



AIDE-MÉMOIRE

Comment faire un lotissement de qualité ?

L'insertion des lotissements dans le paysage et le développement durable : Quelle responsabilité des élus ? Quelle action possible ?

Tout paysage se transforme. Il est la résultante des activités qui se déroulent sur le territoire et notamment les constructions, l'aménagement de leurs abords (clôtures, plantations,...) et leur tenue dans le temps. Assurer la qualité de ces paysages à travers les lotissements, de même qu'agir dans le sens d'un développement durable, c'est l'action de chacun : l'aménageur, le concepteur, le constructeur, enfin l'habitant qui viendra transformer à son tour les abords au fil du temps sur son terrain privé (clôtures, plantations,...) et les espaces communs par les usages quotidiens.

Le rôle majeur de la collectivité :

Le maire est aussi responsable du paysage de sa commune dans la mesure où celle-ci peut peser sur ces transformations des paysages. Ainsi, le code de l'urbanisme permet à la collectivité :

- de définir dans le cadre du PLU (ou dans la carte communale) :
 - . la localisation des secteurs de développement de l'habitat ;
 - . des "orientations d'aménagement" visant l'insertion urbaine et paysagère notamment sur les zones à urbaniser du PLU, les opérations réalisées ensuite devant leur être compatibles ;

- . des éléments de paysage à préserver (loi paysage reprise dans la loi SRU).
- d'interdire des projets non satisfaisants ou leur imposer des conditions ;
- d'exiger des éléments permettant de juger de la bonne insertion du projet de lotissement dans le paysage, puis de chaque construction (notice exigée au titre de l'article R 421-2) ;
- de faire préciser le projet architectural et paysager du futur lotissement (article L 315.1.1 issu de la loi SRU) ;

Par ailleurs, la commune peut aussi :

- . faire réaliser une **étude préalable d'insertion urbaine et paysagère** sur les zones à urbaniser du PLU pour donner des prescriptions particulières (initiative communale ou notice de l'aménageur selon les cas)
- . imposer un **cahier des charges** de lotissement précisant les "éléments de qualité"
- . **intervenir en amont du projet par la discussion** : commission préalable, conseil qualité, revue de projet préalable à l'instruction administrative, en exigeant que soient étudiés plusieurs scénarios d'aménagement.



1 > La localisation de l'opération : un choix déterminant

Dans le cas d'un projet privé :

- *Le lotisseur a-t-il proposé plusieurs localisations ?*
- *La localisation proposée permet-elle une bonne insertion dans la commune : proximité du centre, des équipements et services, desserte en voirie, transports collectifs, liaisons piétonnes, deux roues,...*
- *La localisation du site permet-elle une bonne insertion du projet dans le paysage ? Comment le lotissement est-il vu depuis les principaux lieux de fréquentation ?*



La localisation : assurer l'insertion urbaine de l'opération

Dans le cas d'un projet communal :

- Comment prendre en compte les éléments mentionnés dans le choix de localisation ?

- Par une étude d'ensemble sur plusieurs sites envisagés mettant en évidence l'insertion urbaine et l'insertion paysagère ;
- Par l'étude préalable du projet pour définir des orientations d'aménagement du site retenu.

2 > Un préalable au projet : un programme pour définir les besoins et les types d'habitat

Dans le cas d'un projet privé :

Un échange préalable à la conception du projet permettra à la commune de s'accorder avec le lotisseur sur les options de programme garantissant une bonne insertion de l'opération dans le territoire et dans le paysage. La commune pourra imposer des conditions sur ce plan : localisation des éléments bâtis, préservation d'espaces libres sensibles, de lignes végétales existantes, ... , formes d'habitat en lien avec l'environnement construit du projet, le patrimoine local ainsi que les espaces à valeur culturelle et historique.

C'est au cours de cet échange que seront abordées les conditions de mise en oeuvre de l'opération au regard du PLU (ouverture de zone à urbaniser stricte par modification du PLU).

Dans le cas d'un projet communal ou sur une zone à urbaniser :

La commune définira ses objectifs de programme :

- réfléchir à la diversification possible des formes d'habitat et des types de logements
- préciser les densités souhaitées
- définir le degré de mixité et de diversité de l'habitat
- définir les types d'espaces collectifs à réaliser : espaces verts d'agrément ou de jeu, stationnement visiteurs, intégration d'éléments fonctionnels (traitement d'eaux pluviales, liaisons avec le tissu existant, ...)
- prévoir la gestion des espaces collectifs
- définir le phasage possible de l'opération.

3 > Le projet : prendre en compte les éléments de qualité urbaine, paysagère et environnementale

3.1. L'environnement du projet :

- L'insertion urbaine et les liaisons aux lieux de vie existants :

- assurer le lien avec les lieux de centralité, les équipements notamment scolaires, les commerces, les services...
- permettre un maillage de l'opération avec les espaces publics existants (voirie, espaces piétonniers et autres modes doux...) et la desserte par les différents modes de déplacements (voiture, transports collectifs, piétons...)
- prendre en compte l'accessibilité (y compris des personnes à mobilité réduite).

- L'insertion générale dans le paysage et l'environnement du site :

- adapter les constructions et les voiries ou espaces collectifs à la topographie
- tenir compte de l'exposition et des données climatiques (ensoleillement, vents dominants...)
- intégrer les éléments particuliers existants : lignes végétales, plantations de caractère, murs traditionnels, traces et tracés, ...

