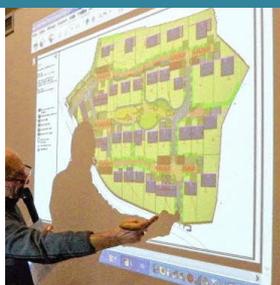




Création d'un lotissement privé :

Guide de recommandations municipales pour Mauléon et communes associées

Il est recommandé de consulter la dernière version de ce document en ligne sur le site.



Contact :

Mairie de Mauléon
Chargés du développement durable, de l'urbanisme et responsable du Centre Technique Municipal
Place de l'Hôtel de Ville
79700 Mauléon
05 49 81 17 00
mairie@mauleon.fr

www.mauleon.fr

Rédaction janvier 2016 – Mise à jour décembre 2017

Création d'un lotissement privé : guide de recommandations municipales

⇒ **Table des matières**

Préambule : un lotissement aux multiples qualités (p.1)

1. Exigences du nouveau quartier à créer : qualité de vie et qualité environnementale (p.1)

1.1. Favoriser la qualité de vie : une réflexion à l'échelle du lotissement (p.1)

- 1.1.1. Favoriser la mixité sociale (p.1)
- 1.1.2. La place belle donnée aux déplacements doux (p.2)
- 1.1.3. Des espaces verts justement nécessaires (p.5)

1.2. Favoriser la qualité de vie : une réflexion à l'échelle de la parcelle (p.9)

- 1.2.1. Optimiser l'occupation des sols et l'implantation du bâti (p.9)
- 1.2.2. Valoriser les potentialités énergétiques du plan de composition (p.12)

1.3. Des espaces publics faciles à entretenir (p.14)

- 1.3.1. Un mobilier urbain intégré (p.14)
- 1.3.2. Des trottoirs ? Est-ce bien nécessaire ? (p.15)
- 1.3.3. Joins de voirie et différence de niveau (p.15)
- 1.3.4. Recommandations relatives au réseau viaire (p.16)
- 1.3.5. Stationnements (p.16)
- 1.3.6. Limites de propriétés (p.17)

1.4. D'autres recommandations en faveur de la qualité environnementale (p.18)

- 1.4.1. Eclairage public : éclairer le strict nécessaire (p.18)
- 1.4.2. Postes techniques et boîtes aux lettres regroupées: prévoir leur implantation (p.19)

2. Quelques conseils quant à la composition de l'équipe et descriptif des missions de maîtrise d'œuvre (p.20)

2.1. Une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (p.20)

2.2. Missions de l'étude (p.20)

2.3. Descriptif des missions de la maîtrise d'œuvre (p.20)

3. Bibliographie (p.23)

Préambule : un lotissement aux multiples qualités

Ce document a pour objectif que :

- les nouveaux lotissements créés constituent un **ensemble harmonieux non stéréotypé**
 - les **parcelles y soient agréables à vivre**
- les **espaces publics y soient faciles à entretenir** et favorisent la **biodiversité**
 - le cadre de vie y permette les **relations humaines**

Construire différemment nos quartiers est un enjeu majeur de l'aménagement de nos communes. Loin de l'image du lotissement standardisé, la construction de nouveaux quartiers doit d'abord s'inscrire dans le territoire et l'identité communale. Il offre une réponse aux objectifs de la collectivité et aux attentes de la population, tout en prenant en compte les principes du développement durable.

C'est grâce aux échanges entre les membres de l'équipe pluridisciplinaire et l'instauration d'un **dialogue entre techniciens, élus et habitants** que des réponses adaptées permettront de garantir la qualité de l'opération.

Il est nécessaire d'observer l'existant et de resituer le projet dans son environnement : le paysage, les formes urbaines et architecturales, notamment dans le bourg auquel il va appartenir. Ceci se traduira dans les études, par des analyses plus fines du site et de son identité (physique, topographique, climatique, architecturale, paysagère, hydraulique, végétale). Pour vérifier la qualité du projet, des vues en 3 dimensions (faisant figurer des volumes bâtis ressemblant à ceux qui seront réellement édifiés) devront être fournis par le dessinateur du lotissement (**pour maîtriser les coûts, cette demande peut être adaptée en fonction du besoin**).

Il est souhaitable d'accompagner les acquéreurs dans leur construction. Le maître d'œuvre devra fournir une **notice explicative** pour aider le maître d'ouvrage à **expliquer les choix réalisés aux futurs habitants** du lotissement et **leur faire comprendre les avantages de leur lot**. (*dans le cadre d'une recherche de qualité esthétique des constructions il conviendra d'engager une mission d'accompagnement par un architecte*).

Le « *Guide pour concevoir et aménager son terrain* » rédigé par la Région Poitou-Charentes pourra également être remis aux futurs acquéreurs.

De plus, des actions de sensibilisation et d'information des futurs acquéreurs sur les différents aspects du développement durable peuvent être organisées dans le cadre d'un partenariat (Espace info énergie, CAUE...).

Des **compétences en urbanisme** seront un atout majeur pour satisfaire les objectifs précités.

Ce cahier de recommandations a pour but de décrire les orientations à donner au futur lotissement. Le bon sens et la réglementation en vigueur, appuyés par les connaissances techniques du maître d'œuvre, prévaudront à toutes ces recommandations. Ainsi, s'il désapprouve des points de vue, le porteur de projet est prié d'en discuter avec la municipalité.

Le maître d'ouvrage garde l'entière responsabilité des dispositions du projet.

1. Exigences du nouveau quartier à créer : qualité de vie et qualité environnementale

1.1. Favoriser la qualité de vie : une réflexion à l'échelle du lotissement

Afin de favoriser la qualité de vie au sein du lotissement, celui-ci devra favoriser la mixité et le lien social, les déplacements doux et comporter des espaces verts adaptés à un mode de gestion écologique.

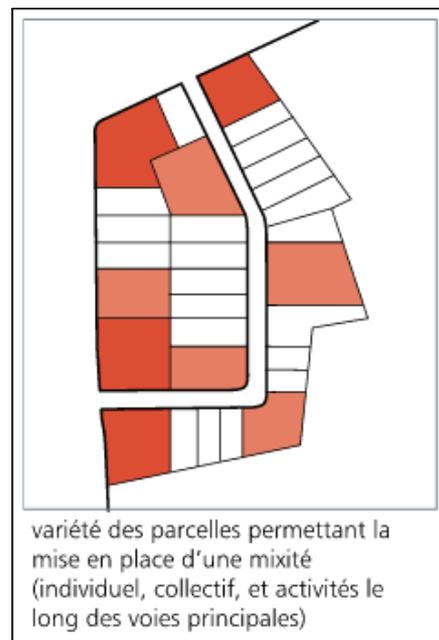
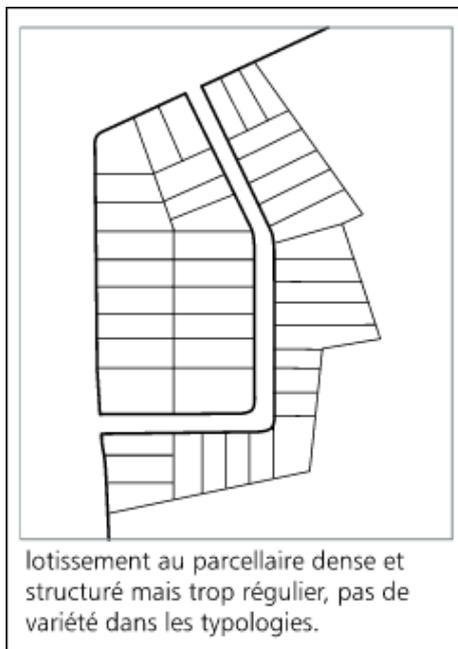
1.1.1. Favoriser la mixité sociale

