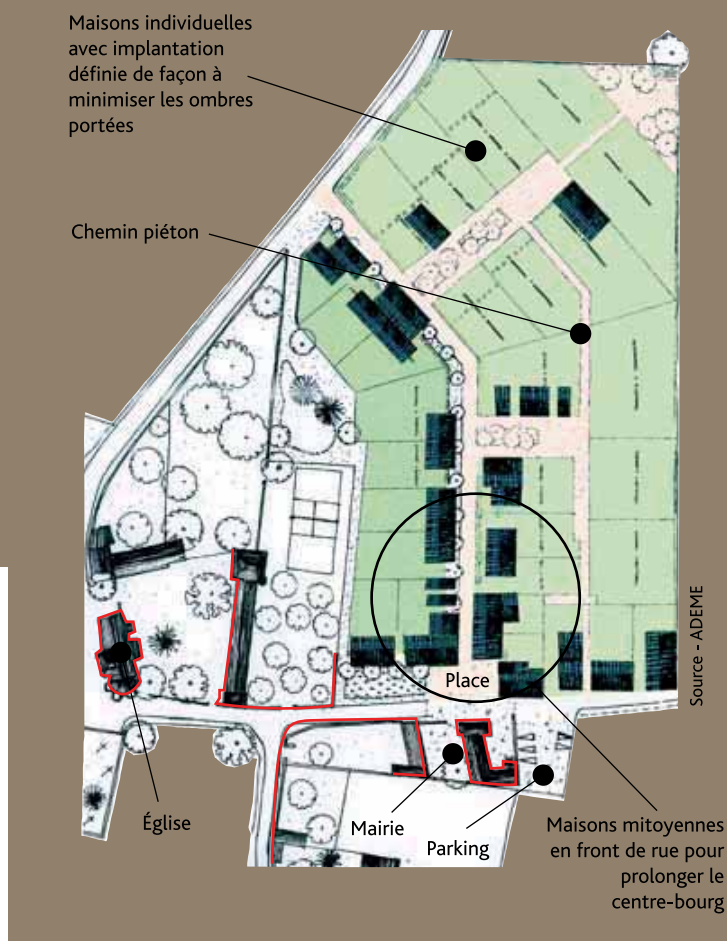


Des maisons mitoyennes organisées en rue de village.

Exemple : Les Forges - 49

Un lotissement communal conçu dans une **approche environnementale** dont les options d'aménagement se sont attachées à :

- permettre la réalisation d'un programme **mixte** (maisons groupées et maisons individuelles) qui s'intègre dans l'environnement et l'organisation du bourg
- assurer l'**articulation au centre-bourg** avec une place publique face à la mairie formant une des entrées au lotissement et la création d'un **front de rue** avec des implantations à l'alignement et en mitoyenneté.



Source - ADEME

Le plan organise la continuité bâtie avec le centre-bourg.



Source - ADEME

Des études s'inspirent du gabarit des anciens bâtiments existants pour concevoir la forme des logements futurs.

21.2 INSÉRER L'OPÉRATION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

L'insertion du lotissement dans son environnement réside dans la façon dont les **aménagements** et les **constructions** seront capables de **dialoguer avec le site**. L'étude préalable d'aménagement permettra de traiter ces éléments et notamment :

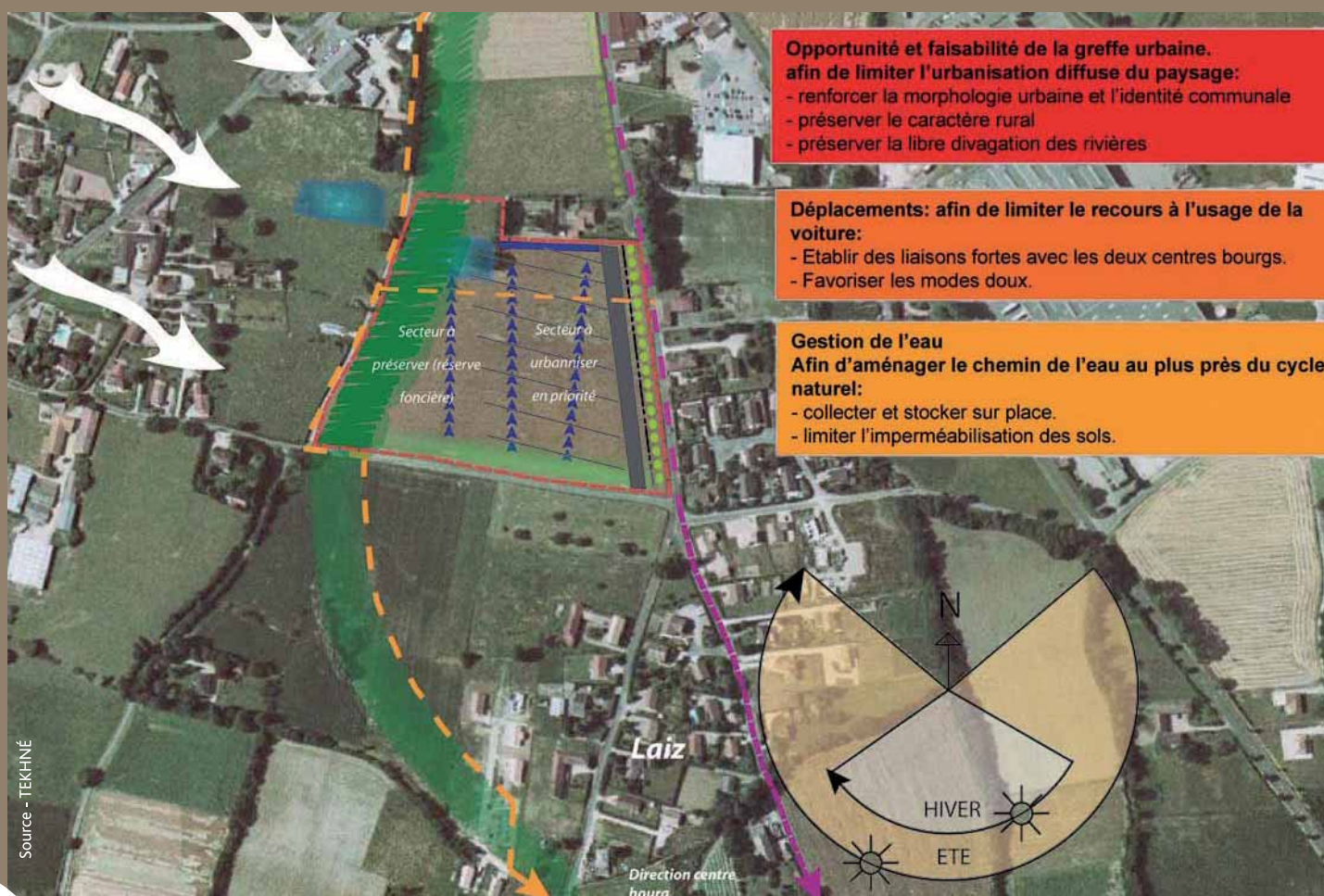
- l'adaptation au sol des voies et constructions en fonction de la topographie
- l'insertion des constructions dans les lignes de force du **paysage** à travers leur volumétrie (hauteur, imbrication des volumes...), leur ordonnancement (orientations, lignes de faîtage...)
- la prise en compte de la **trame végétale**
- l'**orientation** des constructions par rapport à l'ensoleillement, aux vents dominants (pour s'en préserver), aux vues
- la **gestion** des eaux de ruissellement au regard de la perméabilité des sols...

DEUX EXEMPLES DE PROJETS AVEC APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU®)*

Exemple 1 : Laiz - Aux Huguets - 01

Ce projet de lotissement communal a été élaboré à travers une démarche d'étude préalable d'aménagement intégrant une approche environnementale. Un schéma d'intégration environnementale définit les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet.

**L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est une démarche développée par l'ADEME visant à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les études urbaines et les projets d'aménagement.*



Laiz - 01 : schéma d'intégration environnementale.

Exemple 2 : Le Comtal La Tour de Salvagny - 69

Dans ce site particulièrement accidenté, la **prise en compte du relief** a été un élément déterminant pour **structurer l'opération dans une démarche de développement durable**.

Les voies créées sont parallèles aux courbes de niveaux pour :

- **éviter les effets de ravinement** et favoriser un meilleur stockage des eaux de pluie
- **favoriser une bonne implantation du bâti** révélant la topographie du site (lignes de faîtage parallèles aux voies et aux courbes de niveau pour une exposition nord/sud).



Le plan prend en compte la gestion des eaux de ruissellement par un système de bassins intégrés dans une coulée verte.



Des voies parallèles aux courbes de niveau structurent l'opération dans un souci d'intégration environnementale et paysagère.

Exemple : opération Le Colombier La-Tour-en-Jarez - 42

Opération réalisée sur un terrain de fortes pentes (supérieures à 17 %).

