

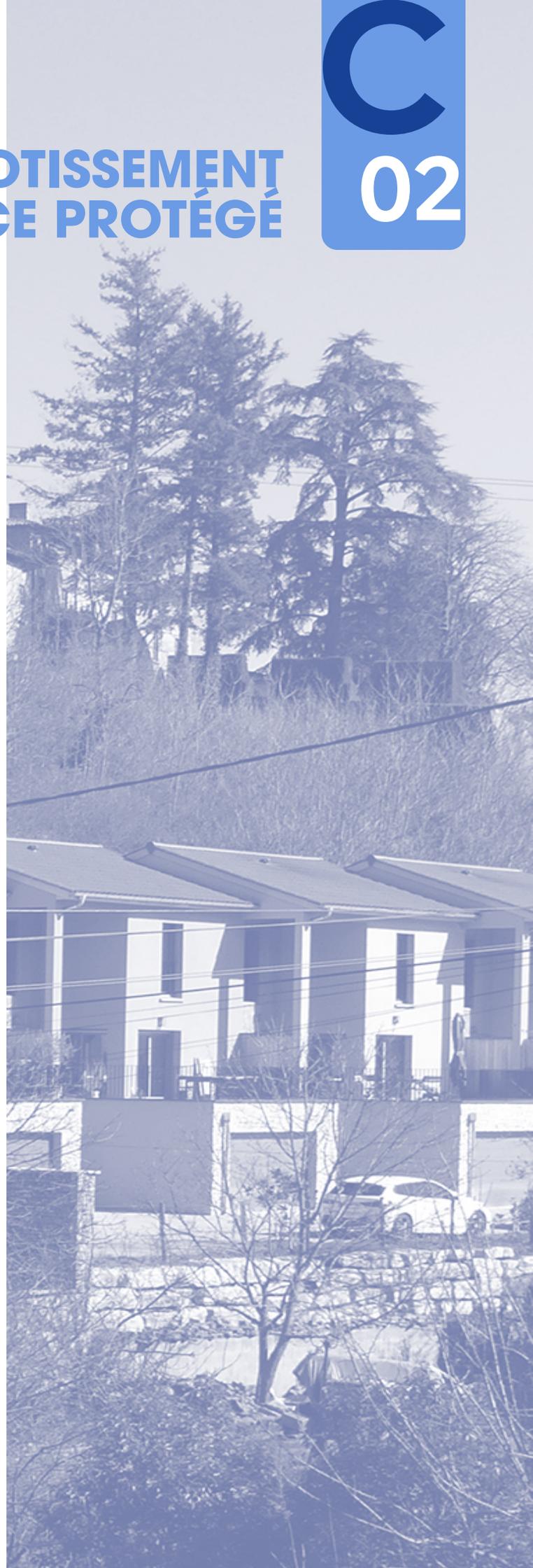
# AMÉNAGER UN LOTISSEMENT EN ESPACE PROTÉGÉ

Les espaces protégés péri-urbains peuvent se caractériser par une morphologie urbaine pavillonnaire, issue du processus de lotissement. Ce mode d'urbanisation diffuse est pratiqué depuis les années 1920. Aujourd'hui, le lotissement correspond au découpage d'une propriété foncière en lots, vendus à un ou plusieurs maîtres d'ouvrage susceptibles de construire sur ces terrains (logements, bureaux). Il arrive que chacune des constructions soit établie librement, ce qui ne favorise pas toujours la cohérence d'ensemble du lotissement. Elles peuvent être néanmoins intégrées en opérations groupées, ce qui garantit une vision globale favorable à l'insertion de l'ensemble dans son contexte protégé.

Au sein des espaces protégés, les Unités départementales de l'architecture et du patrimoine (UDAP) et les Architectes des bâtiments de France (ABF) œuvrent pour la promotion d'un aménagement qualitatif et durable du territoire où paysage, urbanisme et architecture entretiennent un dialogue raisonné entre dynamiques de projets et prise en compte des patrimoines.