Diversité de parcelles

Différents types de populations composent une ville, un quartier et en font un élément de cohésion sociale et de sociabilité au sein d'une même zone géographique. Familles, personnes âgées, jeunes, jeunes couples, locataires, propriétaires, différents niveaux de revenu et professionnels, sont autant de profils sociologiques à mélanger.

La diversité de l'offre doit pouvoir accompagner les habitants dans les **étapes successives de leur parcours résidentiel**. Cela passe notamment par une attention portée à des **tailles variées** de parcelles dans chacun des projets d'aménagement.

Les grandes parcelles devront être divisibles, pour le cas où elles ne trouveraient pas acquéreur (surface et forme divisibles et fourreaux pour réseaux en attente).



Extrait de « *Qualité urbaine et environnement des lotissements du Rhône* », CAUE du Rhône

Espace(s) collectif(s)

Une partie de l'espace public doit permettre, par sa localisation, sa taille, sa forme et son aménagement (ombre, protection contre le vent, possibilité de s'asseoir, terrain à peu près horizontal, sans obstacles...) des activités : jeux des enfants, surveillance des parents, conversations prolongées, repas de voisinage... Ceci sera vecteur de lien social dans le lotissement. Toutefois, sa taille devra être adaptée à l'échelle de l'opération.



1.1.2. La place belle donnée aux déplacements doux

Le quartier doit prévoir la possibilité de **cheminer à pieds** de manière agréable vers les lieux de vie de la commune (espaces verts, aires de jeux, centre-bourg, arrêt de car...).

L'omniprésence de l'automobile a entraîné des dysfonctionnements et un surcoût de l'aménagement des nouveaux quartiers. Pour réduire durablement son utilisation, il est nécessaire de penser des modes de déplacement alternatifs qui peuvent être la marche à pieds ou le vélo, mais également la trottinette, les rollers... De plus, un bon maillage viaire facilite les raccordements des réseaux techniques souterrains et limite l'usage de la voiture.

Il est primordial de penser ces futurs déplacements en amont de l'aménagement : prévoir des raccourcis pour accéder au centre, des cheminements pour aller à l'école, des espaces destinés au stationnement des vélos sur les sites attractifs... autant de solutions faciles à mettre en place pour diversifier les déplacements. Les modes doux ont de nombreux atouts : ils limitent les pollutions atmosphériques, ils sont synonymes de bonne condition physique pour les usagers et apportent du plaisir dans la mobilité.

La liaison des différents espaces verts de la commune peut également être prise en compte.



Solaize (69) - Le clos des éparviers - Chemin réservé aux modes doux¹

¹ « *Qualité urbaine et environnement des lotissements du Rhône* », CAUE du Rhône, novembre 2009, http://www.caue69.fr/Documents/Publications/PDFs/Qualite_urbaine_envionnementale_lotissements_Rhone.pdf



Grap champ – Isochrone des temps de parcours piétons AVANT réalisation du lotissement



Grap champ – Isochrone des temps de parcours piétons APRÈS réalisation du lotissement

Extrait de « *Qualité urbaine et environnement des lotissements du Rhône* », CAUE du Rhône

1.1.3. Des espaces verts justement nécessaires

Les espaces végétalisés sont des éléments clés du lotissement qui dessinent le paysage, avec le bâti. Pour être cohérente, l'implantation des structures végétales doit s'établir dans la logique du projet en relation avec l'existant.

Extrait du règlement du PLU, page 73

13.5. Création d'espaces communs dans les opérations de plus de 5 logements :
13% de la surface totale de l'opération (voirie comprise) doit être traitée en espace commun à tous les lots. 3 % de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace d'agrément. Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre à haute tige par logement.

Écran et protection, la végétation réduit l'impact des constructions ou des aménagements sur le paysage et assure de multiples barrières contre l'érosion, la pollution, le soleil d'été, le vent et autres intempéries...

La taille des arbres et des plantations à l'âge adulte doit être prise en compte pour leur implantation de façon à éviter des tailles trop fréquentes. La gestion de l'entretien sur le long terme est à considérer avec attention. Le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité (*voir point 2.4.3. Accueillir la biodiversité*).

Les espaces verts peuvent être **regroupés pour créer un espace public d'envergure intéressant** qui pourra être utilisé par les habitants lors de pique-nique de quartiers, balades... **Cet espace public peut être central, afin d'être un lieu de convivialité, de lien social (jardins partagés, vergers ...), et de palier la réduction de surface des parcelles.**

Les massifs isolés « bouche-trous » sont à proscrire.

Les systèmes de rétention d'eau pluviale peuvent être utilisés à des fins pédagogiques et ludiques en les intégrant dans des lieux de vie. Exemples: coulées vertes, mares...

Le chemin de l'eau va dessiner le lotissement autant que le schéma de voirie. En lien avec les choix d'assainissement, les ouvrages de gestion de l'eau (en particulier pour le pluvial) peuvent constituer des éléments de qualité et de valorisation des espaces. Le tracé de l'eau offre de multiples possibilités d'aménagement, loin de l'image de la dépression grillagée posant des problèmes de sécurité. L'eau est un facteur de biodiversité et une ressource vitale à préserver. La solution d'un enterrement systématique par busage des eaux de ruissellement éloigne l'eau des yeux des habitants et donc rend plus difficile la sensibilisation à sa protection.



Bassin d'orage avec faible pente intégré à la vallée²

² (extrait de « *Pour des nouveaux quartiers de qualité* », Collections Conseils pratiques d'aménagements, CAUE 85, 2009)

Le maître d'œuvre veillera à conserver dans la mesure du possible les plantations existantes : haies, vergers, arbres remarquables... L'entretien des arbres existants (élagage...) par les services de la ville devra être prévu avant le démarrage des travaux de viabilisation.

Au besoin, les haies et boisements existants peuvent être renforcés pour assurer une certaine tranquillité.

En cas de besoin, l'apport d'une **terre végétale de bonne qualité**, sans graines de mauvaises herbes (interdire l'apport de terre de chantier) sera exigé pour la création des espaces verts.

