

Développer sa commune

Le lotissement résidentiel

Programmation, conception et gestion



Champseru



Lanneray

Une large part des maisons neuves - 40% en Eure-et-Loir - s'implante dans des lotissements. Ces quartiers d'habitation semblent satisfaire de nombreuses familles, même si leur besoin d'espace peut les éloigner des services publics et des commerces.

Pourtant, de nombreux élus, mais aussi des associations et la plupart des concepteurs, reprochent aux lotissements une image stéréotypée, sans ancrage dans leur environnement naturel et bâti, qui dévalorise les pays et les communes. Ils déplorent leur mode d'inscription dans le paysage communal tout autant que l'architecture de leurs maisons.

De plus, un terrain trop excentré, des espaces publics inadaptés, un stationnement incohérent ou des plantations mal choisies sont autant de situations qui posent de véritables problèmes de vie quotidienne pour les habitants et de gestion pour la commune.

Ces inconvénients, souvent irréversibles, sont la conséquence de choix effectués en amont. Il faut être bien conscient qu'à chacune des étapes qui jalonnent le processus de production d'un lotissement, les décisions prises conditionnent les étapes suivantes.

Nous nous attacherons donc ici à informer les élus et tous les acteurs concernés sur les points essentiels qui peuvent contribuer à la qualité du cadre de vie dans un lotissement, au-delà des aspects juridiques et réglementaires (qui sont traités en parallèle dans les *fiches de l'Association des Maires d'Eure-et-Loir*).

Ces sujets sont abordés en trois temps : le choix du terrain et les réflexions préalables, la conception, la réalisation et la gestion du lotissement, enfin l'accompagnement des futurs habitants.

Publication du C.A.U.E.
d'Eure-et-Loir

Comité de pilotage :

- Association des Maires
- C.A.U.E.
- Conseil Général
- D.D.E.
- S.D.A.P.

Membres invités :

- S.A.E.D.E.L.
- Maire de Meslay-le-Vidame

Eure & Loir
CONSEIL GÉNÉRAL



Première phase : le choix du terrain

Pour maîtriser le développement harmonieux d'un territoire, il est indispensable d'y réfléchir le plus en amont possible. Lorsque se pose la question du choix d'un site pour créer un lotissement résidentiel, il est préférable de disposer d'un document de référence où les terrains les plus appropriés pour accueillir des logements sont déjà repérés, plutôt que de procéder par opportunité foncière. Cette première démarche est nécessaire pour que le futur lotissement puisse être bien "greffé" au tissu urbain existant.

Etudes globales

C'est à l'échelle de la commune qu'une réflexion préalable doit être menée. Cette étude doit être globale car le logement n'est pas le seul élément à prendre en compte. Le choix de la localisation dépend aussi d'un certain nombre de facteurs, comme la proximité des services publics, les possibilités d'assainissement, etc. Il revient au maire de lancer des études pré-opérationnelles au bon moment en s'entourant de toutes les compétences requises.

Soulaire
Audit d'aménagement
C. Guillon & S. Thierry,
paysagistes
B. Plancke, architecte
avril 2001 (extrait)

à savoir

L'Etat, via la Dotation Générale de Décentralisation rembourse partiellement les frais d'étude des documents d'urbanisme.

La Région propose aux communes de moins 7000 habitants des financements pour des études pré-opérationnelles.

Le Conseil Général propose également des financements sous forme de subvention aux communes et aux structures intercommunales pour la réalisation d'études d'urbanisme (élaboration et révision de documents d'urbanisme, étude globale ou sectorielle d'aménagement).



important

Selon sa taille et le document d'urbanisme dont elle choisit de se doter (ou non), la commune peut engager une réflexion sur ses futurs développements :