*Élaborées par les UDAP de la Direction régionale des affaires culturelles Auvergne-Rhône-Alpes, les indications de cette fiche visent à accompagner le plus en amont possible les avant-projets des demandeurs, maîtres d'ouvrage particuliers ou collectivités, pour que les principes qui régissent les sites protégés soient mieux pris en compte et que l'instruction des dossiers d'urbanisme en soit fluidifiée.*



## Données réglementaires

Il convient de vérifier auprès de la commune :

- les droits à construire dans le document d'urbanisme
- les protections, servitudes et autres données réglementaires: abords de Monument historique ou Site patrimonial remarquable protégé au titre du code du patrimoine, site protégé au titre du code de l'environnement, archéologie, zones de risques etc..

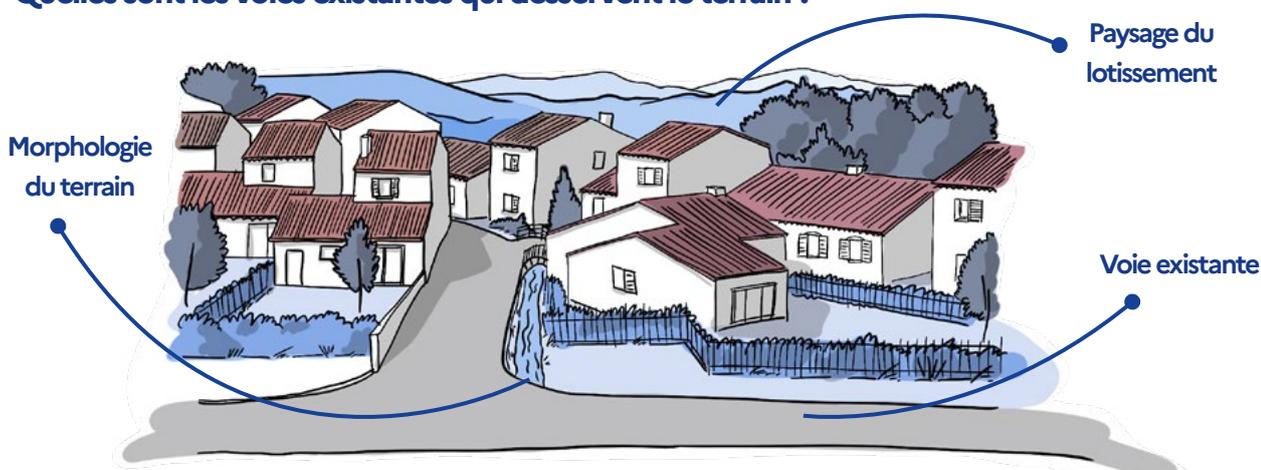


## Analyse du terrain existant

Observer, analyser et comprendre le contexte dans lequel l'opération de lotissement est projetée est essentiel pour composer un ensemble urbain et une insertion satisfaisante de l'aménagement dans son site d'accueil.

Pour commencer, quelques questions fondamentales à se poser :

- **Dans quel paysage s'inscrit le lotissement ?** Quelle est l'histoire de ce terrain ? À quelle entité paysagère ou quel contexte appartient-il (forestier, agricole, pavillonnaire...) ? Comment le terrain est-il délimité ? Quelle position occupe-t-il par rapport à son environnement : en surplomb, en contrebas, en retrait, dans la continuité ?
- **Quelle est la morphologie du terrain, sa topographie, sa géologie ?** Le terrain est-il en pente ? Y a-t-il un cours d'eau à proximité ?
- **Quelles sont les voies existantes qui desservent le terrain ?**



L'étape de l'analyse du terrain détermine ses atouts et contraintes et définit le projet en conséquence. Comprendre ce contexte garantit la bonne intégration des futures constructions ainsi que celle des aménagements communs et de l'agrément paysager.