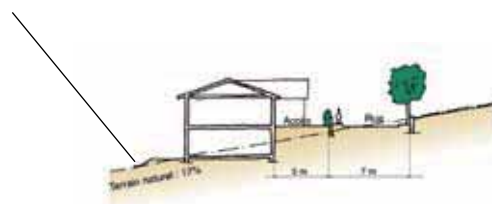
L'aménageur a su tirer parti de cette contrainte en :

- **limitant les mouvements de terrain** (financièrement coûteux). Les maisons sont implantées à moins de 5 m de la voie. La longueur de l'accès au garage est réduit au maximum et son coût moins élevé. L'investissement économisé peut être réutilisé dans la construction de l'habitation.
- **limitant le recours aux talus** par la réalisation d'habitations sur 3 niveaux dont 1 semi enterré.



Le Colombier - La-Tour-en-Jarez - 42.

Talus faible



À l'inverse, une implantation banale de maison individuelle implantée à plus de 5 m de la voie n'est pas adaptée dans ce contexte. Elle favorise la réalisation de talus financièrement coûteux et disgracieux.

Talus important



INSÉRER L'OPÉRATION DANS LE PAYSAGE

Il est important de respecter au mieux les particularités du site et d'en tenir compte dans le plan de composition d'ensemble du lotissement.

Exemple : lotissement de La Lichère Saint-Montan - 07

L'intégration de l'opération est liée à :

- la **préservation et réutilisation** des éléments caractéristiques du site (bois, murets en pierre sèche pour les clôtures...)
- la **volumétrie du bâti en correspondance avec les anciens corps de ferme** bordant le site (hauteur, pente de toiture...)
- l'implantation du bâti adapté à la pente du terrain (faîtages parallèles aux courbes de niveau...)
- la **prise en compte des traces et tracés** du parcellaire **existant** pour réaliser le nouveau découpage parcellaire et dessiner les voies.

Le parcellaire en terrasses

Les murets traditionnels en pierre (clapas)

Le bois

Source - P. Pierron paysagiste



Une étude préalable permet d'analyser les caractéristiques initiales du site, et d'en tenir compte dans le plan de composition d'ensemble du lotissement.

Maintien et réutilisation des murets pour les clôtures privatives

Maintien du bois aménagé en lieu de promenade et détente

Utilisation des terrasses pour déterminer la forme des parcelles



Source - P. Pierron paysagiste

COMPOSER AVEC LE PAYSAGE



Des aménagements piétons dans les bois.



Une orientation est/ouest du bâti pour un confort climatique et visuel des maisons.



Le maintien des murets traditionnels en pierres pour clore les parcelles des maisons privées.



Une implantation du bâti en terrasses parallèlement aux courbes de niveau pour révéler le relief.

Photo : François Chomienne



2.2

LA COMPOSITION GÉNÉRALE : UN CHOIX DÉTERMINANT POUR LA MIXITÉ ET L'ÉVOLUTIVITÉ DU PROJET

Il s'agit de concevoir une organisation d'ensemble, à partir d'une maille d'espaces collectifs, qui admette une variété de formes d'habitat, qui puisse être phasée et permette aussi une évolution du bâti dans le temps. Celle-ci sera traduite dans le **plan de composition** de l'opération.

22.1 OPTIMISER L'ESPACE TOUT EN OFFRANT UNE TRAME VERTE ET DES LIEUX COLLECTIFS

Un des choix essentiels résidera dans la part des espaces à bâtir et les espaces libres.

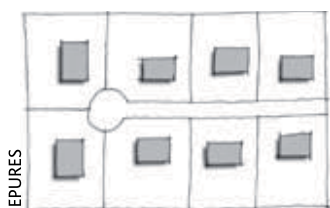
. Intégrer la nature en ville

Ménager des espaces de nature en ville est un des moyens de lutter contre l'étalement urbain lié à la recherche de cette nature de plus en plus loin dans les territoires ruraux. L'espace sera de ce fait utilisé différemment en permettant des implantations du bâti diversifiées avec un choix plus varié pour les futurs habitants.

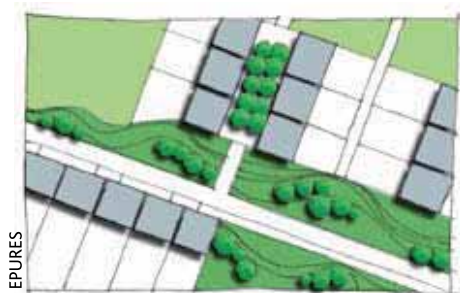
. Offrir des espaces collectifs en pensant leur usages

Les espaces collectifs ne sauraient se limiter à la voirie mais doivent structurer l'opération en intégrant les différents usages : espaces de jeux, d'agrément, circulation modes doux, stationnement visiteurs...

Ceux-ci contribueront à donner le caractère de l'opération (places, placettes, mails plantés...).



Organisation d'un lotissement banal : le tissu bâti est lâche, les espaces collectifs se limitent à la voirie. A terme, leur juxtaposition conduit à un espace public entièrement minéralisé incitant les habitants désireux de nature de s'éloigner toujours plus de la ville.



Organisation d'un lotissement intégrant, à surface égale, une variété d'espaces collectifs et notamment une trame d'espaces verts intégrés dans la composition d'ensemble (parc, chemins modes doux, bassins paysagers, ...) en prenant en compte le site et le paysage (parties sensibles à protéger de la construction, éléments existants à préserver).

22.2 CONCEVOIR UNE "MAILLE URBAINE" (VOIES ET ESPACES COLLECTIFS) PERMETTANT DIVERSITÉ ET ÉVOLUTION DANS LE TEMPS

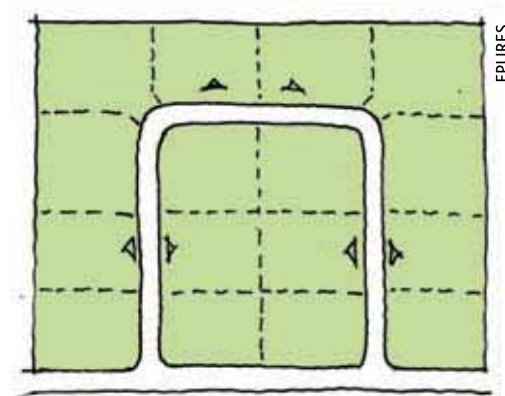
. Permettre un libre découpage pour une diversité de programmes

Le tracé des espaces collectifs (voirie, places placettes, mails...) conditionne les possibilités de découpage (divisibilité) en îlots et en lots et donc la diversité possible des programmes de construction.

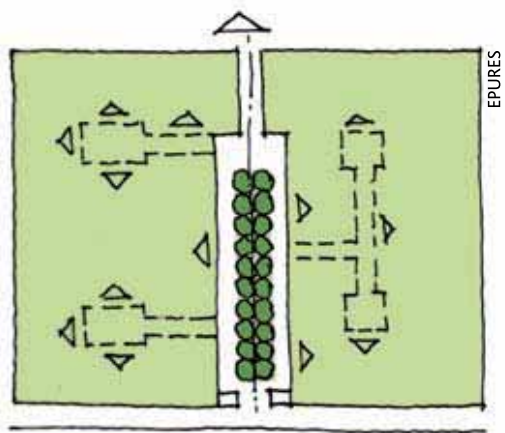
. Hiérarchiser et optimiser le système de desserte (voirie et espaces collectifs)

Le système de desserte gagne à être hiérarchisé et dimensionné au regard des usages.

Une chaussée plus large que les stricts besoins induit à la fois des coûts, des surfaces imperméabilisées et le risque d'un stationnement sauvage.



Un système de desserte refermant les possibilités de découpage parcellaire : dans le lotissement banal, le tracé de voirie, seul espace collectif le plus souvent, conduit à limiter les possibilités de découpage des lots souvent identiques. C'est aussi un système fermé "tournant le dos à la ville" et très souvent constitué de voiries en culs-de-sacs.



