



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.



Bâti ancien et église auraient pu servir de référence

Maison construite perpendiculairement au reste du bourg

◀ 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.

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.



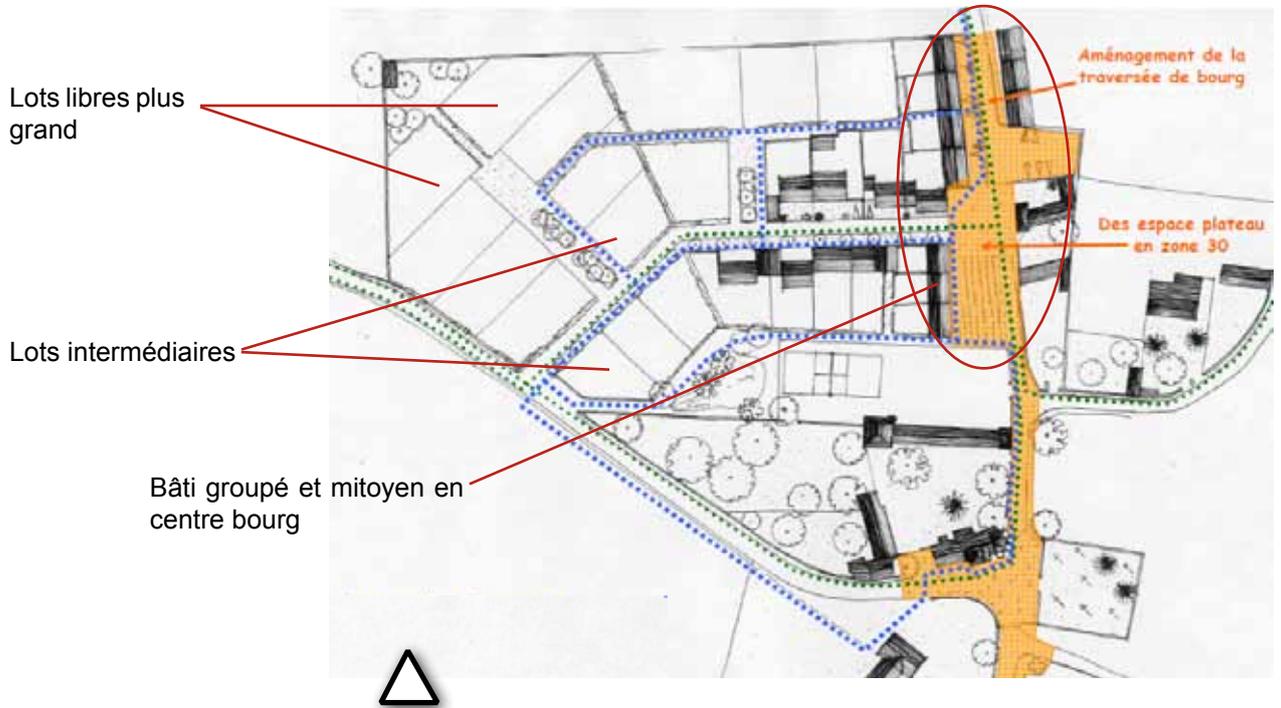
Sur ce plan de lotissement, les parcelles sont de tailles différentes, et ne sont pas divisées selon un plan orthonormé régulier. Ceci permet de créer de la diversité en terme d'aménagement ce qui limitera la monotonie perçue du lotissement. De plus, les tailles de parcelles différentes permettront de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