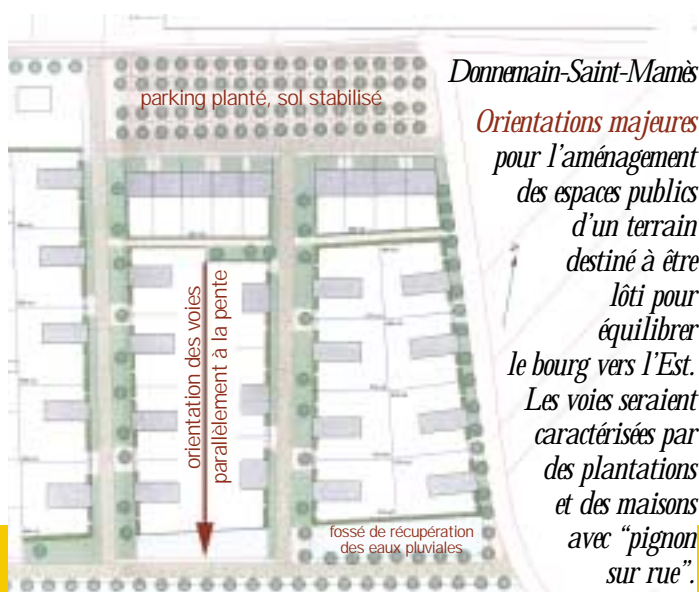
- au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ou de la modification du P.O.S. ouvrant des terrains à l'urbanisation
- au moment de l'établissement de la carte communale
- préalablement à la délibération du conseil municipal levant ponctuellement la règle de constructibilité limitée pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme.

Principes d'aménagement

Repérer dans une commune les terrains urbanisables est nécessaire, mais insuffisant. Il est souhaitable que la commune se donne aussi des moyens de maîtrise pour éviter qu'un terrain, même bien choisi, soit mal aménagé. La réflexion préalable doit donc définir des principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées.

Il s'agit de fixer les orientations majeures : éléments à sauvegarder, axes de composition, caractères des voies, etc. Ces orientations prennent place dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du P.L.U., ou dans le rapport de présentation des objectifs de la carte communale.

Cette anticipation peut permettre également, dans certains cas, de favoriser le préverdissement des zones d'urbanisation future.



Deuxième phase : de la conception...

Quel que soit le lotisseur, un dialogue doit s'instaurer entre lui et la commune pour permettre d'abord l'ensemble des aspects du projet qui restent négociables. La question du devenir des espaces communs doit être examinée. Dans le cas d'un lotissement communal, la commune doit veiller à établir son propre programme avant de confier l'étude à un concepteur qui sera à même d'assurer la qualité des aménagements. Les recommandations qui suivent concernent principalement les éléments visuels constituant le paysage des lotissements. Certaines peuvent représenter une source d'économie d'investissement.

Liaisons avec le tissu existant

Pour assurer une bonne continuité avec l'existant, le nouveau quartier doit y être relié fortement par des rues et des chemins aux parcours simples et lisibles, et par la sauvegarde ou la prolongation d'éléments végétaux structurants.

Plan de composition d'ensemble

Le concepteur organise les voies et les parcelles pour donner forme au lotissement en tenant compte d'un éventuel phasage. Un nouveau paysage sera créé.

Au-delà des raccordements obligatoires que sont les voies et les réseaux, beaucoup d'éléments propres au site doivent être pris en compte : la topographie, l'orientation, la végétation et le parcellaire existants, les perspectives à rechercher... Ces accroches contribuent à donner une identité au nouveau quartier. La diversité des parcelles est souhaitable pourvu qu'une cohérence d'ensemble soit préservée.

Conception des espaces communs

La maîtrise de la qualité architecturale des constructions privées s'avérant limitée, il semble aujourd'hui opportun de porter ses efforts sur l'aménagement des espaces communs. Ces espaces ont différents usages qu'il faut concilier : circulation, stationnement, rencontre, jeux...

Les rues doivent être en continuité avec le réseau existant et hiérarchisées dans leurs dimensions : simple voie de desserte, la largeur d'une chaussée peut être réduite au minimum utile, ce qui incite les conducteurs à ralentir. Le profil d'une voie et les matériaux utilisés sont également une possibilité de différenciation : un profil avec caniveau central, par exemple, peut signaler un changement de statut.