- anticiper les perspectives d'évolution du site et de son environnement (éléments de projet notamment et évolutions prévisibles)
- penser l'impact sur le paysage du découpage parcellaire (incidences sur la densité, les lignes végétales formées par les clôtures...)
- réfléchir à l'architecture des constructions (volumétrie, matériaux, couleurs...)

3.2. Les éléments structurants du paysage :

- La composition générale : un choix déterminant pour la mixité et l'évolutivité des formes d'habitat

- concevoir la trame des voies et espaces collectifs pour que celle-ci admette une diversité de formes d'habitat et de densités (individuel de densités différentes, petit collectif), une divisibilité du parcellaire ainsi qu'une évolution dans le temps (densifications-restructurations)
- optimiser et hiérarchiser la voirie.

Plusieurs options devront être étudiées.

- Le paysage de premier plan :

Concevoir :



Un traitement paysager des espaces collectifs : mail planifiée et chemins piétons

- le dessin et le traitement des espaces collectifs
- le traitement des limites entre espaces collectifs et privés : entrées, clôtures, plantations en limite de voie, constructions annexes (garages notamment)

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces collectifs
- l'intégration des éléments techniques et annexes (coffrets, stockages des poubelles, local à vélos, bassins d'eaux pluviales...).

3.3. Synthèse : Définir un plan de composition (urbaine et paysagère)



Le plan de composition ordonnancera les éléments de qualité précédents avec notamment :

Définir la composition du projet

- Le choix d'une "maille urbaine" (voirie et autres espaces collectifs) permettant :

- l'insertion des aménagements et des éléments construits dans le site et le paysage (par leur localisation)
- l'intégration d'espaces collectifs de jeux ou d'agrément dans la composition d'ensemble



Intégrer les espaces collectifs dans la composition d'ensemble

- l'adaptation de la voirie aux stricts besoins en retrouvant des échelles humaines
- le phasage de l'opération.

- L'ordonnancement du paysage :

- par l'implantation des constructions : axes et distances par rapport aux voies et espaces collectifs
- par le traitement des abords (limites entre espaces collectifs et privés dont clôtures et annexes éventuelles, traitement paysager des espaces libres).

- L'harmonisation de l'architecture l'aspect des constructions et leurs abords :

- Définir des prescriptions à inscrire en amont dans le PLU et/ou dans le règlement de lotissement :
- insertion dans le site et le paysage (adaptation à la pente notamment)
- architecture des constructions (volumes, toitures, façades, matériaux...) et leurs annexes
- abords des constructions (dont clôtures, plantations...)
- éléments techniques (capteurs solaires, paraboles...)

- L'intégration des ouvrages techniques en recherchant une qualité paysagère voire environnementale :



Insérer les ouvrages techniques dans le paysage

- enterrement des réseaux secs
- dispositifs de collecte des eaux pluviales intégrés dans la composition paysagère, ...

- démarche HQE (Haute Qualité Environnementale)

3.4. Assurer une qualité durable du lotissement

- Définir des principes et dispositifs de gestion afin de permettre :

- une qualité de paysage à travers la tenue des lieux futurs : instance de gestion et dispositif de maintenance
- une qualité d'usage par la fonctionnalité des espaces et équipements créés (garages à vélos et locaux collectifs, ouvrages techniques, espaces de jeux...) et des services (ramassage des ordures, services divers de maintenance...).

4 > Comment mettre en œuvre ces éléments de qualité ?

Dans le cas d'un projet privé autorisé par le PLU :

La commune peut exiger la prise en compte du site et du paysage (au titre du code de l'urbanisme) appelant l'aménageur et ses concepteurs à répondre sur les éléments de qualité identifiés. Ceci implique que ces points aient été étudiés en exigeant notamment que la conception soit approchée en trois dimensions pour apprécier son insertion paysagère.

Dans le cas d'un projet communal ou sur une zone à urbaniser :

Une étude préalable d'aménagement pourra servir de document de référence à prendre en compte par les lotisseurs et constructeurs et qui pourra être traduite dans le PLU, le cas échéant (orientations d'aménagement). Celle-ci reprendra les éléments de qualité identifiés.

La traduction des options : comment les imposer aux lotisseurs et constructeurs ?

- Pour les lotisseurs :

1. par des cahiers des charges définis par la commune sur les espaces collectifs, notamment en vue de leur cession au domaine public ;
2. par la mise au point avec l'aménageur du projet architectural et paysager et sa traduction dans le règlement éventuel du lotissement, lequel s'imposera aux constructeurs ensuite ;

3. par des "orientations d'aménagement" à inscrire dans le PLU en amont.

- Pour les constructeurs :

4. par le règlement du PLU ou du règlement de lotissement s'appliquant aux espaces privatifs, avec le cas échéant, des carnets de prescriptions architecturales et paysagères.

5 > Quels acteurs intégrer dans la conception du projet ?

Il est essentiel que la commune organise une **discussion en amont du projet avec les acteurs** dans le cas d'un projet privé :

- 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'Etat, 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
- dans un deuxième temps, sur la conception du projet proprement dit.

Il est important que la commune fasse valoir la nécessité de **faire appel aux compétences** requises notamment en matière :

- de conception urbaine, architecturale et paysagère
- de suivi de la mise en œuvre du projet, par le concepteur du lotissement ou par un technicien-conseil.