



Pistes pour l'intégration paysagère des lotissements

Fiches conseils à l'usage des élus du Pays



Vous avez un projet de lotissement ?...

Les questions à se poser pour un projet qualitatif

Lors des travaux de préparation de la charte paysagère du Pays entre Seine et Bray, la question du lotissement est souvent venue illustrer le caractère de plus en plus périurbain du territoire. Nécessaire pour les uns afin d'assurer la vie de la commune, tâche urbaine peu esthétique et contraire à l'identité rurale du territoire pour les autres, il divise souvent. Or, il existe une confusion entre l'outil d'aménagement que constitue la procédure de lotissement et la manière dont cet outil est, parfois, mal utilisé par les aménageurs.

Certes, la procédure de lotissement ne garantit en soi aucune qualité architecturale, mais la construction sur lots individuels n'est pas une meilleure garantie du respect de l'environnement local, même si son impact visuel apparaît moins massif. Pour l'aménagement de nouveaux quartiers, il reste l'outil privilégié en zone rurale et périurbaine, permettant d'assurer le développement de la commune en organisant l'urbanisation selon un plan d'ensemble.



La qualité du lotissement dépend donc avant tout de la qualité de ce plan d'ensemble et des moyens donnés en amont pour le réfléchir et l'intégrer au tissu existant. Ce guide a pour objectif de donner quelques pistes de réflexion afin de favoriser au mieux leur intégration paysagère et leur amélioration.

Définition juridique du lotissement

Article L 442-1 : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

La création d'un lotissement se fait dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, selon l'importance du projet.

Mode d'emploi :

Ce guide a été conçu comme un ensemble de fiches conseils abordant chacune une problématique de l'intégration paysagère du lotissement. Chaque fiche est divisée en trois parties : illustration de mauvaises pratiques, pratiques préférables et enfin les questions à se poser et les outils disponibles.

Il ne s'agit aucunement de délivrer des recettes, chaque situation étant spécifique. Toutefois, quelque soit le contexte, ces fiches peuvent constituer une grille de lecture et d'analyse qui vous permettra de juger de la qualité d'un projet de lotissement ou d'identifier des pistes d'amélioration de vos outils réglementaires.



Suivez le guide !

Tout au long des fiches conseil, ce petit personnage viendra vous signaler les bonnes et mauvaises pratiques et vous guidera dans votre lecture.





Sommaire

- Fiche 1 - Intégrer dans le grand paysage**
- Fiche 2 - Valoriser le patrimoine local**
- Fiche 3 - Gérer la composition parcellaire**
- Fiche 4 - Créer une voirie de qualité**
- Fiche 5 - Gérer les eaux de ruissellement**
- Fiche 6 - Créer et gérer les espaces publics**
- Fiche 7 - Réglementer au niveau de la parcelle**
- Fiche 8 - Pour aller plus loin**

Le "Guide d'Intégration Paysagère des Lotissements" a été élaboré par le Syndicat Mixte du Pays entre Seine et Bray d'après le travail de l'entreprise FOLIUS Eco Paysage, repris et amendé par Stéphane Jot et Emilien Coulon.

Directrice de la publication : Brigitte LANGLOIS - Rédacteur en chef : Stéphane JOT - Conception : FOLIUS Eco-Paysage; Stéphane Jot et Emilien Coulon - Mise en Page : Stéphane Jot et Emilien Coulon - Crédits photos : Folius Eco Paysage - Heka Photographie (photos p. 2 et 4), Environnement Vôtre, Stéphane Jot.

Remerciements à Benoît, Céline, Stéphanie, Véronique et Jocelyne au regard professionnel et aiguisé.



Contacts :
Syndicat Mixte
30 Place de la Mairie
76116 Blainville-Crevon
Stéphane JOT : 06.18.36.91.35
Jocelyne Styns : 02.35.23.86.18
pays.seine.bray@wanadoo.fr
www.seineetbray.fr





La charte Paysagère du Pays entre Seine & Bray

Travailler sur le paysage, c'est améliorer le cadre de vie des habitants, des visiteurs, et c'est aussi transmettre un héritage. Afin que chacun puisse prendre conscience des richesses paysagères du Pays, et de la nécessité de les préserver pour créer un paysage futur de qualité, le Pays entre Seine et Bray s'est engagé dans la réalisation d'une charte paysagère.

Découvrez la charte paysagère, son diagnostic et le programme d'action sur :

www.seineetbray.fr



Subir la localisation des projets d'urbanisation

Toute nouvelle urbanisation engendre une modification du paysage, qu'il s'agisse d'habitat diffus ou de lotissement. Si l'habitat diffus donne le sentiment d'être mieux intégré en raison de son côté "homéopathique", l'impact paysager n'en est pas toujours moindre. Dans les deux cas, la localisation est déterminante.



Pourtant hors lotissement, l'impact visuel de ces nouvelles constructions ne s'inscrit pas dans le cadre formé par la végétation. Ces constructions ne sont donc pas en harmonie avec le reste du bourg.

Le village s'est développé le long de l'axe routier principal. S'il s'agit souvent d'une caractéristique historique du village, il n'en demeure pas moins aujourd'hui préférable d'affirmer une centralité et éviter de fermer la vue sur le grand paysage. La création d'une nouvelle urbanisation dans l'épaisseur, à proximité des services, donne du sens au projet urbain.

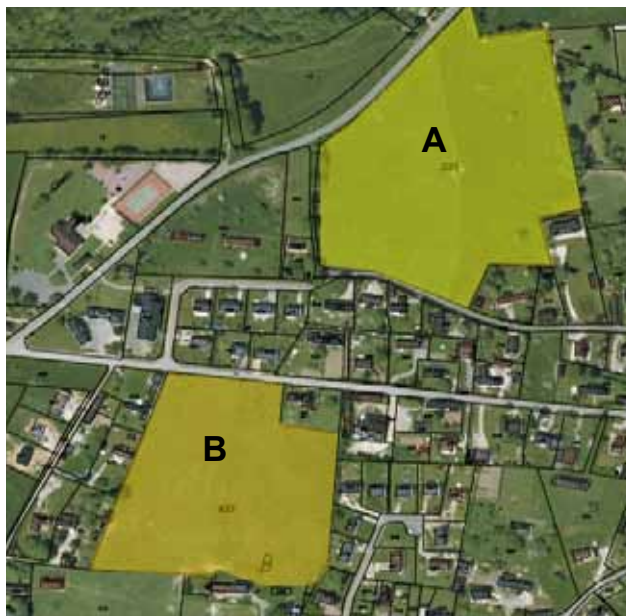


FICHE 1 - Intégrer dans le grand paysage



Anticiper la localisation des zones d'urbanisation

Le choix initial d'implantation des zones à urbaniser est primordial pour une intégration paysagère optimale. Pour la préservation de la silhouette des communes et du grand paysage, la valorisation des dents creuses est plus favorable car inscrites dans un contexte déjà bâti.



Ici, comparativement à la zone B, la zone A aura un double impact en fermant pour les habitants la vue sur la forêt et la vallée, et de l'extérieur en modifiant totalement la première perception du bourg. La zone B est donc à privilégier.

D'une manière plus globale, il est souhaitable de s'interroger si la localisation envisagée permet une bonne insertion dans la commune : proximité du centre, des équipements et services, desserte en voirie, transports collectifs, liaisons piétonnes, deux roues, ... Cela n'en rendra que plus acceptable le projet de construction.





Ne pas gérer la liaison entre les zones d'urbanisation

L'intégration paysagère d'un lotissement s'envisage d'abord en analysant son impact sur la silhouette de la commune. C'est souvent cette liaison, lorsqu'elle est mal traitée, qui amplifie l'effet "masse" des lotissements de moyenne ou grande ampleur et donne cette impression de dénaturer l'aspect de la commune...



absence de lisière arborée



A la place des anciens vergers s'installent les lotissements. Il n'y a plus de lisière, la forme de bourg n'est plus respectée. La création d'une trame végétale (haie bocagère, plantation d'arbres d'hauteurs diversifiées...) permettrait de minimiser l'impact visuel global.

