

LES DOSSIERS DU CAUE 36, DE L'AMI ET DE L'UDMR

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 3

AVRIL / MAI 2005

SOMMAIRE

DÉFINITION ET PROCÉDURE P.1
LE PAYSAGE SPÉCIFIQUE AU LOTISSEMENT P.2
LE DÉCOUPAGE DU LOTISSEMENT P.3
LEXIQUE / AGENDA P.4

DEFINITION ET PROCEDURE

Pour de meilleurs lotissements

Les élus d'une commune doivent toujours avoir une vision globale de l'évolution de leur territoire et se doter des outils de réflexion qui leur permettront d'encadrer leur projet d'aménagement. Si la commune est dotée d'un document d'urbanisme (carte communale ou PLU), l'acte de lotir sera facilité et s'intégrera alors plus aisément dans le paysage propre à la commune. Sans document d'urbanisme, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique : les constructions sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées.

Lotir, c'est greffer un nouveau quartier, un nouveau paysage à un village ou une ville existant et non pas seulement procéder à la division géométrique d'une surface de sol. Cependant, la conception d'un lotissement doit s'adapter à de nouveaux enjeux : une gestion plus économe de l'espace, une qualité paysagère et environnementale, l'évolution des modes de vie et des attentes des particuliers...

Pour réaliser les maisons et les annexes composant un lotissement, un seul maître d'ouvrage et un concepteur unique (voire une équipe pluridisciplinaire) permettent d'obtenir une meilleure cohérence entre l'architecture et l'urbain, entre la rue et la parcelle.

Qu'appelle t-on lotissement ?

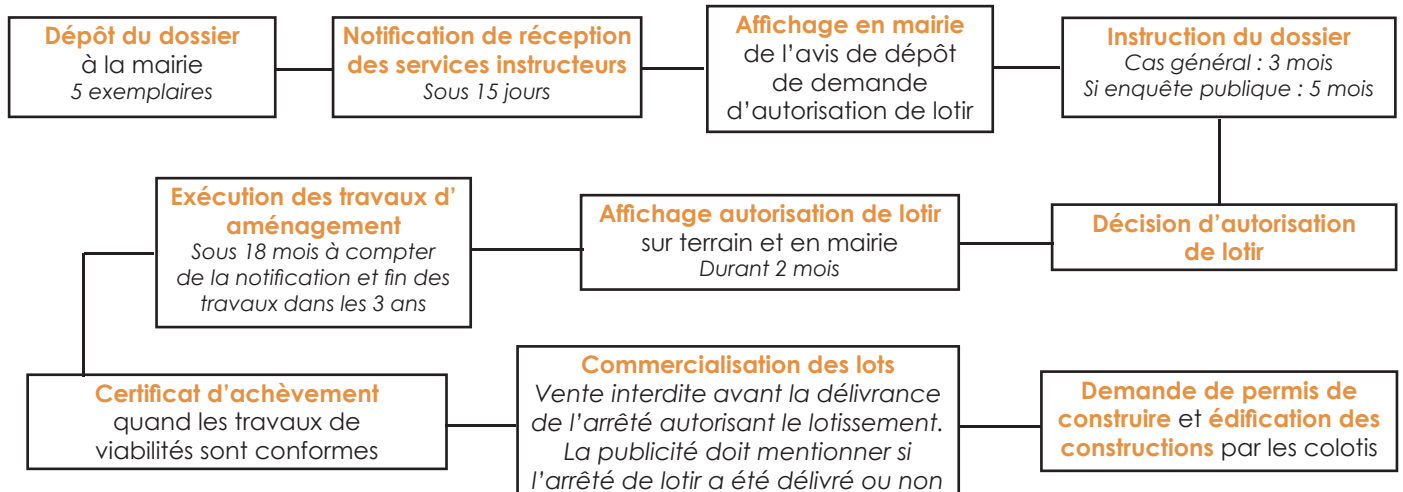
Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments (à usage d'habitation, industriel, commercial, administratif ou agricole) qui a pour objet ou qui, **sur une période de moins de 10 ans**, a eu pour effet de porter à **plus de 2 le nombre de terrains** issus de ladite propriété.

