

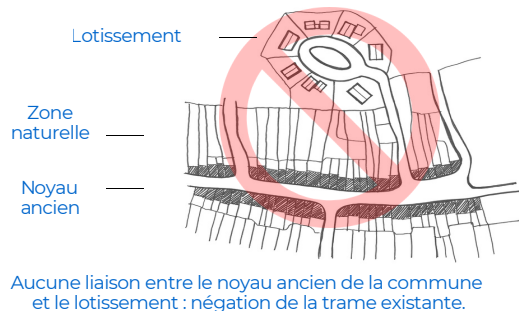
> Généralités

En marge des centres villes et des centres bourgs (où l'habitat est traditionnellement continu) une forme d'habitat, généralement discontinues : le lotissement.

Les lotissements sont souvent situés dans des zones récentes d'extension (sur d'anciennes zones naturelles) en périphérie des communes mais aussi parfois dans le tissu existant, sur des friches ou des parcelles encore vacantes.

Cette forme d'habitat est l'expression d'un fort désir d'accession à la propriété et notamment à l'habitat individuel. Un des enjeux majeurs est de bien gérer la liaison et la cohérence urbaine et architecturale entre le lotissement, le noyau ancien de la commune, et plus largement l'environnement paysager.

La qualité d'insertion dans le site est essentielle pour une bonne cohésion avec la commune. L'enjeu d'intégration est à la fois spatial et social.



Quelques questions à se poser :

- Quelle est la topographie du site ?
- Comment se raccorde le site à la commune ?
- Comment traiter les espaces publics ?
- Quel découpage parcellaire appliquer (forme, surface, vue, orientation) ?
- Comment implanter le bâti sur les parcelles ?
- Quels gabarit et matériaux donner aux constructions

> L'organisation du lotissement

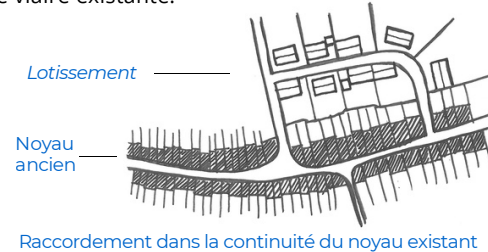
La variété des types de lots (taille, forme) et des types d'habitats prévus (individuel, regroupé, collectif) sont les préalables d'un urbanisme durable et capable de s'adapter aux mutations sociales et démographiques de la commune.

Il est par ailleurs souhaitable que le découpage parcellaire reprenne l'organisation traditionnelle du parcellaire local.

Afin d'avoir une cohérence architecturale et paysagère au sein du lotissement, il est nécessaire qu'un règlement étoffé précise l'organisation de l'ensemble.

Mixité des fonctions

La mixité des fonctions (écoles, crèches, services de proximité, équipements publics, etc.) et des formes du lotissement une simple « cité dortoir » mais au contraire un quartier qui soit partie intégrante de la commune. Dans ce sens, le raccordement du lotissement avec la commune devrait se faire dans le prolongement de la trame viaire existante.



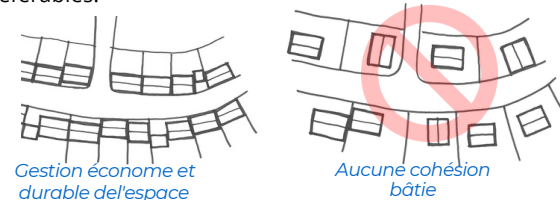
Une certaine densité des habitations permet à la collectivité locale une gestion viable dans le temps des réseaux et des espaces publics. Ainsi, des lots de petite à moyenne taille (300 à 600 m²) sont à la fois une solution économe en consommation d'espace, et économique pour les finances publiques et le budget de l'acquéreur.

Cette densité nécessite d'un autre côté une gestion plus fine des implantations et des volumétries pour garantir l'intimité et la tranquillité de chaque lot.

Les constructions en deuxième ligne ainsi que les chemins privatifs sont des types d'implantation délicats. Ils peuvent perturber les espaces verts en arrière du front bâti, ils ne respectent généralement pas l'organisation du tissu traditionnel et peuvent générer des problèmes de voisinage et d'accessibilité en cas d'incendie.

> L'implantation du bâti

Des maisons en mitoyenneté plutôt qu'isolées en centre de parcelle (éviter le fractionnement de l'espace libre) sont préférables.



Une ligne de front bâti proche de l'alignement de la rue permet d'éviter une impression de zone éclatée. Si un règlement décide d'une marge de recul par rapport à la rue et d'un alignement des façades, celui-ci devra alors s'appliquer à l'ensemble de la zone. Les volumes devront être simples afin de s'inscrire dans la continuité du bâti pré-existant.

La plus longue façade devra être implantée côté rue. La construction s'adaptera au plus près du terrain naturel.

Ni remblai ni déblai. L'ensemble des accès (entrée, garage, accès au jardin) est de préférence de plain-pied avec le terrain naturel.