Le lotissement n'est pas un objet isolé. Il s'inscrit dans un tissu urbain, bâti et paysager existant. Comprendre comment l'environnement proche a évolué inscrit le lotissement dans la continuité de l'existant. Pour cela, il est nécessaire d'être vigilant sur les points suivants :

- . La continuité des formes urbaines traditionnelles avec celle du lotissement
- . Le respect de la configuration initiale des lieux et du parcellaire
- . Le maintien des perspectives sur l'environnement bâti et paysager
- . Le prolongement de l'ambiance et du traitement paysager du site à l'intérieur du lotissement
- . Le maintien des éléments bâtis existants, intéressants par leurs qualités et/ou comme lieu de mémoire
- . L'étude des sujets arborés en présence, tant par l'approche sensible que phytosanitaire, permet de comprendre comment la nature occupe le terrain et comment elle sera en mesure de se régénérer.

Les espaces communs sont des éléments structurants essentiels de l'opération. Ils sont à la fois des espaces de communication et de lien entre les espaces privés et collectifs, et des composantes majeures du paysage du lotissement. Ils sont cependant souvent fragmentés et constitués d'espaces résiduels liés au découpage parcellaire.

### Le paysage du lotissement

Le patrimoine végétal préexistant participe à la qualité du projet. Conserver le végétal et sa trame, l'enrichir par de nouvelles plantations, met en valeur les constructions ou atténue l'impact des aménagements en assurant une composition urbaine d'ensemble en lien avec le site (anciens murs, arbres...)



### Les voiries

Le tracé et l'emprise des circulations participent à la construction du paysage par le découpage qu'ils opèrent sur le site. Pour une composition équilibrée des terrains, la hiérarchisation des voies, la limitation de leur taille, leur sobriété éloignée du registre routier, la disposition des voies en réseau facilitant le maillage et l'habitabilité des lieux, sont autant de moyens au service de l'intégration réussie de l'opération dans son contexte.

Les points de vigilance :

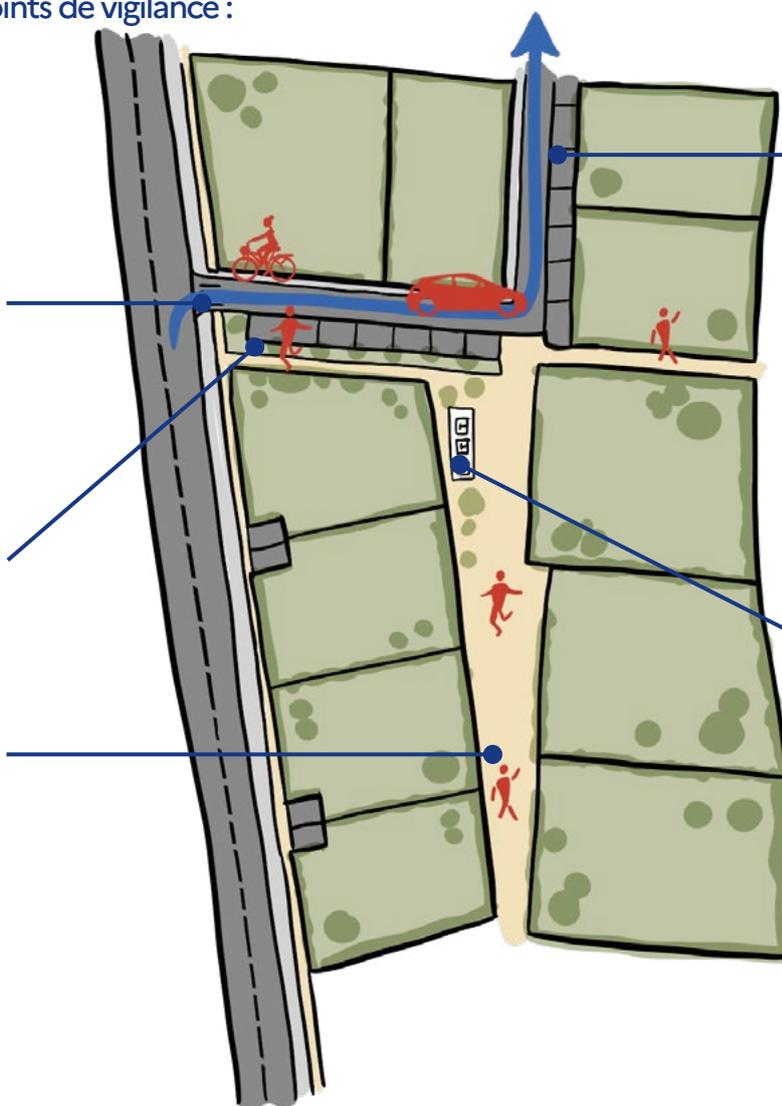
**- Le traitement des accès au lotissement.**

Les passages sont souvent surdimensionnés (rayons de raccordement trop importants), destructeurs de murs ou de haies.