Un système de desserte ouvert et hiérarchisé : ce type de tracé distingue :

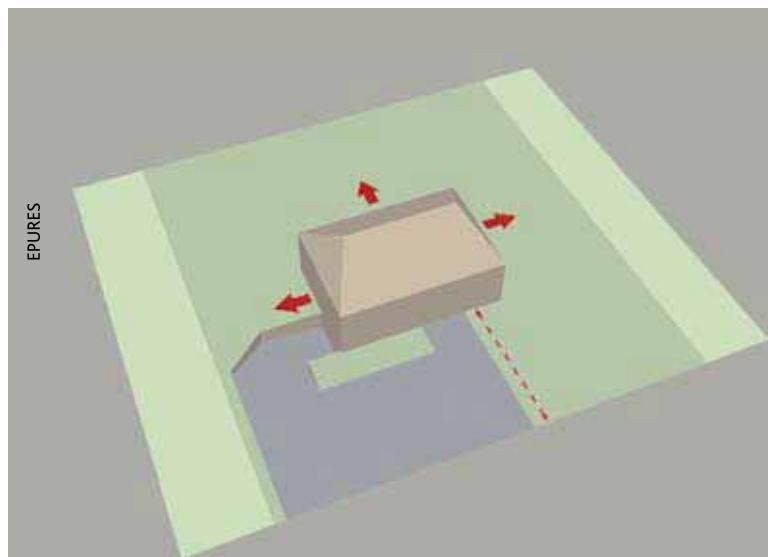
- une desserte principale intégrant des espaces collectifs contribuant au caractère et au paysage du lotissement et pouvant s'ouvrir vers des opérations futures voisines
- une subdivision libre des îlots à partir de voies secondaires pour permettre des programmes variés (lots libres, opérations groupées d'individuels, de collectifs ou d'intermédiaires)

. Des formes de lots et des implantations du bâti permettant une évolution dans le temps

Il s'agit d'optimiser l'usage du terrain notamment dans le cas de l'habitat individuel en privilégiant des implantations du bâti qui permettent le plein usage du jardin et favorisent les densifications ultérieures du bâti.

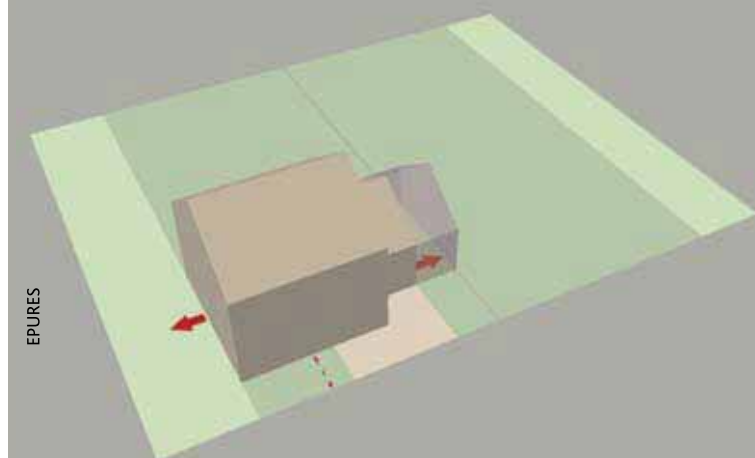
De ce fait, la forme des parcelles sera déterminante dans la conception du plan d'aménagement.

Ce sont aussi la trame parcellaire et l'implantation des constructions existantes dans l'environnement du site qui devront être prises en compte.



Utilisation habituelle d'une parcelle de grande taille et de grande largeur avec une implantation du bâti au centre :

- un linéaire de voirie et de réseaux important et coûteux du fait de la largeur des lots sur rue
- une implantation au milieu de la parcelle banalisant l'espace libre autour de la maison
- des surfaces végétales réduites du fait du recul important de la maison par rapport à la rue et notamment des aires d'accès au garage et au(x) stationnement(s) privatif(s) sur la parcelle (aggravées en cas de sous-sol)
- des possibilités d'extension réduisant les parties réellement utilisables du jardin (et souvent limitées par les ouvertures).



Optimisation d'une parcelle profonde avec un recul limité du bâti autorisant une plus faible taille :

- un linéaire de voirie et de réseaux limité (du fait de la faible largeur sur rue)
- une pleine utilisation du jardin
- une faible surface d'accès au garage et au stationnement par l'implantation proche de la rue (au profit de surfaces végétalisées) ; des mouvements de sols minimisés dans les terrains en pente
- des extensions possibles tout en préservant la partie jardin, notamment en autorisant des implantations en limite de propriété, ainsi que des surélévations des bâtiments annexes (garages)

Des mouvements de sols réduits dans le cas de terrains en pente par l'implantation proche de la voie



Maison en lotissement - Saint-Étienne - 42



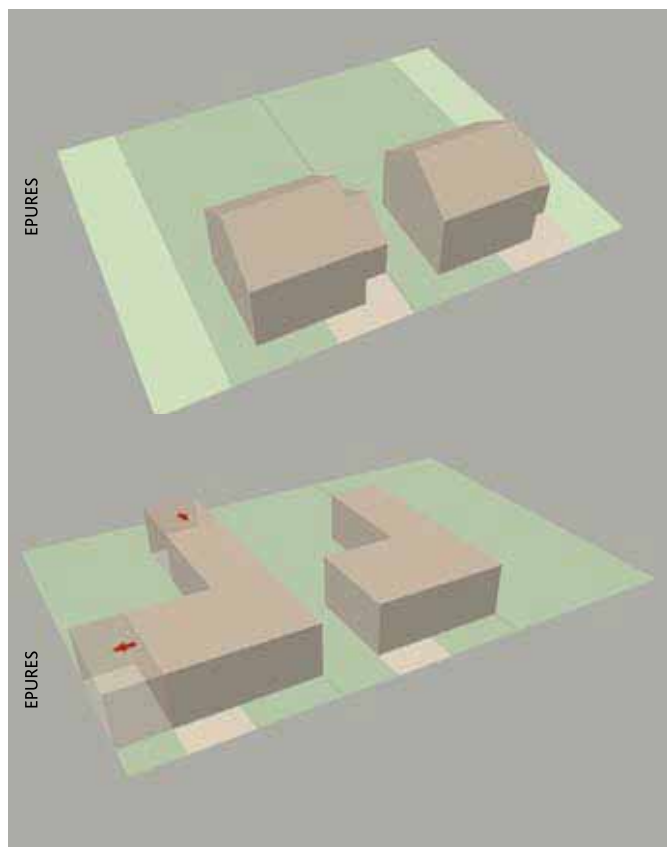
CAUE 56



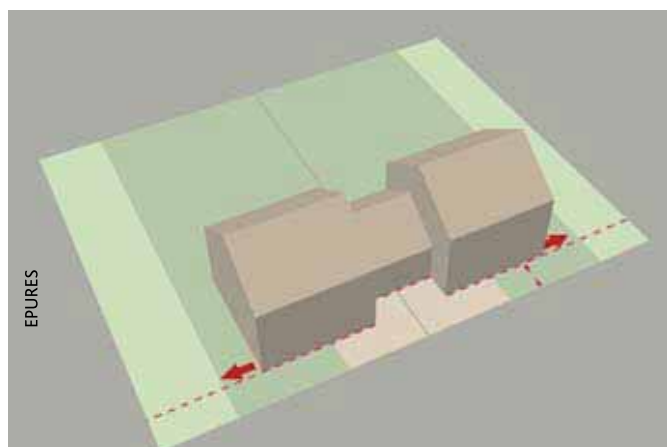
CAUE 56

Opération de Veulettes-sur-Mer - 76
Seine-Maritime/Architectes : agence Rémy Lacau
Source : CAUE 56

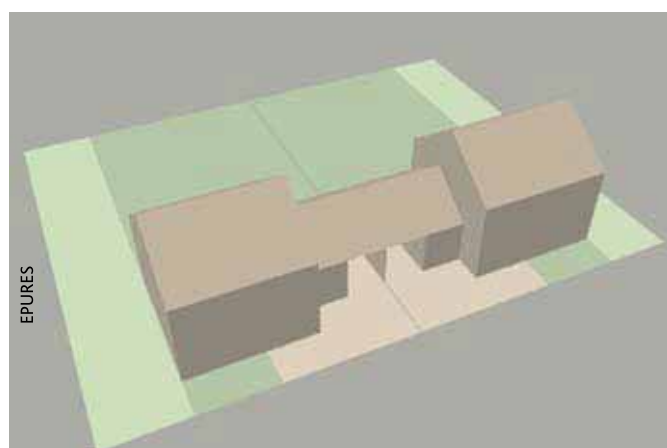
. Des combinaisons possibles



*Construction en limite séparative :
un jardin sur deux faces et des potentialités d'extension.*



*Construction en mitoyenneté :
assemblage maison-garage par exemple...*



... ou maison-garage-abri voiture.



*Combinaisons créant un effet de rue :
assemblage maison-garage-abri voiture avec variation
d'implantation par rapport à la rue.*



La Gatolière - Craponne - 69



Le Clos des Éparviers - Solaize - 69

. D'autres implantations

■ L'implantation en pignon

Dans certains cas, il peut être judicieux d'opter pour une implantation en pignon sur la rue, selon le plan de composition et l'orientation : ce mode d'implantation peut être utilisé pour rechercher une orientation nord/sud par exemple ou marquer un angle de rue.

■ La dissociation du garage et de la maison selon les choix d'organisation de la desserte, des volumes annexes (garages, cellier) dissociés des maisons en fond de parcelle, sur la rue ou sur les parties latérales, peuvent créer des espaces d'intimité protégés des vis-à-vis. Ceci permet aussi d'opérer des variations dans le dessin du plan d'ensemble et le paysage bâti.