Grands arbres

Réserver dans quelques emplacements bien choisis (placette, fond de perspective) l'espace suffisant et y planter un ou deux arbres à croissance importante tels que chêne, hêtre, marronnier, platane, tilleul...). Le pied des arbres devra être pensé pour ne pas être taillé à la débroussailluse (plantes vivaces couvre-sols...). Les branches des arbres à taille adulte ne doivent pas gêner l'entretien (balayeuse de voirie...).

L'emplacement d'arbres dans les trottoirs ne donne pas de satisfaction actuellement (entretien du pied d'arbre, feuilles, branches sur les parcelles adjacentes...). Eviter cette configuration, sauf nouveauté conceptuelle à essayer.

Les massifs et arbres encaissés dans la surface, le végétal fait le volume



Les massifs encaissés collectent les eaux pluviales et encaissent le paillage. L'absence de bordures ne permet pas l'accumulation de feuilles et graines de mauvaises herbes dans les coins.

Photo : Un massif encaissé dans le revêtement. Le paillage organique reste en place et le massif collecte les eaux de ruissellement.

Les limites des massifs devront être arrêtées (bordurations ou encaissement).

Accueillir la biodiversité

Le projet devra préserver et développer les corridors écologiques, en rapport avec le diagnostic et accueillir la biodiversité dans les espaces verts.

La gestion de l'eau, des espaces verts ou naturels et des haies bocagères sera déterminante pour favoriser la biodiversité.

Une diversité d'habitats et de nourriture (essences à fruits de différentes saisons...) sera recherchée, afin d'accueillir de nombreuses espèces.

Les éventuels espaces à allure « naturelle » ou « sauvage » seront mis en valeur par des **cheminements rassurants**. Un **support de communication léger** devra être prévu pour valoriser ces espaces. Sa conception sera réalisée par les services de la ville.

Dans une optique de communication et sensibilisation, le site pourra être référencé comme refuge LPO...



Des essences indigènes seront implantées en priorité.



Pour les clôtures, les grands maillages sont préférables aux petits pour permettre la circulation des espèces (hérissons...).

Rôle de la haie champêtre pour la biodiversité

La haie est le siège d'un équilibre écologique dans lequel on trouve un grand nombre d'insectes, d'oiseaux, de mammifères, d'amphibiens et de reptiles. Les haies jouent un rôle fondamental pour la nourriture, offrent des sites de nidification et de refuge. Elles servent de corridor écologique et permettent à un grand nombre d'espèces de passer d'un milieu à un autre. Chaque espèce trouve sa place dans les différents étages de la haie : strate herbacée, arbustive ou arborée.

Les principaux végétaux du Bocage Bressuirais



Arbres (haut-jets)	Arbres intermédiaires	Buissons
Chêne sessile / <i>Quercus petraea</i>	Charme champêtre / <i>Carpinus betulus</i>	Troène vulgaire / <i>Ligustrum vulgare</i>
Chêne pédonculé / <i>Quercus robur</i>	Erable champêtre / <i>Acer campestre</i>	Fusain d'Europe / <i>Euonymus europaeus</i>
Châtaignier / <i>Castanea sativa</i>	Noisetier / <i>Corylus avellana</i>	Prunellier / <i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun / <i>Fraxinus excelsior</i>	Bouleau verruqueux / <i>Betula pendula</i>	Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i>
Hêtre / <i>Fagus sylvatica</i>	Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i>	Nerprun purgatif / <i>Rhamnus catharticus</i>
Merisier / <i>Prunus avium</i>	Pommier franc / <i>Malus sylvestris</i>	Bourdaine / <i>Frangula alnus</i>
Alisier torminal / <i>Sorbus torminalis</i>	Poirier sauvage / <i>Pyrus pyraster</i>	Houx / <i>Ilex aquifolium</i>
Noyer commun / <i>Juglans regia</i>	Néflier / <i>Mespilus germanica</i>	Genêt à balais / <i>Cytisus scoparius</i>
Cormier / <i>Sorbus domestica</i>	Saule marsault / <i>Salix caprea</i>	Ajonc d'Europe / <i>Ulex europaeus</i>
Tilleul à petites feuilles / <i>Tilia platyphyllos</i>	Saule blanc / <i>Salix alba</i>	Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i>
Aulne glutineux / <i>Alnus glutinosa</i>	Saule roux / <i>Salix atrocinerea</i>	Chèvrefeuille des bois / <i>Lonicera periclymenum</i>
Robinier faux acacia / <i>Robinia pseudacacia</i>	Orme Lutèce / <i>Ulmus resista</i>	Eglantier / <i>Rosa canina</i>

Extrait de <http://bocagepaysbranche.fr>

On observe parfois que les recommandations de règlements à visée esthétique ne sont pas toujours respectées et que les erreurs sont difficiles à corriger (haies monospécifiques, clôtures de qualité esthétique discutables...). La notice explicative à destination des accédants illustrera quelques bons exemples.

Extrait du règlement du PLU, page 73

13.3. La plantation de thuyas est interdite. Les plantations devront privilégier les essences locales nombreuses et variées : arbustes caduques (ex. : charme commun, érable champêtre, noisetier à fruits, saule marsault, prunier myrobolan, prunellier, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, argousier, ...) et / ou arbustes persistants (ex. : houx vert, laurier noble, laurier du Portugal, buis à feuilles rondes, troènes, laurier tin...). Il est recommandé de se référer à la plaquette publiée par le Conseil Général des Deux-Sèvres « **Deux-Sèvres Environnement – Guide de plantation des arbres et des haies** ».

Le fait **d'équiper les parcelles en haies et/ou clôtures pourrait permettre d'avoir un contrôle sur ces aménagements**. Un équipement partiel peut être envisagé, en privilégiant les limites entre espace public et privé. Le cas échéant, ces aménagements pourraient être valorisés dans un prix de parcelle légèrement supérieur aux autres (les acquéreurs faisant le choix d'investir dans une parcelle équipée à leurs frais, n'auront pas envie de couper les haies ainsi implantées ensuite).

Ces aménagements pourront également contribuer à préserver l'intimité des lots et éviter les vis-à-vis.

Attention toutefois :

- A maintenir la possibilité d'une implantation du bâti en limite de propriété
- A définir au préalable qui sera chargé de l'entretien de haie ainsi implantée (prévoir que l'entretien côté parcelle soit assuré par le propriétaire de la parcelle)
- A ménager une distance entre les arbres de hauts-jets et l'implantation du bâti
- A s'assurer que les parcelles restent attrayantes pour les futurs acquéreurs (rapport entre contraintes, prix, surface et qualité)

1.2. Favoriser la qualité de vie : une réflexion à l'échelle de la parcelle

L'implantation du bâti dans la parcelle est un élément fondamental de l'optimisation des qualités de celle-ci : espace privatif de qualité, gains énergétiques liés aux apports solaires.