Le lotissement est une véritable opération d'urbanisme pouvant être réalisée par des opérateurs privés.

Lorsqu'un PLU ou une carte communale ont été approuvés, les règles d'urbanisme spécifiques au lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ce sont alors les règles du PLU ou de la carte communale qui s'appliquent comme sur le reste du territoire communal.

L'autorisation de lotir, qui ne concerne que la division et l'équipement du terrain, ne vaut pas permis de construire. Les acquéreurs ou attributaires de lots doivent donc obtenir eux-mêmes le permis de construire sur leur lot.

Quel est le parcours d'une demande d'autorisation de lotir ?



UDMR 36



ASSOCIATION
DES MAIRES
DE L'INDRE



CONSEIL GENERAL
INDRE



CHAMBRE DÉPARTEMENTALE
DE L'INDRE

LE PAYSAGE SPECIFIQUE AU LOTISSEMENT

Le préverdissement

Le préverdissement d'un lotissement rural devrait être la première intervention avant tous les autres travaux. Si des arbres ou des haies existent sur le terrain, il est intéressant de les prendre en compte dans le découpage des futurs lots. Si nécessaire, des arbres seront plantés le plus tôt possible pour atteindre un développement satisfaisant hors de la phase opérationnelle du lotissement.

D'autre part, les lots pourront être individualisés par la plantation de haies.

En fonction du nombre de maisons et de la taille des terrains, un bassin d'orage pourra être prévu, constituant un lieu attractif pour les futurs habitants s'il est traité comme un plan d'eau naturel.



Le traitement des eaux pluviales

La construction d'un nouveau quartier nécessite la prise en compte du rejet des eaux pluviales, provoqué par la création de surfaces imperméabilisées (toitures, voiries...).

Les fossés et les mares correspondent à des pratiques traditionnelles mais peuvent être des réponses techniques appropriées et apporter une qualité paysagère aux espaces. Intégrés dès le départ dans la conception du projet, ils joueront un rôle moteur dans la préservation des espaces naturels du lotissement.



Le traitement des voies

La part des VRD (Voirie et Réseaux Divers : assainissement, clôtures, raccordements) dans le prix du lot est directement liée à la forme du tissu que l'on crée. A surface égale, une parcelle étroite consomme beaucoup moins de VRD.

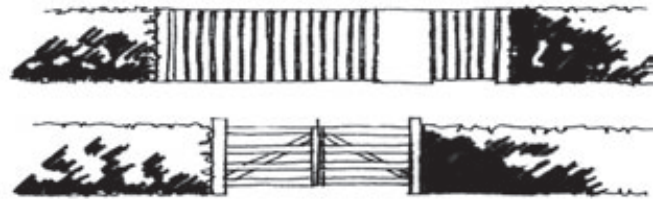
Par ailleurs, les techniques évoluent ainsi que leur intégration dans le projet d'aménagement. La qualité spatiale du lotissement est indissociable de sa conception technique.

Pour correspondre à une utilisation naturelle évidente du site, la poursuite d'un réseau continu de voirie est nécessaire. Il faut éviter les impasses, les gabarits surdimensionnés pour un trafic faible. La voirie doit être hiérarchisée et bien dimensionnée, correspondre aux commodités à apporter et coller à l'échelle du nouveau quartier.

Le traitement des clôtures

Les clôtures représentent le premier trait d'union entre espaces privés et espaces publics. Elles constituent ainsi un enjeu important dans le paysage.

Il faut donc maîtriser leur cohérence et en assurer un traitement homogène.



Le plus souvent, des haies constituées d'essences champêtres, doublées ou non de grillage coté intérieur de la parcelle, sont préconisées.



Si les entrées sont jumelées, il faut conseiller un traitement identique des portails (hauteur, matériaux...) et si les entrées sont séparées, une éventuelle diversification est envisageable dans la mesure où les hauteurs sont maîtrisées.