Exemple : Les Hauts de Feuilly Saint-Priest - 69

Implantation de la **maison en pignon sur rue**, avec **garage séparé**, permettant une **diversité d'espaces privatifs** (patio, jardin) et **semi privatifs** (abri pour voiture, stockage des poubelles) et de préserver l'intimité des habitants.



Source - Atelier Thierry Roche



Espace public

Espaces privatifs



EPURES



Atelier Thierry Roche

Côté rue :

l'implantation du pignon en front de rue offre un jeu de pleins et de vides avec des espaces semi-privatifs créés par le recul du garage (abri voiture, stockage des poubelles).



Atelier Thierry Roche

Côté jardin :

une diversité d'espaces privatifs : cour intérieure (patio), terrasse ouverte, abri de jardin... assure le bien-être des habitants.

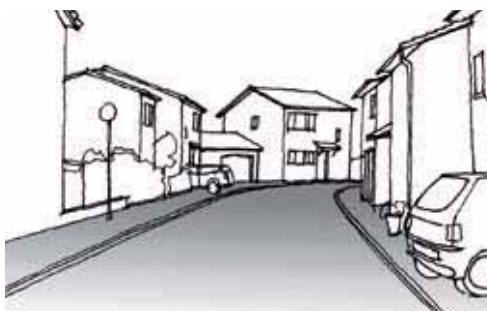
2.3

L'IMPORTANCE DU PAYSAGE DE PREMIER PLAN À TRAVERS :

23.1 APPORTER UNE QUALITÉ AU DESSIN ET AU TRAITEMENT DES ESPACES COLLECTIFS

Les espaces collectifs constituent la structure de base du lotissement qui va perdurer.

La diversité de ces espaces et le soin apporté à leur traitement permet de donner un caractère à l'opération, notamment en intégrant les éléments existants sur le site (plantations, murs...), et de favoriser la convivialité sur ces lieux.



La perception de la qualité du paysage interne au lotissement dépend en premier lieu du traitement des espaces collectifs. Ici, c'est un traitement banal où tout l'espace est minéral et apparaît comme entièrement affecté à la voirie.



Dans ce croquis, le traitement du domaine public (ici par des arbres et une placette) permet de créer un premier plan visuel. Derrière, la parcelle peut être bâtie ou non, cela a alors moins de conséquences sur la qualité paysagère du lieu.

Exemple : "Les Jardins de Saint-Cyr" Saint-Cyr-au-Mont-d'Or - 69

Dans cette opération, les espaces publics ont été traités avec du **végétal** (buissons, arbres, pelouses...). Les clôtures sont également végétalisées.

L'espace public se distingue alors clairement de l'espace privé et **apparaît plus convivial**.



Prévoir la réalisation de places, placettes, mails permet :

- de personnaliser le lieu en ponctuant la trame des espaces collectifs,
- d'offrir des lieux de vie collective (jeux, détente, rencontres...)
- de répondre à des besoins fonctionnels (desserte, stationnement, demi-tour des véhicules...).



Le Clos des Eparviers - Solaize - 69

Dans ce lotissement, un espace vert central structure la composition d'ensemble et organise la desserte. C'est aussi un espace récréatif et de rencontre pour les habitants, lesquels ont organisé des manifestations festives.



Le parc Bourlione - Corbas - 69

Ici, une place publique prolonge un parc au cœur de l'opération en s'inscrivant dans les cheminements d'accès au centre-ville. Elle est structurée par un lot affecté à de l'habitat intermédiaire marquant le point d'entrée.

. Structurer et hiérarchiser les voies et cheminements

La conception de la voirie est une composante déterminante de la qualité de l'espace public et du paysage urbain. Il convient de donner la juste dimension à ces voies et d'adapter leur gabarit à la circulation envisagée. Les espaces ainsi gagnés sur la chaussée peuvent être attribués aux cheminements des piétons ou modes doux et aux espaces verts. Le dessin et le traitement des voies peut aussi favoriser une vitesse réduite.



Une voie de desserte de lots dont le profil laisse une part aux espaces verts et au cheminement des piétons.



Un cheminement à travers les maisons offrant une vue sur la campagne et assurant la liaison avec un arrêt de bus (Craponne - 69 - La Gatolière).



Une section de voirie traitée en voie traversante (Solaize- Clos des Éparviers - 69).



Une voie principale organisant la desserte générale de l'opération. La largeur est optimisée au profit d'un large espace vert latéral (Saint-Cyr-au-Mont-d'Or - 69).



Une voie sinueuse traitée en voie mixte comme une rue de village (Solaize - Clos des Éparviers - 69).



Un système de voies secondaires de largeur réduite (4,5m) desservant les maisons à partir de placettes (Saint-Cyr-au-Mont-d'Or - 69).

. Penser le stationnement

Le lotissement nécessite des besoins importants en stationnement (surtout dans le cas d'absence de desserte de transport en commun).

Il s'agit de le prendre en compte en évitant le systématisme et la création de vastes parkings.

Sur l'espace public, il peut être aménagé en épi, de manière longitudinale ou au sein d'alvéoles paysagées.



Trottoir et stationnement longitudinal (ponctué de plantations) offrent un traitement simple et assurent une transition avec la rue pour la sécurité et la tranquillité des riverains.



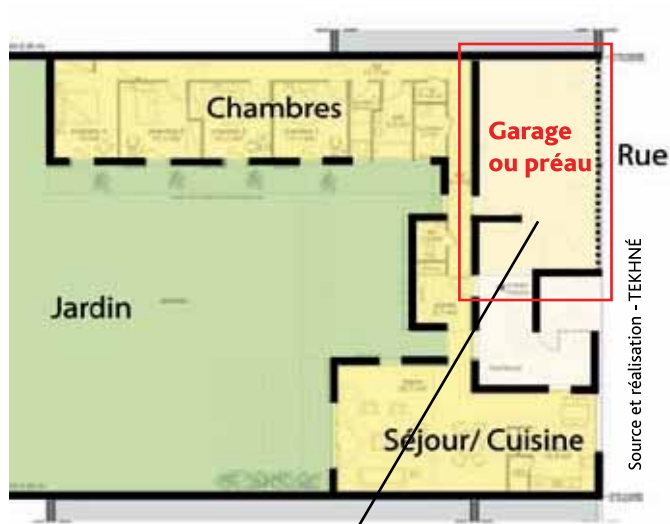
Un traitement plus sophistiqué : stationnement longitudinal et allée piétonne séparée de la rue par des arbres assurent une grande qualité de cadre de vie.

A l'inverse, prévoir des voies rectilignes ou trop larges par rapport au trafic, favorise la vitesse. Par la suite, des aménagements spécifiques (et coûteux pour la collectivité) doivent être réalisés pour réduire la vitesse.

Ce type de voie et de traitement d'aspect exclusivement routier ne favorise pas la convivialité dans un quartier d'habitation.



Sur l'espace privé, il peut prendre différentes formes composant avec le bâti et les clôtures.



Des espaces couverts mais non clos en guise de garages qui peuvent aussi servir de préau pour la maison.



23.2 LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE ESPACES COLLECTIFS ET PRIVÉS

Les clôtures ont un **impact** direct sur la perception et la **qualité de l'espace public**.

Elles permettent de gérer la transition entre espace public et privé.

Maîtriser leur réalisation (hauteur, aspect) peut améliorer la qualité de l'espace public.

Dans le cas de clôtures végétales, le choix peut privilégier des essences locales, peu consommatrices en eau et nécessitant peu d'entretien. Le mélange des espèces contribue à la biodiversité.

- des clôtures maçonnées traitées comme le prolongement des murs de la maison pour les lots construits.



Exemple : Le clos des Éparviers Solaize - 69

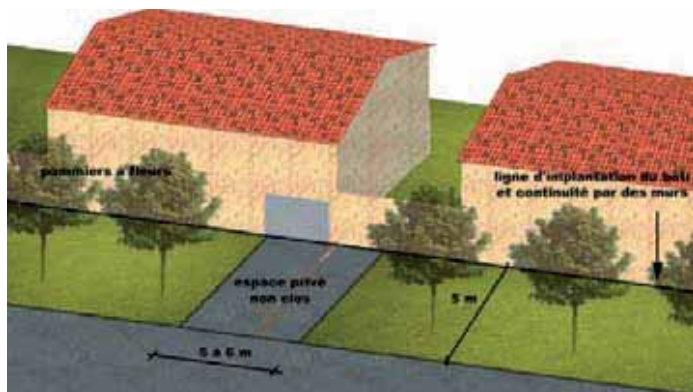
Dans un contexte plus urbain, en bordure de l'espace vert central, les clôtures ont été dessinées par le concepteur de l'opération pour assurer une harmonie de traitement avec :

- des clôtures métalliques en bordure de la rue pour les lots libres et réalisées par l'aménageur



Sur les franges de l'opération (secteurs en lots libres), les clôtures uniquement végétales assurent une transition entre l'espace public et privé.