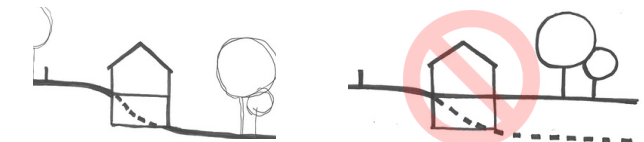


Une différence de 50 cm entre le niveau des accès (et des terrasses extérieures) et le niveau du terrain naturel peut être admise.

Des niveaux de dalle décalés sont envisageables. C'est une implantation recommandée qui s'adapte bien à la pente naturelle du terrain.

Sur terrain plat, les garages en sous-sol sont déconseillés. Ils sont implantés au niveau du terrain naturel et l'accès se fera au plus proche de la rue (ne pas empiéter sur le jardin pour conserver un confort de vie maximum). Dans certains cas, le garage peut être traité comme annexe, accolé ou non à la maison.

Sur terrain pentu, la cave doit être enterrée.



Le sous-sol comportera des fenêtres de taille normale (pas de soupiraux) et des portes d'accès sur le jardin.

L'implantation sera pensée pour laisser la possibilité d'extensions futures.

> L'espace public

Pour que le lotissement ne soit pas isolé et qu'il soit bien intégré au tissu urbain existant, il est nécessaire de bien gérer les transitions entre l'existant, le nouveau quartier et ses espaces publics : rues, passages, places, squares, espaces de jeu, etc.

L'aménagement paysager est à prévoir rapidement : après que le découpage parcellaire a été fait ; il constitue un argument de vente.

Les gabarits des voies de raccordement aux rues de la commune s'adaptent à la hiérarchie des voies existantes. Les voies suivent le plus fidèlement possible les courbes de niveaux du terrain.

Les espaces publics et privés sont hiérarchisés afin de donner une dynamique spatiale à l'ensemble. Dans la même logique, les limites privées (clôtures) peuvent être marquées.

Le mobilier urbain doit être de finition et de couleur sobres, il est à utiliser avec parcimonie.

Les impasses sont à proscrire.

> L'espace public (suite)

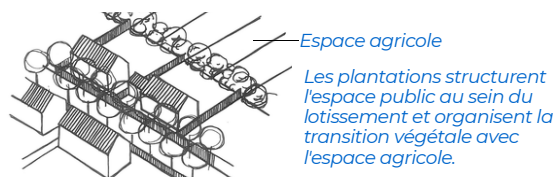
Les espaces dédiés aux piétons sont soignés et finement réalisés. Aucune délimitation nette par rapport à la chaussée n'est nécessaire, les matériaux peuvent mêler et harmoniser les zones de circulation douce et motorisée.

Les surfaces de circulation doivent être traitées simplement mais qualitativement. La réalisation est la moins « routière » possible (soigner le choix des matériaux) pour favoriser le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement.

Les zones de stationnement se définissent en phase de projet. Elles sont limitées autant que possible et traitées en sol stabilisé, béton désactivé ou pavés naturels (comme pour les bordures). Les accès pourront être en béton ou asphalte bordés de pavés

> La place du végétal

Comme pour tout nouveau projet de construction, le projet d'aménagement paysager sera pensé en même temps que le projet bâti.



Les essences locales sont à privilégier. Elles seront plantées de façon à réaliser une transition visuelle douce entre le lotissement et le noyau de la commune.

> Couleurs, matériaux et clôtures

Les couleurs, les matériaux et les clôtures devront respecter le bâti existant traditionnel de la commune et s'harmoniser avec celui-ci. Il est recommandé de se référer au nuancier local ou de s'adresser à l'UDAP.

> Bon à savoir

Les usoirs, typiques de la région, peuvent être réinterprétés dans l'aménagement d'un lotissement et être utilisés comme espaces de jeu, places de stationnement, etc (cf. fiche « Implantation et volumétrie »). Les architectes sont des professionnels qui peuvent vous aider dans vos démarches administratives et la conception de votre projet

> Le cadre légal

Dans les espaces protégés, comme les sites patrimoniaux remarquables ; les périmètres de 500 mètres et les périmètres délimités des abords de monuments historiques, des prescriptions supplémentaires peuvent être exigées.

DRAC Grand Est

Site de Metz - 6 place de Chambre
57000 Metz Tél : 03 87 56 41

> Les Unités départementales de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)

UDAP de Meurthe-et-Moselle

45 rue Sainte Catherine Bât P - 3e étage
54000 NANCY
Tél : 03 57 29 16 70
udap.meurthe-et-moselle@culture.gouv.fr

UDAP de la Meuse

Parc Bradfer
14 avenue Antoine Durenne
55000 BAR-LE-DUC
Tél : 03 29 79 93 83
udap.meuse@culture.gouv.fr

UDAP de Moselle

10 -12 place Saint-Etienne
57000 METZ
Tél : 03 87 36 08 27
udap.moselle@culture.gouv.fr

UDAP des Vosges

Quartier de la Magdeleine
Entrée 5 Bâtiment B
5 Rue du Général Haxo
88000 EPINAL
Tél : 03 29 29 25 80
udap.vosges@culture.gouv.fr



Direction régionale
des affaires culturelles

septembre 2026

Toutes les fiches sur :
<https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-grand-est>

Le lotissement

L'architecture d'habitation



© DRAC GE - Illustrations : N. BARTHELEMY

FICHE CONSEIL