

Réaliser un lotissement dans les secteurs sensibles

Fiche conseil n°4

Série Urbanisme / Architecture / Paysage / Environnement



Direction Régionale des Affaires Culturelles
Auvergne-Rhône-Alpes

UDAP

UDAP 69

Unités
Départementales
de l'Architecture
et du Patrimoine

UDAP
Ain
Allier
Ardèche
Cantal
Drôme
Isère
Loire
Haute-Loire
Puy-de-Dôme
**Rhône et
métropole de
Lyon**
Savoie et
Haute-Savoie

L'urbanisation récente sous forme de lotissements s'est caractérisée durant les trente dernières années par une forte consommation d'espace et par l'impact visuel notable de ces aménagements sur le paysage et l'organisation urbaine de leurs sites d'accueil.

La poursuite de l'évolution urbaine nécessite qu'à l'avenir soient désormais posées les questions :

- d'une **gestion économe de l'espace** : il est intéressant à cet effet de constater l'évolution de l'occupation urbaine en comparant les surfaces du bâti ancien et celles des extensions récentes ou à venir. Que ferons-nous dans 20 ans à ce rythme ?
- du **choix des sites à urbaniser** : pas seulement en fonction d'un foncier disponible à un moment donné, mais de l'environnement urbain, patrimonial et paysager que le quartier à venir doit respecter et sur lequel il doit se greffer harmonieusement ;
- des **règles d'aménagement de la zone concernée** qui vont définir l'organisation et la forme urbaine, les conditions de fonctionnement, l'aspect, la qualité, la cohérence et en définitive les conditions de vie des futurs occupants, de leurs voisins et de l'ensemble de la population du bourg ou de la ville.

Il s'agit donc, dans le cadre d'un travail pluridisciplinaire, de parvenir à l'élaboration par des hommes de l'art compétents : architecte-urbaniste, paysagiste, géomètre..., d'un projet s'intégrant harmonieusement dans son environnement, dans une logique de développement durable... Et ce, en lien avec les élus, responsables de l'urbanisation de leur territoire ainsi qu'avec les divers opérateurs techniques (voirie, réseaux, déchets...)

Que dit la loi ?

« L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt »

Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture.

... il y a lieu « d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, péri-urbains et ruraux, la préservation des milieux, espaces verts, sites et paysages naturels ou urbains, la sauvegarde du patrimoine bâti... »

Loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Gestion de l'espace



Le bourg ancien



Les zones d'extension...

... Et dans 20 ans ?

Pour concevoir un lotissement, il faut d'abord un projet d'organisation et de composition urbaine s'appuyant sur :

La prise en compte des données du site

Dans la définition du parti d'aménagement, les principaux critères à prendre en compte pour permettre une composition urbaine satisfaisante et une bonne insertion du lotissement dans son site d'accueil sont :

L'environnement urbain, patrimonial et paysagé

Le lotissement n'est pas un objet isolé mais un élément de développement d'un lieu s'inscrivant dans **un tissu urbain, un patrimoine bâti pré-existant** dont il doit tenir compte. Il y a lieu d'éviter la juxtaposition de deux types d'urbanisme contradictoires : l'un issu d'une pratique traditionnelle, l'autre résultant d'un découpage foncier, le plus souvent selon une maille de surface unique, avec voiries en impasse et maisons posées au milieu de leurs parcelles, raccordées de façon plus ou moins rationnelle à l'espace public...

La nécessaire prise en compte du tissu urbain, de sa morphologie (rues et découpage parcellaire, implantation et caractéristiques du bâti ...) ainsi que de ses éléments d'accompagnement : murs, terrasses, bassins, édifices divers ...et de la situation du projet dans son environnement concerne, en particulier :

- les continuités visuelles et architecturales, les perspectives à maintenir, créer ou mettre en valeur,
- **la sauvegarde et la valorisation des éléments bâtis**, nobles ou modestes, intéressants par leurs qualités propres ou comme mémoire du lieu,
- la prise en compte des logiques de continuité inhérentes à l'urbain (éviter l'isolement propre à l'urbanisation en « grappes »),
- les raccordements des itinéraires aux pôles d'intérêt du secteur,
- le traitement des accès,
- **le prolongement de l'ambiance et du traitement paysager du site** à l'intérieur du lotissement,
- l'implantation des piscines et bâtiments annexes éventuels.

Le relief

Plus le terrain est pentu, plus le projet est complexe et plus on est vu depuis l'espace environnant. Il est donc nécessaire dans le choix du site de bien apprécier l'économie du projet et d'être **attentif à son impact visuel**. A contrario, le relief offre des vues et perspectives qui peuvent être intéressantes.