. Étude d'implantation du bâti et des clôtures par rapport à la voie



Un bâti en retrait de 5 m (pour le stationnement) et des clôtures maçonnées dans le prolongement des façades.



Des clôtures métalliques en front de rue.



Un paysage très végétalisé grâce notamment aux clôtures.



Etude détaillée pour déterminer le type de végétation à utiliser pour les clôtures, l'espace public et privé.

A l'inverse, des hauteurs de clôture trop variées, l'utilisation de matériaux en rupture avec leur contexte, des enduits non réalisés perturbent la lecture de l'espace public et ne favorisent pas une bonne intégration du lotissement.



23.3 L'INTÉGRATION DES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Le mobilier urbain et les éléments techniques (annexes, coffrets électriques...) participent à la qualité des espaces publics et permettent une plus grande clarté de lecture de l'espace collectif.

Dans les exemples qui suivent, les éléments techniques (coffrets électriques, éclairage public) ont été pris en compte dès l'amont du projet pour une meilleure intégration.

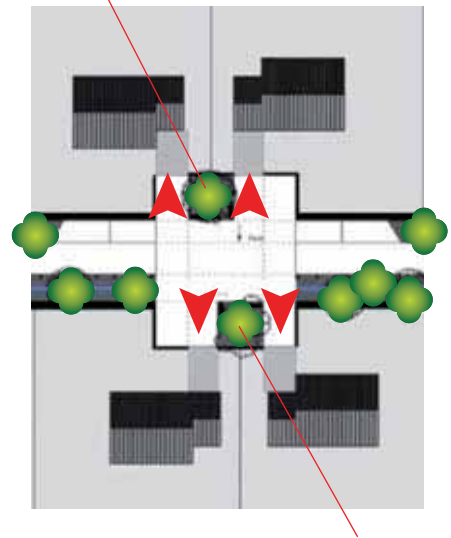


Estandeuil - 43
Des éclairages esthétiques et fonctionnels (mise en lumière de la rue plutôt que du ciel).



Vannes - 56
Des abris intégrés à l'espace public dissimulent les poubelles. Ils sont réalisés dans des matériaux dominants dans les constructions alentour.

**Muret intégrant
boîtes aux lettres
et coffrets électriques**



**Espace à l'abri des regards
pour stocker les poubelles**



Corbas - 69
Un muret en "L" de la même hauteur que les clôtures abrite les coffrets électriques et dissimule les poubelles depuis la rue.

23.4 STRUCTURER LE PAYSAGE PAR L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Le paysage perçu à l'intérieur du lotissement est aussi déterminé de l'implantation du bâti par rapport aux espaces collectifs. C'est ce qui contribue à définir la **composition urbaine d'ensemble** et donc à qualifier le lotissement.

Aussi, la conception des espaces collectifs et les principes d'implantation du bâti doivent être étudiés de manière cohérente.

. Ordonnancer les espaces collectifs en s'appuyant sur le bâti

En effet, le principe d'une place ou placette par exemple gagne à s'asseoir sur l'implantation des constructions à l'alignement ou en léger recul par rapport à ces espaces pour que celles-ci aient un effet structurant et agissent comme un "fond de scène".



Exemple : Le Verger du Moulin (lotissement communal) Treffort-Cuisiat - 01

Dans cette opération de lotissement en greffe sur le centre-bourg, le plan de composition a cherché à reproduire une ambiance et une échelle villageoises avec :

- soit des maisons implantées à l'alignement avec sur certains lots en opérations groupées de maisons de ville un effet de rue crée par la mitoyenneté
 - soit des maisons implantées en recul mais avec dans ce cas des garages dissociés implantés à l'alignement
- L'ensemble permet un parcours animé par ce jeu des implantations bâties qui compose véritablement l'espace collectif et donne ce caractère à l'opération, avec des jeux de perspectives, de percées visuelles sur le village ou la campagne alentour.



Une implantation du bâti à l'alignement permet de "tenir" l'espace public ou collectif.



Le jeu de volumes annexes dissociés des maisons anime le parcours sur les cheminements piétonniers en créant des perspectives.

2.4

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le **soin** apporté à la réalisation **des constructions** est aussi **déterminant** que celui apporté au découpage du foncier ou de la réalisation de l'espace public. L'architecture participe à l'ambiance urbaine et doit faire l'objet d'une certaine maîtrise, tout en permettant l'initiative et la créativité des constructeurs.

. Favoriser une production cohérente

Dans un lotissement, les maisons sont souvent réalisées **sans concertation avec les parcelles voisines** d'où une juxtaposition de maisons sans logique d'ensemble.

Les **prescriptions sur la volumétrie** (logique d'implantation, hauteur, pente des toitures, sens de faîtage, lien avec les constructions voisines...) définies en amont dans le PLU et de manière plus précise dans le règlement de lotissement ou le cahier des charges de cession de terrain, préparent le jeu d'équilibre et d'alternance des volumes pour une plus grande cohérence du paysage construit.

La **connaissance du bâti traditionnel** est une source d'inspiration qui peut être réinterprétée pour créer une architecture moderne respectueuse du site et/ou du tissu urbain qu'il prolonge.



Source - CAUE 69

Des constructions contemporaines aux formes simples, sans décrochements inutiles, tout en utilisant des matériaux traditionnels (bois, tuile, zinc...).



Source - Pauline Turnel

Des expressions contemporaines de maisons avec toitures traditionnelles avec un jeu d'ouvertures et de traitement des façades.



Des formes mixant toitures traditionnelles et toitures terrasses pour les volumes annexes.



Source - Pauline Turnel



Des expressions résolument contemporaines.

2.5

CONCEVOIR UN PROJET DURABLE

25.1 DÈS LA CONCEPTION DU PLAN MASSE ET DANS LES AMÉNAGEMENTS DES ESPACES COLLECTIFS

La prise en compte du développement durable n'est pas obligatoirement synonyme de surcoût d'aménagement. Il est possible de "faire mieux avec moins".

A ce titre il convient de réfléchir à :

. Bien orienter et dessiner les bâtiments

La bonne orientation des pièces de vie par rapport au soleil (séjour, cuisine, salle à manger...) ainsi que le recours à des formes de bâtiments compacts et simples (pour éviter les déperditions de chaleur) peut favoriser une économie d'énergie importante pour le chauffage. C'est le principe de la maison passive : capter la chaleur des rayons du soleil en hiver et s'en protéger en été.

Ensoleillement ÉTÉ



Source - Hélioise

Ensoleillement HIVER



. Limiter les surfaces imperméabilisées

Par la prescription d'espaces collectifs ou privés utilisant des revêtements perméables : sols stabilisés, pavés ou dalles sur gazon... même pour le stationnement.



Parc Bourlione - Corbas - 69.

. Valoriser les eaux pluviales

Des dispositifs de collecte des eaux pluviales alternatifs à l'enterrement des réseaux peuvent être intégrés dans la composition paysagère du lotissement.



Des fossés pour stocker les eaux de pluie.



Source - Foncier Conseil - Nexity

La valorisation des fossés en espaces paysagers.



Des parcs avec une végétation adaptée pour assurer le rôle de bassin filtrant

. Eviter les nuisances

Bruit, vent et autres nuisances grâce à la bonne implantation du bâti par rapport aux contraintes du site.

Exemple : Les Hauts de Feuilly Saint-Priest - 69

Opération avec démarche de qualité environnementale
Concept de **maisons passives** avec :

- une **orientation** Est-Ouest ou Nord-Sud des bâtiments
- des **volumes simples** et compacts (pour éviter les déperditions de chaleur)
- une **isolation extrême** des bâtiments (triple vitrage...).

Implantation du bâti qui permet une **protection** par rapport aux **vents dominants**.

Prise en compte des **eaux pluviales** avec :

- la limitation des espaces imperméables pour limiter les volumes d'eau d'orage à traiter
- la réalisation d'une cuve de récupération des eaux pluviales de toiture pour assurer une partie des besoins en eau pour l'arrosage.

Source : SERL - Réalisation : Atelier Thiéry Roche



Un système de récupération d'eau à la parcelle.



Une utilisation du bois en façade.



Une implantation et un dessin du bâti qui captent les rayons du soleil en été et s'en protègent en hiver.

Source : Atelier Thiéry Roche



L'intégration de panneaux solaires en toiture.

25.2 DANS LA RÉALISATION DES CONSTRUCTIONS

Des prescriptions, ou à minima des recommandations, peuvent être intégrées dans le cahier des charges de cession de terrain afin de promouvoir des démarches environnementales au niveau des constructions. Celles-ci ne visent pas nécessairement un label HQE.

Il est aussi nécessaire d'informer les futurs habitants sur les dispositifs possibles et les aides éventuelles.