Les chemins, souvent oubliés, permettent pourtant de relier des quartiers entre eux ou d'offrir un raccourci agréable et sans danger pour rejoindre à pied l'école ou le centre. La réalisation d'un chemin peut éviter les impasses.

Les places sont des lieux de rencontre possibles pour les habitants. Une place peut aussi être un lien entre nouveau et ancien quartier lorsqu'elle est en position de charnière. Plutôt que de multiplier les espaces unifonctionnels - placette, parking, "raquette" de retournement - il peut être préférable de concevoir des espaces à usages multiples regroupant les accès de plusieurs parcelles, permettant un stationnement temporaire non gênant et/ou offrant des aires de jeux pour les enfants. L'introduction de logements groupés, locatifs ou non, permet de créer des espaces publics plus urbains.



Meslay-le-Vidame
Lotissement communal

Voie centrale 18 m :
• chaussée 4,50 m avec caniveau central
• chemin 1,50 m
• mail d'arbres
• haie
• placettes regroupant les accès aux parcelles



La voie de desserte est étroite et marquée par un caniveau central en briques, des murets marquent l'entrée du lotissement.



L'espace commun est un mail réservé aux piétons et rythmé par les bandes d'accès aux parcelles et les luminaires.



Marboué : "La Haie Marty"

Un muret bas en briques sépare l'espace de jeux du parking.

... à la réalisation

Les **plantations** sont un moyen efficace pour structurer les espaces communs. Quelques beaux arbres (parfois un seul) apportent une note végétale, de l'ombre et un embellissement certain. Encore faut-il s'assurer par une bonne coordination qu'aucun passage de réseaux n'empêchera leur plantation. Du fait de la faible densité des constructions et de leur implantation en recul - qui sont deux caractéristiques des lotissements - la présence d'arbres ne peut que réduire la sensation de vide.

L'**éclairage public** participe à l'ambiance et à la sécurité du lotissement. Le choix du modèle et de la couleur doit être fait en cohérence avec l'ensemble des aménagements.

Le traitement des **eaux pluviales** peut être une opportunité pour développer des solutions alternatives moins onéreuses qu'un réseau souterrain. Elles permettent également d'animer les espaces communs : bassin de rétention, fossé, noue... Les mares et les ruisseaux existants peuvent être mis à profit.

L'intégration des **zones de service**, comme celles destinées à la collecte des déchets (regroupement des poubelles, point d'apport volontaire pour recyclage) ou regroupant les boîtes aux lettres, doit être étudiée dès la conception.

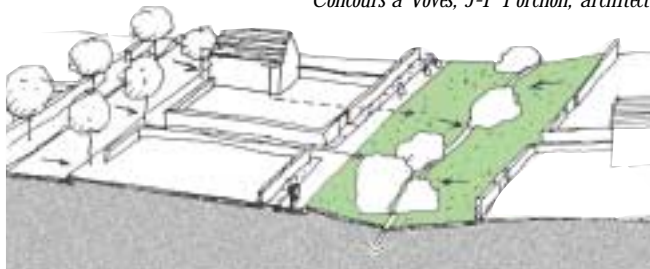


Lanmeray

Une haie et quelques arbres isolés ou en petits bosquets agrémentent l'espace créé pour gérer la circulation des piétons et des voitures.

Principe de recueil des eaux de pluie (noue).

Concours à Voves, J-P Porchon, architecte



Traitement des limites extérieures

Les limites d'un lotissement, très présentes dans le paysage, sont certainement la partie la plus difficile à traiter. Elles nécessitent une certaine épaisseur d'emprise pour être à la bonne échelle.



Marboué : "La Haie Marty"

La limite du lotissement, nouvelle limite du bourg, est traitée par une haie doublée d'un alignement d'arbres. Les clôtures des fonds de parcelles ont été imposées en treillis soudé vert. Le chemin d'entretien est ouvert à la promenade.