1.2.1. Optimiser l'occupation des sols et l'implantation du bâti

Optimisation de l'occupation des sols

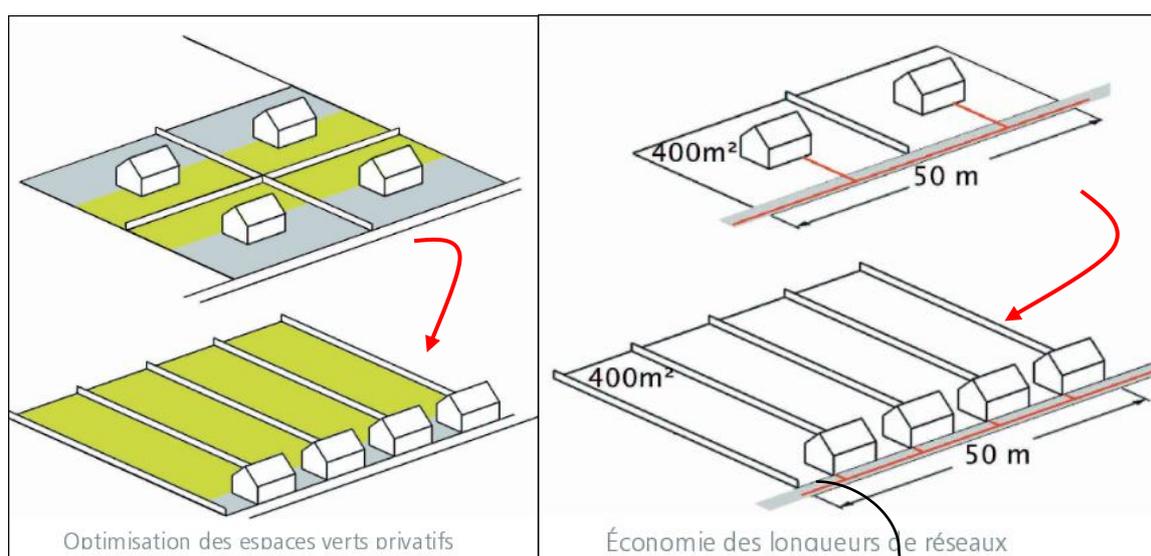
Un lotissement n'étant pas configuré en impasse est privilégié. La qualité des espaces publics du lotissement réside principalement dans l'affirmation de leur caractère public. Leur liaison directe aux voies et chemins est donc primordiale. **Éviter les clos, les culs de sac, et autres systèmes sans-issue réduit la privatisation des lieux d'habitat.**

Les voies sont calibrées en fonction du nombre de parcelles desservies et les grandes lignes droites sont évitées pour limiter les accélérations et la vitesse.

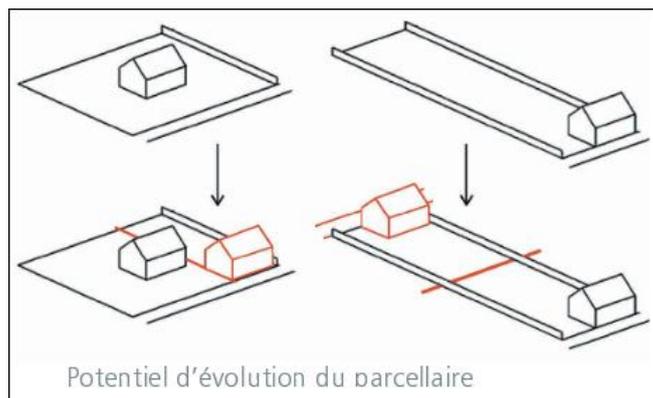
Optimiser l'occupation des sols permet d'utiliser au mieux l'ensemble du terrain, tant pour les espaces privés que pour les espaces publics. Ainsi, regrouper les usages communs sur un espace collectif libère les parcelles privées. Les stationnements sur les espaces publics optimisent la consommation d'espace et qualifient le paysage et le cadre de vie.

L'organisation parcellaire doit éviter les espaces perdus. Le parcellaire en bande avec un bâti en rapproché de la voie permet de libérer un jardin privé protégé à l'arrière qui occupe l'ensemble de la surface.

L'ensemble de ces mesures a **un lien avec la perméabilisation des sols**. Positionner le bâti le long de la voirie permet un **gain substantiel sur les linéaires de réseaux**, tout en limitant la perméabilisation des parcelles privées (grandes allées bitumées...). La mitoyenneté est aussi un facteur d'économie d'énergie, principalement en termes d'isolation et de chauffage. Enfin cette disposition du bâti sur la parcelle possède l'avantage de faciliter un redécoupage ultérieur du foncier. Attention toutefois à préserver un accès privé aux terrains depuis la voie publique.

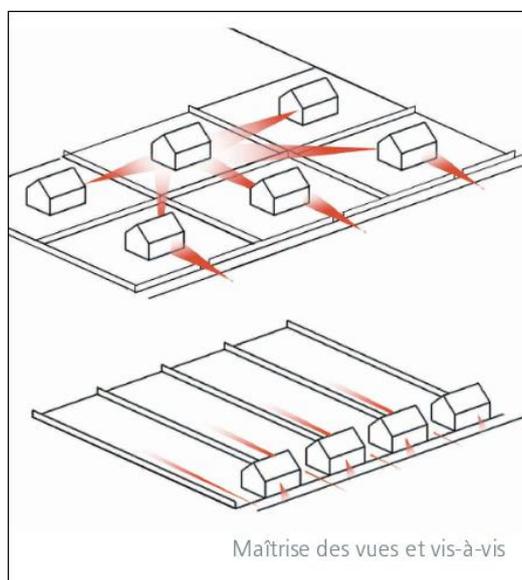


Ménager un accès privé depuis la voie publique



Optimisation de l'implantation du bâti dans la parcelle

Afin de favoriser un cadre de vie agréable, la composition urbaine du lotissement devra prendre en compte de manière judicieuse la répartition entre espaces privés, voirie et espaces verts publics, la réduction des vis-à-vis, etc.



Extrait de « **Qualité urbaine et environnement des lotissements du Rhône** », CAUE du Rhône

En outre, une répartition du bâti adéquat sur la parcelle limite les clôtures et dégage des vues sur le paysage ou des respirations végétales depuis l'espace public. Un parcellaire en longueur par exemple, ménage des espaces extérieurs privés sans vis-à-vis dont l'intimité est préservée. **L'implantation du bâti rapproché de la rue permet de favoriser un certain contrôle social, une ouverture sur la vie de la commune et évite le renfermement sur l'îlot.**

Le plan de composition et la proposition d'implantation du bâti dans la parcelle pourra veiller à ce que chacun puisse profiter d'une vue sur le grand paysage. Il veillera également à la réduction des vis-à-vis.

Espaces de transition

La création d'espaces de transition entre public et privé (un marquage au sol, une bande végétale ou des stationnements...) sécurise la sortie du logement sur les voies principales et offre une impression de calme face au domaine public et son trafic.



Donner un caractère aux rues grâce au plan de composition

Suivant le diagnostic réalisé, le maître d'œuvre veillera à retranscrire dans le plan de composition des traits identitaires de la commune d'implantation. Il réfléchira à la manière par laquelle le nouveau lotissement pourra avoir une âme, en cohérence avec son bourg.