IL EST POSSIBLE D'AGIR SUR :

. la gestion de l'eau

- dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales à la parcelle pouvant être réutilisées pour l'arrosage des jardins
- toitures végétalisées, dans le respect du paysage urbain, réduisant les surfaces imperméabilisées
- dispositifs limitant la consommation d'eau potable

. la maîtrise de l'énergie

Une maîtrise pouvant aller jusqu'à une consommation nulle (maison "passive") :

- isolation thermique renforcée
- panneaux photovoltaïques intégrés
- conception bio-climatique utilisant l'orientation
- systèmes de récupération thermique réversibles été/hiver (pompes à chaleur...)

. les matériaux

utilisation de matériaux durables, recyclables et non toxiques (types de peintures et d'enduits, briques monomur...)

. la gestion des déchets

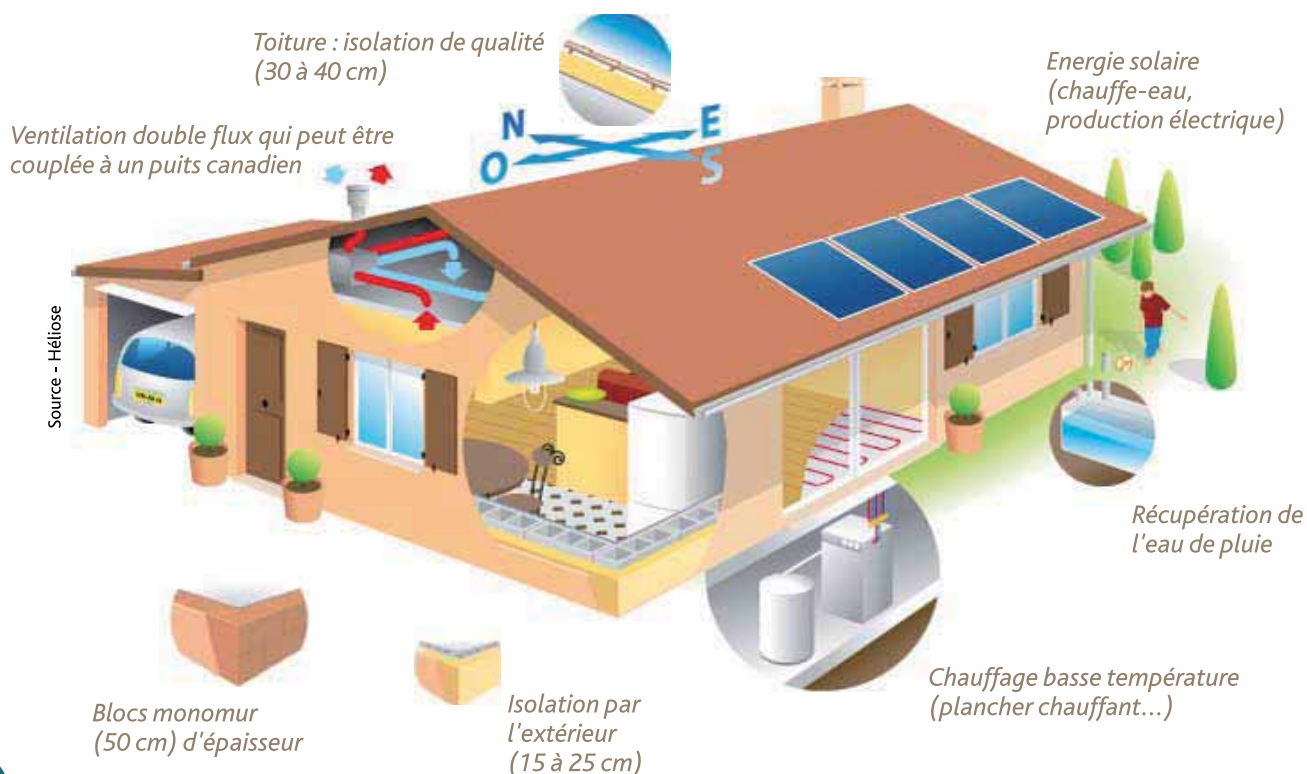
avec des dispositifs de compostage individuel



Des panneaux solaires intégrés à l'architecture des bâtiments.

. le traitement des abords

avec la limitation des surfaces imperméabilisées notamment pour les accès voitures (traitement en stabilisé plutôt qu'en enrobé, dalles ou pavés plots sur lit de sable, gazon ...)



Exemple : Les Hauts de Feuilly Saint-Priest - 69

Opération alliant programme d'urbanisation durable
et bâtiments aux formes bioclimatiques :

- maisons à patio pour **rééquilibrer l'offre très sociale**
et répondre aux **économies d'énergie** : façade avec
ouvertures limitées au nord (côté rue) et plus
largement ouvertes au sud (patio intérieur).



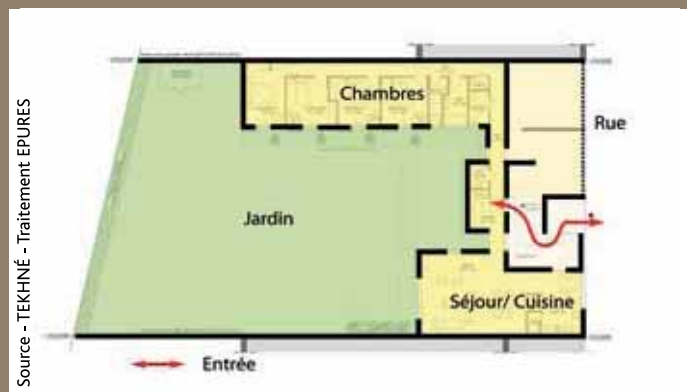
Source - TEKHNE - Traitement EPURES



Façades largement ouvertes au sud sur les lieux de vie (séjour, chambres...), panneaux solaires intégrés en toiture, récupération des eaux de pluies.



Ouvertures limitées au nord (entrée, garage, cuisine...)



Source - TEKHNE - Traitement EPURES



Chapitre 03

L'ÉCRITURE DU PROJET :
définir un cadre pour
la bonne insertion
de chaque construction

3.1

LA TRADUCTION DES OPTIONS DU PROJET

LE PLAN DE COMPOSITION : UN DOCUMENT ESSENTIEL POUR ÉCRIRE LE PAYSAGE FUTUR

Expression du projet architectural, paysager et environnemental dans les trois dimensions, celui-ci traduira les éléments de qualité identifiés avec notamment :

. Le tracé des espaces collectifs (voirie et autres espaces) et leurs principes de traitement paysager :

Ceux-ci doivent permettre, par un choix judicieux de leur dessin, d'assurer :

- **l'insertion urbaine** de l'opération (maillage avec la voirie existante et les modes doux, équipements et lieux de vie...)
- **l'insertion** des aménagements et du bâti **dans l'environnement** et le **paysage** (pente, exposition, éléments existants...)
- **la divisibilité** des îlots privatifs et donc **l'évolutivité** et la **mixité** possible des formes urbaines liées au dessin des îlots
- l'intégration d'espaces de jeux ou d'agrément et de dispositifs environnementaux (bassins, noues de collecte des eaux pluviales...) dans la **composition d'ensemble**
- **l'optimisation** de ces espaces collectifs et notamment de la **voirie** en retrouvant des échelles humaines
- le **phasage** de l'opération
- le développement de la **trame végétale**.

. L'ordonnancement du paysage sur les parties privatives à travers

- le jeu d'**implantation des constructions** (par rapport aux voies et espaces collectifs ; parties non constructibles contribuant au paysage, ...), leur adaptation à la pente, leur ordonnancement en hauteur...

- par **le traitement des abords** : limites entre espaces collectifs et privatifs dont clôtures, accès garages et annexes éventuelles ; mouvements de terrain...

Le plan de composition peut avoir une portée différente selon les cas :

- document de **recommandations** pour orienter les projets individuels et expliquer les intentions du projet
- document **prescriptif** à caractère contractuel annexé au cahier des charges de cession de terrain
- document prescriptif à caractère **règlementaire** (voir ci-après).

. Le règlement (facultatif) :

Celui-ci pourra comporter des règles plus précises que le document d'urbanisme : accès, voirie, implantation des constructions (voies et aux limites séparatives), stationnement, aspect extérieur des constructions et des abords (mouvements de sol, clôtures...), traitement des espaces libres et plantations. Il pourra aussi donner au **plan de composition** un caractère obligatoire en l'intégrant au règlement.

Afin de faciliter la prise en compte des objectifs de qualité par les acquéreurs, il peut être très utile d'établir une **fiche par lot** reprenant les prescriptions du plan de composition et du règlement éventuel.

. Le cahier des charges (facultatif) :

Document de droit privé, il définit les droits et obligations des acquéreurs. Il peut aussi inclure des prescriptions autres que les règles d'urbanisme comme la qualité environnementale des constructions : options énergétiques, gestion des eaux pluviales...