Marboué : "La Haie Marty"

- Le **long d'une voie pré-existante** se posent des questions d'accès aux parcelles et de stationnement des riverains. La limite risque aussi d'être réduite à une suite de clôtures privées. Le recul du front des parcelles offre des solutions d'aménagement sur l'espace public ainsi dégagé.

- Lorsque la limite du lotissement **le long des champs** devient la nouvelle limite de l'agglomération, ce qui est souvent le cas, elle risque d'être insuffisamment marquée si l'on s'en remet aux clôtures et aux plantations privées, à moins d'un règlement contraignant difficile à gérer. Une autre solution consiste à traiter cette limite, hors domaine privé, par des plantations d'essences locales (haie, alignement, bosquet), ce qui peut assurer une certaine cohérence avec le paysage communal et permettre la création d'un sentier.



Champseru

Les 6 parcelles sont en recul par rapport à la route existante : l'espace public, aménagé sous forme de mail, planté de part et d'autre d'une esplanade interdite aux véhicules, requalifie l'entrée du bourg.

Gestion communale

Lorsque les travaux sont terminés, la commune, sauf rares exceptions, gère les espaces communs. Cette gestion sera d'autant plus facile que la commune en aura validé la conception et mesuré le coût d'entretien, et que leur mise en œuvre sera soignée. Le mode de ramassage des ordures ménagères entre dans cette problématique.

Troisième phase : la construction des logements

Lorsque les espaces communs sont réalisés, les acquéreurs construisent leurs logements suivant certaines règles.

Traduction règlementaire

Il ne faudrait imposer que ce qui est essentiel pour assurer la cohérence globale du projet urbain car un règlement de lotissement très contraignant peut avoir des effets pervers.

Des hauteurs trop limitées et des reculs imposés induisent des alignements de maisons au même gabarit, source de monotonie. Si le recul d'un garage permet le stationnement d'une voiture supplémentaire à l'intérieur de la parcelle, pourquoi imposer le recul de la partie habitée ? En revanche, autoriser des garages enterrés implique des rampes d'accès qui risquent d'être difficiles à intégrer, surtout en terrain plat.

La qualité des clôtures privées donnant sur le domaine public n'est pas facile à maîtriser. Imposer le choix entre deux solutions, le tout végétal ou le tout maçonné suivant un modèle strict, peut s'avérer plus efficace que de permettre le fameux "mur bahut" de 50 cm qui sera surmonté de tant de types différents de clôture qu'il n'y aura finalement aucune continuité.



Chartres

Les murs de clôture sur rue réalisés par le lotisseur donnent une continuité urbaine et une unité d'ensemble .

L'intégration des coffrets de comptage électricité et gaz dans une clôture végétale est simple, mais si cette dernière est maçonnée il est recommandé que le lotisseur réalise le même ensemble pour chacun des lots pour assurer un minimum d'unité d'aspect.