Il n'existe plus ici de transition harmonieuse entre le bourg et la plaine. Les lotissements prennent la place des prairies donnant parfois un effet de contraste flagrant entre l'identité rurale et l'identité périurbaine.



absence de transition

FICHE1 - Intégrer dans le grand paysage



L'objectif : maintenir une trame végétale

Il est absolument nécessaire de maintenir une trame végétale autour du lotissement afin de créer une coupure visuelle et respecter les transitions paysagères. Il conviendra alors de favoriser au mieux la préservation des haies existantes en l'imposant au lotisseur (soit par la négociation, soit au sein du document d'urbanisme en vigueur) ou d'inciter à la plantation.



haie libre gérant correctement les limites



La mise en place ou la conservation d'une haie libre d'essences locales est un bon élément pour gérer la transition entre les cultures et le bâti.





Voici un exemple concret de traitement paysager de la lisière du lotissement. La première photo illustre la situation d'un aménagement récent non traité de manière globale. Lors de la création du projet, il aurait été utile de s'assurer de préserver une vue sur l'édifice remarquable et d'assurer la transition par la plantations de haies et arbres. Le village ci-dessous illustre le rendu définitif que l'on aurait pu attendre (lisière arborée de bonne qualité, transition entre le village et les cultures assurée).





Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les questions à se poser au préalable :

Que ce soit dans le cadre de la préparation d'un document d'urbanisme ou si un projet de lotissement est envisagé, il est nécessaire de procéder au préalable à un rapide diagnostic et d'estimer l'impact potentiel de l'urbanisation du site.

Au préalable :

- Vérifier l'impact des constructions au niveau du site envisagé : depuis le lointain, depuis les principaux axes de circulation, depuis les chemins ;
- Ne pas oublier l'impact de la topographie car plus le terrain est pentu, plus on est vu de l'espace environnant.

Pour cela :

- Demander des esquisses de perspectives de loin et de près ;
- Demander la production d'un plan topographique pour le lotissement.

Inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Préserver les haies, arbres, et même vieux murs permettant de maintenir la lisière ;
- Réaliser des plantations nouvelles de nature à créer une protection.

Utiliser les possibilités offertes par le règlement du PLU :

Seul un document d'urbanisme comme le PLU, par son règlement, permet de situer les localisations préférentielles de l'urbanisation et d'en orienter le contenu (la carte communale ne contient pas de règlement spécifique et renvoie uniquement au Règlement National d'Urbanisme - RNU). Il peut protéger les forêts, linéaires de haies ou arbres (cf. art. L130-1).

L'article L130-1 du code de l'urbanisme :

“ Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.”

Créer des orientations d'aménagement :

Le PLU dispose également d'un outil propice à la protection de la silhouette de la commune : l'orientation d'aménagement. Elle permet de préciser sur un secteur à urbaniser un certain nombre de règles que l'aménageur devra obligatoirement respecter tel que la plantation de haies. A défaut, c'est par la négociation autour du cahier des charges du lotissement qu'il faudra chercher à orienter le projet.



Cette orientation d'aménagement illustre la possibilité offerte aux communes de réglementer le mode de gestion de la lisière en obligeant l'éventuel futur lotisseur à préserver une haie existante et à planter des haies arbustives sur talus ou non.





Oublier le contexte existant favorise la banalisation

Un site potentiel pour l'implantation d'un projet n'est pas une page blanche, d'autant plus en milieu rural ou périurbain. La prise en compte d'un vieil arbre, d'une haie, ou d'un vieux bâtiment ne doit pas être considérée comme une gêne à l'aménagement mais comme un moyen d'intégrer le projet dans son environnement et de préserver "l'ambiance" du lieu qui préexistait.



L'absence de contraintes, c'est le risque d'aboutir à la création d'un projet rectiligne, artificialisé, propre, mais sans originalité et qui, s'il est d'ampleur, banalisera de manière importante le paysage de la commune. Sans contraintes, la recherche de la rentabilité (rapport entre nombre de lots et les coûts de viabilisation) conduira inmanquablement à la forme paysagère la plus pauvre.

Un lotissement neuf mettra de nombreuses années avant d'atteindre son aspect «final» ou du moins prévu. L'absence d'éléments anciens prolonge cette durée d'intégration.



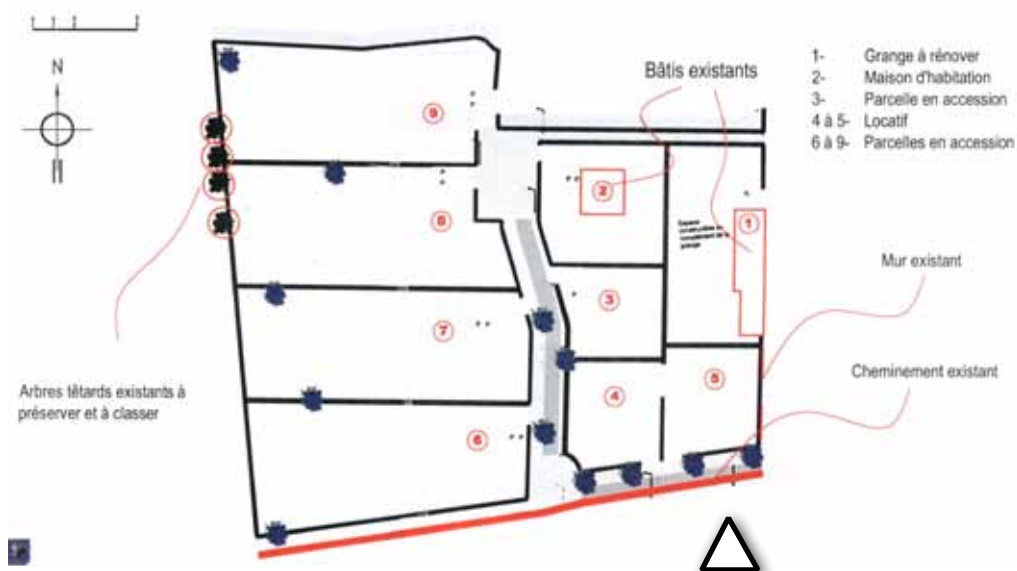
La création de constructions sans plan d'ensemble peut amener à une fermeture progressive du paysage en cachant des éléments de patrimoine végétal ou bâti. Cette impression est souvent renforcée par la création de murs végétaux avec les haies de thuya.





Intégrer le patrimoine bâti

Comme le patrimoine végétal, le patrimoine bâti du lieu peut à la fois permettre l'intégration paysagère du lotissement ou servir de support à la constitution d'espaces publics voire d'équipements publics.



Ce projet de lotissement s'inscrit dans un corps de ferme doté d'une grange à rénover ainsi que d'une maison d'habitation. Le principe retenu est de préserver toutes ces constructions, de rénover la grange et de la vendre avec une parcelle. Une haie libre ainsi que 4 saules têtards sont préservés en les maintenant dans le domaine public afin d'en assurer la pérennité.



Intégrer le patrimoine naturel existant

Le patrimoine naturel existant peut participer à la valorisation du lotissement par sa qualité paysagère intrinsèque mais aussi parce qu'il oblige à une composition urbaine originale en assurant une relation immédiate avec le site. Quelque soit son ampleur, le patrimoine naturel assurera un pré-verdissement atténuant l'impact visuel fort des lotissements neufs.



La préservation de ces haies et vergers est de nature à faciliter largement l'intégration du bâti qui viendrait s'inscrire dans ces sites. Même un arbre majestueux peut être un élément d'intégration fort dans un lotissement, qu'il soit sur le domaine privé ou public.





Les mares, en milieu rural et périurbain, constituent des atouts paysagers en plus de leur rôle hydraulique.



Conserver des perspectives sur le patrimoine

Dans le cas où le site est à proximité d'éléments remarquables du patrimoine végétal ou bâti, il peut être utile de les mettre en valeur et de préserver les perspectives paysagères de ces éléments.