À titre d'exemple à Saint-Médard-en-Forez (42), le cahier des charges du lotissement des Sagnes impose des cuves de récupération d'eaux pluviales sur chaque lot.



Exemple 1 : Les Forges - 49

Dans cette opération, le plan de composition traduit les principes d'aménagement issus des études réalisées en amont sur le secteur et l'ordonnancement des constructions.

Il précise notamment :

- le tracé des voies selon s'il s'agit de voies principales, secondaires ou piétonnes et leur traitement
- la vocation et le traitement des espaces collectifs (carrefour et espace de stationnement avec traitements de sol spécifiques...)

l'ordonnancement des constructions :

- . implantation à l'alignement ou marges d'implantation maximale par rapport aux voies et espaces collectifs afin de marquer un caractère de rue (façade ou pignon, maison ou garage)
- . axes de faitage principal
- . zones non aedificandi afin de préserver des espaces ouverts
- . clôtures de murs pleins en certains points afin de souligner la continuité minérale de la rue et la greffe au tissu existant du bourg.

Il s'agit d'un document **contractuel** intégré au cahier des charges de cession des terrains.

DE LA CONCEPTION À L'ÉCRITURE DU PROJET

Plan masse



Plan de composition



- Zone inconstructible (constructions principales et annexes)
- Implantation du pignon de la construction principale ou annexe
- Implantation de la façade de la construction principale
- Implantation du garage à l'alignement de l'emprise publique
- Implantation du pignon de la construction principale à l'alignement de l'emprise publique
- Implantation du pignon de la construction principale
- Implantation de la construction principale soit à l'alignement de la voie soit avec un recul de 3 à 5 m avec accroche obligatoire d'un élément de façade sur la limite de l'emprise publique

Exemple 2 - Caue - 56

Un plan de composition à caractère réglementaire fixant les éléments structurants du paysage :

espaces collectifs, implantation du bâti, orientation des toitures, alignements bâtis venant souligner les rues ou les placettes...



- Parcelles réservées aux constructions
- Zone d'implantation pour le corps de bâtiment principal
- Alignement sur rue à respecter
- Sens de faitage principal
- Espace de stationnement personnel pour deux véhicules à l'intérieur de la propriété (principe d'organisation)
- Espaces publics (places, placettes, cours...)
- Jardins de quartier



Chapitre 04

Comment mettre en œuvre
un lotissement de qualité ?



4.1

LES MARGES D'ACTION DE LA COLLECTIVITÉ

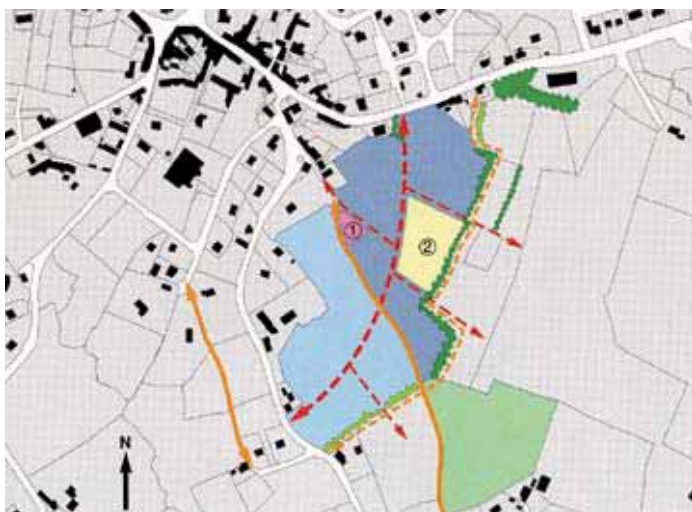
LES ÉLÉMENTS IMPOSABLES AUX LOTISSEURS

Les marges d'action seront très différentes selon le type d'opération :

Dans le cas d'une opération privée

La collectivité peut agir à travers :

- le **PLU** avec des options d'urbanisme permettant de guider les projets : localisation, orientations d'aménagement, éléments de paysage



- la réalisation d'une **étude préalable d'aménagement** qui définira les options d'organisation et les éléments de qualité à intégrer au regard du site, du paysage et de l'environnement. Elle servira de document de référence à prendre en compte par les lotisseurs et constructeurs*.
- le **permis d'aménager** le lotissement et les obligations que la collectivité peut faire valoir : note d'insertion du projet dans le site, l'environnement et la qualité de l'architecture, ce qui implique que ces points aient fait l'objet d'une **étude d'insertion urbaine, paysagère et environnementale**.

- l'**accompagnement des projets** avec :

1. un **cahier des charges** à destination de l'aménageur précisant les exigences de qualité ou "référentiel qualité" à mettre en œuvre (document-type adaptable selon le site) : espaces collectifs notamment en vue de leur cession au domaine public (dimensions des chaussées, trottoirs, accès privatifs aux lots, stationnements, système de collecte des eaux pluviales, déchets, etc.) ; traitement paysager ; aspect des constructions et de leurs abords...

- 2. une **élaboration concertée** :

- au stade préalable du **programme** et des grandes options envisagées
- au stade du **projet**, en amont de la demande d'autorisation de lotir, qui peut être formalisée à travers un dispositif d'examen préalable sur :
 - . les **options d'aménagement** (conception urbaine, paysagère et environnementale)
 - . le **règlement** éventuel du lotissement et le **cahier des charges**, le cas échéant.

Dans le cas d'une opération privée sur un terrain cédé par la collectivité

Outre les éléments précités, la cession d'un terrain appartenant à la collectivité l'autorise à formuler un large champ d'exigences, de manière contractuelle (droit privé), au-delà de ce que permet le PLU : types d'habitat et densités, exigences environnementales...

Dans le cas d'une opération conduite par la collectivité :

La conception et la réalisation du lotissement seront assurées sous sa conduite et pourront ainsi traduire les objectifs retenus (programme, qualité des aménagements). Sur les lots, les exigences de qualité s'imposeront directement aux constructeurs.

LES ÉLÉMENTS IMPOSABLES AUX CONSTRUCTEURS

Outre le **PLU**, avec le règlement et les orientations d'aménagement éventuelles, le lotissement peut intégrer d'autres éléments sur les lots privatifs :

- un **règlement** propre au lotissement, si celui-ci apporte des compléments par rapport au PLU (ou en son absence), avec le cas échéant :
 - . le renvoi à un **plan de composition à valeur réglementaire** : ordonnancement des constructions, sens des faîtages, enveloppes constructibles, espaces non aedificandi, construction en mitoyenneté, plantations...
 - . des **cahiers de prescriptions architecturales et paysagères** venant illustrer et préciser le règlement.Ces éléments pourront être repris ou établis individuellement pour chaque lot sous la forme de "**fiches de lots**".

- un **cahier des charges**, document contractuel pouvant apporter des compléments utiles au règlement avec une marge de souplesse (intentions) et dans un champ plus large que celui du PLU (tenue des lieux, qualité environnementale...).

*Celle-ci pourra être traduite dans le PLU au titre des orientations d'aménagement, notamment sur les zones à urbaniser, si elle est faite dans le même temps (ou en amont).

4.2

LE MONTAGE D'UN LOTISSEMENT DE QUALITÉ

DE L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ À LA RÉALISATION

Action de la Collectivité :

INFORMATION-SENSIBILISATION : recommandations, guide qualité, cahier des charges

1. La phase préalable

En amont du projet :
La définition des sites potentiels

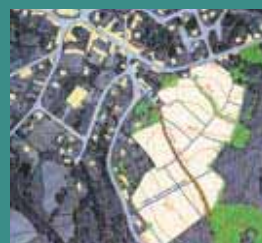
■ **identification** dans le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) ou la **carte communale** des secteurs d'urbanisation les plus appropriés : localisation par rapport aux lieux de vie, équipements, desserte, paysage, environnement...

1. Le choix du site



■ **étude d'opportunité** de la ou des **localisation(s)** envisagée(s) parmi les options du document d'urbanisme : distance par rapport au centre et aux équipements, desserte, liaisons, paysage, environnement, contraintes...

2. L'étude préalable d'aménagement



■ **analyse-diagnostic** du site et de l'environnement,
■ principes d'**insertion urbaine paysagère et environnementale**
■ hypothèses de **programme** et grandes **options d'aménagement** ...
■ Par ailleurs : approche de faisabilité technique et financière par l'aménageur

ECHANGE AVEC L'AMÉNAGEUR SUR LE PROGRAMME

· densité, taille des lots, mixité des formes et des types de logements,
· grandes options d'aménagement en conformité avec les règles d'urbanisme

2. La phase de conception

1. La définition du programme

2. La conception urbaine, paysagère et environnementale



■ **Plan de composition d'ensemble** définissant les options d'aménagement : tracé des voies et espaces collectifs (placettes, chemins piétonniers, stationnements, espaces verts...), principes de traitement paysager et environnemental, éléments à préserver, composition bâtie...