Livret d'accueil

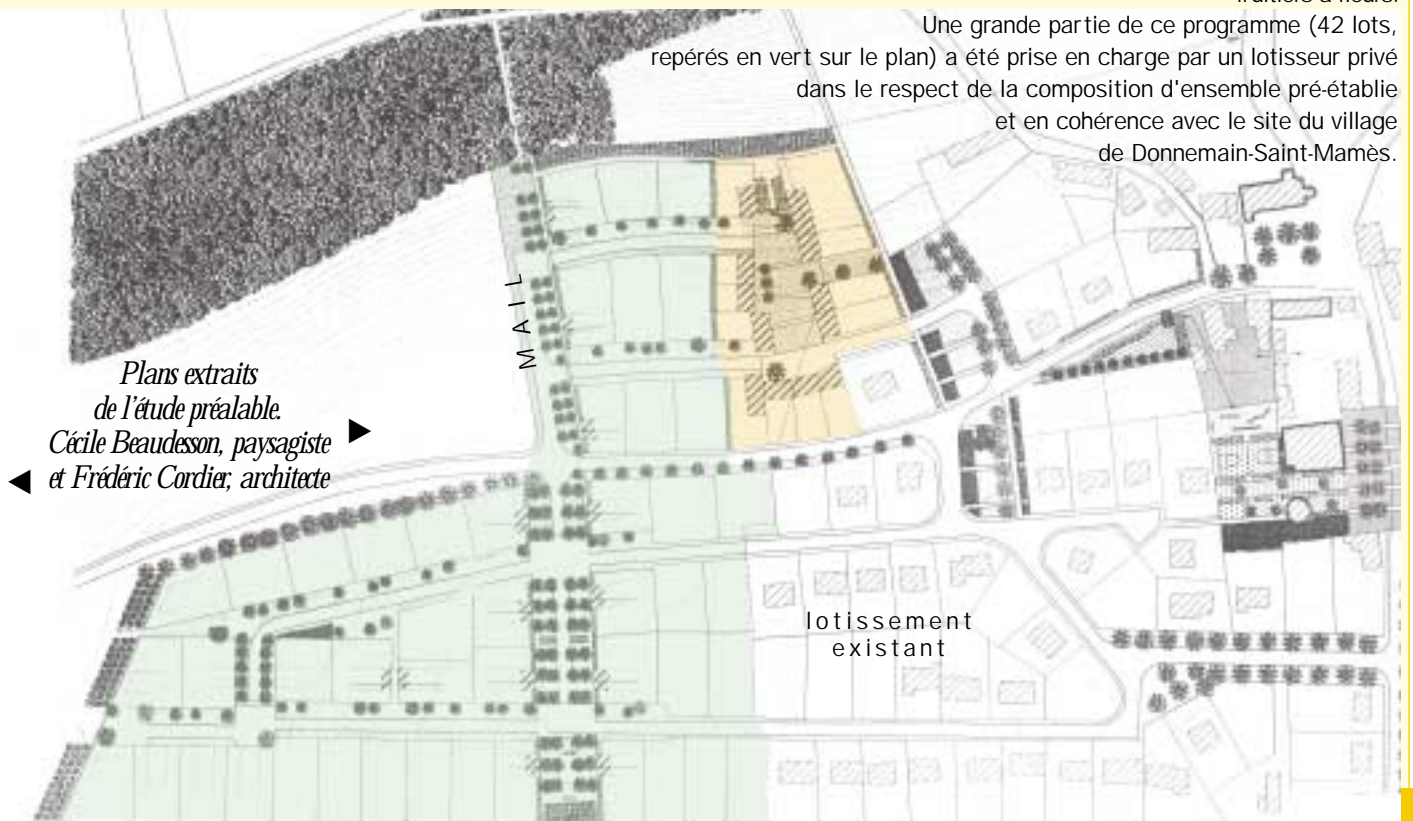
Lorsqu'arrive la phase de commercialisation, les concepteurs du lotissement ne sont plus présents. Les acquéreurs sont alors livrés à eux-mêmes ou s'en remettent aux constructeurs. Ils ne réalisent pas toujours quelles sont leurs possibilités.

Un livret d'accueil remis par le maire aux nouveaux habitants pourrait permettre, non seulement de présenter la commune, ses services et l'esprit dans lequel le lotissement a été conçu, mais aussi d'expliquer les démarches et formalités à accomplir pour obtenir le permis de construire, de montrer différents exemples d'implantations de maison, de donner des conseils pour les clôtures, les plantations et l'entretien de la parcelle.

l'exemple de Donnemain-Saint-Mamès

Conscient des conséquences liées à une baisse de la population, le maire de la commune a décidé d'agir pour se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre respectueux du contexte local car, affirme-t-il, "la parcelle est privée mais le paysage est public". Pour "préparer le terrain", un audit et une étude d'urbanisme complémentaire ont été réalisés par une équipe de concepteurs, afin de définir les orientations majeures pour les aménagements des espaces publics et des futurs lotissements. Ainsi, l'extension du lotissement de la "Pierre Légère" a pu être cadrée et caractérisée par une large voie centrale et transversale, qui oriente le site vers la vallée de la Conie et inclut jardin, placettes et stationnement sous un double mail d'arbres fruitiers à fleurs.