Il est nécessaire de **respecter la topographie du terrain** et de définir le projet en conséquence : définition d'un plan général d'urbanisation adapté à la pente du terrain, limitant les mouvements de terre pour les constructions comme pour les voiries et les espaces extérieurs (publics et privés) :

- pas de talus rapportés (maisons sur « taupinières »),
- pas de pentes de remblai ou déblai contradictoires avec la pente générale du terrain naturel,
- pas de longs accès dans le sens de la plus grande pente (maisons qui « tirent la langue »),

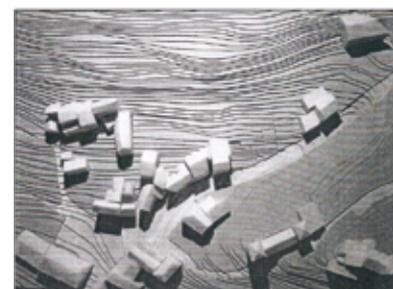


Extrait cadastral éch. 1/1000

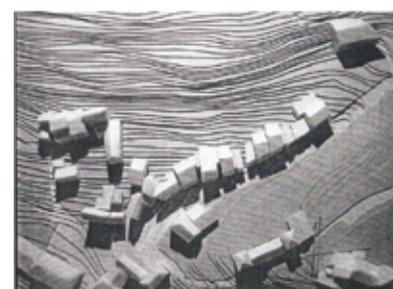
Le site:
Terrain en forte pente
Bâti existant aligné



Le projet respecte la configuration initiale des lieux



Avant...



Après...

- rechercher des tracés proches des courbes de niveaux,
- favoriser des types de constructions et des implantations adaptés à la pente du terrain,
- plutôt que des talus à forte pente, envisager la réalisation de murs de soutènement en rapport avec la logique architecturale des constructions, offrant une plus grande surface utile et une meilleure intégration visuelle. Toutefois proscrire les enrochements.
- si nécessaire, envisager un terrassement et un remodelage du terrain pour faciliter l'intégration du projet.



Un muret de soutènement augmente la surface utile et permet une meilleure intégration au site

Le paysage du lotissement

Le patrimoine végétal pré-existant peut largement participer à la qualité et à la valorisation du projet : bois, bosquets, arbres isolés, haies, perspectives à protéger ou à mettre en valeur.

En effet, la réutilisation du végétal et de sa trame, outre sa qualité paysagère propre et sa participation à une composition urbaine du lotissement en lien avec le site :

- demande peu par rapport au résultat obtenu et offre le plus souvent un rapport qualité-prix remarquable,
- assure un effet et une relation immédiats avec le site et constitue un préverdissement qui qualifie l'espace y compris l'espace privé,
- peut être prétexte à la constitution de l'espace collectif du lotissement.



La conservation du patrimoine végétal facilite l'intégration du bâti et valorise l'aménagement

S'appuyant sur l'existant, le projet paysager doit permettre de valoriser ou d'atténuer l'impact des aménagements, **créer l'ambiance paysagère propre au lotissement tout en assurant le lien et l'insertion avec l'espace environnant**. Pour une bonne cohérence et qualité de réalisation, il doit être mis en oeuvre par l'aménageur.

Les voiries

Le tracé et l'emprise des voiries participent à la mise en scène du paysage par les effets visuels qu'ils provoquent. Il est nécessaire de hiérarchiser les voiries, de limiter la largeur des voies, souvent surdimensionnées, en revenant à la notion de rues en réseau facilitant les parcours, la rencontre et la vie sociale tout en respectant mieux la morphologie et les caractéristiques de la structure urbaine environnante. Il peut être souhaitable d'envisager des rues en sens unique.

Devront être plus particulièrement pris en compte :

- la topographie (se caler par rapport à la pente, tenir compte des courbes de niveau, proscrire les remblais-déblais pénalisant les accès aux lots),
- les contraintes des impasses qui isolent, nécessitent des placettes de retournement consommatrices d'espace, difficiles à intégrer sur des terrains pentus, qui accentuent les coûts de gestion, et peuvent parfois empêcher un aménagement ultérieur cohérent des zones voisines,
- le traitement des accès au lotissement, trop souvent surdimensionnés (rayons de raccordement trop importants), destructeurs de murs ou de haies,
- s'y ajoute la nécessaire prise en compte d'équipements divers (locaux poubelles, transformateur ..), souvent posés à l'entrée du lotissement sans réflexion sur leur intégration ou vaguement masqués par un muret ou une haie « cache-misère ».



Carrefour trop important - poubelles en premier plan

Les espaces communs

Trop souvent fragmentaires et constitués d'espaces résiduels liés au découpage parcellaire, ils doivent plutôt être pensés :

- en fonction de l'environnement du site et de ce qui existe à proximité,
- comme éléments structurants de l'opération dont ils sont un des principaux composants paysagers,
- comme l'espace de communication et d'animation de la vie collective des résidents,
- comme élément de valorisation des parcelles à vendre.

Il ne s'agit pas d'appeler « espaces verts » les divers délaissés de voirie, souvent excentrés, dispersés aux quatre coins du lotissement qui, inutilisés et sans intérêt, s'enrichissent rapidement quand ils ne deviennent pas dépotoir. Il convient, au contraire de concevoir des espaces de vie et de rencontre ou d'agrément. Un simple terrain central en stabilisé planté d'alignements d'arbres de haut jet ne nécessitant que très peu d'entretien est souvent beaucoup plus agréable, polyvalent et donc plus utilisé que des espaces de pelouse ou de plantations plus ou moins sophistiqués dont les coûts de gestion en rendent l'entretien parfois aléatoire.