FICHE 2 - Valoriser le patrimoine local



Axe de cheminement, préservant la perspective



Sur cet exemple, le projet initial aurait totalement fermé la vue sur la vallée et le château en contrebat. L'intégration d'un axe central de cheminement permet de préserver la perspective et oblige à une diversification du parcellaire qui rend le projet plus intéressant d'un point de vue paysager.





Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les questions à se poser au préalable :

Lors de la préparation du document d'urbanisme ou lors de la préparation d'un projet de lotissement, il est donc indispensable d'effectuer un diagnostic des éléments patrimoniaux afin d'envisager leur utilisation ou leur sauvegarde.

- Existe-t-il des haies, arbres, mares, bâtiments à préserver ?
- Quel est l'état sanitaire de ces éléments végétaux afin d'identifier un risque futur pour les constructions ?
- La mare existante peut-elle avoir un rôle futur de gestion des eaux pluviales dans le cas d'un aménagement ?
- Quels sont les sites et vues remarquables du village ?
- Existe-t-il des cônes de vues à préserver ?

Les mesures de protection des arbres permises par le PLU :

- Interdire ou limiter l'abattage,
- Définir des obligations de plantation ou de replantation en fonction de la nature d'occupation du sol (parking, logement, ...) et de la surface (N arbres par m2),
- Classer les espaces boisés (bois, forêts, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement) comme le permet l'article 130-1 du code de l'urbanisme.

Les mesures de protection du patrimoine :

L'existence d'un patrimoine bâti inventorié mais non protégé n'a pas de conséquence réglementaire directe. Si la commune choisit de le prendre en compte, elle peut alors au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter (...) monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Utiliser les orientations d'aménagement pour préserver les perspectives:

Lors de la réalisation du document d'urbanisme, la commune a la possibilité de définir des orientations d'aménagement des zones à urbaniser. Dans ce cas, des coulées vertes, des axes de cheminements, peuvent permettre de conserver une perspective sur un élément de patrimoine paysager. Il ne faut pas toutefois créer de longues lignes droites qui n'ouvrent sur un élément remarquable (une belle maison en fond de perspective, un arbre majestueux, un clocher....).

Cônes de vue préservés grâce aux orientations d'aménagement.





La pauvreté paysagère de la standardisation

La pauvreté paysagère du lotissement est souvent directement liée à la standardisation de son parcellaire et à son manque de liaison avec le contexte urbain. Pour éviter une trop grande standardisation, il est souhaitable d'étudier la structure du bâti existant et son organisation parcellaire. Par ailleurs, l'intensité du tissu urbain et la mitoyenneté ne sont pas étrangères à la ruralité du pays entre Seine et Bray. La maison au centre de sa parcelle est plutôt une forme moderne.



◀ Désordre et confusion. Le village devient illisible. Il s'étale mais s'organise autour de rien. C'est la politique du remplissage; alors que l'église et un bâtiment ancien, éléments marquants du village auraient pu servir de références pour les nouvelles constructions.

Bâti ancien et église auraient pu servir de référence

Maison construite perpendiculairement au reste du bourg

FICHE 3 - Gérer la composition parcellaire



Dans ce bourg ancien (photo en haut à gauche) du Pays entre Seine et Bray, l'organisation parcellaire n'est pas uniforme, la mitoyenneté est historique et constitue un véritable front de rue.



Dans cet exemple récent, l'organisation parcellaire est uniformisée, la taille des parcelles est homogène. S'il peut être nécessaire d'organiser de manière pragmatique le parcellaire, une placette, un décroché aurait permis d'ajouter de la diversité.



Corollaire de la standardisation, la maison au milieu de la parcelle renforce la pauvreté paysagère lorsqu'elle est systématisée. En outre, cette implantation ne permet pas d'optimiser toujours l'espace et laisse peu de possibilités d'évolution future en empêchant une division parcellaire ultérieure.





Proposer de la diversité en respectant le contexte communal et son organisation.

Le projet doit respecter tout d'abord la trame du bâti ancien et éviter l'uniformisation du parcellaire. Ceci ne veut pas dire pour autant qu'il faut encourager la formation d'un tissu urbain anarchique ou reproduire en permanence un seul et même modèle, le maître mot doit rester "diversité".



Le plan parcellaire de ce lotissement a été conçu afin de reproduire les longues bandes de terrains traditionnelles du secteur, dans l'esprit des jardins maraîchers. Certaines parcelles sont en rupture avec l'habitude de grands terrains, mais en respectant le contexte communal, son histoire et son territoire.



Les formes parcellaires de nos bourgs sont irrégulières ce qui fait tout leur charme. Ici ce décroché offre de la diversité ...



Diversifier les types de parcelles

Proposer des parcelles de tailles différentes permet de renforcer la diversité paysagère mais aussi de s'adresser à des ménages plus modestes et/ou jeunes. Il s'agit donc d'offrir la possibilité d'une accession plus équitable.



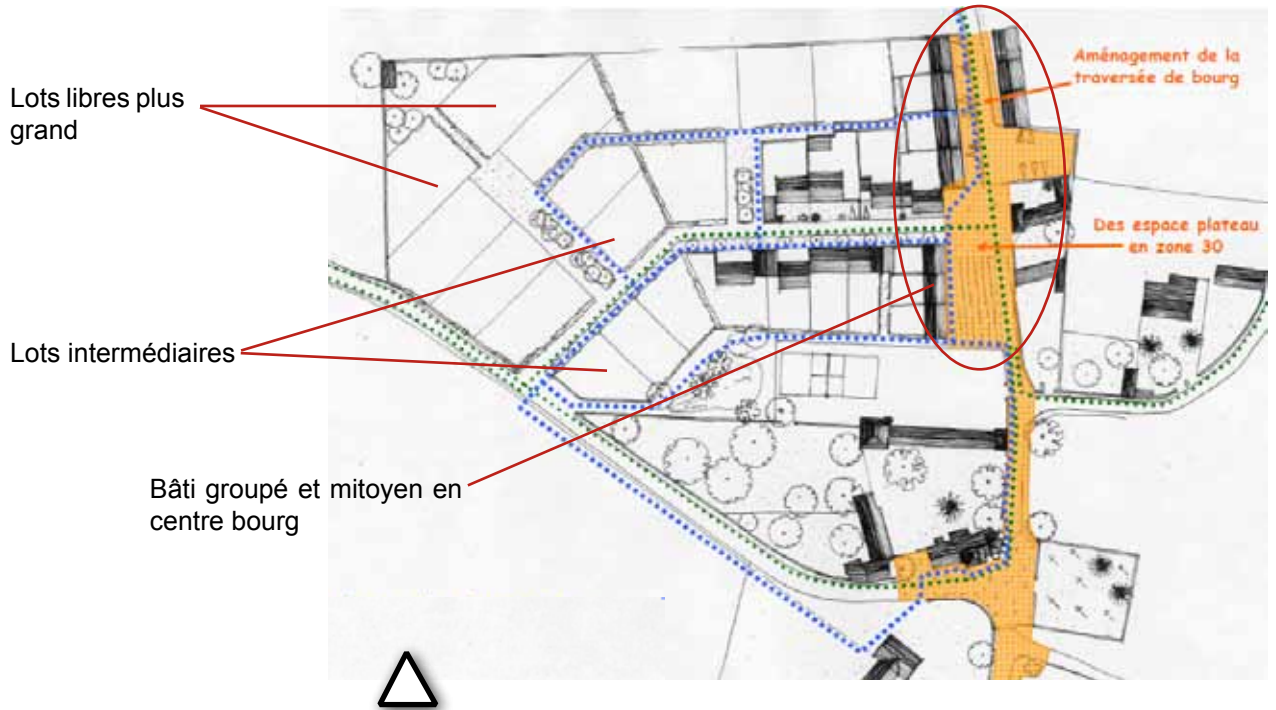
Sur ce plan de lotissement, les parcelles sont de tailles différentes, et ne sont pas divisées selon un plan orthonormé régulier. Ceci permet de créer de la diversité en terme d'aménagement ce qui limitera la monotonie perçue du lotissement. De plus, les tailles de parcelles différentes permettront de s'adresser à différents publics.