3. L'écriture du projet d'aménagement :
· **plan de composition d'ensemble**
· **prescriptions pour les lots libres :**
- règlement et/ou cahiers des charges
- fiches par lot



■ **Prescriptions pour les lots :**
- **règlement** et/ou **cahier des charges** : implantation du bâti (principal et annexes), sens des façades, accès et espaces de stationnement, aspect extérieur, prescriptions paysagères (abords), exigences environnementales...
- **fiche par lot** reprenant les éléments précités.

AUDITION DU PROJET

Commission préalable d'examen des projets :
· insertion urbaine et paysagère du projet
· options d'aménagement

3. La mise au point du projet

La mise au point technique et les modalités de mise en œuvre



- plan de découpage
- études techniques détaillées VRD et traitement paysager
- coordination collectivité(s), concessionnaires-aménageur
- modalités de gestion future
- adaptation éventuelle du PLU (ouverture de zone AU)
- phasage de l'opération
- cadrage financier...

L'élaboration des dossiers



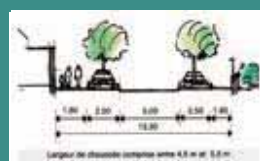
- **Dossier de permis d'aménager*** : situation ; projet architectural, paysager et environnemental : notice, plan du terrain et abords, plan de composition d'ensemble, profil, photos, programme et plans des travaux, simulations d'implantation ; règlement...
- **Pièces administratives** : association syndicale ou convention de transfert à la collectivité...

* Voir site DDEA 42 : <http://www.loire.equipement.gouv.fr>

PERMIS D'AMÉNAGER

4. La phase opérationnelle

La préparation de la réalisation



- programmation-planning travaux
- bilan prévisionnel d'opération
- consultation-désignation des entreprises
- commercialisation : plans de vente, publicité...

La réalisation des travaux d'aménagement



- mise en état préalable des sols
- pré-verdissement le cas échéant /plantations sur espaces collectifs en début de réalisation
- travaux d'aménagement : terrassements, voirie-réseaux, plantations, mobilier espaces collectifs, aménagements-équipements particuliers...

La conception des constructions et l'accompagnement des projets



- **Conseil architectural** avant permis de construire : explication sur les exigences (fiches de lots), conseil pour la mise en œuvre
- **Harmonisation des projets** (aspect extérieur, couleurs, matériaux, clôtures, plantations, dispositifs environnementaux...)

PERMIS DE CONSTRUIRE
CONFORMITÉ

Conseil architectural préalable à la demande de permis
. conseil architectural avis sur dossier de permis

4.3

LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION : DES ACTEURS À METTRE EN SYNERGIE

UNE ÉLABORATION CONCERTÉE AVEC LES ACTEURS :



Dans le cas d'un projet privé, il est essentiel que la commune organise une discussion aux étapes-clés de son élaboration avec tous les acteurs :

- l'aménageur ou lotisseur ;
- ses concepteurs : le ou les concepteur(s) urbain(s) (urbaniste, architecte, architecte-paysagiste), les concepteurs techniques (bureaux d'études VRD), le géomètre...
- le commercialisateur, le cas échéant, si celui-ci est distinct de l'aménageur, qui apportera sa connaissance du marché ;
- les conseils de la commune : urbanistes ou architectes-consultants, services de l'État, services du Conseil général...

Cet échange doit porter :

- en tout premier lieu sur le programme envisagé, c'est-à-dire en amont du projet afin de faire converger les objectifs
- par la suite, sur la conception du projet dans ses différentes phases.

DES EXEMPLES DE MONTAGE PARTENARIAL

À Solaize :

la commune disposait de terrains acquis à l'amiable. Elle a lancé une consultation d'opérateurs en formulant ses objectifs et opté pour le projet le plus satisfaisant.



À Corbas :

l'aménageur a acquis seul les terrains, a rétrocédé une partie pour un espace public communautaire et le mail central à la commune. Une répartition des travaux d'aménagement s'est opérée, le lotisseur fournissant un espace vert aménagé banalisé, la commune ayant ajouté un traitement plus élaboré avec notamment une place publique, l'ensemble de ce parc étant destiné à traverser le quartier afin de bien insérer l'opération dans la ville.



À QUI S'ADRESSER ?

CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE

■ Assistance architecturale : un dispositif a été mis en place auprès des communes pour conseiller les collectivités et les particuliers en amont des démarches administratives.

■ Aides financières dans le cadre des contrats du Conseil général de la Loire.

Contact : service Urbanisme et Architecture

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE DE LA LOIRE

■ Assistance-conseil sur les procédures.

■ Assistance architecturale sur certains projets.

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

■ Ordre des architectes.

■ Fédération Française du Paysage.

■ Conseil Français des Urbanistes ; Société Française des Urbanistes.

■ Ordre des géomètres-experts.

EPURES, L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION STÉPHANOISE

■ Assistance aux collectivités adhérentes : élaboration de PLU ; réalisation d'études préalables d'aménagement.

■ Assistance au montage d'opérations d'aménagement ; appui en matière de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Des organismes-ressource

ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

■ Information et appui à la réalisation de projets de protection de l'environnement et de maîtrise de l'énergie (énergie, air, bruit, déchets, sites et sols pollués, management environnemental).

HELIOSE (Association départementale)

■ Sensibilisation et accompagnement technique des projets de qualité environnementale des bâtiments (éco-matériaux, eau de pluie...), de performance énergétique (labellisations, isolation, choix d'énergie) et d'énergies renouvelables.

■ Intervention auprès des lotisseurs, constructeurs, maîtres d'œuvre et particuliers afin de leur apporter les éléments essentiels pour des projets plus économes en énergie.

LATERE (Agence de l'énergie de la Loire)

■ Accompagnement de projets de maîtrise de l'énergie et d'énergies renouvelables, en particulier sur les aspects liés à l'urbanisme (aménagement de zones), le logement collectif et les entreprises.

CE DOCUMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ PAR UN GROUPE DE TRAVAIL RÉUNISSANT :

- le Conseil général de la Loire, la Délégation au Développement Durable, à l'aménagement du territoire et à l'Agriculture, service Urbanisme et Architecture,
- la D.D.E.A de la Loire, le service Environnement Aménagement,
- les architectes-assistants auprès du Conseil général de la Loire et l'architecte-conseil de la DDEA 42,
- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- EPURES, l'Agence d'Urbanisme de la région Stéphanoise (qui a assuré la conception du document : rédaction - iconographie).

Nous remercions les personnes ayant apporté leur avis ou leur contribution à cette démarche (illustrations) et particulièrement à Gérard Manet, Vice-Président de Saint-Étienne Métropole, maire de Tartaras ; Héliose ; Latere et aux concepteurs des opérations citées pour les documents transmis : Atelier Didier Larue, architectes paysagistes ; Atelier Thierry Roche, architectes ; Atelier Strates (Jean-Vincent Berlottier et associés), architectes-urbanistes ; le CAUE du Morbihan (56).

RÉFÉRENCES DES PRINCIPALES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT :

Opérations	Aménageur	Concepteur(s) de l'opération
Corbas - Le Clos Bourlione (69)	Foncier Conseil - Nexity	Didier Larue, architecte paysagiste
Craponne - La Gatolière (69)	Les Nouveaux Constructeurs	Babylone Avenue
Forges (49)	Commune de Forges	Ecce Terra ; AEU®: Espace Temps
Laiz - Les Huguets (01)	Commune de Laiz - en projet	Tekhné
La Tour-de-Salvagny - Le Comtal (69)	OPAC du Rhône	Alberto Giorgiutti ; AEU®: Tekhné
La Tour-en-Jarez - Le Colombier (42)	Crédit Immobilier - Saint-Étienne	M Carrot
Saint-Priest - Les Hauts de Feuilly (69)	SERL (pour le Grand Lyon)	Axe-Saône, architectes-paysagistes Opérations de logements : · Maisons HQE : SIER - Tekhné architectes · Maisons passives : MCP Atelier Thierry Roche architectes
Saint-Cyr-au-Mont-d'or (69)	Les Nouveaux Constructeurs	Babylone Avenue
Solaize - Le Clos des Éparviers (69)	Foncier Conseil - Nexity	Didier Larue, architecte paysagiste
Tartaras (42)	BCI	Charles Zylliox ; Étude préalable : Epures
Treffort - Cuisiat - Le verger du moulin (01)	Commune de Treffort - Cuisiat avec Bourg Habitat, maître d'ouvrage mandaté	Strates (Jean-Vincent Berlottier et associés)
Saint Montan - La Lichère (07)		Patrice Pierron, architecte paysagiste
Veauche - Le Clos Marcel Pagnol (42)	BJ immobilier	Services techniques de Veauche



CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE
DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET À L'AGRICULTURE
service Urbanisme et Architecture

22 rue Balay
42000 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 48 40 33 |