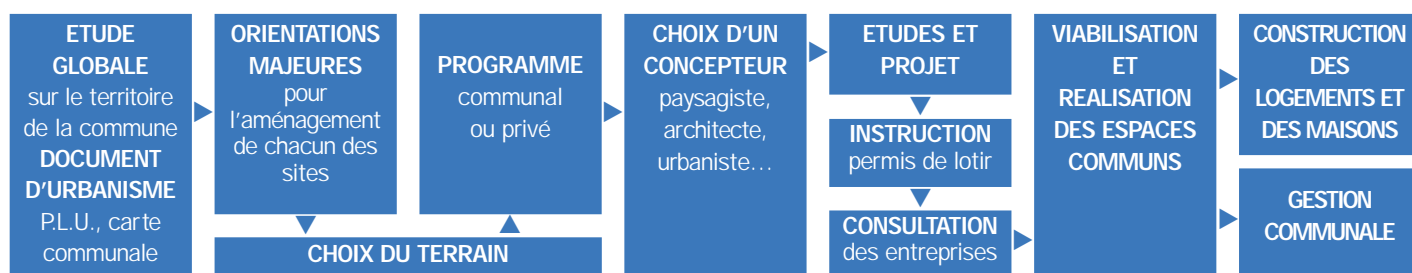
Une grande partie de ce programme (42 lots, repérés en vert sur le plan) a été prise en charge par un lotisseur privé dans le respect de la composition d'ensemble pré-établie et en cohérence avec le site du village de Donnemain-Saint-Mamès.



Plans extraits
de l'étude préalable.

Cécile Beaudesson, paysagiste
et Frédéric Cordier, architecte

Démarche et étapes successives



Subventions

- Etudes pré-opérationnelles :
 - Etat* : Dotation Générale de Décentralisation (D.G.D.)
 - Région* : Politique des Cœurs de Village
 - "Audit" = 90% d'un montant plafonné à 7625 € H.T., pour les communes de moins de 2000 habitants
 - "Etude globale" = 40% sans plafond, pour les communes de 2000 à 7000 habitants.
 - Conseil Général* : "Etude d'urbanisme" = 50% d'un montant plafonné à 15000 € H.T.
- Charge foncière : *Conseil Général*, aide égale à 50% de la charge de la commune et plafonnée à 6000 € par lot.
Conditions : le prix de vente est plafonné et le projet doit être inscrit dans le Contrat Départemental de Développement du Pays
- Travaux :
 - éclairage public = Syndicat intercommunal d'électrification du secteur (taux de 50%, le plus souvent)
 - préverdissement = Conseil Général, certains Pays, P.N.R. du Perche (modalités à voir avec chaque organisme).

Qui conseille ?

- Aspect programmation :
 - financement des études : D.D.E., Conseil Régional, Conseil Général
 - mise en place des études : C.A.U.E. / D.D.E.
- Aspect architectural et paysager : C.A.U.E. / S.D.A.P. / Architecte-conseil et Paysagiste-conseil de la D.D.E.
- Aspect réglementaire : D.D.E. / S.D.A.P. / Association des Maires / S.A.E.D.E.L.

Pour en savoir plus...

- D.D.E., Service Urbanisme et Environnement _____ 02 37 20 40 91
- Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.) _____ 02 37 21 21 31
- Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.) _____ 02 37 36 45 85
- Conseil Régional : Service de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement _____ 02 38 70 32 36
- Conseil Général : Service de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Logement _____ 02 37 88 08 52
- Association des Maires _____ 02 37 28 58 58
- Les professionnels de l'aménagement (S.E.M., O.P.A.C., etc.) et de la conception (architectes, paysagistes...)



Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
d'Eure-et-Loir
6 rue Garola - 28000 Chartres
Tél. 02 37 21 21 31
Fax 02 37 21 70 08
e-mail : caue28@imagnet.fr
Directeur de la publication : S. Abdulac
Conception : P. Chenevrel
Graphisme : V. Vong
Crédit photos : CAUE et DDE
ISSN 1623 - 0183