La mitoyenneté, une forme à ne pas exclure d'office

L'idée de la mitoyenneté ne doit pas être exclue d'office. D'une part parce qu'il s'agit aussi d'une forme urbaine historique sur le territoire du pays et, d'autre part, le bâti mitoyen permet de créer un véritable front de rue, ou à partir d'une certaine taille de parcelle, de mieux gérer l'impact paysager et l'intimité.



Dans le cas de la commune de Forges, l'implantation du bâti en mitoyenneté et groupé a permis de créer un centre bourg en face de la mairie. Le plan parcellaire a été composé en injectant de la diversité avec des parcelles de taille variable. Ceci a favorisé l'économie d'espace et une accession plus facile car moins coûteuse. Les lots libres sont contraints par des zones d'inconstructibilité qui permettent d'optimiser la localisation du bâti.



Permettre l'évolution du tissu urbain

Plus le parcellaire est grand, plus il doit permettre une évolution future en interne. Un plan de lotissement n'est pas figé, extensions et divisions parcellaires le transformeront au fil du temps. Il est donc préférable d'anticiper en évitant l'implantation systématique de la maison au centre de la parcelle, ce qui diminue les possibilités d'évolution.

source: Bimby.fr



Les espaces laissés libres entre les maisons des lotissements peuvent offrir de nombreuses possibilités de densification à l'échelle de la parcelle, soit pour les extensions ou de nouvelles constructions.

Dans un nouveau projet, cela peut être géré par des zones de constructibilité définies.





Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les questions à se poser au préalable :

- Quelle est la structure du bourg ancien de la commune?
- Quelle densité souhaite-t-on obtenir avec le nouveau quartier?
- Souhaite-t-on créer de la diversité au sein du lotissement ?

Ensuite, Inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Proposer des parcelles de tailles différentes pour créer de la diversité et faciliter l'accès au logement ;
- Assurer la diversité du paysage créée par des élargissements, des rétrécissements, des irrégularités dans la largeur d'une même rue, par plusieurs types de profil en travers; par un découpage parcellaire hétérogène.
- Dans le cas d'une implantation sur une parcelle supérieure à 1000 m², implanter le bâti de façon à permettre des divisions foncières dans le futur ;

Le cahier des charges ou de recommandation architecturales et paysagères :

Le cahier des charges du lotissement est l'outil à privilégier dans la gestion de la composition parcellaire. Si la commune n'est pas maître d'ouvrage, elle devra user de son pouvoir de négociation et des règles de son document d'urbanisme. Elle peut aussi mettre en place un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour certains secteurs bâtis qui peut servir d'outil de présentation. Il peut inclure :

- L'organisation du parcellaire
- L'implantation de la maison, du garage, du jardin pour une meilleure intégration paysagère.
- L'orientation de la façade principale, les lignes architecturales, les ouvertures, pour un confort bio-climatique.

Ci-contre : règlement graphique du lotissement de Forges (49). Le lotissement a été sectorisé (couleurs différentes des parcelles), chaque partie comportant un règlement propre. Des zones d'inconstructibilité ont été identifiées en rouge.



Les mesures permises par le PLU :

Les annexes des PLU permettent de cadrer et réglementer la place du bâti sur la parcelle et la forme urbaine que l'on veut obtenir.

- Le rapport de présentation permet de mettre en évidence les implantation traditionnelles, leurs formes, leurs orientations, leur diversité et leur « assemblage en îlots».
- Le PADD permet de définir les niveaux de densités souhaités pour chaque zone urbanisée et/ou à urbaniser.
- Le plan masse côté à trois dimensions R-123-12-4 est annexé au règlement et opposable.





Penser le lotissement comme un îlot déconnecté

La création d'un lotissement nécessite de l'intégrer au contexte urbain de la Commune. Il faut éviter au maximum la création d'impasses ou de lotissements en raquettes puisqu'ils sont pauvres d'un point de vue esthétique et peuvent à terme engendrer des difficultés techniques (enlèvement des ordures ménagères si le retournement des camions-bennes n'est pas suffisant).

La constitution d'impasses ne permet pas au bâti récent et à sa voirie d'être totalement intégrés dans le bâti ancien. Ce type d'impasse, si elle peut donner aux propriétaires un sentiment de tranquillité et de sécurité peut aussi créer un certain isolement vis à vis du reste du village.



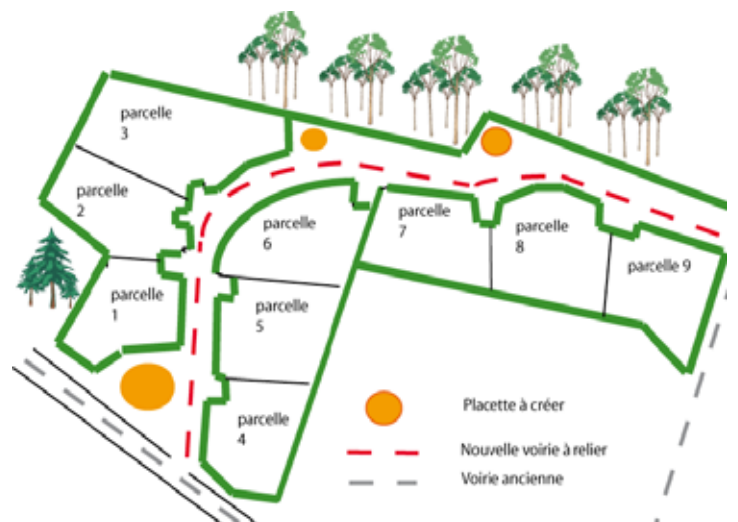
Le lotissement en raquettes ne permet pas de constituer un réel tissu urbain en lien avec le bourg ancien.



Connecter les nouveaux axes de circulation aux rues et routes du bourg ancien

Même le projet le plus simple doit intégrer l'accès aux voiries existantes en évitant les impasses. Ceci permet au nouveau lotissement d'être un nouveau quartier du bourg et non pas un lotissement isolé.

Ce projet réduit en taille (9 parcelles) intègre tout de même la connection au reste du bourg. Cette forme de voirie traversante permet d'assurer plus simplement la desserte en VRD du nouveau lotissement.





Laisser trop d'emprise à la voirie

L'impact paysager du lotissement est aussi en grande partie lié au mode de conception des voiries, qui est en définitive le premier espace public, voire parfois le seul. Des gabarits trop grands, des largeurs uniformes, des profils rectilignes, voilà quelques défauts communs à nombre d'opérations, qui nuisent à la qualité paysagère de l'aménagement.

Le gabarit de cette rue est beaucoup trop large pour une rue à fonction strictement résidentielle. Cette large emprise a plusieurs inconvénients :

- L'importance des eaux de ruissellement ;
- Une vitesse de circulation automobile supérieure à une voirie plus étroite ;
- Une consommation d'espace importante ;
- Une intégration paysagère déficiente due à un aspect minéral important.



Aucune distinction entre les fonctions de la voirie, ce qui ne permet pas de créer une sensation d'intimité dès l'entrée dans le lotissement.

Voirie secondaire de 4,90 m

Voirie primaire de 5,10 m



hiérarchiser les voiries

L'objectif est de distinguer les voiries primaires reliant le nouveau quartier au reste du village et la voirie secondaire de desserte locale. La hiérarchisation permet une meilleure compréhension du tissu urbain mais elle doit s'exprimer par des aménagements spécifiques



Voirie primaire reliant le nouveau quartier à la départementale de 4 mètres de largeur

Voirie secondaire ne desservant que quelques maisons d'une largeur de 3,50 mètres



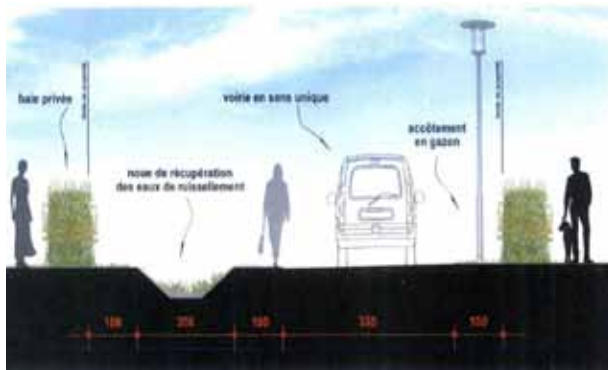


Limiter les larges gabarits et le caractère minéral

Il est souhaitable de limiter le gabarit de la voirie en le dimensionnant en fonction des usages. Pour une bonne intégration urbaine et paysagère, il est nécessaire d'adopter un principe de voirie permettant de répondre aux différents besoins, tout en faisant appel à des matériaux de qualité.