**- L'intégration de l'aire dédiée aux ordures ménagères.** Respecter l'alignement de la clôture du lotissement.

**- Les espaces piétons et cyclables.**

Ces flux doivent être pensés au même titre que la voirie, avec des espaces dédiés et aménagés en privilégiant des matériaux perméables.



**- L'optimisation de la trame viaire.**

Les impasses et placettes sont à éviter. Elles restent difficiles à intégrer sur des terrains en pente. De plus, elles accentuent les coûts de gestion, artificialisent les sols, et peuvent parfois empêcher un aménagement ultérieur cohérent des zones voisines.

**- Autres équipements divers (transformateur, coffrets réseaux, boîtes aux lettres...).**

Ces éléments sont à composer au moment du permis d'aménager dans la réflexion globale du projet.



## Espaces communs de détente : mixité fonctionnelle des lotissements

Les espaces communs partagés constituent des lieux privilégiés à placer au cœur de la réflexion de l'aménagement. Leur emplacement n'est pas à négliger : les lieux trop isolés seront peu fréquentés, alors qu'ils peuvent être générateurs de lien social, de fonctions d'agrément, de jeux d'enfants, de jardins partagés, d'évènements locaux. Leur aménagement paysager est primordial pour créer des lieux conviviaux au service d'usages collectifs (potager partagé, aire de jeux, pique-niques, accueil d'évènements...)

## Forme urbaine et typologie : pertinence des implantations des constructions

Les lotissements construits en bordure des villes et villages ont un fort impact paysager du fait de leur taille et de la systématisation du modèle constructif. La réflexion sur la forme urbaine du lotissement est donc essentielle pour faciliter les usages de l'espace. Diversifier les formes urbaines permet de créer une variété de paysages urbains ou péri-urbains en structurant l'espace, sans dénaturer les tissus existants proches.

Par exemple, un lotissement peut s'implanter selon une organisation parcellaire plus dense près du bourg et s'atténuer progressivement au contact de l'espace rural.

Ainsi, différentes typologies d'habitat peuvent être envisagées : maisons individuelles, maisons jumelées ou en bandes, habitat intermédiaire, petit collectif...

La nouvelle urbanisation doit être perçue comme une véritable greffe au tissu urbain sur lequel elle vient prendre appui. La réflexion intègre un travail sur les seuils et les « frontages » (partie entre l'espace public formé par la voirie de desserte et la construction) afin de caractériser cet espace de transition et éviter des constructions tournées sur elles-mêmes.