« La définition d'ambiances différentes (extrait de « Pour des nouveaux quartiers de qualité, CAUE Vendée) »



• **ambiance 1 : rue de bourg.** L'accroche des maisons au sud de la voie marque l'entrée du quartier et lui donne un caractère urbain. Le choix d'une voie large de 12 m assure à cet axe un rôle de distribution à l'échelle de l'ensemble de la commune. L'accroche des maisons sur la voie dégage les espaces privés au sud-sud-ouest, ce qui d'un point de vue climatique est tout à fait profitable (panneaux solaires idéalement orientés - pente sud de préférence).

• **ambiance 2 : place.** La place est bordée de petits bâtiments collectifs à étages qui assurent une transition avec le bâti ancien du bourg, dense et haut. Au sud de la place, les parcelles ont des façades relativement étroites (12 m) et assez allongées, assurant un front bâti. Remarque : le découpage parcellaire en lanières ressemble au découpage ancien, où chaque maison débouche sur l'espace public, sans recul marqué par rapport à la voie.

• **ambiance 3 : placette.** La placette est entourée de constructions alignées directement le long de l'espace public. La maison ancienne existante dans le hameau ancien servira de référence aux accroches et aux clôtures. Ceci n'empêche en rien une architecture plus contemporaine, mais définit une certaine ambiance à respecter et à retraduire dans le futur règlement.

• **ambiance 4 : rue pavillonnaire.** Au sud de la voie de 9 mètres, les maisons sont alignées le long de la voie. Cette disposition permet une bonne orientation des pentes de toit et des espaces privés (jardins...). Au nord de la voie, la disposition des maisons n'est pas réglementée spécifiquement. Certaines sont en retrait pour dégager un espace privé au sud, alors que d'autres viennent quasiment à l'alignement afin de gagner de l'espace privé au nord. Toutefois, ces parcelles ne sont pas les plus favorables en terme d'exposition.

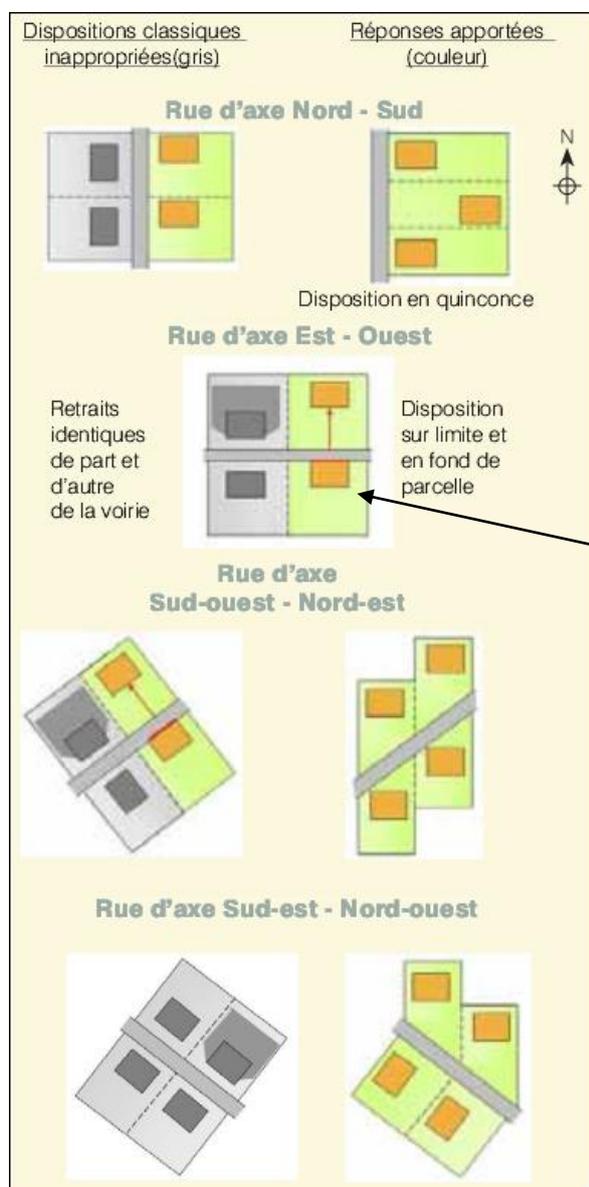
• **ambiance 5 : le réseau haie-fossé-vallée.** La vallée est un espace sensible, végétalisé et qui reste non imperméabilisé. L'ambiance champêtre est maintenue et renforcée. Les haies sont disposées parallèlement aux courbes de niveau. Des systèmes haie-talus permettent de freiner le ruissellement. Les fossés canalisent l'eau vers le bassin de rétention, situé au point bas en arrière du hameau constitué autour de la place.

L'emprise destinée au bassin permet de le configurer en pente douce, afin de pouvoir l'utiliser en période sèche (prairie humide, espace de jeux...). De plus, ceci permet une gestion et un entretien plus facile pour les techniciens de la commune. La vallée et les haies sont longées par des cheminements doux (piétons et vélos), qui maillent le quartier et remontent via les trottoirs vers le bourg. »

1.2.2. Valoriser les potentialités énergétiques du plan de composition

Les économies d'énergie sont un paramètre essentiel du développement durable. Elles induisent la limitation des rejets de gaz à effet de serre, la restriction de la dépendance énergétique et la création d'aménagements soutenablement financièrement pour les ménages.

Les lotissements y prennent part à travers une utilisation économe du foncier qui conserve les activités agricoles et le paysage rural. Le lotissement offrira les conditions favorables pour une réponse climatique optimale des habitations futures. L'orientation du terrain choisi est essentielle pour se protéger des vents dominants et pour un bon ensoleillement d'hiver qui sera modulé en été par une végétation judicieusement étudiée sous la forme d'écran, d'ombrage, de toitures végétalisées. La qualité de l'air en sera d'autant améliorée. Ainsi l'implantation de maisons passives voire actives permettra de prendre de l'avance sur la législation et de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de développement durable.



Règlement du lotissement autorisant à « coller » la maison à la rue afin d'agrandir le jardin sud arrière de la maison

⇒ Vérifier qu'aucune maison n'aura, du fait d'un découpage des lots mal conçu, sa façade sud sur rue et sa façade nord sur jardin

Extrait du guide de l'urbanisme durable du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Le maître d'œuvre devra mener une réflexion concernant:

- l'organisation du parcellaire
- le maillage des rues
- la distance séparant les bâtiments ainsi que **leurs hauteurs**, etc...

Les voies (en rapport avec la topographie) sont orientées de manière à privilégier les expositions sud pour les jardins, terrasses et pièces à vivre.

De même, les formes géométriques des parcelles et les implantations des constructions favorisent les apports solaires passifs.