FICHE 4 - Créer et organiser une voirie de qualité

Exemple de voirie permettant différents usages : avec une largeur suffisante pour se croiser, avoir du stationnement et une bande végétale.



Ce principe de voirie limite la surface d'enrobé, permet de réduire la vitesse de circulation des automobiles, de créer un trottoir, ainsi que d'intégrer une noue et un espace gazonné qui génèrent une ambiance rurale.

Le traitement des entrées particulières avec des revêtements différents de la voirie marque beaucoup mieux ces espaces semi-privatifs. L'utilisation de béton désactivé, pavage, gazon renforcé avec passage de roues... sont préconisés par rapport à l'emploi de l'enrobé.



Afin de marquer le caractère particulier de certaines voiries ou espaces communs, le choix d'un revêtement différent est possible. Plutôt qu'un trottoir en enrobé, il est préférable d'avoir un cheminement piéton en stabilisé dégaugé et protégé de la voirie.





Ne pas oublier les modes doux et créer des cheminements en coeur d'îlot

L'objectif est de permettre les déplacements doux afin de réduire l'utilisation de la voiture, conférer plus de vie au quartier et de sécuriser le déplacement des personnes vulnérables.



Cheminements en coeur d'îlot avec placettes ce qui invite à la promenade. Ils permettent aux piétons de se déplacer selon un parcours sans risque et de ne pas se sentir pénalisés par rapport à l'automobile.



Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

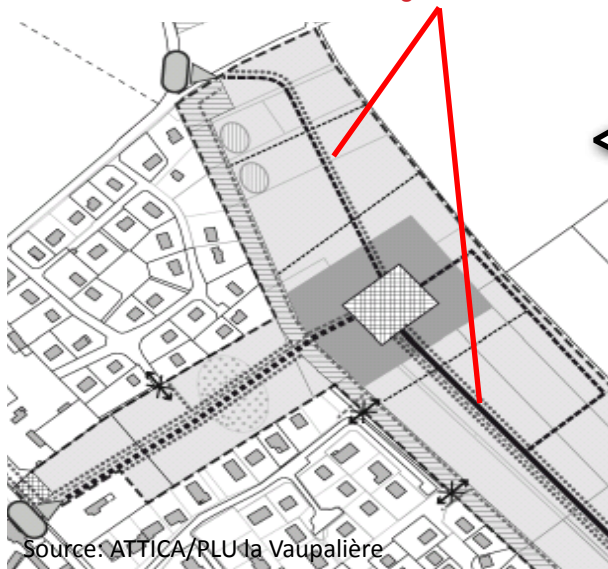
Les questions à se poser au préalable :

- Combien de constructions seront desservies par les nouvelles voiries
- Quel est l'état des voiries sur site? Devront-elles être renforcées ?
- L'accès des piétons à la nouvelle zone est-il favorisé par rapport à l'automobile ?

Ensuite, inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Connecter les nouvelles voiries au maximum avec le reste du bourg
- Dans le cas de nouveaux lotissements aux voiries non prévues, il sera préférable d'organiser le lotissement en réseau maillé en évitant les impasses de plus de cinq ou six maisons.
- Définir le type de voirie en fonction des besoins
- Donner la priorité aux piétons pour les parcours internes au lotissement (chemin le plus court)
- Prévoir des places de stationnement et des végétaux sur la voirie

Trame viaire prévue grâce aux orientations d'aménagement.



Source: ATTICA/PLU la Vaupalière

Les orientations d'aménagement des PLU peuvent structurer la voirie :

L'étude préalable des zones d'urbanisation future dans le cadre d'un PLU peut permettre de déterminer les voiries et leur organisation au sein des orientations d'aménagement. Elles peuvent définir les principes de voiries (primaire, secondaire, etc) et leur localisation dans les zones à urbaniser. Dans ce cadre, les cheminements pour les modes doux peuvent être intégrés.





Mauvaise gestion des eaux de ruissellement

Les eaux pluviales et leur gestion participent à l'image que l'on donne au lotissement. Une mauvaise gestion peut nuire à la perception d'ensemble du lotissement ainsi qu'à la commodité du quartier pour les résidents (flaques d'eau en bordure de parcelle).

Espace possible pour récupérer les eaux de ruissellement

Accotement non traité



Le traitement des accotements par la mise en place d'une noue aurait pu améliorer l'environnement de cette rue.

Lors de fortes pluies ces accotements sont jonchés de flaques d'eau ce qui les rend impraticable et paysagèrement néfaste pour la rue.



Bâche plastique non écologique et non esthétique pour le paysage

Clôture non intégrée dans le paysage



Ces bassins de rétention sont à éviter car ils ne s'intègrent pas au paysage rural et renvoient à des espaces très artificialisés (autoroutes, ZA, etc).



En milieu rural et périurbain, il est tout de même préférable de limiter le recours aux revêtements imperméabilisant le sol. En plus de leur absence d'esthétisme, ils favorisent le ruissellement.





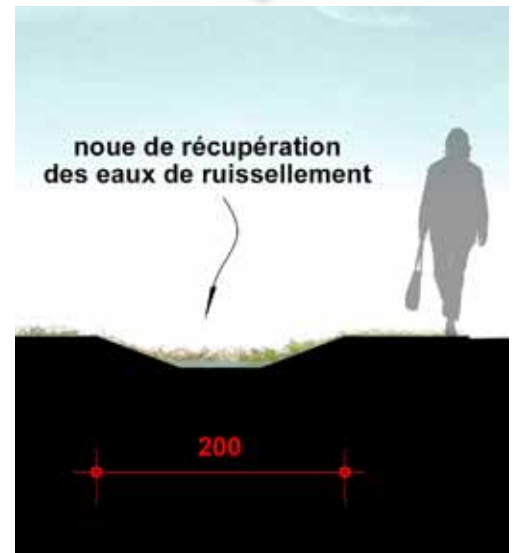
Utiliser le plus souvent des techniques alternatives pour gérer les eaux pluviales

Par "alternatives", on entend l'ensemble des techniques qui viennent se substituer au concept de collecte et à celui du tout au réseau. L'objectif est de gérer l'infiltration dans le sol et la rétention de l'eau tout en réalisant une plus-value paysagère.



Les noues désignent des fossés ouverts, peu profonds et d'emprise large, servant au recueil, à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. L'intégration paysagère des noues est aisée (engazonnement, plantations).

Principe de noue



L'entretien s'assimile à celui d'un espace vert (tonte de la pelouse, ramassage des débris, arrosage éventuel, etc).

Ce mode de traitement des accotements ainsi que quelques plantations appliquées à l'exemple précédent démontrent que l'amélioration paysagère d'un lotissement ne relève pas forcément de l'impossible.





Valoriser les mares en bassin d'infiltration à ciel ouvert

Le projet de lotissement peut nécessiter la réalisation d'ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales. De ce point de vue, il sera nécessaire de les intégrer le mieux possible en s'inspirant des mares qui parsèment le pays entre Seine et Bray.