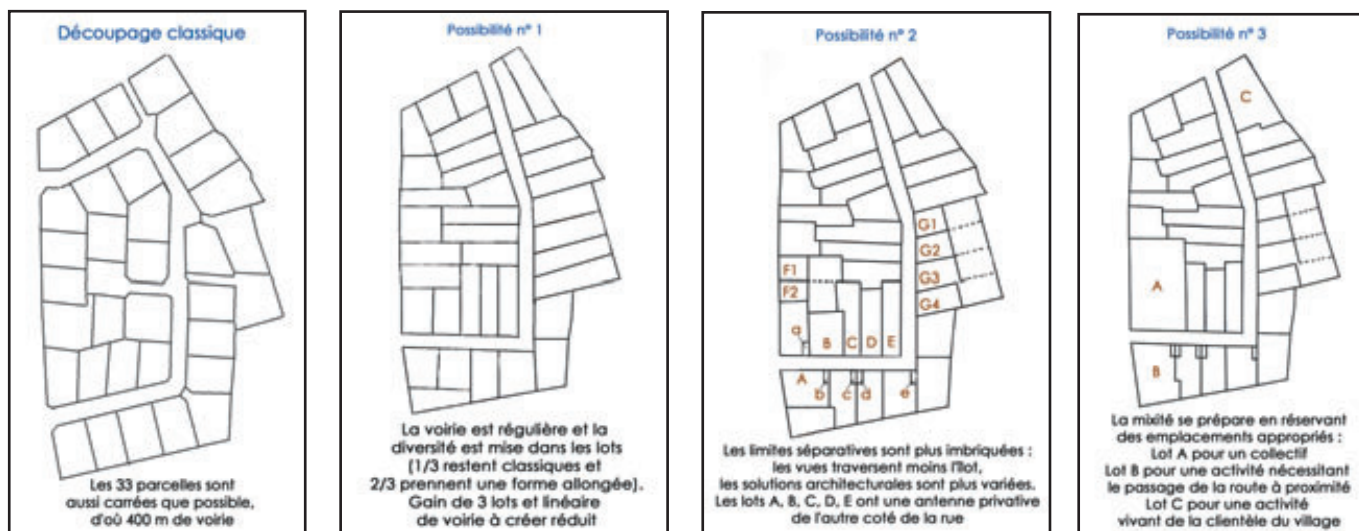
En incluant dans le prix du lot des aménagements de qualité, dont certains seront présents in-situ à la fin des viabilisations et d'autres seront réalisés après les travaux de construction, on assure la production d'un ensemble homogène à l'échelle du lotissement et on fixe clairement au préalable le coût réel de l'aménagement d'une maison finie.

La clôture est l'élément du lotissement qui permettra de faire le plus aisément référence au patrimoine naturel, architectural et paysagé local.