Les clôtures

Lisière entre l'espace public et l'espace privé, les clôtures constituent la première image, le premier plan offert à la vue de l'utilisateur.

- elles doivent être adaptées au contexte environnant et peuvent prendre diverses formes : murs dans la logique ou dans le prolongement des murs existant à proximité, ou plus simplement grillage noyé dans une haie vive, panachée, composée d'essences champêtres locales ne comportant pas plus d'un tiers d'arbustes persistants,
- le grillage peut être placé en retrait, derrière la première ligne d'arbustes de la haie; moins perceptible, la qualité de l'ensemble en est renforcée,
- le muret surmonté d'un dispositif à claire-voie, différent le plus souvent d'un lot à l'autre et sans qualité esthétique, les haies d'une seule espèce de persistants, qui uniformisent l'espace doivent être proscrits,
- les logettes des réseaux doivent être intégrés à la clôture,
- pour assurer la cohérence des clôtures donnant sur l'espace public, il est préférable qu'elles soient réalisées par l'aménageur.



L'implantation des maisons respecte la structure paysagère pré-existante et dégage un grand espace naturel à usage public



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection (Illustrations extraites de la plaquette arbres et haies - D.Soltner - éditions sciences et techniques agricoles)

La définition du parti d'aménagement

Le projet d'aménagement du lotissement proposera un parti d'aménagement tenant compte des données et contraintes du site évoquées ci-dessus qui définissent ses possibilités et potentialités d'aménagement. Il précisera le type de forme urbaine envisagée :

- densification près des bourgs pouvant s'atténuer progressivement au contact de l'espace rural,
- organisation de la trame viaire et des espaces communs, définition de prescriptions d'alignements ou d'implantation à respecter, imposition éventuelle de construction en limite,
- orientation des façades principaux des constructions, adaptation à la topographie,
- organisation des accès,
- traitement des clôtures, des annexes,
- projet paysager, prescriptions architecturales permettant une bonne intégration des constructions: volumes, toitures, matériaux, traitement des ouvertures, couleurs à respecter pour préserver l'identité locale pour les projets faisant référence à l'architecture traditionnelle.

Les prescriptions devront aussi permettre la réalisation de constructions de conception architecturale contemporaine en précisant que pour ce type de projets, créatifs et novateurs par définition, les constructions seront autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.



Le tracé initial : un semis de bâtiments sans logique d'organisation ni de composition.



Le projet retenu : une structure villageoise en rapport avec l'existant, un espace commun central ...



UDAP 69

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône et métropole de Lyon

Le Grenier d'Abondance - 6, quai Saint-Vincent - 69283 LYON cedex 01
Tél.: 04 72 26 59 70 – Fax : 04 72 26 59 89

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/Regions/Drac-Auvergne-Rhone-Alpes/Demarches-aides/Patrimoine-urbanisme-qualite-architecturale/Fiches-conseil-architecture-urbanisme-Rhone-et-Lyon>

La composition du dossier en site sensible

- Le dossier correspondant devra permettre de comprendre et d'apprécier le projet proposé. Dans les secteurs protégés, il est souhaitable qu'il soit soumis pour consultation préalable au service départemental de l'architecture et du patrimoine, le plus en amont possible (en lien avec la municipalité, la direction départementale de l'équipement, le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement). A cet effet il comportera, en particulier :
- un plan de situation lisible permettant de repérer aisément le site concerné sur le territoire communal, et le(s) monument(s) protégé(s), ainsi que les noms de rues.
- un plan de l'état initial du site dans son environnement avec courbes de niveau permettant de visualiser le relief, repérage de l'ensemble des éléments bâtis et paysagers existants,
- un plan de composition précisant les principes d'organisation de l'espace, d'implantation et d'orientation du bâti, les voiries, espaces communs, éléments bâtis ou végétaux existants à préserver et mettre en valeur. Les échelles de chaque plan doivent être précisées.
- un plan topo précisant les modifications apportées par rapport au terrain naturel, les profils en long et en travers des voiries,
- des photos du terrain dans son environnement proche et lointain prises sous différents angles. Les points et les angles de prise de vue seront repérés sur un plan (voir fiche volet paysager),
- un volet architectural et paysager justifiant le parti d'urbanisme adopté. Une simulation à partir d'une photo en vue biaisée ou d'une vue éloignée peut être un excellent moyen de perception et de compréhension du projet,
- un descriptif des éléments réalisés par l'aménageur : équipements publics (voiries, placettes, transfo, locaux poubelles), clôtures, logettes, haies, plantations, etc ...
- un règlement précisant les conditions de prise en compte de l'ensemble des orientations et prescriptions évoquées ci-dessus.



... permettre des constructions de conceptions architecture contemporaine.