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



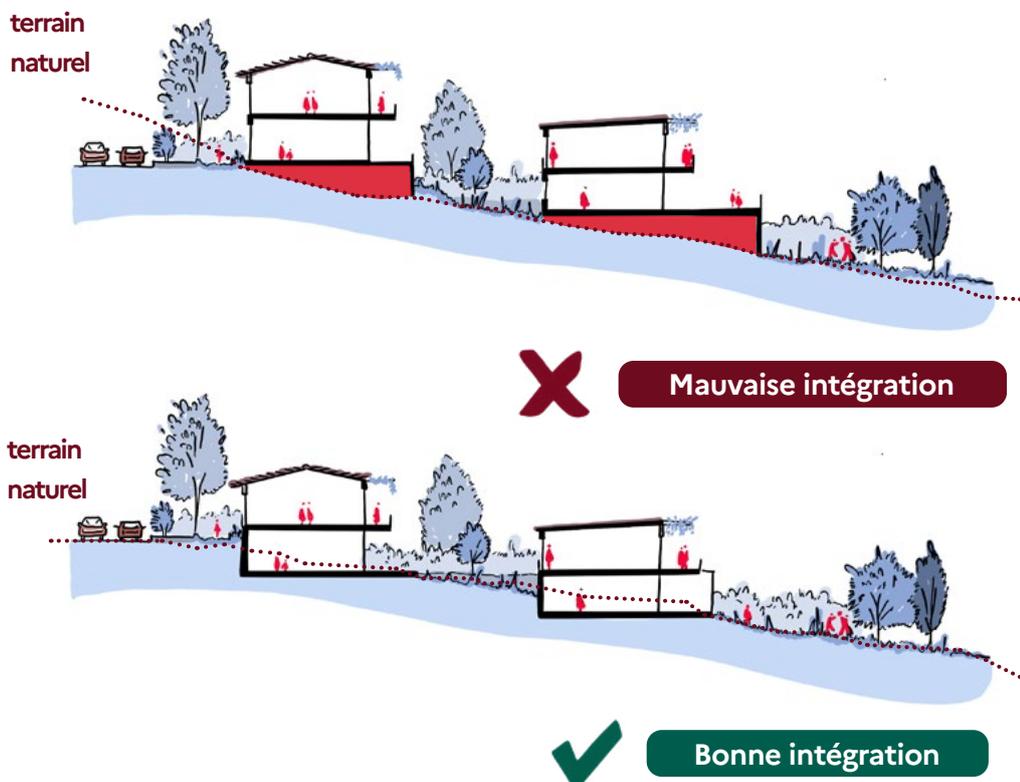
**Le projet retenu :** une structure villageoise en rapport avec l'existant, à l'alignement, un espace commun central...

## Données réglementaires

Les lotissements en lisière de villages peuvent s'établir sur d'importantes pentes, ce qui contraint fortement la construction. Cependant, c'est bien la construction qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse : les déblais et remblais importants sont proscrits car ils ont un impact paysager très fort.

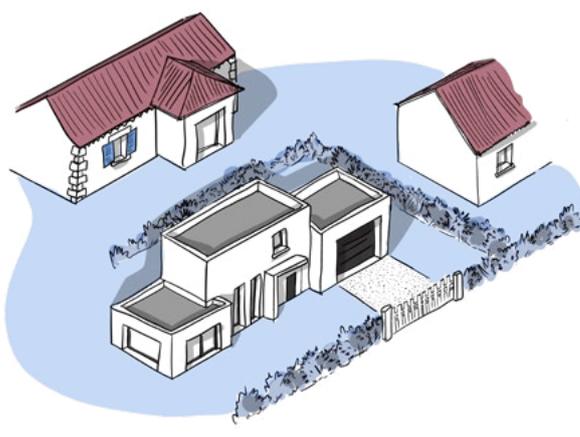
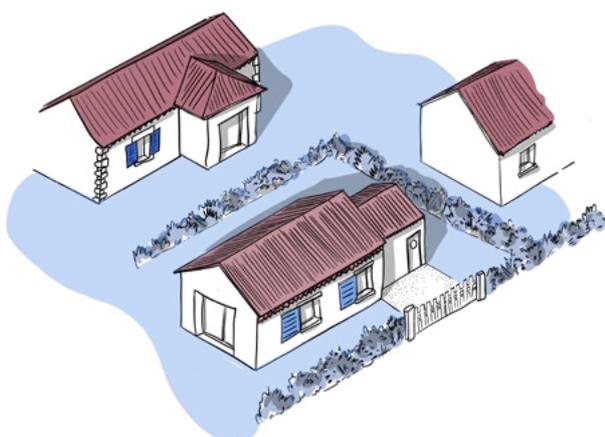
Les modèles de constructions méritent d'être réinterrogés, notamment sur la **localisation du garage, à placer au plus proche du niveau des voies d'accès.**

En effet, les terrains en pente sont entravés trop souvent par une voie d'accès au garage qui fait le tour de la maison, nécessite des terrassements importants, et produit un impact fort dans le paysage.



## Volumétrie

Les volumes simples et traditionnels sont à privilégier et ne doivent pas être multipliés inutilement. La construction contemporaine est possible en espace protégé; toutefois, ces projets sont étudiés au cas par cas et ne sont autorisés que lorsque la qualité du projet architectural permet une intégration satisfaisante sur la parcelle et dans le paysage.





### Aspects constructifs et matériaux

Par leur architecture standardisée, les maisons de lotissement sont souvent déconnectées du contexte architectural environnant. Or, traditionnellement, l'architecture dépendait directement des conditions climatiques et des ressources à proximité. Sans devoir reprendre nécessairement toutes les particularités de l'architecture locale, certaines caractéristiques (volume, matériaux, teintes et modes constructifs régionaux) peuvent servir de point de départ à une écriture plus contemporaine qui reste attachée à l'identité des lieux. La pièce PA10 du dossier de demande d'urbanisme permet de préciser le règlement architectural, en complément du PLU.

### Clôtures

Les clôtures séparent les terrains et jouent un rôle primordial dans le dessin du paysage du lotissement, à l'intérieur comme en lisière, d'où l'importance de les maintenir perméables aux regards.

Les clôtures existantes, qu'elles soient bâties ou paysagères, sont à maintenir et à entretenir au maximum. Elles doivent d'ailleurs être identifiées dès l'étape de l'analyse du terrain afin de déterminer le découpage des lots qui en dépendent.

Les clôtures neuves doivent être adaptées au contexte environnant et peuvent prendre diverses formes : murs dans le prolongement des murs existants à proximité, ou plus simplement grillage noyé dans une haie vive, panachée, en port libre, composée d'essences champêtres locales ne comportant pas plus d'un tiers d'arbustes persistants. Elles jouent un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité (maintien du passage de la faune, diversité des essences).

### Plantations, volet paysager

Les aménagements paysagers sont tout aussi importants que la construction en elle-même. Ils doivent être pensés pour la mettre en valeur, mais aussi pour s'abriter des regards depuis la rue, procurer de l'ombrage et de la fraîcheur.

Tout abattage d'arbre suppose *a minima* d'être compensé par de nouveaux sujets aux valeurs équivalentes. Les arbres de première grandeur sains constituent de véritables atouts pour l'écosystème autour de la maison et il convient de les conserver absolument ; les haies bocagères, les bosquets jouent aussi leur rôle par la biodiversité et l'agrément qu'ils produisent.





## Réglementation

Le territoire hexagonal est couvert par différents types d'espaces protégés : abords de monument historique, site patrimonial remarquable (SPR) au titre du code du patrimoine (7%), site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement (4%).

Préalablement à tous travaux de construction, une demande d'autorisation d'urbanisme sous forme de permis d'aménager (formulaire n° 16297\*03) est obligatoire. À adresser à la mairie, elle est soumise dans le cadre de l'instruction à la consultation de l'UDAP, pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



## Transition écologique

La réduction de l'étalement urbain amène à concevoir un lotissement dans une approche intégrée qui combine innovation, respect de la biodiversité, efficacité énergétique et gestion responsable des ressources. La pertinence du découpage foncier, respectueux de la morphologie urbaine ou paysagère dans laquelle il s'intègre, doit organiser l'utilisation des terrains pour réduire l'artificialisation des sols et préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une perspective d'aménagement durable du territoire.

Le CAUE (Conseil en architecture, urbanisme et environnement) du département concerné est susceptible de vous fournir des indications pour accompagner votre projet.



## Pour approfondir

- Plateforme documentaire du CEREMA : <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/lotissement>
- Ingénierie de l'aménagement opérationnel Réf. Cerema FT234611 : <https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/ingenierie-amenagement-operationnel>
- Masbounji Ariella, *Faire ville avec les lotissements*, Paris, Le Moniteur, 2008.
- Christophe Jean-Claude, *Le lotissement, outil de maîtrise de l'urbanisation locale*, Paris, éditions Territorial, 2015.

## Fiches conseil associées

E  
01

Installer des capteurs solaires en site protégé

C  
01

Extension, surélévation d'une construction existante

E  
05

Intégration des piscines

E  
07

Le végétal en espace protégé