Les ombres portées des bâtiments les uns sur les autres peuvent faire l'objet d'une simulation assistée par informatique (étude complémentaire), qui permet de positionner très finement les maisons. Ceci est particulièrement intéressant dans le cas de petites parcelles. On adoptera volontiers des formes et des volumes compacts mitoyens, plus économes en énergie. Les alignements d'arbres et les haies qui seront implantés ou conservés privilégieront le confort climatique des espaces collectifs et des axes de déplacements (ombrage et protection contre les vents).

1.3. Des espaces publics faciles à entretenir

L'expérience des agents chargés de la propreté des rues sans produits phytosanitaires nous incite à formuler un certain nombre de recommandations. Celles-ci visent à éviter des écueils dans les aménagements, afin que ceux-ci puissent être entretenus dans de bonnes conditions.

1.3.1. Un mobilier urbain intégré

Le mobilier urbain doit être intégré ou aménagé :

- ne pas créer d'espaces inaccessibles à la balayeuse par la pose de potelets mal placés
- prévoir des bandes supports imperméables



1.3.2. Des trottoirs ? Est-ce bien nécessaire ?

L'implantation de trottoirs n'est pas obligatoire. Sur la voirie tertiaire des lotissements, la circulation est si faible que les piétons marchent et les enfants jouent sur la chaussée, les trottoirs ne servant en fait que de stationnement « sauvage ». D'autres solutions peuvent être envisagées pour la circulation des piétons (voir 2.1.2).

1.3.3. Joints de voirie et différence de niveau

Le nombre de joints de voirie doit être limité au minimum et les joints doivent être de bonne qualité. Les matériaux complètement moulés seront privilégiés.

Il est également possible de penser des solutions sans différence de niveau, afin d'éviter l'accumulation de terre, de graines et de feuilles.

Limiter les joints et les différences de niveau : quelques exemples

Caniveau central	Pas de bordure, bande de matériau différent au même niveau
	
Gérer les eaux pluviales de la voirie grâce à des zones enherbées (évacuation de l'eau vers des noues sur les côtés)	
 <p data-bbox="212 1487 906 1552">Une rue sans trottoir avec des noues de chaque côté pour prolonger le caractère rural du bourg</p>	
	

1.3.4. Recommandations relatives au réseau routier

- Limiter les zones imperméables sur la voirie (proposer des solutions alternatives de type béton drainant ...)
- Prévoir des matériaux compatibles avec un entretien mécanisable (balayage, tonte, rabot...). Pas de bi-couche ou graviers.
- Prévoir des **dimensions adaptées à l'entretien** : largeur de passage (tondeuse, balayeuse...)
- Prévoir des géométries adaptées à l'entretien : casser les angles
- La voirie (tout compris : route + stationnement éventuel) devra être proche de 6 m de large (sauf grand axe). Une largeur inférieure donne une sensation d'étroitesse, une largeur supérieure est consommateur d'espace.

1.3.5. Stationnements

□ **Forte fréquentation** : revêtement imperméable : enrobé, pavage, béton. Entretien mécanisable : balayage avec balayeuse de voirie.

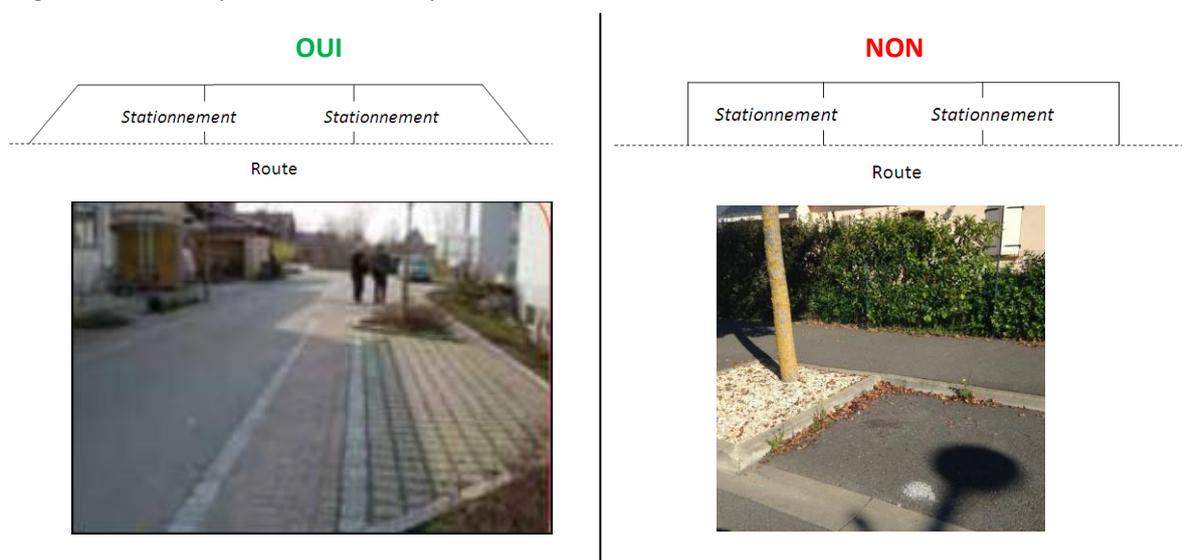
□ **Faible fréquentation** : revêtement perméable : sablage enherbé, pavage enherbé, terre-pierre enherbé...

Pour un stationnement en mélange terre/pierre engazonné, la vigilance du maître d'œuvre et des entreprises chargées des travaux (à travers le CCTP) devra être attirée sur :

- la fréquence de stationnement (ex: un terre pierre gazon est déconseillé pour un parking beaucoup de passages)
- la mise en œuvre du terre/pierre :
 - o entre 80 à 90 % de granulats
 - o proscrire l'ajout d'une fine épaisseur de terre en surface pour réussir le semis, ce qui créerait de la gadoue
 - o prévoir un gazon rustique à pousse lente (ou autre végétal rustique et nécessitant peu d'entretien) et son implantation dans des conditions optimales (date du semis, temps de levée sans piétinement...)
- ne pas mettre de bordures pour faciliter la tonte.

Le mélange-terre pierre utilisé en stationnement longitudinal permettra de casser l'effet massif d'une chaussée uniquement en enrobé.

Attention ! Les angles à 90 ° ne sont pas pratiques à entretenir avec une balayeuse. Privilégier des angles ouverts (supérieur à 130°) si présence d'une différence de niveau.



Les stationnements répartis sur le lotissement semblent adaptés au besoin de notre population rurale (stationnement linéaire par exemple...).

Extrait du règlement du PLU, page 71

ARTICLE 1A UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Il est exigé :

12.1. Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements sociaux pour lesquels 1 place minimum par logement est requise.

En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

1.3.6. Limites de propriétés

Le projet devra anticiper le devenir des limites de propriétés (enduits non finis, choix esthétiques peu harmonieux, mur réalisés après la voirie en la dégradant...).

Un mur de fondation pouvant supporter un futur mur de clôture et d'une hauteur d'une rangée de parpaing (20 cm) doit être réalisé par l'aménageur.

Une option de fourniture de certaines clôtures sur rue (voir les haies) peut être étudiée (voir point 2.1.3. *Accueillir la biodiversité*).

Extrait du règlement du PLU, p.71

11.7. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de clôture, un marquage au sol devra matérialiser la limite de propriété.

Sont interdits :

- la plantation de haies composées de résineux (notamment les thuyas)
- la création de clôtures en béton moulé
- l'emploi à nu (de chaque côté de la clôture) de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings...)
- le ciment naturel de couleur grise

Les grillages doivent être de couleur uniforme et neutre.

11.7.1. Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques :

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit par un mur bahut surmonté de grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, la partie pleine du mur ne pouvant dépasser 0,90 m et la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m
- soit par un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie.

11.7.2. Clôtures sur les limites séparatives :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

D'un point de vue esthétique, des murs de taille basse sont préférables aux murs de 1,50m (limites de voies publiques) ou 2 m (limites séparatives). Néanmoins, le règlement du lotissement doit être compatible avec le PLU. Aussi, des exemples de composition de murs bahut peuvent être présentés dans la notice explicative.

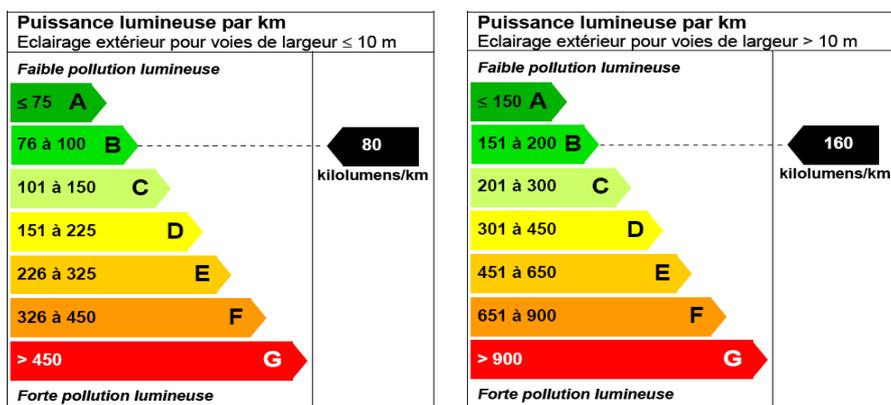
1.4. D'autres recommandations en faveur de la qualité environnementale

1.4.1. Eclairage public : éclairer le stricte nécessaire

L'éclairage public devra être ramené au juste nécessaire afin de maîtriser les coûts d'investissement et de fonctionnement (**éviter le suréquipement**) ainsi que la pollution lumineuse.

Il est à noter que la pratique actuelle de la collectivité consiste à éteindre l'éclairage public des lotissements l'été et à l'éteindre de 22h30 à 6h30 le reste de l'année (horloges astronomiques).

Les lampadaires peuvent être espacés. L'homogénéité de l'éclairage sur les voies secondaires et résidentielles n'est pas indispensable.



Extrait du CCTP éclairage public de l'ANPCEN (Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'environnement Nocturnes)

Par ailleurs, l'éclairage peut être adapté aux simples piétons (hauteur des mâts réduite, **bornes lumineuses** peu rapprochées...). Les points de sécurité (virages...) peuvent être travaillés par un marquage réfléchissant ou une signalisation adaptée.

Une solution à détection peut être envisagée. La possibilité d'un allumage forcé à 2 heures pour les espaces publics collectifs éclairés (espace de convivialité) peut être étudiée.

Un fonctionnement permanent avec baisse d'intensité peut être envisagée pour la période de 18h à 20h ou 22h30 pour éviter le « clignotage », puis un fonctionnement à intensité normale par détection le reste du temps.

L'éclairage public ne devra pas créer de nuisances aux habitations.

De manière générale, il faut rechercher des luminaires qui n'éclairent que le sol (éliminer les déperditions latérales).

Le mât d'éclairage devra être intégré afin d'être protégé et de ne pas gêner l'entretien (balayage...).

1.4.2. Postes techniques et boites aux lettres regroupées : prévoir leur implantation et intégration

Le dossier d'autorisation de lotir devra prévoir l'emplacement et le dessin précis des postes techniques (transfos...) et boites aux lettres regroupées, le cas échéant.

Ceux-ci devront être intégrés esthétiquement.

La notice explicative à destination des acquéreurs comprendra un paragraphe sur les solutions d'intégration des boitiers techniques individuels hors murs de clôture.

2. Quelques conseils quand à la composition de l'équipe et descriptif des missions de maîtrise d'œuvre

2.1. Une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire

Elle doit être constituée au minimum :

- d'un urbaniste ou d'un architecte-urbaniste,
- d'un paysagiste
- et d'un bureau Voiries et Réseaux Divers (VRD).

Selon le projet, on peut y ajouter les compétences d'un géomètre, associé en amont ou tout au long du processus, d'un Bureau d'Etudes Techniques (BET) ayant les compétences pour les obligations liées à la Loi sur l'Eau et d'un Bureau d'Etudes Énergie.

2.2. Missions de l'étude

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra fournir les prestations suivantes :

- le diagnostic
- le plan de composition
- le règlement
- l'autorisation de lotir (déclaration préalable et permis d'aménager)
- la phase opérationnelle
- la rédaction d'une notice à destination des acquéreurs.

Chaque étape devra être validée par le maître d'ouvrage avant que le maître d'œuvre n'entame le travail de l'étape suivante.

2.3. Descriptif des missions de la maîtrise d'œuvre

Le **diagnostic** porte au minimum sur :

- les principaux éléments de composition paysagère, le chemin de l'eau étant à considérer de façon très attentive (cours d'eau, haies, végétaux, pentes, vues),
- l'analyse de la trame viaire (voies automobiles et douces),
- l'observation des niveaux de densité du secteur et des formes urbaines existantes (bourg, hameau, quartier pavillonnaire),
- l'inventaire des nuisances.

Le **plan de composition** du nouveau quartier s'appuie sur le diagnostic (topographie...). Il montre graphiquement les points suivants :

- définition des caractéristiques de l'espace public : voies et espaces collectifs (usages publics, gabarit des voies, traitement du sol...), liaisons cyclables et piétonnes (espaces verts, coulées vertes...).
- définition des caractéristiques du domaine privé (implantation dans la parcelle, volumétrie et orientation du bâti, sens du faîtage éventuel, nature des clôtures, palette végétale, nature des matériaux, suggestions d'implantation optimale, mitoyenneté...).
- définition éventuelle des volumes de construction admis, dans un souci de préserver pour chacun l'accès à l'énergie solaire.

Exemple : extrait d'un plan de composition³

Les parcelles de taille supérieure à 700 m² sont proscrites.

Les "petites" parcelles d'une largeur limitée, constituent des fronts bâtis structurant les espaces publics (places, placettes). La densité des formes d'habitat décroît du secteur du centre-bourg aux

³ Extrait de « Pour des nouveaux quartiers de qualité », CAUE de Vendée

zones naturelles en passant par les hameaux. Des cheminements hiérarchisés et bien connectés au réseau existant mettent en scène des vues sur le bourg, en particulier sur le clocher.



Le **règlement** précise les règles d'urbanisme en lien avec le règlement du PLU (si il y en a un) vis-à-vis des zones à urbaniser. Il traduit sans complication les principes demandés aux futures constructions pour maintenir la cohérence et atteindre les objectifs choisis. La rédaction de ces règles doit faire preuve de subtilité et de souplesse pour permettre des évolutions profitables à tous. Cet équilibre nécessite une bonne concertation entre les différents acteurs du nouveau quartier en amont. Dans un lotissement, le règlement a une durée de 10 ans.

Pour garantir que le plan de lotissement aboutisse à un ensemble de logements en harmonie avec le site, la principale difficulté est d'encadrer les constructions futures afin que l'intérêt individuel des particuliers respecte les engagements pris collectivement par des règles et des recommandations claires.

Les terrassements devront être limités au strict nécessaire.

Pour ne pas multiplier les règles sur le territoire, les cahiers des charges seront évités.

LE PLAN DE COMPOSITION ET LE RÈGLEMENT DOIVENT TRAITER LES SEPT THÈMES SUIVANTS :

- Economie de l'espace et intégration architecturale
- Plan masse bioclimatique
- Qualité paysagère et biodiversité
- Utilisation et traitement écologique des eaux pluviales
- Déplacements non motorisés favorisés
- Limitation des bruits et autres nuisances
- Réduction des déchets collectés et valorisation des déchets verts.

L'**autorisation de lotir** sera préparée en cohérence avec les autres documents fournis.

La **phase opérationnelle** s'établit avec l'équipe de conception et les entreprises choisies, au terme d'une mise en concurrence. Cette mission de maîtrise d'œuvre peut être totale ou partielle, et ira dans le cas d'une mission totale jusqu'à la réception du chantier. Concrètement, cette phase regroupe :

- les travaux de VRD (terrassement, voirie et espaces publics, branchements divers, etc...),
- la réalisation des travaux sur les lots,
- les aménagements des espaces publics et le traitement paysager,
- les travaux de finition.

Sur le chantier, il est toujours possible d'avoir une démarche respectueuse de l'environnement. L'attention du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre portera alors sur :

- la gestion "durable" avec protection et préservation des végétaux existants,
- la gestion des déchets durant le chantier,
- les choix éthiques des fournitures et la mise en œuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement,
- le calendrier des travaux, respectant au maximum l'écologie du site,
- la limitation des nuisances pour les riverains du projet et l'environnement immédiat.

La rédaction d'une notice à destination des acquéreurs

L'équipe de maîtrise d'œuvre est chargée de la rédaction d'une notice explicative à destination des futurs acquéreurs.

Cette notice devra :

- argumenter de manière illustrée, les choix réalisés dans le lotissement (type de voirie, mixité sociale, optimisation de l'occupation des sols, espaces verts, éclairage public, architecture, valorisation des potentialités énergétiques...)
- conseiller les futurs acquéreurs globalement sur : une architecture non stéréotypée et les écueils à éviter, la conception bioclimatique, les avantages de la mitoyenneté, différents exemples de clôtures esthétiques et d'intégration de boîtiers techniques hors murs de clôture,
- présenter les avantages de chaque parcelle, en apportant des conseils sur l'implantation du bâti dans chacune d'elles, au bénéfice :
 - o des économies d'énergie
 - o de la réduction des vis-à-vis
 - o de la réduction des linéaires de clôtures
 - o de l'optimisation de l'espace privatif et des vues paysagères.

Hors mission

L'**évaluation** du nouveau quartier est organisée en vue d'améliorer au fil du temps le projet, et d'en tirer une expérience profitable pour les opérations futures. Voici une liste non exhaustive de critères permettant une évaluation du projet :

- Evaluation économique : faire un bilan financier sur la commercialisation des lots (difficultés, demandes particulières, etc.) ; analyser les questions techniques de maintenance, en regardant les performances et les coûts de la gestion des différents services à la population (en les comparant à des quartiers existants)
- Evaluation sociale : évaluer l'impact du nouveau quartier sur la vie du bourg et sur les équipements existants (utilisation des salles communales, fréquentation des commerces, circulations, fréquentation des écoles, etc.) ; analyser l'image du quartier perçue par les habitants ; analyser les liens sociaux, en faisant état des relations entre les différents habitants (vie de quartier et monde associatif).

3. Bibliographie

- « **Aménager durablement les petites communes** », Visite d'écoquartiers en Bretagne, 18 et 19 septembre 2014, organisé par la DREAL et l'IFREE Poitou-Charentes, Compte-rendu rédigé par la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais
- « **Concevoir un lotissement pour un entretien sans pesticides** », Paul MOREAU, Paysage et Maître d'œuvre, Colloque régional « Réduction des pesticides dans nos communes » du 1^{er}/10/2014 à Saint Pierre Montlimard
- « **35 conseils pour réussir un lotissement** », Ministère des Transports, de l'Équipement et du Tourisme Vert, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, janvier 2006
- « **Guide d'aménagement et de développement durable pour les projets d'extension et de renouvellement urbain à vocation d'habitat (lotissements, ZAC)** », Conseil Départemental du Bas Rhin, SDAU, Mario CECCONI et Fabien DERSE, étudiants en Master «Aménagement, urbanisme et développement des territoires», 2007, http://www.scotbessin.fr/site/ressources_4/GuideurbanismedurableCG67.pdf
- « **GUIDE de la définition et des bons usages des MATERIAUX DE REVETEMENT et du PETIT MOBILIER URBAIN relatifs à l'espace public** », Pays de Gâtine, Parthenay, 2011
- « **Guide des alternatives au désherbage chimique** », décembre 2005, Cellule d'Orientation Régionale pour la Protection des Eaux contre les Pesticides Région Bretagne,
- « **Le guide de l'éclairage public** », Delta Sèvre Argent, 2013
- « **Guide pour concevoir et aménager son terrain** », Région Poitou-Charentes,
- « **Les aménagements urbains comme alternative au désherbage** », AFPP – 2^{ème} conférence sur l'entretien des espaces verts, jardins gazons, forêts, zones aquatiques et autres zones non agricoles – Angers – 28 et 29 octobre 2009
- « **Lotissement de la Perrières** », Prailles, Caue 79, 2008
- « **Pour des nouveaux quartiers de qualité** », Collections Conseils pratiques d'aménagements, CAUE 85, 2009
- « **Qualité urbaine et environnement des lotissements du Rhône** », CAUE du Rhône, novembre 2009, http://www.caue69.fr/Documents/Publications/PDFs/Qualite_urbaine_envionnementale_lotissements_Rhone.pdf
- « **Quartier de la Garlière** », Pompaire, CAUE 79, 2008
- « **Quartier des Ouzines** », Spevret, Caue 79, 2008
- CCTP éclairage public de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'environnement Nocturnes