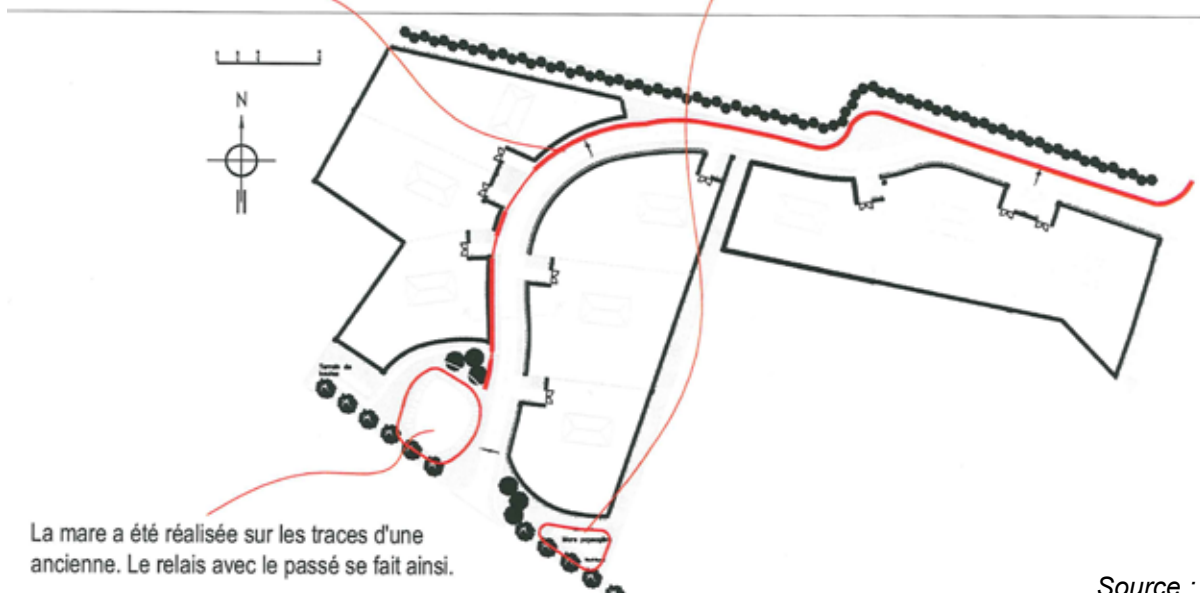
Les mares sont des éléments essentiels et structurants du paysage traditionnel de la Seine-Maritime, mais elles ont aussi différents rôles écologiques : petits ouvrages hydrauliques intervenant dans la gestion des écoulements et participant à l'épuration des eaux superficielles, les mares participent également au maintien de la biodiversité.



FICHE 5 - Gérer les eaux de ruissellement

Ce projet de lotissement intègre des noues qui créent un circuit de l'eau conduisant à une mare réhabilitée. ▽

Réalisation d'un fossé ou d'une noue qui collecte les eaux de ruissellement vers la mare spécialement rénovée à cet effet.
 Une précaution est à prendre quant à la nature des pentes des talus et mares. Elles doivent être douces afin de permettre un entretien facile ainsi que le développement d'une végétation naturelle et spontanée inféodée aux milieux humides.
 Autre précaution, une petite clôture bois en croisillon est prévue afin d'empêcher les jeunes enfants de s'approcher.



Source : Folius





Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les questions à se poser au préalable :

- Les nouvelles constructions sont-elles situées sur une zone hydrologiquement sensible ?
- Un système d'assainissement sur voirie est-il en place sur la commune ?
- Est-il raccordable au nouveau lotissement ?
- Quel est le cheminement naturel de l'eau sur le terrain ?
- Comment compenser l'imperméabilisation du sol ?

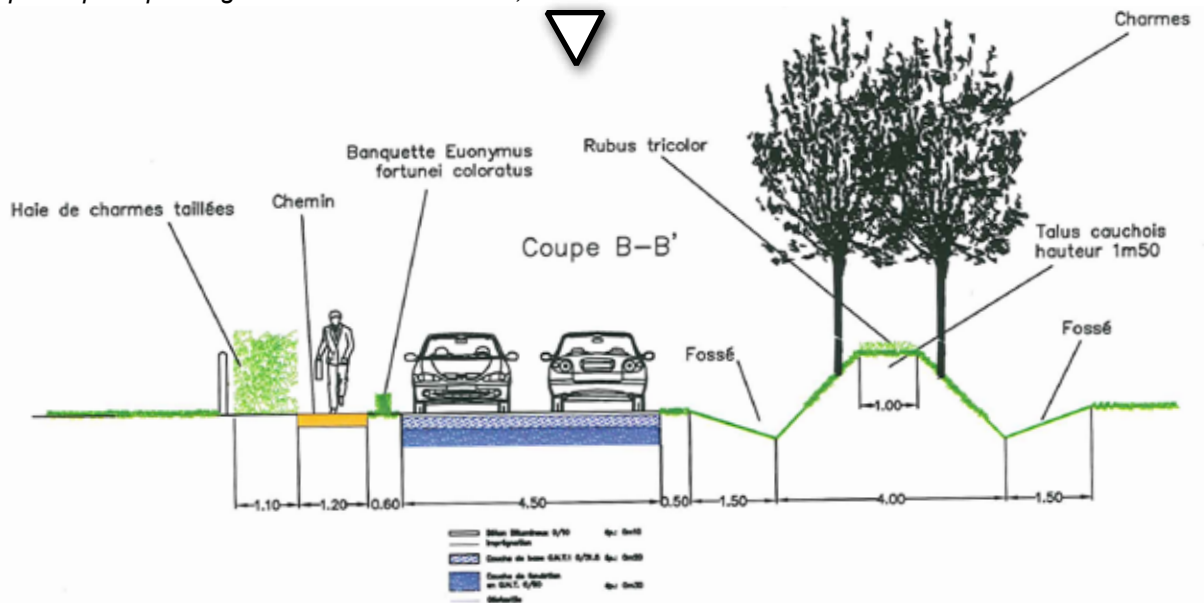
Inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Préserver le patrimoine permettant l'absorption et la retenue des eaux pluviales (mares, zone arborée d'arbres gourmand en eau de type platanes, etc).
- utiliser les techniques alternatives ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols en utilisant des matériaux et des modes d'aménagement adaptés.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

Par le biais du cahier des charges du lotissement ou d'un cahier de recommandations, la commune peut donner des préconisations sur la gestion des eaux pluviales, des mares, des jardins et des fossés.

L'illustration suivante provient d'un cahier des charges de réalisation d'un lotissement qui inclut un plan de coupe de principe de gestion des accotements, avec noues et talus cauchois.



Les apports du PLU

Une commune peut adopter dans le règlement de son PLU des prescriptions qui s'imposent aux constructeurs et aménageurs en vue de favoriser l'infiltration ou le stockage temporaire des eaux pluviales :

- Gestion du taux d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques ;
- Gestion des modalités de raccordement ;
- Inscription en emplacements réservés des emprises des ouvrages de rétention et de traitement ;
- Inconstructibilité ou constructibilité limitée des zones inondables et d'expansion des crues ;
- Élaboration des principes d'aménagement permettant d'organiser les espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales.





Négliger les espaces communs

Pour que le lotissement ne soit pas uniquement une cité dortoir mais un quartier à part entière de la commune, il est nécessaire de s'assurer de sa bonne connexion au reste du bourg, mais aussi de ne pas négliger les espaces publics qui seront autant de lieu de vie et d'échange.

Si le lotissement intègre des cheminements piétonniers, il n'intègre pas de points de rencontre pour les habitants. Le danger est que ce lotissement n'ait que peu, voire aucune vie interne à part la circulation automobile.

L'absence de parkings communs engendre également des problèmes de stationnement anarchique.



FICHE 6 - Créer et gérer les espaces publics



Créer des places et placettes

Par la création d'espaces collectifs, l'objectif est de créer de la convivialité ainsi que structurer le lotissement afin de limiter les conflits d'usages.



La création de places et placettes permettent de structurer le nouveau quartier d'un point de vue technique avec des lieux d'échanges et de stationnement identifiés. Ceci permet de diminuer les conflits d'usages (enfants qui joue au foot dans la rue; stationnement sur le trottoir ou sur la chaussée).



Espace vert central cumulant des fonctions de cheminement et espace de détente.

Places et Parking collectifs situés en différents sites du lotissement





Apporter une attention aux équipements et au mobilier urbain du lotissement

Il est aussi souhaitable, lorsque cela est envisageable, d'associer des équipements au projet et donner ainsi une fonction aux espaces publics. La qualité des espaces publics est également dépendante de la qualité du mobilier urbain (bancs, lampadaires, compteurs...) qui n'a pas qu'une fonction utilitaire. Il a aussi un impact sur l'aspect général du quartier. Il sera donc nécessaire de réfléchir leur intégration paysagère dès le début.



Les espaces publics peuvent comporter des petits équipements de loisirs (jeux pour enfants, petits équipements de sport, etc...) qui permettront de donner de la vie au projet.

Sans aller jusqu'à la réalisation d'un tel mini stade, il est possible d'aménager un espace vert avec une mini cage de foot, quelques équipements de parcours de santé etc...

L'objectif est de favoriser les échanges et de gérer les espaces de jeux pour les enfants et adolescents.



Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les apports des orientations d'aménagement :

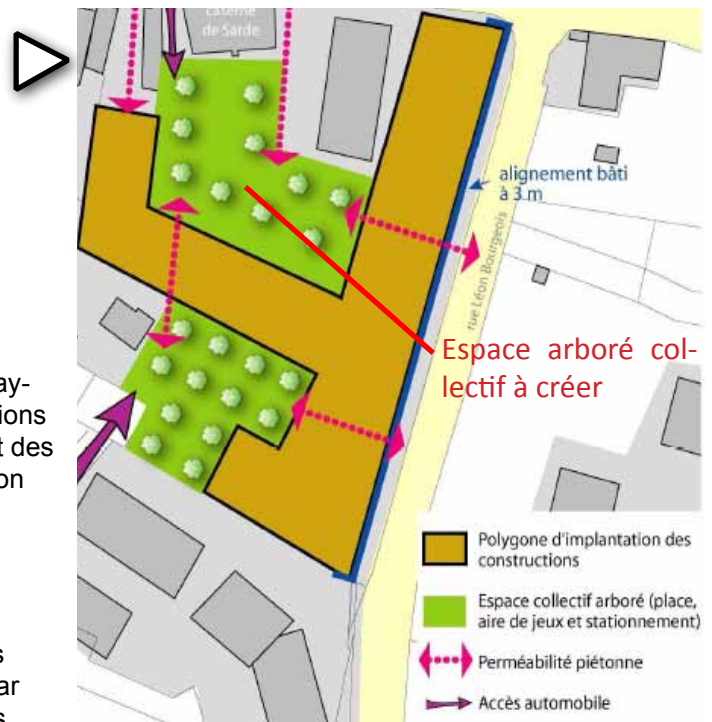
Elles permettent de prévoir dans le PLU la localisation et la nature de la place ou placette souhaitée.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

Le cahier des charges ou de recommandation paysagère du lotissement peut contenir des orientations en termes de mobilier urbain en envisageant soit des types d'organisation, de matériaux ou d'intégration (petits abris en bois, haie d'intégration, etc...).

Les emplacements réservés du PLU

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social, ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.





Le manque d'harmonie du bâti

Le bâti est l'élément le plus marquant du paysage interne du lotissement. Pour une bonne intégration paysagère de ce dernier, il est important de prendre des dispositions architecturales afin d'harmoniser le nouveau tissu urbain dans son ensemble. La difficulté réside dans le fait de ne pas aller jusqu'à l'homogénéité...

Dans la plupart des cas, si le lotissement est conçu en lots libres, les futurs habitants choisiront leur maison sur un catalogue qui proposera des habitations standards. Les lotissements peuvent alors osciller entre deux maux : l'absence de réglementation qui peut amener le lotissement à devenir un show room de la maison neuve, ou l'excès de réglementation qui uniformise et aseptise le projet.



R+1, plein-pied, ardoise, tuile, etc... L'excès de diversité peut nuire à l'harmonie.



La construction contemporaine peut tout à fait trouver sa place, tout dépend du contexte et de la manière dont elle dialogue avec le reste du site.



Ici les projets n'intègrent aucune transition avec l'existant. L'intégration aurait pu être facilitée par un choix de couleurs, matériaux particuliers, ou par la végétation.



Les couleurs, les volumes et formes obtenues sont ici totalement étrangères au contexte d'un village du pays. L'intégration sera donc difficile.



Cette maison R+2 est située en haut de colline, avec absence de lisière arborée. Son impact est donc maximisé.

La construction de garages, de petites dépendances ou de cabanes de jardins devient de plus en plus commun et peut vite avoir un impact visuel si elle n'est pas gérée en amont.





Adapter le niveau de réglementation au contexte d'implantation et viser l'harmonie

La qualité paysagère du lotissement est dépendante de l'harmonie générale des constructions et de leur rapport avec l'environnement immédiat. Il ne faut pas interdire la diversité mais rechercher une cohérence d'ensemble entre les projets. Le niveau de réglementation doit être proportionnel à la sensibilité du contexte (bâtiments classés, proximité d'un ensemble de maisons très typées, etc...). Quelques critères principaux doivent être privilégiés.

FICHE 7 - Réglementer au niveau de la parcelle

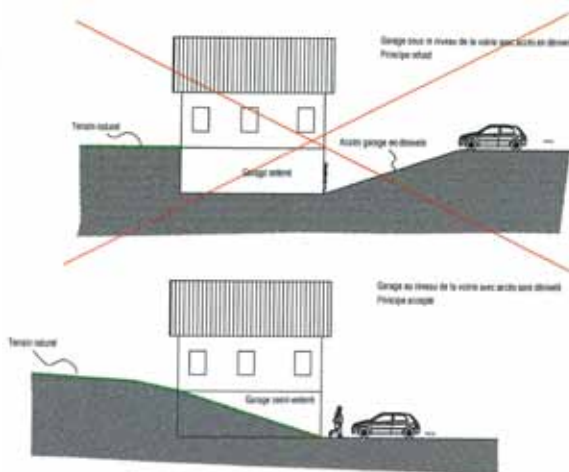


Le règlement peut permettre de définir les implantations au sein de la parcelle, les orientations de faitage, les zones de constructibilité, etc... Ces éléments permettront de favoriser l'harmonie globale, l'insertion locale et de permettre une meilleure optimisation des orientations pour les apports bioclimatiques.

Orientation du faitage

Zone d'inconstructibilité permettant d'éviter les ombres portées ou d'empêcher la création d'annexes.

Il est nécessaire que le règlement favorise l'adaptation à la pente du terrain naturel.



Il vaut mieux privilégier les volumes simples et imposer des gabarits pour les constructions qui soient en rapport avec le contexte voisin (forme, hauteur, débord de toiture, pente...)

Les matériaux bruts, naturels et locaux (pierre, torchis, bois, brique...) doivent être privilégiés en allant jusqu'à imposer un nuancier pré-défini par la commune. De manière générale les couleurs sombres sont à privilégier car elles s'intègrent beaucoup plus aisément dans le paysage du Pays entre Seine et Bray.





Une mauvaise gestion de la lisière entre espace privé et espace public

Les limites parcellaires peuvent être très marquantes pour le paysage si elles ne sont pas encadrées et peuvent annuler les efforts consentis sur le bâti.



◁ Ces types de clôtures ne sont pas des exemples à suivre car elles ne favorisent pas une bonne intégration dans le paysage rural. Les couleurs d'enduits, les murs extérieurs, les modénatures "rococo" n'ont que peu de similitude avec les murs et murets de type normand.

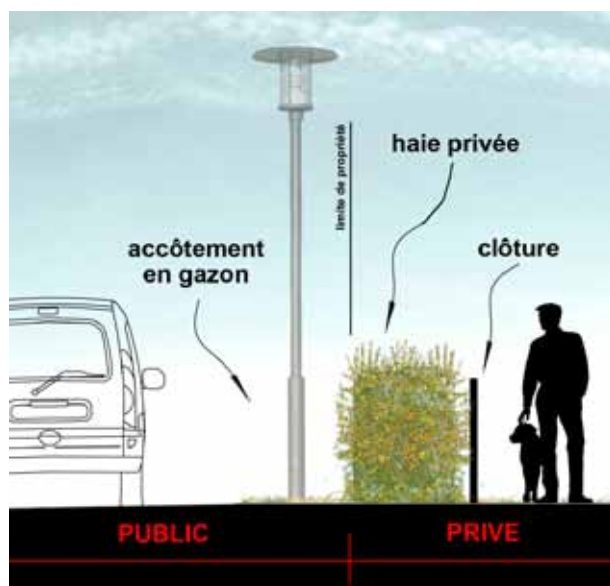
Le problème est aussi la situation de la haie par rapport à la clôture. Il aurait été préférable que la haie soit située côté rue en amont de la clôture.

FICHE 7 - Réglementer au niveau de la parcelle



Réglementer l'implantation et la qualité des plantations de haies en lisière avec l'espace public

Afin de s'assurer que les limites parcellaire au minimum celles en front de rue respecteront l'ambiance souhaitée dans le nouveau lotissement, il est préférable de créer des haies en clôture, à partir d'essences locales.



◁ Dans le cadre des limites de propriétés, il est préférable de planter une haie en limite du domaine public et de mettre la clôture derrière la haie.



Les espèces du pays sont bien adaptées au climat et au sol, elles sont donc à privilégier. De surcroît, elles sont assez variées pour permettre la diversité : amélanchier, charme commun, houx commun, saule des vanniers, aubépine...





Méthode et outils pour agir

Diagnostic, méthode, articles de règlement, outils réglementaires pour vous aider à agir...

Les questions à se poser au préalable :

- Quels sont les caractéristiques architecturales du bâti du bourg ancien ?
- Quelles zones sont les plus préjudiciables à la perception de la commune dans son ensemble ?
- Quelle image souhaite-t-on donner du nouveau quartier ?

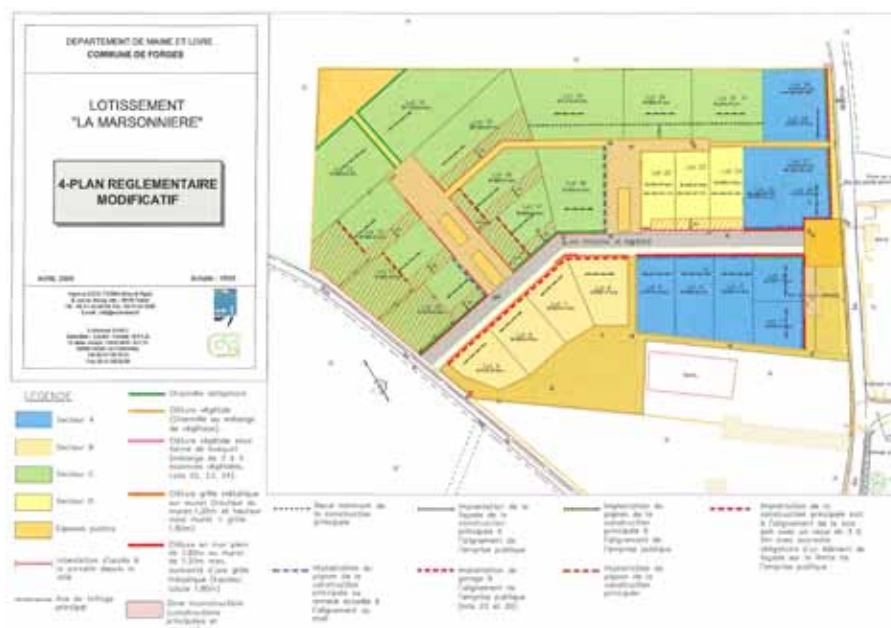
Inviter par la négociation ou par voie réglementaire à :

- Définir des zones où les contraintes architecturales seront plus importantes car plus exposées visuellement.
- Établir un cahier des charges architecturales pour le nouveau lotissement
- Intégrer les annexes aux constructions dans le cahier des charges architecturales ou dans le règlement de lotissement.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères

Par son biais la commune peut :

- Préciser une palette de couleurs pour les constructions en fonction de la zone à urbaniser.
- Préciser finement pour chaque zone le type d'architecture, les ouvertures et garages conseillés ou à éviter.
- Lister les types d'architecture de références traditionnelles.
- Donner la liste des essences végétales locales à préférer dans les plantations
- Préciser le schéma de plantation des haies

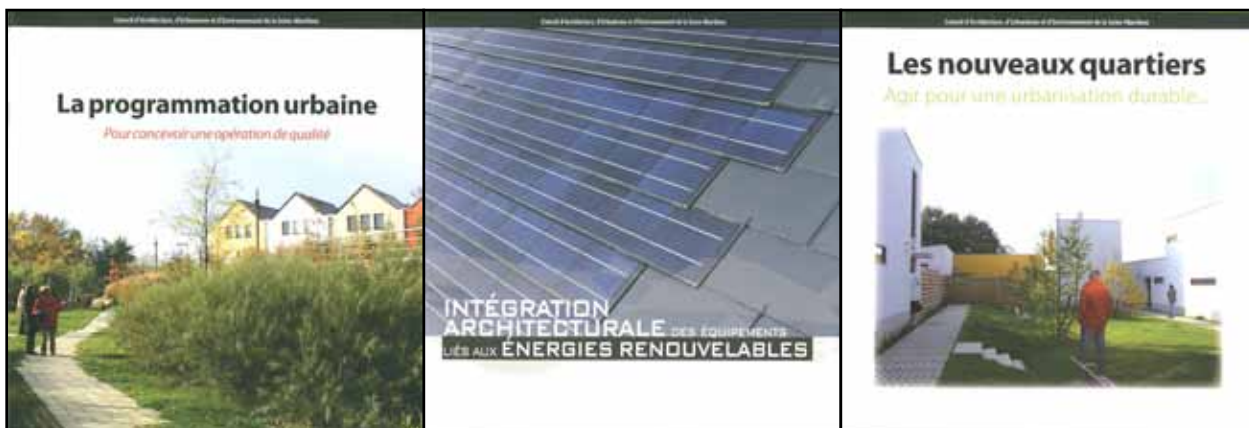


Les apports du PLU

Il est toujours préférable d'avoir envisagé au mieux la réglementation des constructions en amont par le biais du PLU. Sans document d'urbanisme, la commune ne disposera que de son pouvoir de persuasion vis à vis des aménageurs et des particuliers.

Avec le PLU, la commune peut imposer des règles architecturales précises. Elle peut aussi s'en servir comme d'un outil de pédagogie et de dialogue en mettant en évidence le type d'habitat, ainsi que les caractéristiques de l'architecture et les matériaux locaux.





Le CAUE de Seine-Maritime

Plusieurs ouvrages liés aux différents thèmes évoqués dans les fiches précédentes ont été édités par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement de la Seine-Maritime. Ils vous permettront d'approfondir certaines notions. Des architectes urbanistes sont également à votre disposition pour étudier vos projets et vous conseiller.

Les ouvrages disponibles sur le site :

- Élaboration des documents d'urbanisme : méthodologie pour une démarche de qualité
- Nouveaux quartiers : agir pour une urbanisation durable
- La programmation urbaine, pour concevoir une opération de qualité
- Intégration architecturale des équipements liés aux énergies renouvelables
- Traversée de bourg, pour construire un lieu partagé

<http://www.caue76.org/>



DDTM 76

La Direction Générale de l'Urbanisme, de l'habitat et de la construction a édité en 2006 un ouvrage sur la conception des lotissements, disponible sur le site du Ministère.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer accompagne et conseil bien évidemment les collectivités qui le souhaitent. Plusieurs outils ont été créés sur la question de l'urbanisme durable et sont disponible sur le site internet de la direction.

<http://www.seine-maritime.equipement.gouv.fr/>

AEU et ADEME

L'ADEME propose une méthode permettant d'intégrer la dimension environnementale au sein du projet urbain. Elle s'adapte de l'aménagement à la planification de l'urbanisme en favorisant la recherche d'une plus-value environnementale dans les pratiques urbanistiques. L'ADEME organise régulièrement des formations sur la démarche. Un guide spécifique est disponible sur le site internet.

<http://www.ademe.fr>