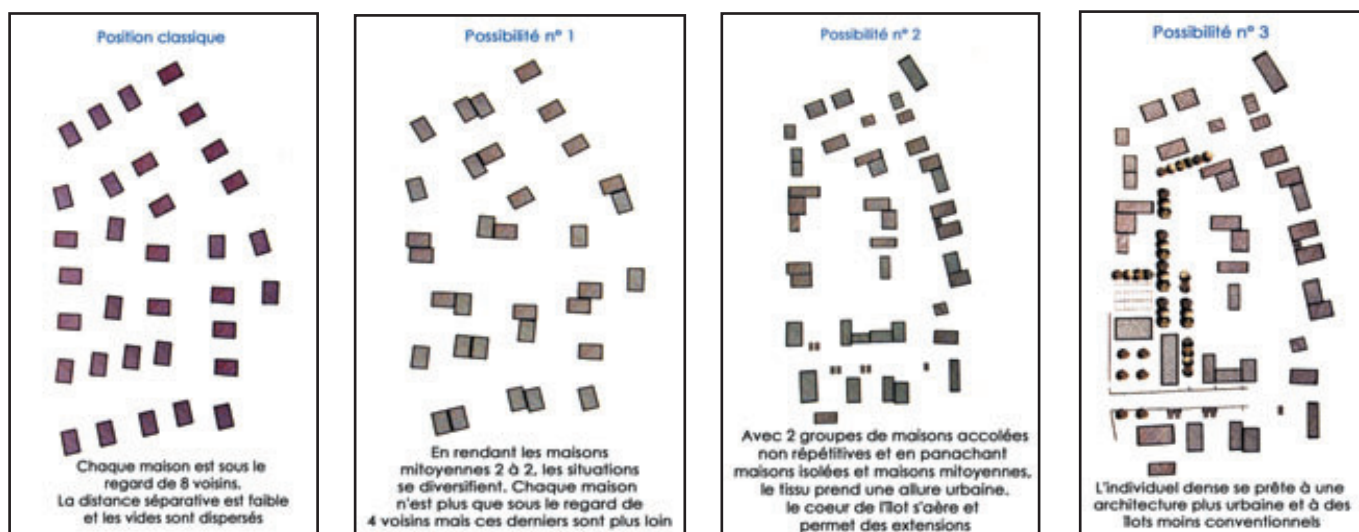


LE DECOUPAGE DU LOTISSEMENT

Guide de réflexion pour la création d'un lotissement
 (à partir d'un exemple développé par le CAUE 67)

A) Le découpage parcellaire

- Conseils :
- Traiter en priorité le découpage des lots plutôt que la voirie
 - A surface égale, le lot étroit est plus efficace
 - Travailler le parcellaire existant pour l'adapter aux besoins actuels

B) La position du bâti dans les parcelles

- Conseils :
- En combinant plusieurs formules d'habitation aux emplacements adéquats, la qualité urbaine et l'intimité des lots sont améliorées ainsi que les capacités d'évolution du tissu.
 - Paradoxalement, la densité et la mitoyenneté peuvent apporter plus d'intimité dans chaque parcelle, contrairement aux idées reçues qui incitent les porteurs de projet à isoler leur maison au milieu de la parcelle.

En règle générale, avant d'entreprendre la création d'un lotissement, il convient tout d'abord de définir le programme du projet : souligner les qualités et déjouer les défauts du site, tirer parti des éléments existants, tracer une voirie qui ait du sens et un parcellaire adapté puis définir ce qui sera du ressort du particulier et ce que l'aménageur devra faire.

QUELQUES EXEMPLES HORS DE NOS FRONTIÈRES

Ailleurs en Europe et notamment dans les pays du Nord, il existe une plus grande diversité des formes d'habitats individuels permettant ainsi une meilleure économie de l'espace. Il serait sans doute judicieux de s'en inspirer pour élargir la palette des possibilités en matière d'offre de logements individuels à la ville ou à la campagne.



CONCOURS

« Action innovante pour l'accessibilité »

A l'initiative du Premier Ministre, ce prix vise à encourager les communes ou groupements de communes au profit d'une action innovante et pertinente en faveur de l'accessibilité.

Règlement et fiche de candidature peuvent vous être adressés sur simple demande à l'Association des Maires de l'Indre

A G E N D A

FIN JUIN 2005 :	Assemblée Générale de l'A.M.I sur le thème des finances locales et de l'intercommunalité
VENDREDI 10 JUIN 2005 :	Assemblée Générale du CAUE à CHASSIGNOLLES et remise des prix aux lauréats du Prix d'Architecture Publique
DÉBUT SEPTEMBRE 2005 :	Réunion à thème CAUE - AMI

A VOTRE DISPOSITION SUR SIMPLE DEMANDE :

- « Les dispositions à caractère fiscal ou économique de la loi relative au développement des territoires ruraux »
- « Taux de TVA applicable à l'achat par les collectivités locales de sacs plastiques nécessaires au tri sélectif des déchets : position du Ministère de l'Economie et des Finances »
- « Entretien des routes départementales à l'intérieur d'une agglomération »
- « La motivation d'un acte administratif »
- « Législation funéraire : reprise des concessions en état d'abandon »

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
23 rue de Mousseaux - 36000 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.27.37.37 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre
Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHÂTEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr