

HABITER SANS S'ÉTALER

CARNET 2

# LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS

***Pour une composition urbaine et paysagère de qualité dans l'Hérault***

CONSEIL d'architecture d'urbanisme & de l'environnement de l'Hérault

Département Hérault
Conseil Général

HABITER SANS S'ÉTALER

CARNET 2

# LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS

***Pour une composition urbaine et paysagère de qualité dans l'Hérault***

AVANT-PROPOS

# LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS
## Faire du lotissement un véritable projet !

*Le lotissement de maisons individuelles est la forme d'urbanisation la plus développée, ces dernières décennies. Montré du doigt, aujourd'hui, comme facteur d'un étalement urbain affectant notre environnement, ce n'est pas tant le lotissement en lui-même qui est mis en question, mais plutôt ses modes de faire… ou de ne pas faire !*

*Car la pratique du lotissement ne doit pas se résumer à un simple découpage parcellaire. Au-delà de la procédure juridique, il s'agit de mettre en œuvre un projet nécessitant un travail de conception urbanistique, architecturale et paysagère.*

*Si l'on doit, aujourd'hui, privilégier un habitat plus dense - gestion économe de l'espace oblige - le lotissement n'est pas, pour autant, à écarter. Il a toute sa place, contribuant à la nécessaire mixité de formes urbaines. Encore faut-il lui accorder toute l'attention qu'il mérite, car il s'agit, ni plus ni moins, de bâtir un morceau de quartier, de développer le tissu urbain, le village…*

*Si le premier carnet s'intéressait à un habitat individuel plus dense, ce second carnet est une invitation à faire du lotissement résidentiel une véritable opération d'urbanisme, un véritable projet qui concilie les questions d'intérêt public et les attentes individuelles.*

*C'est aussi un outil d'aide aux élus, soucieux de la construction d'un cadre de vie harmonieux, en leur permettant de mieux formuler leurs exigences dans la production de telles opérations et de s'inscrire dans un nécessaire partenariat avec les différents porteurs de projets.*

**Le Président du Conseil général de l'Hérault,**
**Député**

**Le Président du CAUE de l'Hérault,**
**Conseiller général du canton du Caylar,**
**Maire de Pégairolles-de-l'Escalette**

# HABITER SANS S'ÉTALER
# SOMMAIRE


• PAGE 6 **LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS**
- Un enjeu, une démarche...
- ... pour des projets de qualité

• PAGE 8 **DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LOTISSEMENT DANS L'HÉRAULT**

• PAGE 11 **LES ENJEUX DE LA QUALITÉ**

• PAGE 12 **DENSITÉS ET LOTISSEMENTS DE L'HÉRAULT**

• PAGE 18 **COMMENT PROCÉDER ?**
- La procédure de lotissement
- Lotissement ou ZAC
- Le nouveau régime réglementaire des lotissements
- La politique foncière
- Les compétences professionnelles nécessaires

• PAGE 22 **LE PROJET DE LOTISSEMENT**
- Les étapes
  - ÉTAPE 1 - LE PROGRAMME
  - ÉTAPE 2 - LA CONCEPTION
  - ÉTAPE 3 - LE SUIVI

• PAGE 48 **LES LOTISSEMENTS DENSES**

• PAGE 49 **DE LA DENSIFICATION ET DE L' ÉVOLUTION DES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS**

• PAGE 50 **BIBLIOGRAPHIE**

• PAGE 52 **DES ACTEURS ENGAGÉS**
- Contacts
- Comités
- Remerciements
- Réalisation

# LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS
## un enjeu, une démarche...

**Ce document s'inscrit dans une démarche** conduite par le Conseil général et le CAUE de l'Hérault et menée en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement : élus, représentants des services de l'Etat, école d'architecture, organisations professionnelles, associations, aménageurs, lotisseurs, promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes, ingénieurs, géographes, géomètres et constructeurs de maisons individuelles.
Il prend place dans un panel d'actions de sensibilisation et d'information destinées à aider les communes, concernées par des problématiques d'extension urbaine, à s'engager dans des opérations d'habitat de qualité et, ainsi, à mieux maîtriser leur développement tout en offrant à leurs habitants un cadre de vie plus harmonieux.

## Un programme d'actions

**• Trois colloques**
*Pour mesurer l'ampleur des questions, pour échanger des expériences, pour apprendre des autres.*
«Habiter sans s'étaler - Vers un nouvel habitat, enjeu des prochaines décennies», le 25 octobre 2005
«Habiter sans s'étaler - Démarches pour un enjeu», le 16 novembre 2006
«Habiter sans s'étaler - Pour un habitat individuel à qualité environnementale», le 4 décembre 2007.

**• Trois carnets**
*Pour proposer des démarches et des références, porteuses de qualité.*
**CARNET 1** «L'habitat individuel autrement - Pour une maîtrise du développement urbain»
*Habitat individuel et densité , éléments référents pour concevoir de nouveaux quartiers.*
**CARNET 2** «Les lotissements résidentiels - Pour une composition urbaine et paysagère de qualité dans l'Hérault»
*Eléments référents pour concevoir des lotissements de qualité, densité et évolutivité des lotissements résidentiels.*
**CARNET 3** «L'habitat individuel à qualité environnementale - Pour une production bioclimatique et innovante en Méditerranée»
*L'habitat, le développement durable et les défis environnementaux, éléments référents pour concevoir un habitat méditerranéen citoyen.*

**• Des rencontres-formations**
*Pour donner aux communes et à leurs groupements les moyens de maîtriser leur développement urbain.*
A l'adresse des élus et professionnels des collectivités territoriales.

**• Un appel à projets**
*Pour encourager et soutenir les initiatives communales innovantes et pertinentes.*



# LES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS
## ... pour des projets de qualité

***Le lotissement résidentiel serait-il incapable de produire des espaces agréables, respectueux des contextes et adaptés aux usages ?***

**Le développement des lotissements* résidentiels, favorisé par un urbanisme de zonage** et l'essor du marché de la maison individuelle, est le principal facteur d'étalement urbain.**

Calés sur des standards réglementaires, les lotissements ont développé une forme urbaine liée à la juxtaposition de maisons individuelles isolées en milieu de parcelle.

Les paysages, générés par le collage d'opérations réalisées au gré des opportunités foncières, souffrent des déficiences de cette urbanisation :

- absence d'ancrage dans l'environnement, qu'il soit naturel ou bâti,
- banalisation et dévalorisation de l'image du territoire,
- inadaptation à la réalité des besoins.

Si les communes développent des politiques de valorisation des centres anciens, elles ne portent généralement que peu d'attention aux extensions urbaines considérées, a priori, sans intérêt patrimonial.

Pour le Conseil général de l'Hérault et son Pôle d'Aménagement durable du territoire, comme pour le CAUE de l'Hérault, la qualité du cadre et des modes de vie passe, d'abord, par des politiques urbaines éclairées et volontaristes. Les actions qu'ils ont engagées ont pour but d'appuyer les communes dans la mise en œuvre de telles politiques.

Les trois carnets qu'ils publient, traitent de la relation entre habitat individuel et développement urbain. Y sont proposées un ensemble de méthodes, de références et d'informations, relayées par différentes rencontres avec les élus et les professionnels, ainsi que par des actions à visée opérationnelle.

**Le CARNET 2 s'attache à définir des critères qualitatifs applicables aux lotissements résidentiels, quelles que soient l'échelle de l'opération et la nature du territoire, afin d'en finir avec l'image négative du lotissement.**

Le but du CARNET 2 est d'apporter des réponses aux questions suivantes :

- **quelles qualités peut-on attendre d'un lotissement résidentiel ?**
- **quels sont les phases et éléments déterminants pour concevoir un lotissement de qualité ?**
- **quelle place donner à l'espace public ?**
- **quelles sont les pistes de réflexion pour appréhender les questions de densité et d'évolutivité des lotissements résidentiels ?**

*• Par lotissement, nous nous référons à une typologie urbaine, liée à la maison individuelle isolée en milieu de parcelle ou aux maisons mitoyennes le plus souvent jumelées, issue de la production de ces vingt-cinq dernières années. Le mot lotissement est entendu au sens courant et commun employé par les aménageurs, avec une tendance à mélanger la procédure juridique avec la typologie urbaine résultante.*

*•• Zonage : découpage d'un territoire en zones affectées à des fonctions ou activités spécifiques.*

# DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LOTISSEMENT DANS L'HÉRAULT

Notre département, à l'image du sud de la France, est confronté à d'importantes vagues migratoires.
L'héliotropisme, le développement du marché de la maison individuelle, la déprise agricole, l'accroissement du parc automobile, une plus grande mobilité des gens, la raréfaction et la flambée des coûts du foncier constructible en milieu urbain favorisent un étalement urbain où lotissements résidentiels, sous la forme de zones monofonctionnelles, et secteurs diffus se confondent.

**La recherche d'un terrain au coût et aux charges foncières moins élevés, au caractère rural encore présent ainsi que le développement des infrastructures concourent à ce que les gens n'hésitent pas à faire de longs parcours pour fixer leur lieu de résidence.**
De nombreuses familles font ce choix d'habiter une maison individuelle, de bénéficier de plus d'espace et de «tranquillité», même si ce choix les éloigne des services publics et des commerces.

## Le lotissement, facteur d'un développement urbain standard

**Le développement du marché de la maison individuelle pose rapidement, dans les années 70, des problèmes fonciers et urbanistiques** avec, notamment, le mitage de l'espace rural. Afin d'y remédier, le législateur et l'administration vont favoriser les opérations de lotissement qui permettent le développement de la maison individuelle tout en recherchant son regroupement. En 1976, une réforme du régime de la procédure de lotissement la définit comme une «opération d'urbanisme privée, effectuée sous le contrôle de la puissance publique».

Ainsi, pendant une trentaine d'années, le développement urbain de la majorité des communes périurbaines du département, mais aussi parfois rurales, orchestré par les POS*, se déploie sous la forme de collage d'opérations de lotissements d'échelles diverses et d'habitat diffus. Les structures paysagères, liées aux activités agricoles, sont effacées afin d'implanter des maisons, le plus souvent dites «traditionnelles». L'absence de réflexion préalable ou d'exigences communales, les archétypes diffusés par les administrations, les pratiques d'une certaine catégorie de professionnels qui réduisent cette opération d'urbanisation à un simple découpage foncier ainsi que l'application de règles standard, ignorantes du contexte, contribuent, peu à peu, à générer un paysage urbain sans qualité.

** Plan d'Occupation des Sols*



***Les lotissements aux densités et formes variables obéissent à des règles standard.***





***Qu'elle soit présente ou absente, l'automobile est au cœur des dispositifs des lotissements.***



***Grâce à l'usage de l'automobile, les individus se dispersent sur un territoire de plus en plus vaste, dans des zones résidentielles aux densités variables où maisons, garages, clôtures maçonnées, jardinets, rues bitumées, culs-de-sac et raquettes de retournement se répètent et constituent le cadre de vie de plus de la moitié des habitants.***



***Les nouvelles limites de nos villages***

**La conception du lotissement résidentiel se réduit, trop souvent, à un découpage foncier où l'espace public ne comporte que peu d'enjeux, sinon la desserte des parcelles.**

La pauvreté des espaces qui en résulte et, dans de nombreux cas, l'inachèvement des projets font partie de l'image type du paysage des lotissements. Cette absence de qualité interroge, a posteriori, certaines équipes municipales.

Avec la montée des préoccupations environnementales dont la presse nationale et locale se fait l'écho aujourd'hui, l'étalement urbain, largement assimilé aux lotissements résidentiels, inquiète.



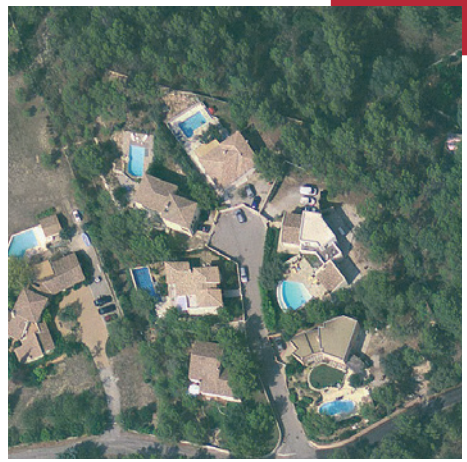
## Un paysage réduit à une procédure

**Le développement de la maison individuelle, isolée en milieu de parcelle, a fortement banalisé nos paysages.**

Sans maîtrise communale, le caractère privé des opérations de lotissement répond rarement aux exigences qualitatives de l'aménagement global, reformulées par les lois *Solidarité et Renouvellement Urbains* et *Urbanisme et Habitat*.

Il est symptomatique de constater qu'un paysage urbain, construit sur la seule base juridique de la procédure de lotissement, est identifié, avec une connotation parfois péjorative, par le grand public, à cette procédure. D'où l'amalgame courant entre la procédure de lotissement et le type de forme urbaine, liée à la maison individuelle isolée en milieu de parcelle ou jumelée, produite sur les seules bases réglementaires du POS.

Une procédure désigne, alors, un paysage même si ce dernier n'a pas été forcément produit par ladite procédure. Certaines ZAC, appliquées au milieu périurbain, ont produit la même forme urbaine, le même paysage.



## Une situation paradoxale

**Le lotissement résidentiel est décrié tandis que la maison individuelle est plébiscitée.**

Malgré les critiques, le lotissement résidentiel ne cesse de se développer car la maison individuelle, son corollaire, reste le logement préféré de la grande majorité des Français. La qualité du paysage, le respect de l'environnement ou encore les valeurs patrimoniales ou culturelles seraient-ils des critères secondaires dans les choix des collectivités comme des habitants ? Ou bien les avantages du lotissement résidentiel seraient-ils d'une autre nature ?



## Quelques avantages...

Pour les communes, il s'agit du mode de développement le moins coûteux en terme d'investissement. Le lotissement résidentiel est perçu comme une succession d'opérations privées dont les coûts induits ne sont généralement pas identifiés. Les particuliers, qui s'installent loin de la ville, sont supposés prendre en charge leurs déplacements, à la différence de ceux de la ville-centre, dépendant du service de transports en commun que celle-ci doit assurer.

Pour les particuliers, le coût global d'achat d'un terrain et de la construction d'une maison reste compétitif au regard du coût d'achat d'un logement issu de la promotion privée. Autre avantage, le temps de la construction est plus élastique et permet d'échelonner le financement du projet.

Dans le refus de la concentration urbaine, le lotissement apparaît comme le synonyme d'un environnement social sélectionné et d'une possible mise à distance du voisinage. La maison, si les occupants en sont propriétaires, peut faire l'objet de transformations et d'adaptations, liées aux évolutions de la structure familiale.



## ...mais loin d'un idéal

Si la maison est clairement désirée, il n'en est pas de même pour le mode de vie qui en découle. Par exemple, la question des déplacements met certaines catégories d'individus, comme les adolescents, les personnes âgées ou les handicapés, en situation de dépendance. Les budgets nécessaires aux transports ne cessent d'augmenter et fragilisent les personnes en situation de précarité. Le bruit, les conflits de voisinage existent aussi à l'horizontal et enfin, **la campagne idéalisée s'éloigne au fur et à mesure de la progression de l'étalement urbain.**

## Une tendance à la densification

*De nombreuses communes, confrontées au prix élevé du foncier, souhaitent mettre en œuvre des lotissements relativement denses. Cette tendance est surtout visible sur le littoral héraultais où le lotissement dense constitue une offre concurrentielle au logement groupé ou collectif. Mais l'application des modèles réglementaires standardisés à des lotissements denses ne peut pas produire de résultats satisfaisants.*

*Les quelques expériences récentes, menées au plan national *, ont révélé tout l'intérêt d'une recherche portant sur la forme urbaine ainsi que la nécessité d'un partenariat fort avec la collectivité. Ces expériences devraient pouvoir se généraliser.*

*Appel à projets «lotissements denses» SNAL et PUCA 2003

Syndicat national des aménageurs-lotisseurs et Plan urbanisme, construction et architecture







*L'application de règles standard aux lotissements denses produit, autour des maisons, des espaces résiduels difficilement appropriables... d'autant plus lorsque la voiture en est souvent un habitant privilégié.*



# LES ENJEUX DE LA QUALITÉ

**Le problème de la banalisation ou de la dégradation des paysages se pose avec d'autant plus d'acuité dans un département touristique où la vente d'un séjour ou d'un produit de qualité s'appuie sur l'image d'un territoire.**
Entre l'image d'Epinal proposée et la réalité, des écarts se creusent.

**D'autres enjeux recoupent les domaines du social, de l'économie, de l'environnement et du patrimoine, posant d'autres questions :**

- Quelle est l'attractivité d'un département où les jeunes générations ne peuvent espérer se loger dans de bonnes conditions ?
- Que deviennent les liens transgénérationnels dans une société compartimentée par l'offre de logements ?
- Quel est l'avenir de ces «zones» d'habitat sans qualité, déjà porteuses de problèmes dans les domaines environnemental et social ?
- Mesure-t-on l'irréversibilité des transformations des milieux ?
- Et enfin, de quelles cultures et références urbaines seront nourries les générations futures ?

Si le lotissement peut répondre à une forme de demande et de pratique de l'aménagement, la question de la qualité est plus que jamais d'actualité.

**Il est urgent de ne plus concevoir d'extensions urbaines au gré des opportunités foncières, sous la forme de lotissements sans qualité.** Ce système de développement «du laisser faire» ou de «l'opportunisme», consommateur d'espace, en rupture avec l'environnement urbain originel et en déni de l'environnement naturel, est en contradiction avec les notions de développement durable et les enjeux de société à venir. Repérer dans une commune les terrains urbanisables est nécessaire mais insuffisant.

**La production de lotissements résidentiels répondant à des critères de qualité doit s'inscrire dans une démarche raisonnée qui suppose le respect d'un certain nombre d'étapes et l'existence d'un véritable partenariat entre les acteurs de l'aménagement.**



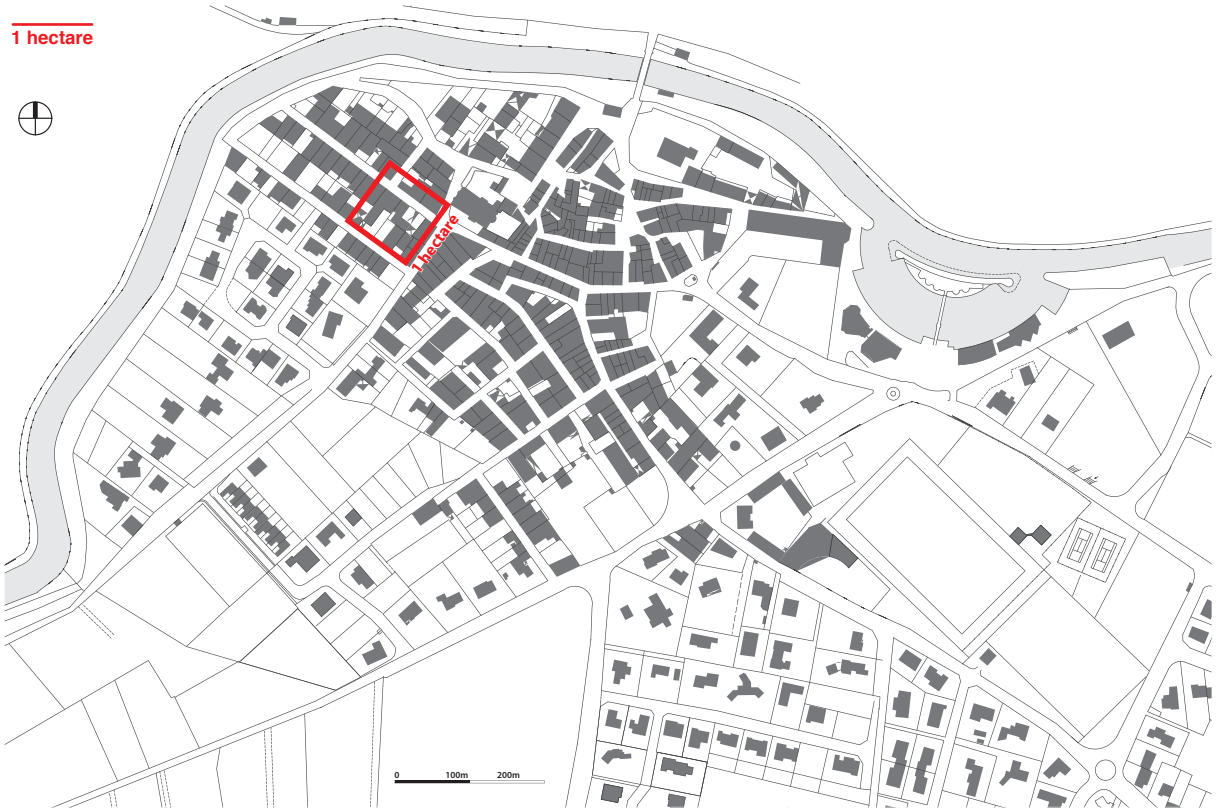

*Un nouveau lotissement viendra s'accoler au précédent sans autre considération, laissant au temps le soin de «gérer» cette nouvelle limite urbaine.*

# DENSITÉS ET LOTISSEMENTS DE L'HÉRAULT

**Nos villes et villages sont généralement constitués de lotissements, irréguliers ou réguliers, aux densités variables.**

Ainsi, l'observation chronologique des cadastres anciens montre comment, à partir d'un découpage parcellaire originel, une densification progressive s'est mise en place tant pour l'habitat que pour le bâti utilitaire. Les densités des tissus urbains, formant les villages ou les centres anciens, oscillent entre 70 logements à l'hectare, parfois plus, et 30 logements à l'hectare.

Bien souvent, il n'existe pas de transition entre la ville historique et l'apparition des lotissements contemporains. Conjugués à l'essor de l'habitat diffus, ceux-ci vont se développer à partir des années 70 sur une base de densité variant de 12 logements à l'hectare à 3 logements à l'hectare, parfois moins.




***Centre ancien de Colombiers (34)***

d.r.b.environ 50 logements/ha - espace public et collectif environ 38%



***Grand-rue à Colombiers (34)***

***Dans «le lotissement médiéval»,*** *les logements sont en relation directe avec l'espace public, constitué de ruelles et placettes. Ce n'est qu'à partir du XVIIIe siècle que l'on observe un relatif desserrement avec l'apparition de retraits par rapport à la rue, avec des cours et des jardins qui forment des espaces de transition entre la maison et l'espace public.*

**d.r.b. = densité résidentielle brute**

La référence, adoptée dans ce carnet, prend en compte les espaces privés, collectifs et publics car ceux-ci participent, au même titre que les logements, de la forme urbaine et contribuent à la qualifier.




***Le lotissement se fond dans la ville grâce à la perméabilité du réseau viaire.***



***Le lotissement de la cité Mion à Montpellier (34),*** *approuvé en 1937 après de multiples adaptations, est traversé par une voie structurante sur laquelle s'articulent deux entités au tracé régulier. La diversité des maisons des années 40, 50 et 60 crée des ambiances variées, selon les rues parcourues.*

☐ d.r.b. environ 20 logts/ha
espace public environ 30%




***Le lotissement de la Cadoule à Castries (34),*** *réalisé en 1963, présente la particularité de s'organiser autour de vastes espaces boisés, en cœur d'îlots. Les maisons en rez-de-chaussée ou R+1 sont accolées par deux ou trois sur des parcelles de 330 m² en moyenne. La densité relative du bâti est largement compensée par la générosité de l'espace public arboré. Ce dernier a ajouté une plus-value à cette opération, au départ modeste.*

☐ d.r.b. environ 17 logts/ha - espace public environ 40%



***Des espaces naturels en cœur d'îlot prolongent les jardins et forment un réseau de promenade.***

# Densités résidentielles brutes de 40 à 20 logements/ha

Ces densités résidentielles moyennes correspondent à du lotissement dense, associé à des maisons de ville ou des maisons à patio, sur des parcelles variant de 180 à 280 m² environ, ou à des opérations d'habitat individuel groupé.

***Le lotissement des Enclos à Carnon,*** *réalisé entre 1970 et 1980, sur la commune de Mauguio, entre mer et étang, présente plusieurs intérêts. Sa composition régulière, selon une trame orthogonale, a facilité le phasage de l'opération. Au centre, une promenade piétonne arborée traverse les différentes opérations. Les maisons sont, le plus souvent, à patio de manière à créer des espaces privés extérieurs, protégés et appropriables. Elles sont mitoyennes afin de libérer un petit jardin. Une relative unité architecturale contribue à l'originalité du quartier, les toitures à toit plat ou terrasse affirment le caractère méditerranéen. A l'est, une cinquième opération diffère des quatre premières dans le dessin de l'espace public et l'utilisation d'un vocabulaire de toitures en tuiles, mais elle reprend les principes de relation entre bâti et rue.*

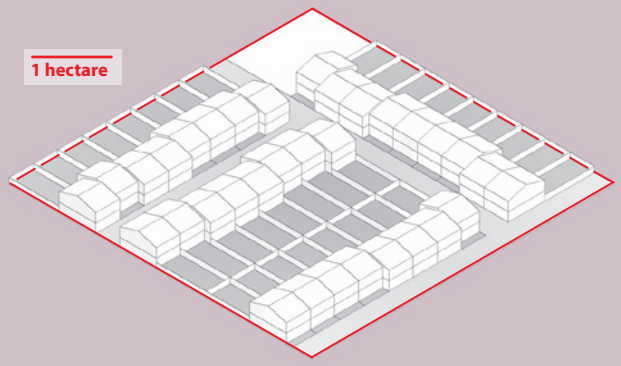


Maîtrise d'œuvre : Mertens et d'Outreligne, architectes en chef,
Botrel, Père-Lahaille, Marquès & Thuile, architectes d'opérations
1ère, 2ème, 3ème et 4ème phases : 306 logements sur une superficie globale de 17 ha et 5ème phase : 116 logements sur une superficie globale de 6,5 ha

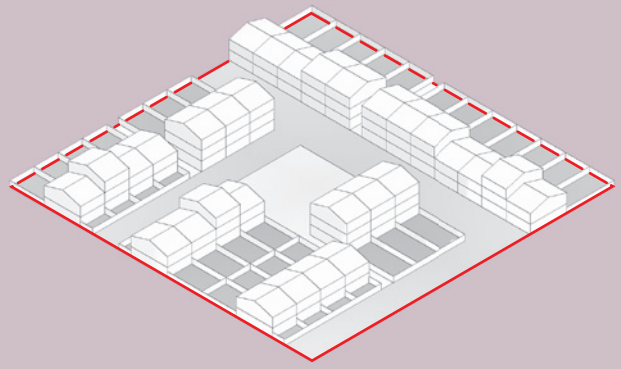



d.r.b. environ 20 logements/ha - espace public et collectif environ 38%

## SCHÉMAS DE PRINCIPE DE LOTISSEMENTS

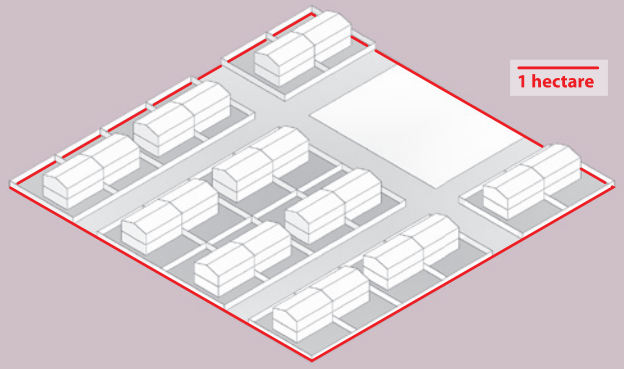



**Lotissement dense avec maisons mitoyennes en bande**
Les parcelles sont en moyenne de 230 m²
d.r.b. environ 33 logements/ha - espace public et collectif = 25%

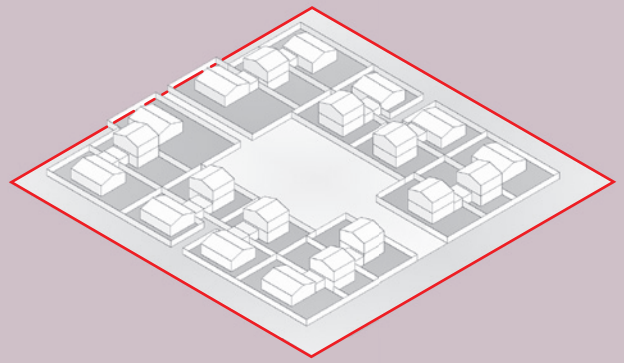


**Lotissement dense avec maisons mitoyennes**
Les parcelles sont en moyenne de 220 m²
d.r.b. environ 30 logements/ha - espace public et collectif = 34%

**SCHÉMAS DE PRINCIPE DE LOTISSEMENTS**



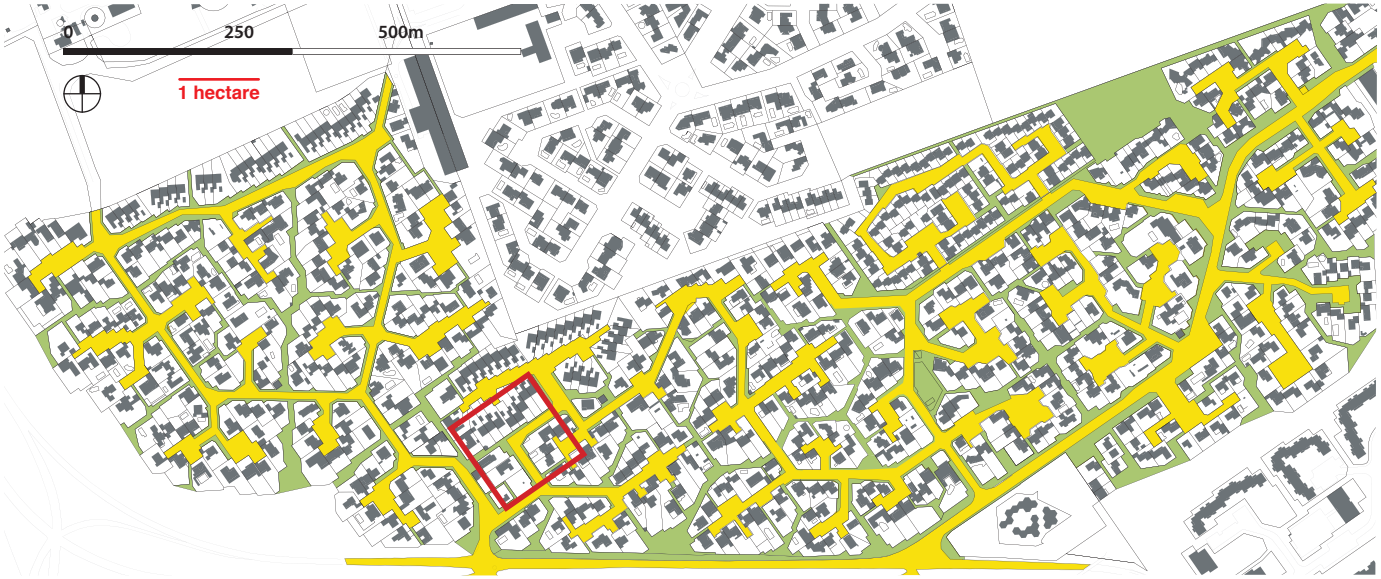

**Lotissement avec maisons jumelées**
Les parcelles sont en moyenne de 315 m²
d.r.b. = 20 logements/ha - espace public et collectif = 37%



**Lotissement avec maisons jumelées**
Les parcelles sont en moyenne de 360 m²
d.r.b. = 20 logements/ha - espace public et collectif = 28%

# Densités résidentielles brutes de 20 à 10 logements/ha

Ces densités résidentielles moyennes correspondent soit à du «lotissement dense», c'est-à-dire un découpage parcellaire de 250 m² à 350 m², associé à des maisons accolées, soit à des opérations d'habitat groupé (voir CARNET 1) .




Maîtrise d'œuvre : Atelier J. Baladur, architecte en chef, P. Gineste , P. Dezeuze, architectes - P. Pillet, paysagiste - 740 logements sur environ 55 ha

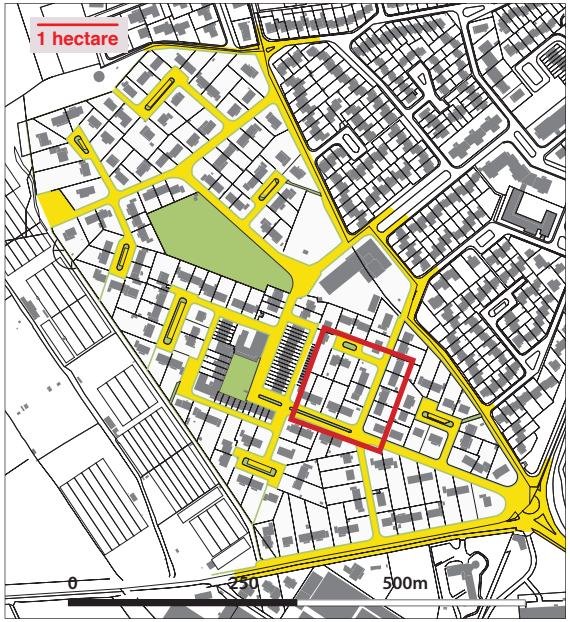


***Le quartier des Villas à la Grande Motte*** *est un lotissement résidentiel de plus de 50 ha, réalisé dans les années 70.*
*Sa composition s'appuie sur un principe d'espaces publics hiérarchisés, conçu à partir d'un système de lignes brisées.*
*On y distingue voiries de transit, de desserte, placettes de distribution et cheminements piétons. Ces derniers constituent un maillage indépendant qui connecte l'ensemble du quartier.*
*La générosité des espaces publics arborés confère au quartier une ambiance particulière. A l'origine, les clôtures paddock, basses, permettaient des continuités visuelles entre jardins et espaces publics et donnaient le sentiment d'habiter une pinède.*
*Initialement lotissement de vacances, ce quartier se reconvertit peu à peu en lotissement résidentiel à l'année.*
*Trois opérations d'habitats individuels groupés (en bande) sont implantées en limite nord.*

☐ d.r.b. = 13 logements /ha - espace public et collectif environ 30 %

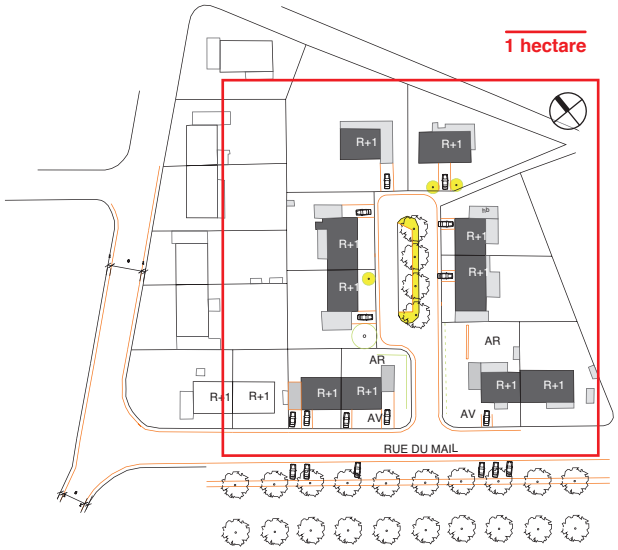
# Densités résidentielles brutes de 20 à 10 logements/ha

Ces densités résidentielles moyennes correspondent aux lotissements largement majoritaires sur le département, conçus sur la base d'une division en parcelles de 800 à 500 m² en moyenne, associées à des maisons isolées, et d'un système de voies de distribution.




Maîtrise d'œuvre : H. Castella, M. Revel, architectes
Maurin 1 : environ 210 logements sur 16 ha

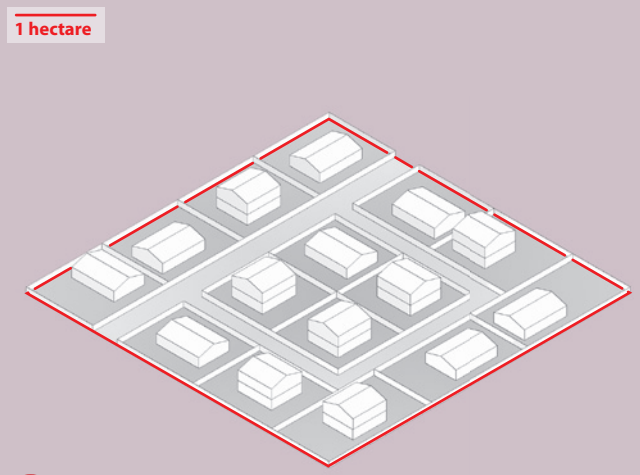
***La première tranche d'urbanisation de Maurin,*** *sur la commune de Lattes, a été réalisée entre 1964 et 1970.*
*A partir d'une voie structurante en ligne brisée, se développe un système de «plans», une réinterprétation des «closes» fermées des cités-jardin. Ce système permet de définir une unité de voisinage et de distribuer les parcelles.*
*Les plans sont des placettes arborées, en impasse, où se rangent les voitures. Ils constituent une forme de seuil partagé. Un petit cheminement permet systématiquement de rejoindre directement la voie structurante à pied.*
*L'implantation des maisons jumelées ou isolées, en rez-de-chaussée et en R+1, conforte la géométrie des plans.*




***Le Plan du Méjan à Maurin I (34)***

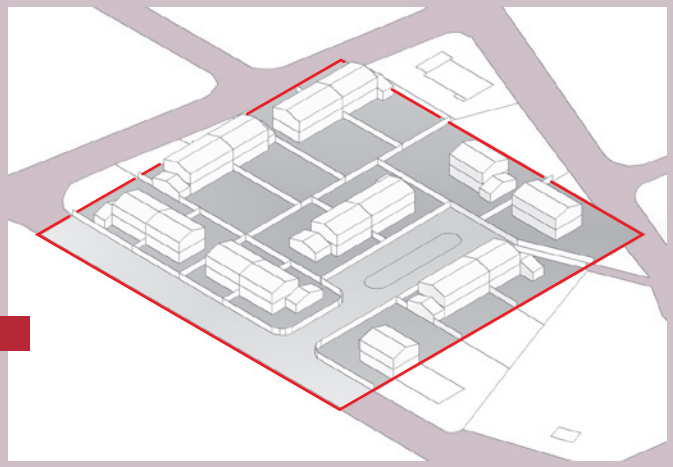


## SCHÉMAS DE PRINCIPE DE LOTISSEMENTS




**SIMULATION D'UNE PRATIQUE À PROSCRIRE**

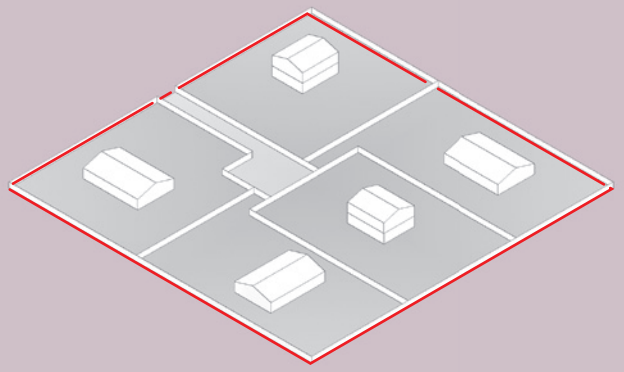
**lotissement standard avec maisons isolées en milieu de parcelle**
Les parcelles sont de 600 m² en moyenne
d.r.b. = 15 logements/ha - espace public = 17%



**Maurin I**
d.r.b. = 13 logements/ha - espace public environ 27%

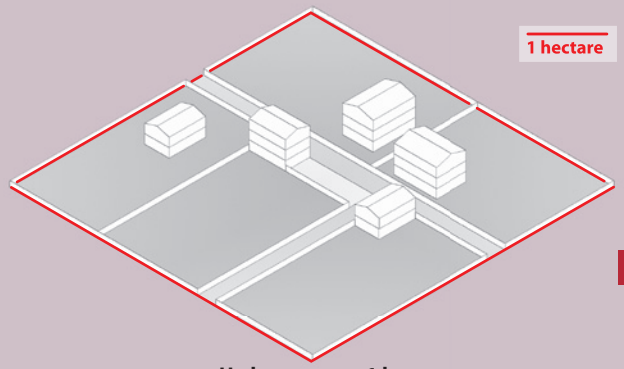
# Densités résidentielles brutes de 10 à 5 logements/ha

Ces faibles densités résidentielles correspondent aux lotissements dits «aérés» et au secteur diffus - construction individuelle à la parcelle - largement développés dans les extensions de village. Sauf exception, plus la densité est faible, plus l'espace public est sommaire. Ces secteurs peuvent prendre l'aspect d'un mitage «organisé» où l'espace est largement compartimenté et privatisé. Habiter des paysages agricoles ou naturels, bénéficier d'un cadre rural, tout en respectant les valeurs initiales de cet environnement, suppose là encore d'innover sur les concepts et de concevoir autrement l'implantation du bâti à l'échelle du grand paysage.



**SIMULATION D'UNE PRATIQUE À PROSCRIRE**

**Lotissement standard avec maisons isolées en milieu de parcelle**
Les parcelles sont de 1900 m² en moyenne
d.r.b. = 5 logements/ha - espace public de 10 à 5%




**Un hameau sur 1 ha**
Les parcelles sont en moyenne de 1800 m²
d.r.b. environ 5 logements/ha - espace public environ 11%

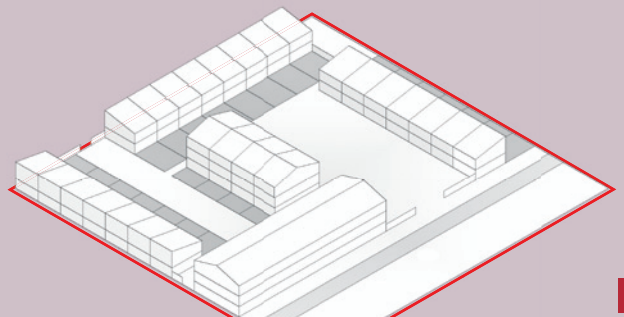
***Le principe du hameau***
*En milieu rural, il permet d'éviter le mitage tout en associant, aux bâtiments rassemblés, de grandes parcelles. Il construit, à partir du réseau de communication et de l'implantation des maisons, un espace collectif identifiable (parvis, carrefour, placette...)*

*Dans cette copropriété, les maisons ont été glissées entre les pins. Les jardins privés et les espaces collectifs arborés et non clôturés contribuent à la qualité du cadre.*



architecte : Colet Y.

***Le hameau du Viala à Prades-le -Lez (34)***



**Un mas sur 1 ha**
Cet exemple simule une d.r.b. d'environ 50 logements /ha
16 logements collectifs, 16 habitats intermédiaires et 18 maisons de village sont associés à des jardins. Le tout structure des espaces collectifs ouverts.

***Le principe du mas***
*Regrouper plusieurs logements sous une même volumétrie, à l'image des mas, permet de construire des entités à l'échelle du paysage. Ces échelles peuvent être source d'inspiration lorsqu'il s'agit de proposer des programmes d'habitats individuels denses dans des contextes de ce type, associés ou non à des activités.*

***Reconversion d'un mas en plusieurs logements à Gignac (34)***



# COMMENT PROCÉDER ?

## LA PROCÉDURE DE LOTISSEMENT

### l'outil le plus utilisé pour répondre au marché de la maison individuelle

***Le lotissement*** est une procédure d'aménagement opérationnel, couramment utilisée car plus simple et relevant, le plus souvent, d'une initiative privée, qui répond à des projets mesurés, de petites tailles et peu complexes.

*«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 location, d'une ou plusieurs propriétés foncières, en vue de l'implantation de bâtiments.»*

*(article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)*

La simplicité de la procédure ne doit pas faire oublier que, comme pour tout aménagement, le lotissement doit faire l'objet d'études préalables ainsi que d'une grande attention sur le plan de la qualité urbaine et paysagère, quelque soit l'échelle d'intervention.

## LE PERMIS DE CONSTRUIRE «VALANT DIVISION» OU «GROUPÉ»

### un outil pour fixer la qualité architecturale d'un programme de construction

***Le permis de construire groupé*** est une autorisation donnée à un ou plusieurs pétitionnaires pour construire, sur un même terrain, plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, en propriété ou en jouissance, avant achèvement de l'ensemble du projet. La division foncière est, ainsi, la résultante d'une opération de construction unique et initiale, mise en œuvre dans sa totalité. Le permis groupé peut être l'œuvre d'une personne publique. La collectivité décide alors de la forme urbaine du développement communal.

L'autorité compétente peut apprécier dans sa globalité la qualité architecturale du programme bâti et celle des aménagements associés.

A ne pas confondre avec le lotissement qui ne donne aucun droit acquis à construire.

## LA PROCÉDURE DE ZAC

### un outil plus complet pour l'aménageur

**Une Zone d'Aménagement Concerté** est une procédure qui permet à une collectivité locale ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les concéder, ultérieurement, à des utilisateurs publics ou privés. Elle permet de recourir à un régime de participations financières de nature contractuelle, définissant la nature des équipements publics à financer ainsi que le montant de ce financement.

Cette procédure a pour but de favoriser des aménagements qui concilient habitations, activités, commerces et équipements publics et privés dans une composition d'ensemble. Les ZAC nécessitent une vision plus prospective de l'urbanisme, s'appuyant sur le diagnostic communal et l'identification de secteurs clés du territoire et de son développement. Elles permettent ainsi d'éviter un développement au coup par coup au gré des opportunités foncières.




***Exemple d'un projet de lotissement privé*** *- Commune d'Octon (34)*
*Opération de 10 lots en cours de définition*




***Exemple d'un projet de ZAC : la ZAC des Vignes -*** *Commune de Servon-sur-Vilaine (35)*
*Sur environ 1,4 ha, dans le prolongement direct du centre, cette ZAC poursuit deux objectifs : répondre au besoin urgent de diversification de l'offre de logement et conforter la vie du centre. Elle prévoit 54 logements collectifs et 36 habitats individuels qui se déclinent selon plusieurs typologies, 4 cellules commerciales, un réseau de venelles et une nouvelle rue bordée d'un mail.*

| | Lotissement | Zone d'Aménagement Concerté |
|---|---|---|
| **Objectifs** | Division foncière en vue de l'implantation de bâtiments. | Aménagement et équipement de terrains pour réaliser logements, équipements collectifs publics et privés, commerces et services. |
| **Maître d'ouvrage** | Une personne privée ou publique | Une personne publique (collectivité, établissement public) |
| **Maîtrise foncière** | La maîtrise des terrains est un préalable. | La maîtrise des terrains n'est pas un préalable. |
| **Démarche préalable** | Consultation des documents d'urbanisme - PLU, carte communale, schémas de voirie associés, etc. - des services de l'Etat et des organismes conseils - SDAP si nécessaire, DDE , CAUE, etc. | Prise en compte des études d'urbanisme générales liées au SCOT, au PLU, au PLH, etc. |
| **Etudes préalables** | Etudes liées à la conception du projet architectural, urbanistique et environnemental du lotissement. | Faisabilité technique, sociologique et économique de l'opération, appréciation de son insertion dans le cadre urbain et naturel et de ses conséquences sur l'environnement. |
| **Création** | Une demande de **permis d'aménager** doit être adressée à la mairie. Elle précise le projet architectural, paysager et environnemental du futur lotissement. Les lotissements qui ne sont pas soumis à un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. | **Dossier de création :** rapport de présentation indiquant l'objet et la justification de l'opération, description et plan du site, programme et apports du projet, étude d'impact, modes de réalisation (régie ou concession) |
| **Concertation** | | **Concertation préalable :** doivent être associés, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes concernées. |
| **Décision** | Délai d'instruction : 3 mois pour le permis d'aménager, 1 mois pour la déclaration préalable. A l'issue de ce délai et sans objections reçues, «l'autorisation de lotir» est considérée comme accordée, sauf dans certains cas précisés à l'article R. 424-2 (sites ou monuments bénéficiant de protections, etc.) | Les décisions relatives à la mise en œuvre de la ZAC - création, réalisation, suppression - et à l'organisation de la concertation appartiennent à la collectivité compétente (commune, établissement public ou préfet). |
| **Arrêtés et publicité** | L'accord de la commune fait l'objet d'un arrêté qui impose les prescriptions concernant la réalisation de la viabilisation.<br>Celui-ci est affiché en mairie ou sur le terrain, afin d'ouvrir un droit de recours aux personnes. | Affichage des délibérations ou arrêtés préfectoraux approuvant les dossiers de création et réalisation en mairie, insertion aux recueils des Actes administratifs ainsi que dans un journal diffusé dans le département. |
| **Réalisation et travaux** | Les travaux de viabilisation doivent correspondre à la notification de l'arrêté et être entrepris dans le délai de deux ans - sauf si l'arrêté prévoit un délai plus court - ou 6 ans si l'arrêté prévoit des tranches successives. | **Dossier de réalisation :** programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, modalités prévisionnelles de financement de l'opération, compléments à l'étude d'impact. Travaux : l'aménageur met en état les sols, construit les ouvrages et équipements de desserte de la ZAC. |
| **Commercialisation** | Un certificat de déblocage est ensuite délivré en vue de faire constater que les travaux de viabilisation de l'ensemble des lots sont bien terminés, ou pour le moins garantis.<br>A ce stade, le lotisseur peut vendre les lots. | La commercialisation des terrains n'est pas subordonnée à l'achèvement des travaux de viabilisation et aux garanties d'achèvement. Elle peut être menée parallèlement aux travaux d'aménagement. Les cessions de terrain s'accompagnent de cahiers des charges. |
| **Risques** | L'opération est portée financièrement par le maître d'ouvrage. | Opération en régie : risque supporté par la collectivité.<br>Opération en concession : risque financier partagé avec l'aménageur. |

# LE NOUVEAU RÉGIME RÉGLEMENTAIRE DES LOTISSEMENTS

*Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixe le nouveau régime des autorisations d'urbanisme, en vigueur au 1er octobre 2007 et les articles L.442-1 et suivants, R.421-19 et R.421-23, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme définissent les dispositions applicables aux lotissements.*

• **LE PERMIS D'AMÉNAGER** sera solllicité pour tout lotissement créant plus de deux lots, sur une période de moins de dix ans, réalisant des voies ou espaces communs ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé.

• **LA DÉCLARATION PRÉALABLE** sera sollicitée pour les autres lotissements.

## • LE PERMIS D'AMÉNAGER *Articles R.441-1 à 8 et R.442-3 à 8*

### *Contenu du dossier de demande*

• **Les informations générales** : identité, situation et superficie du terrain, nombre maximum de lots, surface de plancher hors œuvre nette maximale envisagée, etc.

• **Le Projet Architectural, Paysager et Environnemental** (PAPE) **:** plan du terrain, état initial de celui-ci et de ses abords, parti retenu pour assurer la prise en compte des paysages et l'insertion du projet dans son environnement, modifications apportées au terrain initial, composition et organisation du projet d'ensemble, traitement des espaces publics et collectifs, des accès, des limites et du stationnement des véhicules, équipements à usage collectif dont collecte des déchets, vues et coupes présentant la situation du projet dans le profil du terrain naturel, photographies permettant de situer le terrain, programme et plans de travaux d'équipement, tracé des voies, des réseaux, modalités de raccordement aux bâtiments, dispositifs de collecte des déchets, document graphique faisant apparaître une ou deux hypothèses d'implantation des bâtiments.

• **Les annexes :** règlement, attestation de défrichement, garantie d'achèvement, engagement sur la constitution d'une association syndicale - sauf en cas d'attribution des voies et espaces communs, en propriété, aux acquéreurs de lots ou, dans le cadre d'une convention, à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale, une fois les travaux achevés.

• **Le règlement :** facultatif, le règlement fait partie du dossier de permis d'aménager. Reprenant la trame des articles d'un PLU (zone AU), il est généralement plus restrictif pour transcrire des concepts urbanistiques propres au projet de lotissement et à son contexte. Des aspects réglementaires peuvent être précisés, graphiquement, sur le plan de composition général : emprise constructible de chaque parcelle, alignement ou mitoyenneté obligatoire, sens de faîtage des toitures des constructions principales...
C'est sur la base de ce règlement que les autorisations de construire sont délivrées par l'autorité compétente. Sa durée de validité est de 10 ans à compter de la date d'arrêté de lotir. Passé ce délai, s'il ne fait pas l'objet d'une demande de maintien, il devient caduc et le règlement du PLU s'applique.

• **Le cahier des charges :** document de droit privé, il fait partie du contrat de vente passé chez le notaire. Créé à l'initiative de l'aménageur, de la collectivité ou d'un tiers, il fixe les obligations de chacun des contractants ainsi que les modalités de tenue des lots.

**L'association syndicale :** regroupant les acquéreurs de lots, il lui est dévolu la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs. L'association syndicale est obligatoire dès lors qu'il n'existe pas de convention de transfert dans le domaine de la collectivité des voies et espaces communs, une fois les travaux achevés.

## • LA DÉCLARATION PRÉLABLE *Articles R.441-9 et 10*

### *Contenu du dossier de demande*

• les informations générales (voir ci-dessus)
• une description de la nature des travaux
• croquis et plan.

## • LA POLITIQUE FONCIÈRE

**La politique foncière contribue à maîtriser le développement urbain et à réguler le marché foncier. Une bonne politique foncière est une politique d'anticipation, subordonnée à une stratégie.**

Fondée sur l'observation de l'évolution des transactions des terrains, logements et locaux d'activités, à l'échelle d'une agglomération, elle s'inscrit dans une temporalité longue. Les SCOT et PLU jouent un rôle majeur dans sa définition et sa mise en œuvre, les PLH également. Des outils d'acquisition et d'intervention foncière sont à la disposition des communes et des intercommunalités, comme le droit de préemption urbain, la constitution de réserves foncières (ZAD* notamment).

Dans le cadre d'un PLH, à l'échelle d'un groupement de communes, l'Etablissement Public Foncier ne peut procéder à des acquisitions que sur la demande de la commune concernée. Celle-ci conserve sa prérogative de puissance publique sur son territoire.

**Zone d'Aménagement Différé :* la ZAD délimite un périmètre de futures opérations d'urbanisme et permet de lutter contre la spéculation foncière. Un droit de préemption peut être exercé sur la zone sur une période de 14 ans, permettant ainsi la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat et la constitution de réserves foncières.

### *La politique foncière du Département de l'Hérault*

***Des objectifs***

***• Promouvoir le logement aidé et la mixité de l'habitat***

***• Favoriser un habitat plus dense en faveur d'un environnement durable***

***Des moyens***

***Pour mieux maîtriser le coût du foncier, le Département propose :***

***• Des aides aux études de faisabilité***

***• Des portages fonciers pour des opérations mixtes d'habitat***

***• Des réserves foncières pour l'urbanisation à long terme***

***Pour bénéficier du soutien départemental, l'opération doit :***

***• Intégrer au moins 30% de logements aidés,***

***• Présenter une densité minimale (définie en fonction des territoires),***

***• Prendre en compte les risques, notamment ceux liés aux inondations.***

***Les cas particuliers d'opérations liées à un équipement départemental -comme un collège par exemple- peuvent bénéficier d'un même soutien.***

***Une prise en charge plafonnée du surcoût foncier, dans le cas de la construction de logements aidés, complète ce dispositif.***

## • LES COMPÉTENCES PROFESSIONNELLES NÉCESSAIRES

**Tout projet nécessite des compétences professionnelles appropriées, tout au long de sa conception comme de sa réalisation.**

Qu'il s'agisse d'une procédure de lotissement ou d'une ZAC, une même attention doit être portée à l'évolution et à l'impact de ces projets à long terme. Toute commune, tout maître d'ouvrage, doit donc s'entourer des compétences nécessaires et qualifiées.

### Equipe de maîtrise d'œuvre

Selon l'échelle et la complexité du projet, l'équipe de maîtrise d'œuvre peut associer différents professionnels, le croisement des disciplines contribuant à générer un projet d'ensemble cohérent.

***Des concepteurs***

**Urbanistes -** perception globale, programmation et composition urbaine.

**Paysagistes -** structures paysagères et écologiques, définition des espaces publics, rues, stationnements, places, mails, définition des ambiances.

**Architectes -** structure urbaine, définition des espaces publics, implantation et qualité des habitations.

***Des techniciens de l'aménagement***

**Géomètres -** définition et découpage des lots.

**Bureaux d'études techniques -** viabilisation, calibrage des réseaux, qualifications spécifiques.

**La mission du concepteur** - urbaniste, paysagiste, architecte - doit s'étendre jusqu'à l'accompagnement des acquéreurs. Elle est garante de la cohérence de l'ensemble de l'opération. Elle comprend l'émission d'avis sur les projets particuliers, avant leur transmission au service instructeur des permis de construire.

### Conseil à la maîtrise d'ouvrage

Certains organismes sont à la disposition des communes. Leurs prérogatives variées les rendent utiles à des stades bien identifiés du projet. Parmi eux :

**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement -** diagnostics préliminaires, démarches de qualité, sensibilisation et information, assistance à la maîtrise d'ouvrage dans le choix des maîtres d'œuvre et dans le suivi des projets.

**Direction départementale de l'Equipement -** faisabilité technique, instruction des dossiers, avis.

**Service départemental de l'Architecture et du patrimoine -** recommandations spécifiques, instruction des dossiers liés aux abords des monuments historiques et aux sites protégés.

**Services du Conseil général -** conseils, prospective et actions foncières.

**Aménageurs publics -** montage de projet, maîtrise d'ouvrage déléguée.

**Architectes-conseil ou Paysagistes-conseil -** les communes ou communautés de communes peuvent confier une mission de conseil, en amont de la maîtrise d'œuvre, à des professionnels issus du milieu libéral.

# LE PROJET DE LOTISSEMENT

**La mise en œuvre d'un projet de lotissement fait l'objet d'un processus où, tour à tour et en concertation, la collectivité, l'aménageur, le maître d'œuvre, les acquéreurs jouent un rôle.**
**A chaque opération correspond un projet particulier qui répond à des objectifs et des besoins exprimés dans un PROGRAMME, complétés par la prise en compte d'un contexte.**
**Le travail de CONCEPTION consiste à retranscrire spatialement ces données, associées aux contraintes techniques, aux choix écologiques et de composition urbaine.**
**Enfin, la qualité du résultat suppose un SUIVI de la réalisation, de la commercialisation et de la gestion du site.**

## Les étapes

*Trois étapes principales sont identifiées*

**ÉTAPE 1 • LE PROGRAMME**
prise en compte du projet urbain et de la stratégie de développement, études de faisabilité et définition du programme

**ÉTAPE 2 • LA CONCEPTION**
composition urbaine et paysagère, définitions techniques et réglementaires

**ÉTAPE 3 • LE SUIVI**
réalisation, commercialisation, coordinations, informations

## ÉTAPE 1 - LE PROGRAMME

**Le programme précise, à l'échelle du secteur concerné, les orientations du projet urbain défini par la commune et son adaptation au contexte.**

**Les projets de lotissements, qui peuvent être de dimensions variables, doivent s'inscrire dans un projet urbain, issu d'une réflexion globale initiée par la commune (cf carnet 1).** Ce travail de réflexion permet aux élus de définir leur politique et de se donner des objectifs concrets en matière de gestion de l'espace communal.
**Ce projet urbain prend place dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme ou, éventuellement, dans le rapport de présentation de la carte communale.**
Il est accompagné de documents de référence qui traduisent les orientations spatiales du projet urbain et précisent les principes d'aménagement qui serviront de cadre aux opérations publiques ou privées. Les terrains appropriés pour recevoir équipements et logements y sont repérés dans une vision d'ensemble, ainsi que les secteurs affectés à la procédure de lotissement. **C'est dans ce cadre que se définissent les enjeux généraux paysagers, de fonctionnement urbain et de densité.**

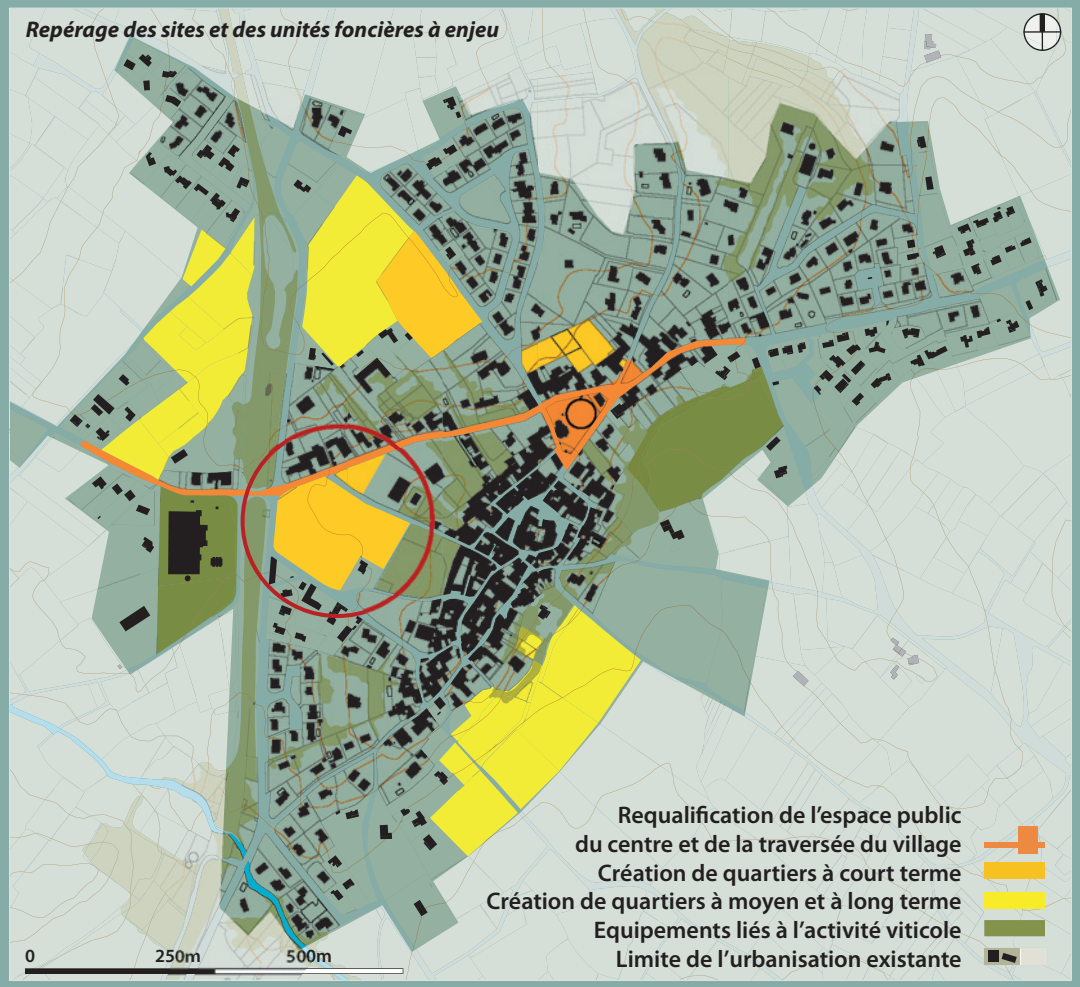
**L'élaboration du programme du lotissement est l'occasion pour la commune, que celle-ci soit maître d'ouvrage ou non, d'exprimer ses exigences et ses objectifs qui ne peuvent être remis en cause par le maître d'ouvrage ou le concepteur.**
La taille des parcelles, le panachage de logements et les densités se définissent en amont, ainsi que l'implantation d'un équipement public, la création d'un espace public spécifique, des liaisons, une réserve foncière. La moindre opération de logements collectifs ne doit plus être parachutée, mais intégrée dans le plan de composition.
Dans le fonctionnement urbain appréhendé à ce stade, la gestion du stationnement fait l'objet d'une définition spécifique.
**A partir de ces différentes données et d'une analyse du site choisi, un schéma d'organisation spatiale traduit en plan les éléments de programme.**
Ce schéma répartit les éléments de programme, indique les types de liaisons à créer, situe les protections paysagères ou environnementales.
**L'implication de la collectivité est importante à ce stade.**

**La prise en compte du contexte** - caractéristiques du site et de l'environnement- peut orienter le programme et contribuer à définir la composition urbaine et paysagère des projets à venir.
Contraintes géomorphologiques, topographiques, orientations, vents dominants, eaux de ruissellement, mais aussi contexte urbain et structures paysagères environnantes, propres au site, restanques, fossés, bois, arbres isolés, éléments bâtis à insérer, murets, chemins, etc. qualifient ce contexte.

# Exercices à SAINT-CHRISTOL

Saint-Christol est une commune d'environ 1 350 habitants, située à l'est du département, entre Montpellier et Nîmes. Malgré un développement résidentiel sous forme d'habitat diffus et de lotissements excentrés, le village conserve des caractéristiques rurales, une activité viticole présente, des services et des commerces. Le village ancien s'est développé sur un éperon qui domine, au sud et à l'est, une vaste plaine s'étendant jusqu'à Aigues-Mortes. La vigne est omniprésente dans les coteaux, plateaux et plaines qui entourent le village. Quelques propriétaires viticoles exploitent des terres situées entre le village ancien et les lotissements, ce qui conforte l'image rurale de la commune.

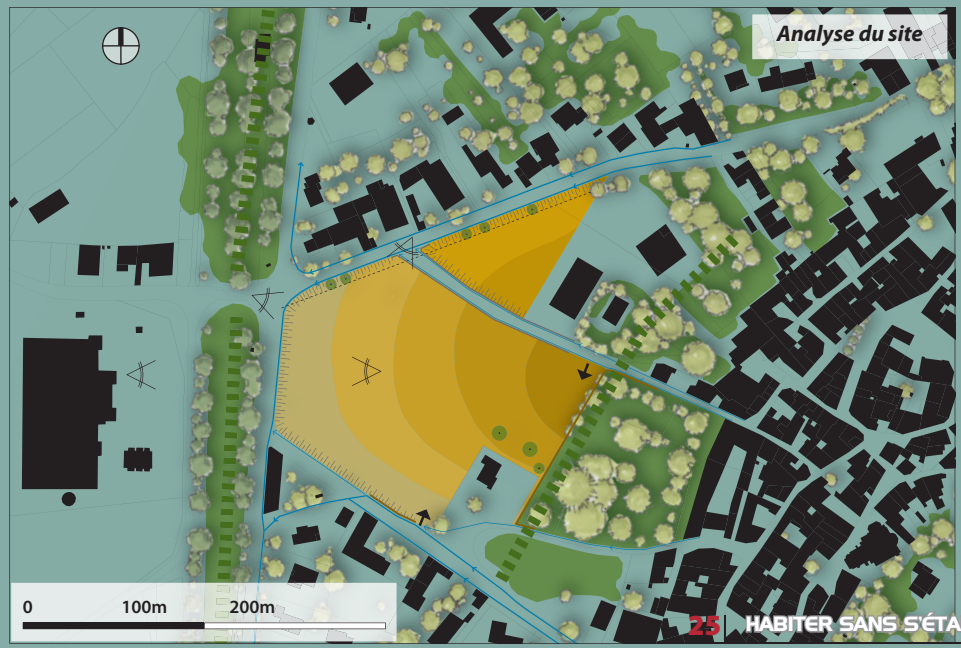
**La maîtrise de la production de l'habitat entre lotissements et centre ancien devient l'enjeu majeur du développement urbain à venir.**




## *Site et programme*

Le terrain est situé à l' entrée du village, entre la cave coopérative et le centre ancien. En arrière-plan à l'est, la silhouette du centre ancien se profile avec le clocher, le beffroi, ses toitures et la masse arborée d'un parc privé. Le site, ancien terrain viticole, présente une légère pente vers le sud-ouest. En relation visuelle directe avec la cave coopérative, il est une interface entre le milieu urbain et le milieu viticole. D'une superficie de 1,8 ha, le périmètre de réflexion est élargi à la parcelle adjacente au nord, dans un souci de restructuration urbaine. Deux pins sont présents sur le site, ainsi qu'un muret de pierre sèche, des fossés et des drains.


*Le site - support des simulations des pages suivantes*



# ÉTAPE 2 - LA CONCEPTION

## I • COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE ET PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Le projet de lotissement ne doit pas être réduit à une simple opération de découpage foncier dans laquelle on insère, à l'économie, une voie de distribution des parcelles, voie le plus souvent réduite à une fonction circulatoire.

Le découpage parcellaire s'effectue, à ce stade, en croisant les logiques du site et celles du programme.
L'armature des espaces publics est définie selon les usages, les continuités et les mises en scène recherchées.

### Tracés, découpages et structures paysagères

La composition des lotissements met en jeu :
• les tracés qui permettent d'inscrire le lotissement dans la continuité de la ville ou du village et déterminent son maillage
• les découpages qui affectent une vocation à l'espace et influencent l'implantation du bâti
• les structures paysagères existantes - un fossé, un chemin, une ligne d'arbres, une haie... - qui, réinscrites dans la composition, permettent d'ancrer le lotissement dans son site.

### Perspectives, hiérarchie et repères

La maîtrise du dessin de composition passe par la prise en compte des perspectives, des échelles, des géométries, des symétries ou dissymétries et des ponctuations.
Ce travail se superpose avec la prise en compte des différentes fonctions que doit assurer l'espace public (ou collectif) et des hiérarchies qu'il doit développer pour une meilleure lisibilité de l'espace.



## Exercices à SAINT-CHRISTOL

***AVERTISSEMENT***
*Les simulations proposées correspondent à des attitudes de principe et sont, à ce titre, très schématiques. Elles ne peuvent être considérées comme base de projet.*




### Simulation 1 - Lotissement standard

**Application du POS sans autre réflexion**

Le règlement impose :
• une implantation du bâti en retrait de 5 mètres par rapport à la rue et de 3 mètres par rapport aux limites séparatives
• un COS de 0,3 pour des parcelles d'une superficie minimale de 600 m².

***Bilan***
• 23 parcelles d'une superficie moyenne de 600 m², desservies par une voie de desserte en boucle d'une emprise de 8 mètres.
• typologie de logement : maisons individuelles isolées

soit : **23 logements**
**d.r.b. = 12 logements/ha**
**Proportion d'espace public* environ17%**

*Espaces publics = rues, sentiers, venelles, placettes, parvis, mail, stationnement, cession côté avenue

Angle de vision des croquis de simulation présentés page 26




### Simulation 2 - Evolution du lotissement

**Avec modifications réglementaires**

• jumelage des constructions par les garages
• alignements sur rue imposés
• une place de stationnement extérieure sur chaque lot
• création d'une liaison automobile et piétonne transversale, associée à des placettes structurées
• accès au centre ancien aménagé.

***Bilan***
• 23 parcelles de superficies variables - de 450 m² à 550 m².
• typologie de logement : maisons individuelles isolées ou jumelées par le garage

soit :
**23 logements**
**d.r.b. = 12 logements/ha**
**Proportion d'espace public* = environ 30%**



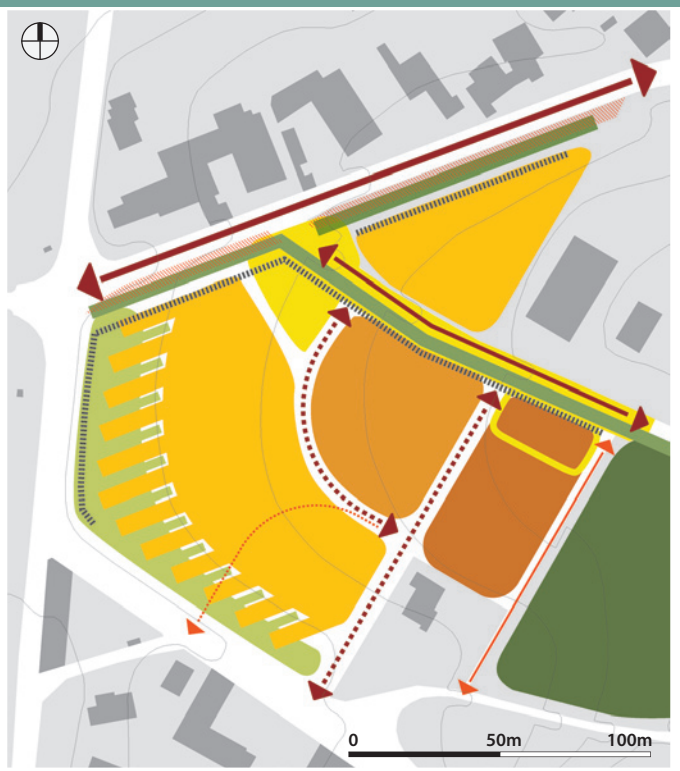

## Simulation 3 - Une opération d'habitat intermédiaire

**Avec modifications réglementaires et maîtrise foncière**

• alternative aux 23 maisons présentées en lotissement
• opération de 23/24 habitats individuels en bande - type maisons de village sur des petites parcelles - économe en foncier
• programme d'espaces publics, associé aux logements.

***Bilan***
• 24 parcelles en moyenne de 220 m²
• typologie des logements : 13 maisons en bande et 11 logements intermédiaires

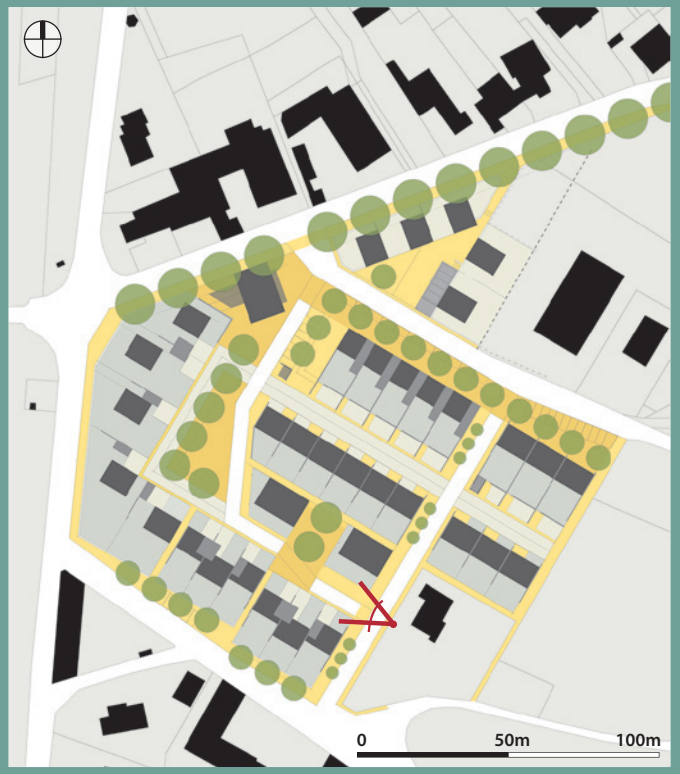
soit :
**24 logements et une réserve foncière d'environ 5 400 m²**
**d.r.b = 30 logements/ha**
**Proportion d'espace public* = environ 40%**




## Schéma de principe volontairement sommaire élaboré dans le cadre d'un travail de conception avec prise en compte du programme et du contexte

Sur la base :
• des éléments de programme à répartir
• des types de liaisons à créer
• des protections paysagères ou environnementales à situer
• de l'approche environnementale à laquelle tout projet de lotissement doit donner lieu (voir page 30 du CARNET 1).

- Cession pour aménagement de l'avenue
- Front bâti ou premier plan
- Végétation structurante
- Equipement public et espace public associé
- Stationnement à proximité du centre ancien
- Densité forte
- Densité moyenne
- Densité faible
- Espace boisé classé
- Vignes en terrasses - réserve foncière




## Simulation 4 - Lotissement et habitat intermédiaire

**Avec révision du PLU et ZAC et/ou maîtrise foncière**

• priorité à la diversification de l'offre de logements
• réserve foncière pour un petit équipement ou espace public
• stationnement public proche du centre ancien
• liaisons inter-quartiers et de desserte

***Bilan***
• 30 parcelles d'une surface moyenne de 260 m² (entre 225 et 360 m²)
• typologie des logements : 5 maisons individuelles isolées, 6 maisons individuelles accolées, 23 maisons en bande - maisons de village ou habitat intermédiaire - 12 logements individuels en petits collectifs

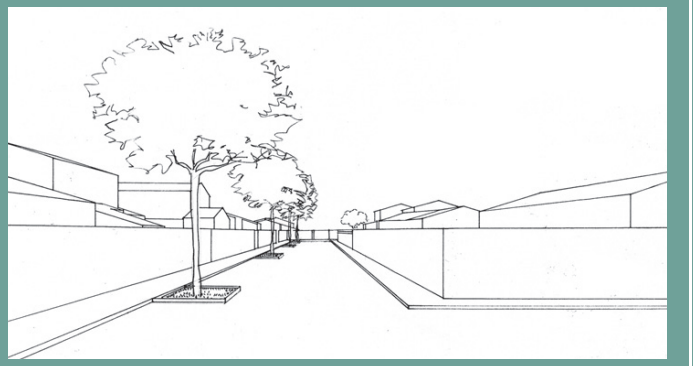
soit :
**46 logements et un petit équipement**
**d.r.b. = 30 logements/ha**
**Proportion d'espace public* et collectif = environ 50%**



## Simulation 1 • Lotissement standard

**Application du POS**

*L'offre de logement est réduite à une seule typologie et ne répond pas aux besoins de la commune.*
*L'espace public est réduit à un minimum, tant dans sa fonction - desserte des parcelles - que dans sa forme.*
*Il n'existe pas de lien avec le sud. La liaison au centre ancien n'est pas valorisée. Du point de vue du paysage, la cession sur l'avenue principale risque d'être résiduelle avec, comme premier plan, des clôtures privées de fond de jardin.*



*Seules les clôtures définissent le paysage urbain à l'image de la photo p. 11.*



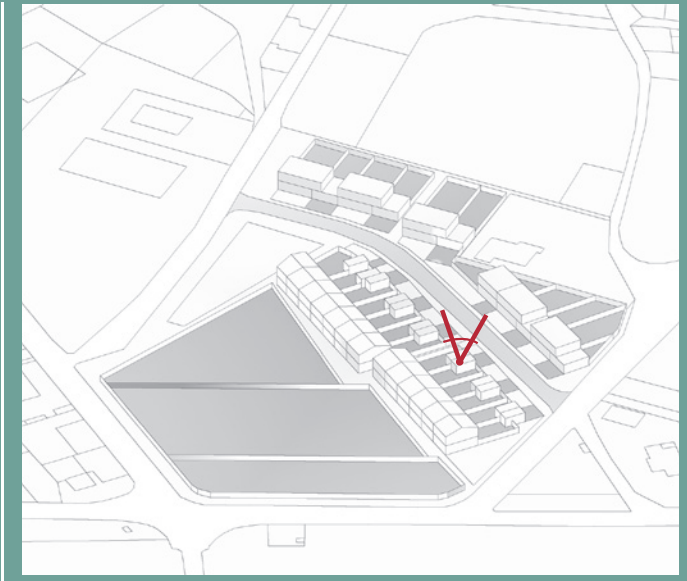
## Simulation 2 • Evolution du lotissement

**Modifications réglementaires**

***La diversification de l'offre de logement n'est pas résolue.***
*La surface plus importante affectée à l'espace public permet de développer des configurations variées et arborées, ainsi que des circulations piétonnes plus confortables. L'implantation maîtrisée du bâti permet de libérer de véritables cœurs d'îlot consacrés aux jardins.*
*Le projet est l'occasion de créer de nouvelles liaisons entre quartiers et de valoriser ce qui pré-existe.*



*Les alignements côté gauche définissent une échelle villageoise à la différence du côté droit.*



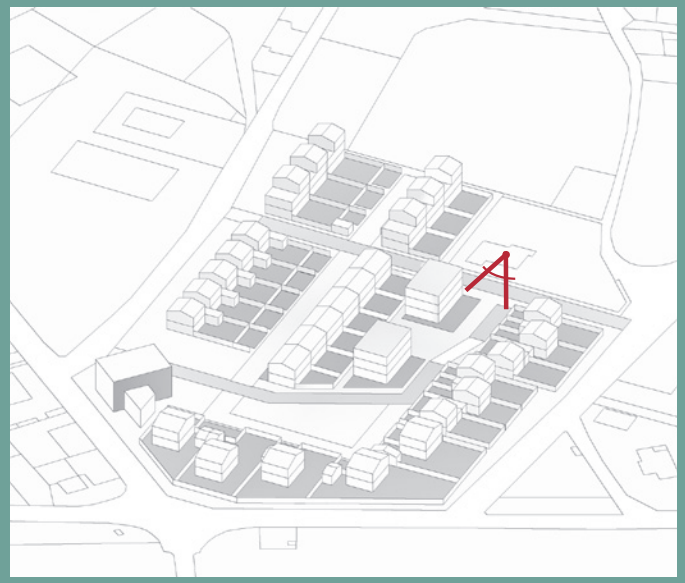
## Simulation 3 • Une opération d'habitat intermédiaire

**Modifications réglementaires et maîtrise foncière**

***L'économie foncière et la création d'un habitat individuel compact répondent aux besoins immédiats de la commune.***
*Cette configuration permet de définir une réserve foncière - une vigne face à la cave coopérative, à l'entrée du village. Elle permet aussi de construire un front bâti maîtrisé associé à un cheminement piéton. Une liaison inter-quartiers et de desserte est créée. L'aménagement de l'accès au village, depuis l'avenue, permet de dégager une plateforme arborée et du stationnement public.*



*Les limites, les alignements bâtis, les garages et les clôtures forment un ensemble indissociable qui caractérise la rue.*



**Simulation 4 • Lotissement et habitat intermédiaire**
**Révision du PLU - ZAC et/ou maîtrise foncière**

***A partir d'une programmation plus fine, il est possible de construire de 40 à 50 logements, avec jardins ou terrasses, tout en proposant un espace public généreux et des places de stationnement public entre le centre ancien et le nouveau quartier.***
*Les différentes typologies bâties introduisent de la diversité dans ce nouveau paysage. Des phases opérationnelles distinctes peuvent être facilement définies sur ce principe.*



*Les espaces publics sont diversifiés et hiérarchisés.*

# ÉTAPE 2 - LA CONCEPTION

## II • LES COMPOSANTES DU PROJET

**La recherche de la qualité urbaine, dans le cadre d'un projet de lotissement, suppose une forte implication de la commune et ne saurait être laissée aux seuls aménageurs ou lotisseurs. La commune doit vérifier l'application des principes définis par le programme, elle doit aussi procéder à une lecture attentive des différentes composantes du projet de lotissement.**

Le parti d'aménagement, qui s'appuie sur le contexte et les densités recherchées, doit être clair et lisible dans ces différentes composantes, relatives à l'espace public, aux limites et à la parcelle.

*• Car la définition des espaces partagés est essentielle à la qualité du lien entre mode de vie et cadre de vie.*

### *L'espace public et collectif*

P. 28 > LES EAUX PLUVIALES
P. 29 > LE RÔLE DE L'ARBRE
P. 30 > LES RUES, RUELLES, IMPASSES ET COURS URBAINES
P. 34 > LES PLACES, PLACETTES, PARCS ET PROMENADES
P. 35 > LES CHEMINEMENTS
P. 37 > LES PETITS ÉQUIPEMENTS
P. 38 > LE STATIONNEMENT PUBLIC ET COLLECTIF

*• Car le travail sur les limites est fondamental pour la définition de la qualité du paysage urbain.*

### *Les limites*

P. 39 > LE BÂTI ET LES SEUILS
P. 40 > LE STATIONNEMENT PRIVATIF
P. 42 > LES CLÔTURES ET LES HAIES
P. 43 > LES COFFRETS TECHNIQUES

*• Car chaque parcelle mérite une gestion précise qui s'inscrit dans un ensemble.*

### *La parcelle*

P. 44 > LES JARDINS, CLÔTURES, ANNEXES, TERRASSES, BASSINS ET PISCINES

# LES EAUX PLUVIALES
## *L'espace public et collectif*

La réalisation de nouveaux quartiers génère des volumes importants d'eau de ruissellement, liés à l'importance des surfaces imperméables créées : chaussées, stationnement, emprises bâties et toitures. La loi sur l'eau encourage les collectivités à intégrer des notions de gestion environnementale, soucieuses de développement durable.

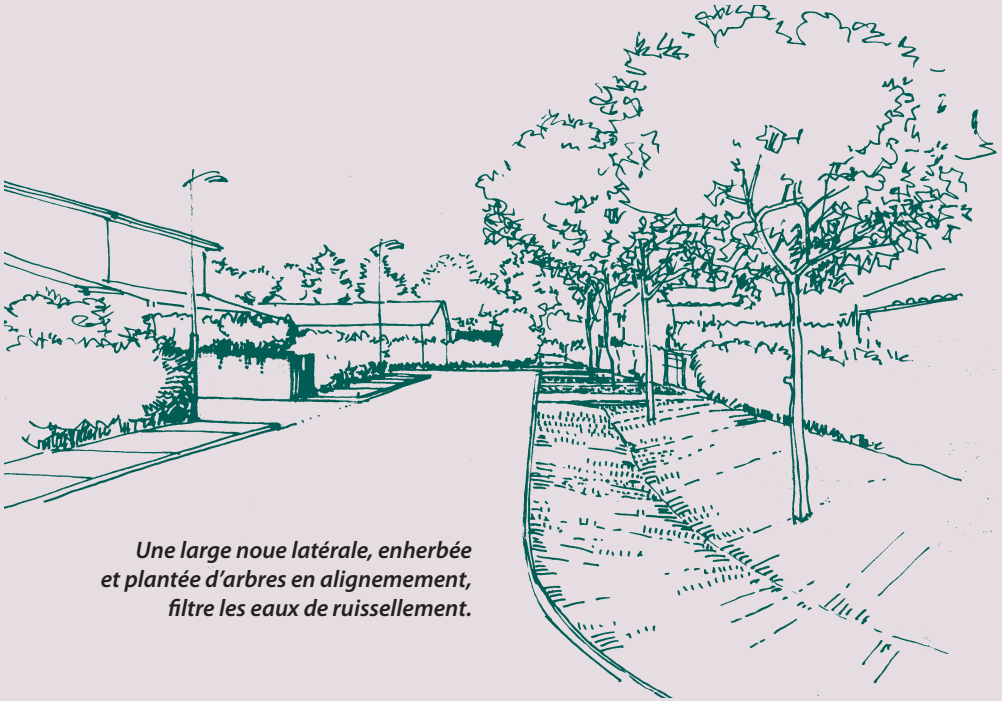
**Afin de mieux gérer le ruissellement des eaux pluviales, la collecte et le circuit des eaux, une recherche de solutions intégrées doit accompagner la conception du lotissement, notamment au niveau des espaces publics.**

Plusieurs objectifs interactifs guident les choix d'aménagement :
- Réduire les surfaces imperméabilisées tant sur le domaine public que sur le domaine privé, notamment sur les aires de stationnement.
- Collecter l'eau de pluie avant qu'elle ne se charge d'impuretés, en diminuant les surfaces imperméables, à l'échelle du quartier comme de la parcelle.
- Diminuer la production des eaux de ruissellement par l'utilisation de systèmes d'absorption, de surfaces drainantes et de végétaux adaptés (jusqu'aux toitures des maisons ou des annexes...).
- Ralentir le transit des eaux de ruissellement par la mise en œuvre de dispositifs intégrés aux espaces publics : bassins tampon, fossés enherbés, filtrants, haies végétales, etc.

***La région méditerranéenne, la plus sèche de France, alterne des périodes d'aridité avec de courtes périodes de fortes pluies.***
***Le ruissellement et le stockage des eaux sont deux aspects à gérer spécifiquement, dans la mesure où les fossés enherbés et les bassins d'orages peuvent aussi connaître de longues périodes de sécheresse.***



***Le bassin de rétention, au cœur de l'opération, est intégré à un parc, lieu de promenade du quartier.***
*ZAC de Croze à Vitrolles (13)*



***Une large noue latérale, enherbée et plantée d'arbres en alignement, filtre les eaux de ruissellement.***

***En cœur d'îlot, des jardins structurés par des grandes noues enherbées canalisent les eaux pluviales.***
*ZAC de la Morinais à Saint-Jacques de la Lande (35)*

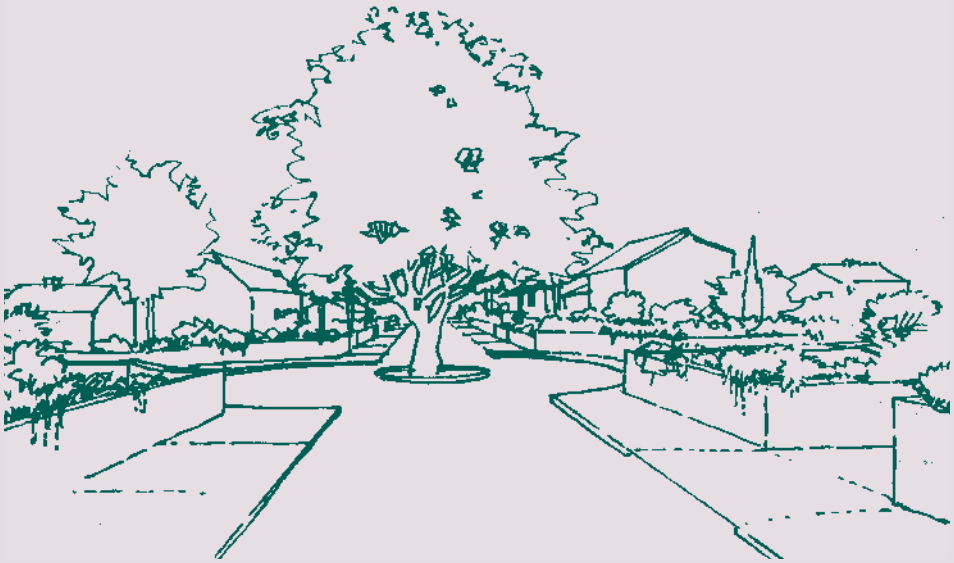


# LE RÔLE DE L'ARBRE

*L'espace public et collectif*



**Alignements, ponctuations…** ***Les arbres peuvent être plantés selon une organisation géométrique, définie par des alignements et des intervalles réguliers, de manière à souligner une direction, marquer une continuité, cadrer une perspective, accompagner une promenade ou créer un ombrage…***
***Pour le même alignement, le choix des essences peut créer des effets variés. Il est préférable que les arbres choisis présentent une homogénéité afin que l'alignement acquière sa force dans les régularités et les continuités instaurées.***



***Utilisé ponctuellement, l'arbre peut devenir un repère en fond de perspective, à l'angle d'une rue. Il peut marquer un accès, une chicane, etc…***

**L'arbre doit être utilisé comme un élément intrinsèque de la composition urbaine et non comme un rajout décoratif en fin de projet.**

Le choix du type d'arbre est conditionné par plusieurs critères :
- Le contexte spatial, les éléments bâtis, le statut des espaces, les ambiances recherchées et les usages sont autant d'éléments qui déterminent le type d'arbre : première ou deuxième grandeur, tige ou haute tige, formation des charpentières supérieures à 2,50 m.
- Le port de l'arbre et son développement à l'état adulte vont orienter le choix de l'essence végétale.
- Les critères écologiques, car l'arbre est un être vivant qui doit pouvoir s'adapter et croître dans un milieu approprié. Les sols, les conditions de luminosité, l'orientation, la mise en œuvre, les fossés de plantation et le tuteurage sont examinés avec précision. De même, les modalités de gestion sont à prévoir à court, moyen et long terme.

De nombreux projets de lotissements se réalisent sur des sites d'anciennes cultures ou de friches peu arborées : quelques chênes verts, vestiges de la garrigue proche, un bosquet de pins ou un figuier prennent alors une valeur que leur confère la rareté.

**Les projets qui intègrent la présence des arbres existants gagnent en qualité immédiate.**



***Un chêne centenaire devient un des repères du quartier.***
*Quartier Malagueira à Evora (Portugal)*



***Alignement dissymétrique dans une rue de desserte***
*Frontignan-La Peyrade (34)*

# LES RUES
*L'espace public et collectif*

**L'espace public structure la ville, le village et permet leur découverte. L'espace public des extensions urbaines, des lotissements, participe de ce rôle.**

Par espace public, il faut entendre l'espace où l'on circule, où l'on stationne - **avenues, boulevards, rues, ruelles, sentiers, venelles** - mais aussi l'espace où l'on se promène, où l'on flâne - **mails, esplanades, places -** ou encore celui où l'on attend, où l'on joue - **placettes, jardins, terrains de jeux** - en résumé, l'espace de la vie collective.

**Un équilibre entre espace public et espace privé doit être recherché. Plus la densité augmente, plus l'espace public se doit d'être généreux !**

Le stationnement, les plantations, les accès doivent être conçus de manière à créer une ambiance.. Un cheminement piéton peut connecter des placettes entre elles ou à d'autres voies.
L'espace public est aussi un espace technique qui accueille l'installation de divers réseaux - eaux pluviales, coffrets, équipements utilitaires, etc. - éléments qu'il convient d'intégrer dans sa conception, notamment comme base créative .

## HIÉRARCHIE DES VOIES

Chaque opération est particulière et, à ce titre, la conception des voies et leur aménagement - tracés, largeurs, profils, traitements et plantations - diffère selon le contexte et les fonctions à assurer.

A partir d'une même emprise, il est possible de décliner de nombreux profils. Les variations s'effectuent davantage sur les abords - trottoirs, talus, fossés, contre-allées, etc - que sur la largeur proprement dite de la chaussée.

Quatre types de voie sont à distinguer :

**1 • La voie principale ou inter-quartiers**
**2 • La voie de desserte**
**3 • La voie de desserte mixte**
**4 • La cour urbaine**



***Voie de liaison inter-quartiers et de distribution, son aménagement dissymétrique intègre des bandes piétonnes et cyclables, soulignées par un alignement d'arbres et des bandes végétalisées.***
***La largeur de l'emprise du domaine public varie de 16 m à 21 m.***
*Quartier des Villas à la Grande-Motte (34)*

## 1 • La voie principale ou inter-quartiers de type avenue, boulevard ou rue

Polyvalente, elle se définit dans le cadre d'un schéma de développement urbain large et assure la connexion des quartiers entre eux.
Transports en commun, voitures, deux roues et piétons y cohabitent. La circulation automobile fluide ne doit pas, a priori, être confrontée à des accès individuels, mais plutôt à des accès collectifs assurant la desserte d'un ensemble de parcelles.
Ces voies sont le plus souvent structurées par des alignements d'arbres et les bas-côtés sont aménagés confortablement pour les circulations piétonnes et cyclables.
Les largeurs des chaussées sont comprises entre 6 m et 7 m.



***Cette voie structurante intègre du stationnement latéral sur ses bas-côtés.***
*ZAC les portes de la Forêt, Bois Guillaume (76)*

Photo CAUE 68

# LES RUES
*L'espace public et collectif*

## 2 • La voie de desserte ou rue de quartier

Ce type de voie assure la desserte du lotissement ainsi que les accès aux parcelles. Son gabarit et sa morphologie sont modulés en fonction du flux de circulation envisagé. La sécurité et la tranquillité des riverains sont assurées par une régulation de la vitesse automobile.

Les profils de ce type de rue peuvent être variés selon les usages, les ambiances recherchées et le contexte. Les emprises du domaine public et collectif présentent une largeur pouvant varier de 8 m à 20 m pour des largeurs de chaussée comprises entre 4,50 m et 5,50 m.



***Cette rue est bordée, d'un côté, par une noue enherbée plantée de peupliers et, de l'autre côté, par un trottoir minéral.***
***La largeur de l'emprise du domaine public est d'environ 9 m.***
*Lotissement à Saint-Martin-de-Londres (34)*





***Ces voies de desserte sont composées sur le principe d'une chaussée d'environ 5,50 m de large, encadrée par de larges bas-côtés enherbés et plantés d'alignements de pins parasol à distance des clôtures.***

***Un stationnement latéral, parallèle ou perpendiculaire à la voie, s'effectue sur les côtés, soit en alternance, soit simultanément.***

***La qualité de ces espaces est liée à la simplicité naturelle du traitement des bas-côtés, aux alignements structurants de pins parasol ainsi qu'aux haies végétales qui bordent les parcelles.***

***La largeur de l'emprise du domaine public varie de 16 m à 20 m.***
*Quartier des Villas à la Grande-Motte (34)*

# LES RUES ET RUELLES
*L'espace public et collectif*

## 3 • La voie de desserte mixte, rue ou ruelle

Ce type de voie assure la desserte d'un nombre de parcelles précis. Son emprise est limitée et la chaussée, d'un gabarit volontairement réduit, assure les circulations des piétons, des automobiles et des cycles.

Son traitement, la nature du revêtement de sol, ses limites doivent exprimer la polyvalence des usages. La mixité des usages favorise la réduction de la vitesse.

Les largeurs de chaussées peuvent varier de 3,50 m à 5 m.



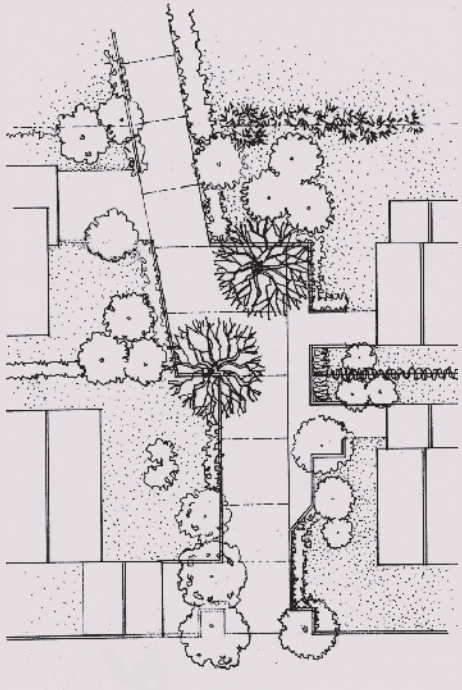
***Cette petite rue en boucle dessert chaque parcelle. Sa qualité tient à l'absence de stationnement, celui-ci étant géré soit à l'intérieur des parcelles, soit sur des petites aires publiques.***

***L'homogénéité et le soin apporté aux clôtures, le développement d'une végétation méditerranéenne émergeant des jardins en terrasses, contribuent grandement à son agrément***
*Lotissement à Cadaquès (Espagne)*



Photo CAUE 68

***Des pavés en pierre bordent la chaussée et structurent un caniveau central, à l'image d'un traitement de rue de village.***
***De larges bas-côtés plantés appartiennent aux jardins privatifs.***
***Piétons, cyclistes et automobilistes se partagent l'espace.***
*Lotissement à Ottrot (67)*



***Croquis d'une ruelle en chicane***

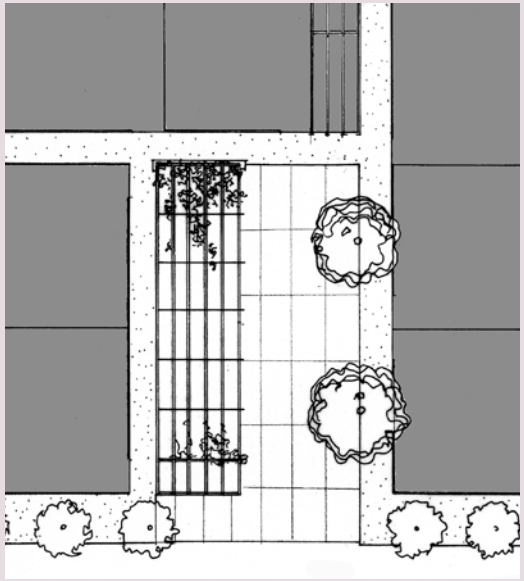


***Des masses arbustives débordent sur cette petite rue en chicane, incitant l'automobiliste à s'y engager avec prudence.*** *Quartier de l'Aiguelongue à Montpellier (34)*

# LES IMPASSES, LES COURS URBAINES
*L'espace public et collectif*



***Un ensemble de placettes aux superficies généreuses distribue les parcelles et autorise un stationnement informel. La position du bâti, à l'alignement ou en retrait, renforce l'animation des limites en redents.***
*Quartier des Villas à la Grande-Motte (34)*



***Principe d'une cour urbaine***

## 4 • La cour urbaine

Connectée à une voie principale ou de desserte, la cour urbaine - appelée aussi «plan» - permet de développer un espace collectif, regroupant : du stationnement de préférence ombragé, un abri-conteneurs, des poubelles, des boîtes aux lettres. Structurée par le maillage piéton et quelques plantations, elle peut être animée par des bandes-seuils plantées par les riverains.

Une opération d'ensemble doit offrir au minimum deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante et à venir. Les voies en impasse sont à proscrire, sauf si elles se réduisent à la desserte de petits ensembles de 5 à 6 parcelles. Elles participent alors du concept «unité de voisinage» et sont conçues comme de véritables cours urbaines, intégrant un local technique - stockage des déchets, boîtes aux lettres, etc. - accessible depuis la voie principale.

***A partir d'une voie principale, un système de «plans» distribue les parcelles. Ils sont structurés par un alignement d'arbres - pins pignon - implantés au centre et sous lesquels se garent les véhicules. La conception de ces aires de stationnement, le traitement des accès et la nature des plantations contribuent à créer une ambiance. Un cheminement piéton connecte les cours entre elles ou à d'autres voies.***
*Maurin I à Lattes (34)*



# LES PLACES, PLACETTES, PARCS ET PROMENADES
*L'espace public et collectif*

Au réseau de voirie hiérarchisé sont associés des espaces publics de type **places, promenades, esplanades, jardins, aires de jeux, etc.** que l'on destine à certains usages. Ces lieux enrichissent le réseau d'espaces publics, à l'échelle du quartier.

De grandes dimensions, ils doivent être appréhendés dans le cadre de la programmation urbaine préalable. Ils permettent d'articuler plusieurs opérations entre elles.

A l'échelle de l'opération, des espaces publics de plus petite taille peuvent être définis tels que placettes, cours, jardins de cœur d'îlot, en veillant à les connecter entre eux et à former un réseau de circulations «douces».
**Les espaces résiduels ou «espaces verts» sans usage, sont à proscrire.** Ils sont souvent source de problèmes.



***Un mail piéton structurant s'appuie sur la trame de l'ancienne haie bocagère.***
*Mail à Saint-Jacques-de-la-Lande (35)*



***En cœur d'îlot, un jardin collectif, traversé par un cheminement piéton, prolonge les jardins privatifs.***
*ZAC de Beaudésert à Mérignac (33)*



***A la croisée des circulations piétonnes, une place arborée offre une aire de jeux, au centre du lotissement. Le traitement de sol souligne les directions piétonnes les plus empruntées.*** *Lotissement à Cadaquès (Espagne)*

***Une promenade arborée serpente à travers l'ensemble des opérations constituant le quartier, selon un axe central.***
*Quartier des Enclos à Carnon, Mauguio (34)*





***Un réseau de cheminements piétons permet, ici, de rejoindre un axe central aménagé en parc public.***
*Quartier des Enclos à Carnon, Mauguio (34)*



***Un autre, aménagé en pas d'âne et bordé de murets homogènes ocre rouge, traverse le quartier.***
*Quartier des Côteaux boisés à Montpellier (34)*

## LES CHEMINEMENTS
*L'espace public et collectif*

**La continuité des cheminements piétons et cyclables ne s'arrête pas au seuil de l'opération, mais doit être étudiée dans un cadre plus large, d'accès aux équipements, aux commerces, aux services, au centre.**

Ces cheminements peuvent constituer un réseau autonome ou offrir de simples passages, associés aux réseaux de circulation mixte et permettant aux piétons de prendre des raccourcis, d'un lieu à un autre.
Leur conception doit faire l'objet d'une grande attention et privilégier le confort, l'agrément et la sécurité des piétons et cyclistes.
Selon le contexte, ces chemins peuvent s'apparenter à une venelle de village ou à un sentier. Leurs abords, leurs limites bâties ou végétalisées, leur revêtement de sol, leur éclairage doivent être définis dans le cadre du projet.

***Entre les maisons, des venelles serpentent jusqu'à la rivière, en limite d'opération.*** *Quartier Vauban à Fribourg (Allemagne)*



***Les sentes piétonnes se dessinent de manière informelle, à travers les espaces libres et arborés.*** *ZAC de Liourat à Vitrolles (13)*



***Comme dans un village, un réseau de venelles étroites, ponctué de petites placettes, distribue les maisons à patio.*** *Village Candau à Pessac (33)*



# LES CHEMINEMENTS
## *L'espace public et collectif*

**A la Grande-Motte, la place du piéton et du cycliste a été particulièrement prise en compte dans le concept général des espaces publics de la ville.** Il est possible de traverser différents quartiers sans être confronté à la circulation automobile.
On retrouve le maillage du réseau piétonnier et cyclable dans le Quartier des Villas. Il traverse les îlots, toujours sur le principe de la ligne brisée, et relie les placettes de distibution des parcelles entre elles. **Ainsi, le réseau piétonnier et cyclable offre une réelle alternative à l'usage de la voiture.**



***En bordure des avenues, un cheminement piétonnier protégé complète le réseau.***
*Quartier les Villas à la Grande-Motte (34)*





***Un traitement homogène du sol - en dalles béton - participe de la lecture du maillage.***
*Quartier des Villas à la Grande-Motte (34)*



***Schéma du Quartier des Villas :***
***en vert apparait le réseau piétonnier,***
***en jaune clair les espaces circulables et mixtes comme les placettes.***

# LES CHEMINEMENTS
*L'espace public et collectif*

## DES CHEMINEMENTS POUR TOUS !



***... Personnes en fauteuil roulant, non-voyants, personnes avec handicap léger ou passager, personnes âgées, personnes avec enfants en poussette, etc.***

**Les cheminements piétons doivent garantir l'autonomie et la sécurité physique de toutes les personnes et particulièrement des personnes à mobilité réduite.**

Leur conception et leur traitement doivent respecter un certain nombre de règles :
- largeur d'au moins 1,40 m
- libre de tout mobilier ou obstacle
- abaissés de trottoirs au droit de chaque traversée piétonne
- paliers de repos horizontaux, en bas ou en haut d'un plan incliné et devant les portillons ou portails
- pente inférieure à 5%
- accès horizontaux sans ressauts
- sol ferme
- revêtement non glissant

Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
Accessibilité de la voirie et des espaces publics :
Décrets n°2006-1657 et n°2006-1658 du 21 décembre 2006
Ministère des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

# LES PETITS ÉQUIPEMENTS
*L'espace public et collectif*

**Les petits équipements à usage collectif concernent principalement la collecte des déchets, le regroupement des boîtes aux lettres, l'éclairage et, plus largement, le mobilier urbain.**
Le choix du mobilier urbain - luminaire, banc, poubelle, signalétique, abribus - doit a priori se définir à l'échelle du village ou de l'agglomération. Le concepteur du lotissement doit préciser les besoins et l'implantation de mobiliers adaptés aux espaces et aux usages.
La pérennité des luminaires et leur qualité d'intégration seront recherchées. Transformateurs électriques, points de collecte des déchets et points d'apport volontaire pour recyclage doivent faire l'objet d'une réflexion spécifique quant à leur implantation et leur traitement.


*1 •*



*2 •*

***Ce quartier est doté d'un ensemble de petits équipements à structure métallique :***
***1 • Abris poubelles et vélos protégés par une toiture végétalisée - sedum - participant ainsi à la réduction des eaux de ruissellement.***
***2 • Abris pour conteneurs collectifs et abris vélos en bois, disposés en limite des espaces collectifs.***
***3 • Abri pour poubelles individuelles, dont la structure est le support de plantes grimpantes.***
*Quartier Vauban à Fribourg (Allemagne)*



*3 •*

# LE STATIONNEMENT PUBLIC ET COLLECTIF

*L'espace public et collectif*

**La gestion du stationnement et de son impact sur la qualité des espaces doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de propositions explicites.**

L'habitat individuel, notamment en lotissement, est assujetti à l'usage de la voiture. Il est courant de comptabiliser deux à trois voitures par ménage. La réintroduction d'une relative mixité de fonctions - services, professions libérales, commerces - dans les quartiers résidentiels que forment les lotissements ainsi que la prise en compte de visiteurs potentiels supposent la création de places de stationnement public, autres que les nécessaires places de stationnement affectées aux résidents.

Plusieurs options compatibles peuvent être prises :
• créer du stationnement longitudinal, associé aux voies structurantes et autres espaces publics,
• créer des petites aires de stationnement arborées, judicieusement implantées au regard de la distribution du lotissement,
• regrouper les places de stationnement «aux entrées», en périphérie de l'opération, pour libérer celle-ci de la circulation automobile - sauf accès utilitaires - et ainsi créer des cœurs d'îlot sans voiture.
Cette dernière hypothèse est plus particulièrement pertinente pour les lotissements qui développent une relative densité.

Le stationnement public peut être associé au stationnement privatif dans le cas où ce dernier serait dissocié de la parcelle.

**Le stationnement public doit prendre en compte les règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par l'intégration de places signalées et adaptées, présentant une largeur minimale de 3,30 m. Cette caractéristique peut être appliquée plus systématiquement aux places privatives.**



**Stationnement public :**
***des petites aires, encadrées par des masses végétales, sont disposées en oblique par rapport à la voie de desserte***
*Quartier Côteaux Boisés à Montpellier (34)*



**Stationnement collectif :**
***des abris collectifs, disposés parallèlement à la voie de desserte, procurent de l'ombre et offrent des possibilités de rangement au-dessus de chaque place de stationnement.***
*Quartier Riesefeld à Fribourg (Allemagne)*



**Stationnement public latéral :**
***un stationnement latéral, aménagé sur une surface perméable, complète le stationnement privatif.***
*Lotissement à Vérargues (34)*

# LE BÂTI ET LES SEUILS
## *Les limites*

**Le traitement des limites participe pleinement de la qualité du paysage des lotissements.**
Les caractéristiques de ces limites doivent être définies avec soin dans le cadre de la conception du lotissement et donner lieu à l'établissement de prescriptions.
Celles-ci doivent être respectées quelles que soient les modalités de réalisation - aménagement global effectué avant livraison ou réalisation associée aux projets des particuliers.
Ces prescriptions doivent être intégrées au règlement.

Traiter les limites, c'est prendre en compte l'implantation du bâti, les seuils et les accès, le stationnement privatif ouvert sur l'extérieur, les différentes formes de clôtures, la gestion des coffrets, etc. Les limites peuvent être construites par le bâti.



architectes : Baumschlager & Eberle

***Le bâti, implanté en limite de l'espace public, accueille escaliers d'accès privatifs aux logements et abris pour véhicules. Les façades matérialisent et animent le cœur de l'îlot, libéré de tout stationnement.*** *Götzis à Hohenems (Autriche)*



***En limite de l'espace collectif, l'auvent abrite porte d'entrée et portillon d'accès direct au jardin.*** *Zum Wisse Segel à Arlesheim (Suisse)*

***Entre voie de desserte et logements, une bande végétalisée assure la transition. Les plantations existantes ont été renforcées et le stationnement privatif y a pris place.***
*Le village des Galips à la Teste de Buch (33)*



architectes : agence Leibar & Seigneurin

***Des bandes jardinées, entre maisons et trottoirs, agrémentent la rue. Les retraits sous toiture signalent les seuils d'accès aux maisons, tout en les protégeant des intempéries.*** *Clos de Magonty à Mérignac (33)*



architectes : Althabégoïty & Bayle

# LE STATIONNEMENT PRIVATIF
*Les limites*

Souvent conçus sous forme de modules annexes, parfois volontairement répétés, **les garages constituent, par leur lien direct avec la rue, un enjeu non négligeable dans le paysage et dans la qualité de la relation de l'habitat à la rue ainsi que de la perception du passant quant à l'environnement bâti.**

Une attention spécifique doit leur être portée, tant à l'échelle globale du lotissement qu'à l'occasion des projets individuels de particuliers.
Volumétries, matériaux, positionnement en association à des éléments bâtis - maisons, clôtures, annexes, auvents - ou en relation à des masses végétales, sont autant d'aspects à considérer.
La réalité de leur usage mérite aussi une réflexion : nombreux sont les garages, reconvertis en ateliers, buanderies, remises.

***Le garage et l'auvent de protection de l'accès à la parcelle forment un module aligné sur la rue. La répétition de celui-ci, en alternance avec les clôtures végétales, assure la cohérence de l'espace, les maisons en retrait développant des variations.*** *Quartier des Enclos à Carnon-Mauguio (34)*







***Au recul du garage de 2 m est associé l'accès à la parcelle. Mur de clôture, garage et portail forment un ensemble soigneusement mis en œuvre.*** *Lotissement à Cadaquès (Espagne)*

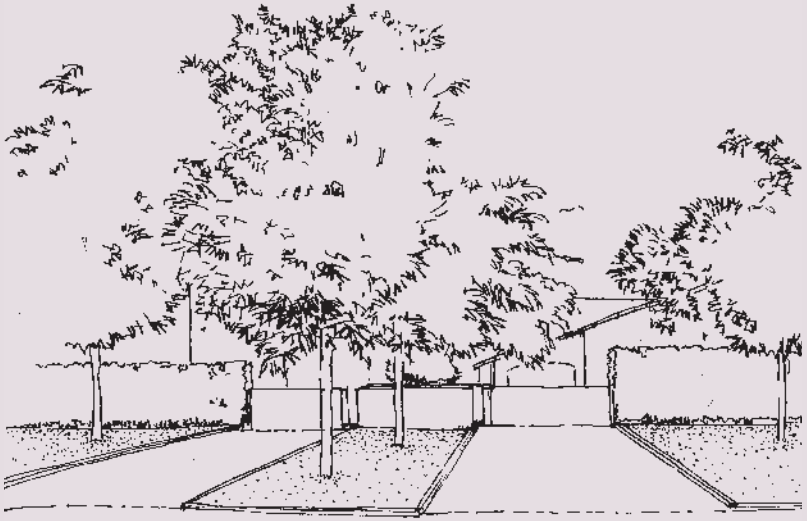
***Le positionnement du garage, en recul par rapport à la voirie, permet d'intégrer une place de stationnement privatif contre la maison.*** *ZAC de la Morinais à St-Jacques de la Lande (35)*



***Les garages jumelés sont implantés en biais par rapport à la voie de desserte. L'association de masses arbustives améliore considérablement la perception que l'on pourrait avoir d'un alignement de portes de garages.*** *Quartier du Hameau des Vignes à Montpellier (34)*



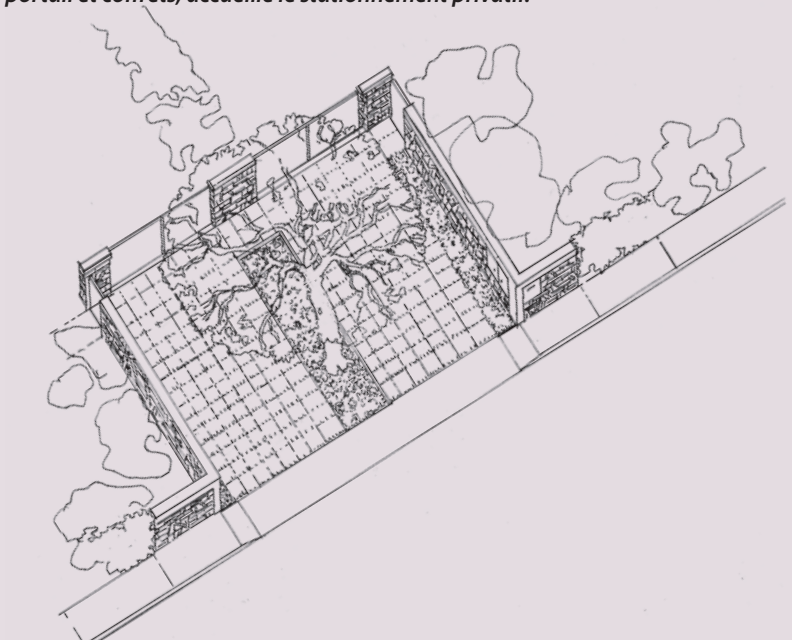
# LE STATIONNEMENT PRIVATIF
## *Les limites*



*Une bande arborée sépare et accompagne les accès à deux parcelles.*

***La prise en compte et la réalisation, avant livraison du lotissement, d'éléments tels que maçonneries, portails, portillons, coffrets, revêtements de sols et plantations, permettent de garantir une qualité d'aménagement à l'espace public ainsi qu'une relative maîtrise de la gestion des accès aux parcelles.***

***Un espace planté, structuré par un muret en pierre sèche qui intègre portillon, portail et coffrets, accueille le stationnement privatif.***



Afin d'assurer le principe minimum d'une place de stationnement associée à une parcelle, la grande majorité des documents d'urbanisme ont imposé la création d'une place privative, ouverte sur l'extérieur. L'application technique et systématique de ce mode de gestion du stationnement a généré des redents trapézoïdaux perpendiculaires aux voies, le plus souvent disgracieux.

L'obligation de satisfaire à ce principe doit, tout d'abord, être vérifiée ainsi que le nombre de places concernées. Sa prise en compte fait alors l'objet d'une réflexion en amont, associant la notion de seuil d'accès à la parcelle ou au logement. De tels espaces doivent être organisés en fonction des portillons, des portails et de l'implantation du garage, voire de la maison. Une pergola, un seuil planté permettent aussi de «ranger» les voitures et de les rendre moins présentes dans l'espace public.

Dans les lotissements peu denses, où les linéaires de clôtures sont importants et de préférence végétalisés, le seuil d'accès à la parcelle peut faire l'objet d'un traitement particulier, prévoyant : regroupement des accès, aménagement de deux ou trois places de stationnement, plantations, murets intégrant les coffrets…



Photo : P. Tournebeuf - architectes : Gouwy-Grima-Rames

***Les lignes de dalles en béton, intégrées dans les bas-côtés enherbés, marquent au sol l'espace consacré au stationnement, mitoyen du garage. Ce principe, en évitant d'étendre le bitume jusqu'en pied de clôture ou de maison, permet de végétaliser les bas-côtés et contribue à qualifier l'ambiance.***
*Lotissement le Peyrat à Cahors (46)*

# LES CLÔTURES ET LES HAIES
*Les limites*

**Les clôtures sur rue participent de la qualité du paysage urbain. Servant à délimiter une parcelle, elles la protègent et assurent la transition entre espace public et espace privé. Répondant à des besoins d'intimité, elles sont des éléments de régulation des relations de voisinage. Elles peuvent enfin jouer un rôle de protection au vent, d'ombrage, de «niche écologique». Les clôtures peuvent être constituées de murs, murets, palissades, claustras, grilles, talus, haies végétales, ces éléments pouvant se combiner.**

Le contexte et le programme conditionnent le choix et la composition des clôtures. Elles peuvent être un élément d'unification du lotissement ou se gérer au cas par cas, en harmonie avec la maison mais aussi avec la rue.

• Il convient de différencier les clôtures entre espace public et espace privé - clôtures sur rue - des clôtures entre espaces privés. Ces dernières correspondent en général à des linéaires importants en relation avec les jardins.

• Plus le lotissement est dense, plus il est nécessaire d'optimiser la surface de la parcelle afin de pouvoir y aménager un jardin, par exemple en implantant le bâti sur rue. Le besoin d'intimité, plus prégnant, favorise les clôtures maçonnées. Celles-ci s'inscriront de préférence dans le plolongement du bâti.

• Plus la densité diminue, plus les linéaires de clôtures augmentent. Il est alors préférable de favoriser le développement des haies végétales, notamment en milieu peu urbanisé.



***Une clôture maçonnée surmontée d'une ferronnerie et doublée d'une haie végétale : la qualité de cet exemple tient à la réalisation d'une haie libre, débordante et fleurie en été.*** *Maurin-Lattes (34)*



***Une clôture paddock doublée d'une haie végétale : ce système permet de délimiter la parcelle tout en créant une perméabilité visuelle entre espace public et espace privé. Les clôtures et les jardins participent à l'ambiance des espaces publics.*** *Quartier des Villas à la Grande-Motte (34)*

## La haie ou clôture végétale

**Elle peut remplir différentes fonctions pouvant se combiner : brise-vent, protections visuelle et solaire, agrément, décor.**

Mais la haie végétale est bien plus que ces monotones alignements de thuyas ou de cyprès qui banalisent fortement le paysage et dont l'emploi excessif augmente massivement la quantité globale de pollens allergisants dans l'atmosphère.

Composée d'essences variées, la haie présente un grand intérêt pour la qualité du paysage comme sur le plan de la santé publique.

*L'article 671 du code civil fixe la distance à observer, par rapport aux limites séparatives, pour toute plantation d'arbustes ou d'arbres. Ainsi, les sujets dépassant 2 m de hauteur doivent être implantés à une distance minimale de 2 m et les sujets de moins de 2 m de hauteur à une distance minimale de 0,50 m.*



## LES HAIES MÉLANGÉES

Elles présentent plusieurs intérêts :
• **sanitaire** en évitant la concentration de pollens allergisants et en offrant une meilleure résistance aux ravageurs et aux intempéries,
• **esthétique** en variant les effets selon le contexte et les saisons,
• **écologique** en évitant les tailles et les arrosages trop importants.
Le choix des essences s'effectue en fonction de l'effet recherché, de la hauteur et de la perméabilité souhaitées.
Rustiques et épaisses, les haies mélangées servent de réserve biologique et permettent à la faune locale de nicher, se nourrir et se reproduire.

### Une haie champêtre

Inspirée par les haies «naturelles», la haie champêtre allie des essences dont les tonalités changent au fil des saisons, fleuries ou au feuillage panaché, persistantes ou semi-persistantes, plus ou moins denses ou structurées, hautes ou basses.
Nécessitant une composition préalable, la haie champêtre doit privilégier les essences déjà présentes dans l'environnement proche. Bien adaptées au sol et au climat, celles-ci sont assurées de pousser dans de bonnes conditions et instaurent des continuités paysagères.





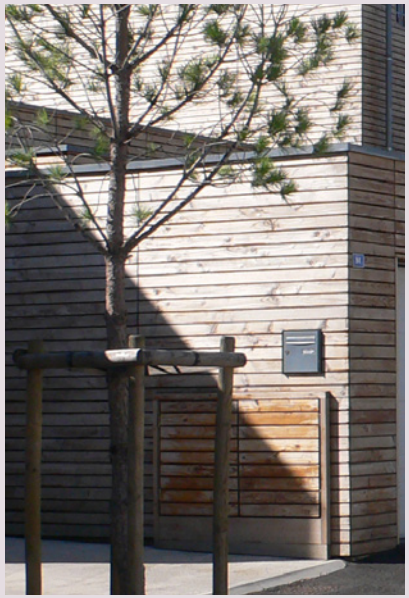

architecte : AGUAL

***Le muret bas, qui sépare la ruelle du seuil d'accès aux maisons, regroupe les coffrets techniques individuels.*** *La Marine des Brigantins à Port-Barcarès (66)*

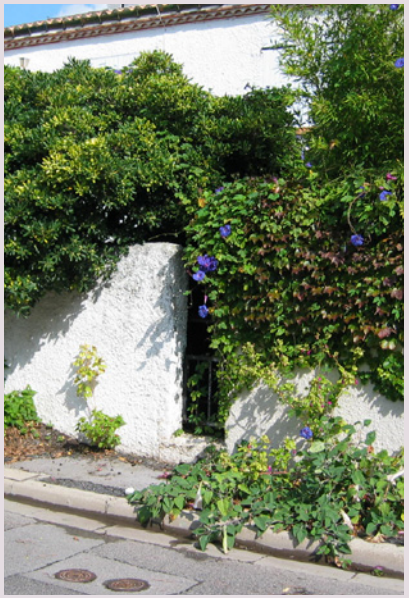
## LES COFFRETS TECHNIQUES
*Les limites*

L'intégration des coffrets techniques individuels en plastique beige ou gris aux clôtures ou au bâti est difficile. Dans le cadre de la conception du lotissement, il convient d'anticiper non seulement la position de ceux-ci, mais aussi leur traitement spécifique : petits murs épais perpendiculaires à la voie, caisson en bois, caisson à volets intégrés à la construction (clôtures, garages, maisons…)
Les boîtes aux lettres peuvent être associées au traitement des coffrets ou, lorsque la configuration du lotissement le permet, être regroupées.

*ZAC Malbosc à Montpellier (34)*



*Maurin-Lattes (34)*



*ZAC de Beaudésert à Mérignac (33)*



architecte : Buhler B.

***Dispositifs regroupant ou dissimulant des coffrets techniques et des boîtes aux lettres.***

# LES JARDINS, CLÔTURES, ANNEXES
*La parcelle*

**La gestion des jardins privés influe sur la qualité du quartier.** C'est au moment de la conception globale de l'opération que doivent être intégrés des dispositifs qualitatifs, orientant les particuliers dans l'aménagement de leur jardin. En outre, ceux-ci doivent pouvoir trouver, auprès de la collectivité, les conseils et recommandations afin que leur projet individuel participe à la mise en œuvre d'un cadre de vie collectif agréable.
Plusieurs éléments méritent l'attention du concepteur comme des particuliers :
• la définition et la gestion des limites séparatives entre espaces privés,
• l'implantation des annexes bâties, des extensions éventuelles, mais aussi la définition des terrasses, bassins et piscines,
• le choix des essences végétales adaptées au contexte, au milieu et aux usages,
• la prise en compte des pratiques écologiques comme la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, la pratique du compost...

**Les clôtures entre jardins méritent une réflexion adaptée à la densité du lotissement.** Pour des jardins relevant plutôt de la cour-patio, des murs maçonnés, conçus en coordination avec la maison, assureront l'intimité sur les plans visuel et acoustique. Pour des lotissements peu denses ou des jardins de forme allongée, les clôtures végétales seront privilégiées, éventuellement en complément d'un grillage.



architectes : agence Leibar & Seigneurin

***La livraison des jardins privatifs arborés et séparés par des «ganivelles» exclut toute forme de clôtures maçonnées. Des haies végétales viendront compléter le système de manière à former un ensemble totalement végétalisé entre deux bandes bâties.*** Site de Sérillan à Floirac (33)

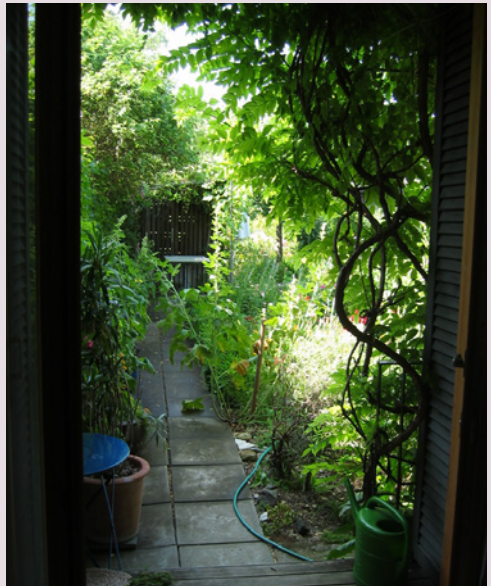
**Des indications claires doivent figurer dans le règlement de lotissement. Un guide à l'usage des particuliers ainsi que les conseils d'un architecte ou paysagiste, dans le cadre d'une assistance mise en place par la commune, jouent un rôle incitatif auprès des particuliers, déterminant dans la réussite de l'opération.**

***Les limites séparatives sont constituées de haies végétales plus ou moins taillées. Des abris en bois livrés avec les jardins sont implantés, soit en limite séparative latérale, soit au fond du jardin.*** Résidence Spittelhof à Biel-Benken (Suisse)





architecte : P. Zumthor



# LES JARDINS, ANNEXES, TERRASSES
*La parcelle*

**Les terrasses représentent un prolongement de l'habitat, une véritable pièce extérieure.** Assurant une transition entre bâti et jardin, elles peuvent être accompagnée de pergolas et de plantations spécifiques, procurant un ombrage l'été.
Utilisés tout au long de l'année, ces espaces propices aux repas et activités extérieurs peuvent également être sources de bruit pour le voisinage. Il convient d'en tenir compte dans la conception et l'aménagement.

La proportion de sol imperméabilisé sur les parcelles privées - bâti, terrasse, cheminement - doit être définie en amont et réglementée.



***Une terrasse, allongée face au paysage, est partiellement structurée par une pergola métallique sur laquelle se développe une glycine.***
*Zum Wisse Segel à Arlesheim (Suisse)*

## Privilégier les essences méditerranéennes

**Le choix des essences végétales** doit tenir compte du climat, de l'exposition, de la nature du sol, de la composition paysagère recherchée - hauteur, port, couleur, feuillage persistant ou caduc, floraison - de l'implantation en haie, en massif ou en isolé, des usages supposés - écran visuel, décoration, protection solaire, habillage des murs et pergolas, couvre-sol, production vivrière - des dimensions du jardin, mais aussi de l'environnement.
**Les essences tolérant la sécheresse** répondent aux conditions climatiques du département de l'Hérault - sec et chaud en été, froid et parfois sec en hiver. Mieux adaptées, elles consomment moins d'eau, demandent moins d'entretien et s'inscrivent plus naturellement dans le paysage. Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, participent de ce même souci tandis que les grimpantes peuvent jouer un rôle d'isolant thermique en habillant façades et pergolas.

**Stocker la pluie** pour restituer l'eau à la saison sèche représente à la fois un enjeu collectif - préserver la ressource - et particulier - économie d'entretien. L'eau de ruissellement des toitures peut être récupérée dans des citernes posées au sol ou enterrées.

**Favoriser la pratique du compost** pour recycler les matières organiques du jardin (et de la maison) offre plusieurs avantages : supprimer les engrais chimiques en fertilisant le sol naturellement, réduire le contenu des poubelles. La commune peut inciter à cette pratique en mettant des composteurs individuels à la disposition des particuliers.







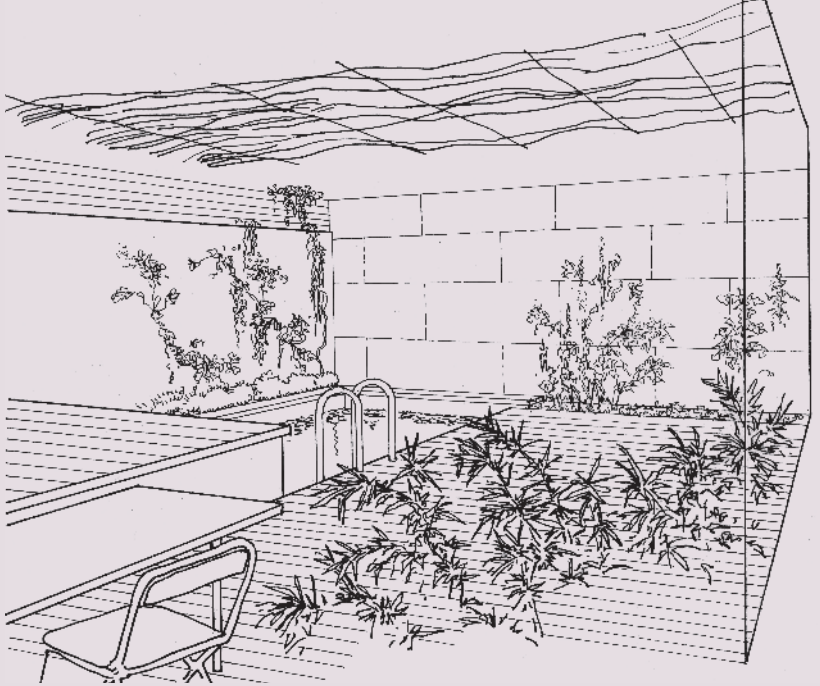
# LES JARDINS, TERRASSES, BASSINS, PISCINES
*La parcelle*

**Un plan d'eau privé, qu'il soit architecturé ou pseudo-naturel, a un impact environnemental.**
En Méditerranée, le désir d'habitat individuel s'accompagne souvent de celui de disposer d'une piscine. Afin que cet équipement ne «gèle» pas une grande partie du jardin près de sept mois de l'année et ne génère pas des dépenses et des pollutions liées au traitement de l'eau, plusieurs éléments doivent être soumis à réflexion :

• l'intégration du **plan d'eau dans son environnement** doit êre recherchée, en s'interrogeant sur la position et la forme du plan d'eau définies par les usages, sur les relations spatiales instaurées avec les terrasses, le bâti et le végétal. Ces éléments relèvent de l'application des règlements et de la conception du projet particulier.

• le concept de **piscine écologique,** sur des parcelles relativement spacieuses, permet d'éviter l'emploi de produits chimiques et de «fondre» l'équipement dans le jardin.

• la possibilité de prévoir **une piscine collective** - qui peut être écologique - doit être étudiée. Outre les avantages financiers, celle-ci peut être adaptée à des usages polyvalents et permettre une meilleure pratique de la natation grâce à des proportions plus généreuses.



*Dans un petit jardin-patio de 100 m², un recoin accueille un petit bassin qui permet de se rafraîchir l'été et dans lequel se reflète un mur enduit. La couverture du local technique sert de mini-solarium, dans le prolongement de la terrasse.*



Source : Piscines écologiques - de la conception à la réalisation
Wolfram Franke, 2005, Editions Ulmer

*Cette piscine écologique est constituée d'une zone plantée de moins d'1 m. de profondeur, autour d'un bassin de nage. Les plantes aquatiques créent progressivement un biotope qui assure la filtration et l'épuration de l'eau.*

*Dans un espace relativement étroit, au sud, une piscine s'insère entre clôture et maison dans l'esprit d'un patio. Le jeu de construction des margelles, murets et marches en premier plan se reflète dans l'eau ainsi que les arbres environnants.*



**Depuis le 1er janvier 2006, pour des raisons de sécurité, les piscines privées familiales ou collectives doivent être équipées d'un dispositif normalisé de protection.**

# ÉTAPE 3 - LE SUIVI

**La qualité d'un lotissement sera fonction de l'attention accordée à l'étude et au traitement de toutes ces composantes, telles que décrites précédemment (p. 27 à 46). Mais tout projet, aussi bien conçu soit-il, nécessite un accompagnement et un suivi dans sa mise en œuvre.**

## Aménagements collectifs et viabilisation des parcelles

Si la mise en œuvre des espaces collectifs et des équipements permettant de viabiliser les parcelles privatives s'effectue sur la base de supports précis – plans VRD notamment – il est préférable que les concepteurs du lotissement soient missionnés pour assurer le suivi du chantier. Toute dérive du projet sera ainsi évitée. En outre, en réponse à des impératifs techniques ou financiers apparus en cours de chantier, les concepteurs sont à même de proposer des solutions alternatives.

### Le programme de travaux

Il précise les caractéristiques des différents ouvrages à réaliser ainsi que les conditions de leur réalisation. Les travaux sur l'espace collectif ne débordent pas sur les espaces privatifs, sauf si certaines clôtures, plantations ou parvis privatifs sont pris en charge par le lotisseur ou la commune, dans le but de garantir une homogénéité et une finition de qualité de l'opération.
Leur livraison peut alors intervenir une fois que les constructions sur les parcelles privatives sont édifiées.
La gestion des réseaux aériens et l'implantation concertée des transformateurs EDF sont des éléments fondamentaux pour la qualité des espaces.
Une assurance en responsabilité civile est prise par le lotisseur pendant le chantier et ensuite par l'association syndicale. Les aménagements et les équipements du lotissement sont entretenus par le lotisseur jusqu'à leur prise en charge par l'association syndicale des propriétaires ou par la collectivité publique dans le cas d'un accord préalable. L'entretien des lots non vendus est à la charge du lotisseur.

## Réalisation des projets individuels

**L'image finale du lotissement sera également donnée par la somme des réalisations individuelles. Pour se donner toutes les chances de réussite, il est primordial d'associer, de conseiller et d'accompagner les acquéreurs et futurs habitants.**

### Des préconisations à l'adresse des acquéreurs et constructeurs

Issues des composantes qui ont présidé à la conception du lotissement, des recommandations, visant à respecter le parti d'aménagement et à garantir une certaine harmonie, doivent figurer dans le règlement et le cahier des charges du lotissement.
Mais, ces documents ne suffisant pas à garantir la qualité d'un projet, des explications et un suivi, effectués par le maître d'œuvre du lotissement ou l'architecte conseil de la commune, sont nécessaires.

### L'assistance architecturale

Elle est indispensable pour une bonne compréhension du règlement du lotissement, de son cahier des charges, des recommandations qui l'accompagnent et plus globalement du parti d'aménagement dans lequel chaque projet spécifique doit s'inscrire. Elle permet une négociation concrète avec les particuliers, à différentes étapes de leur projet tout en s'assurant de la bonne application du règlement, facilitant ainsi la délivrance du permis de construire.
Généralement prévue par l'aménageur, elle est assurée par le concepteur du lotissement – architecte, urbaniste, paysagiste. Dans les autres cas, l'assistance architecturale peut être organisée par la commune, en accord avec le lotisseur.

### L'information et la sensibilisation du futur habitant

Il incombe au lotisseur et à la commune d'informer le futur habitant sur les démarches que celui-ci doit engager et de le sensibiliser sur les conséquences de ses choix d'aménagement individuel.
En amont, le lotisseur incite à la découverte du terrain, fournit des explications sur la portée juridique de chacune des pièces du dossier et sur les règles d'urbanisme en vigueur.
L'acquéreur doit prendre connaissance de ses responsabilités par rapport à l'environnement, des dispositions réglementaires du lotissement et de son cahier des charges, du statut des différents espaces, du rôle d'une association syndicale ainsi que de ses obligations dans l'entretien et la gestion des espaces et des équipements.
Un livret d'accueil peut être réalisé, situant le lotissement dans la ville ainsi que les équipements, les commerces et les réseaux de transport.

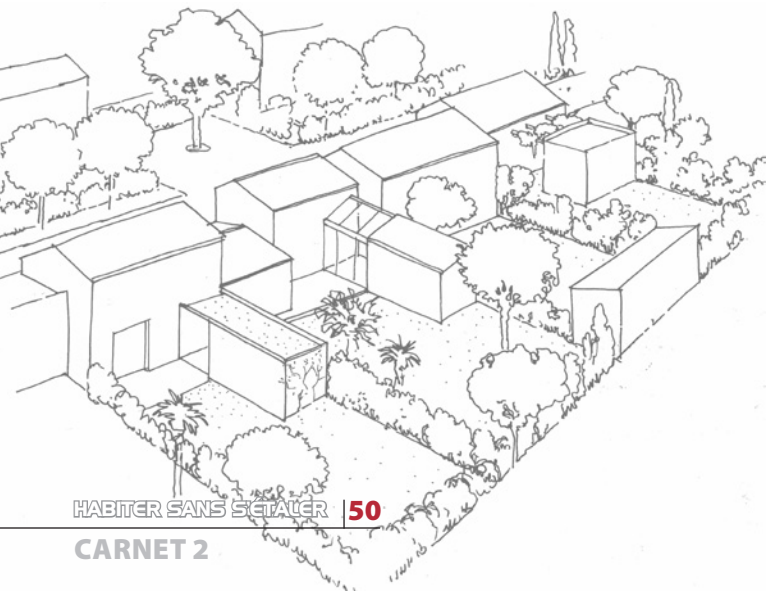
# LES LOTISSEMENTS DENSES

Progressivement, on constate dans les nouveaux lotissements une réduction de la taille des parcelles, due à la rareté et à la cherté du foncier, mais aussi à la volonté de maîtriser la consommation de l'espace, notamment sur la bande littorale où les superficies oscillent entre 350 m² et 200 m². Cette tendance, a priori économe en espace et en réseaux, s'avère cependant problématique quand elle ne s'accompagne pas d'une maîtrise de la mise en scène des volumétries bâties, des mitoyennetés, des co-visibilités et de l'ensoleillement des parcelles.

**La mise en œuvre du concept de lotissement dense, c'est-à-dire une opération de lots libres sur petites parcelles, est plus complexe qu'un lotissement classique.**

Les lotissements denses présentent généralement des largeurs de parcelles de 6 à 15 m, des superficies de 120 à 400 m² et une densité résidentielle brute moyenne d'un minimum de 30 logements à l'hectare.
Se distinguant du groupement d'habitations, les lotissements denses autorisent la variété architecturale avec la juxtaposition de plusieurs projets individuels, une interprétation personnalisée de l'espace et des évolutions de son occupation.

**Le lotissement dense implique donc un véritable investissement sur le plan de sa conception, dans toutes ces composantes** (telles qu'abordées p.27 à 46), **ainsi qu'au niveau du suivi des projets individuels.** La présence d'un architecte coordinateur permet de gérer les contraintes telles que la juxtaposition des architectures, la gestion des implantations sur les parcelles, ou encore l'organisation des accès dans des espaces restreints.



**L'espace public et collectif doit être généreux** car il joue un rôle fondamental quant à la perception de la densité et pour la qualité du cadre de vie des habitants. La gestion du stationnement doit faire l'objet d'un parti clairement énoncé, tant pour celui des résidents que pour celui des visiteurs. Les aires de stationnement collectives, comme le stationnement lié à la voirie structurante sont des principes plus favorables à la qualité des opérations d'habitats individuels.

## Une attention accrue à chaque étape

**Si tout projet de lotissement doit faire l'objet d'une conception d'ensemble et d'un règlement qui s'imposera aux réalisations individuelles, ceci est d'autant plus crucial quand le lotissement est dense.**
Diminuer la superficie des terrains, pour des surfaces bâties équivalentes, génère forcément des ensembles plus compacts. Des implantations à l'alignement de la rue et en mitoyenneté seront alors recherchés pour privilégier les jardins et éviter les co-visibilités. Toutefois, la topographie ou l'orientation peuvent motiver une implantation du bâti en recul par rapport à la rue. Dans ce cas, il est préférable de créer un véritable jardin côté rue et de prévoir clôtures et annexes dans un esprit de continuité.

**Cela suppose, avant toute élaboration règlementaire, un travail de conception d'ensemble, en volumétrie, qui précise la définition et l'application des principes suivants :**

- Implantations en alignement sur rue ou en limite séparative (définition d'une bande constructible),
- Gestion des continuités bâties, des volumétries et des implantations de l'habitat en fonction de l'ensoleillement des parcelles,
- Gestion des co-visibilités et définition de zones d'intimité visuelle, liées à celle des hauteurs, des ouvertures et balcons,
- Suppression des espaces résiduels autour de la maison au profit d'un véritable jardin,
- Anticipation des possibilités d'extension du bâti et des annexes (de préférence en rez-de-chaussée et en limite séparative),
- Définition précise de la nature des limites minérales et végétales,
- Anticipation de la collecte des eaux pluviales,
- Définition de l'orientation des lignes de faîtage des bâtiments principaux, si nécessaire.

Les parcelles relativement étroites et profondes favorisent les continuités bâties tout en permettant l'aménagement de véritables jardins.
Les obligations opposables aux constructeurs apparaîtront clairement sur un document, en plan et en volumétrie : bandes d'implantation, surfaces ou volumétries constructibles, obligation d'alignement, sorties de garages ou accès à la parcelle, implantation des clôtures minérales et végétales, orientation des faîtages, gestion des terrasses, des piscines...

# DE LA DENSIFICATION ET DE L'ÉVOLUTION DES LOTISSEMENTS RÉSIDENTIELS

architecte : S. Tamisier



*Pavillon reconverti en «maison contemporaine»*

architecte : atelier Nebout



*Maison surélevée et convertie en trois logements individualisés avec accès indépendants et terrasses.*

architecte : Lebert



*Bureau et logement sont imbriqués avec l'extension d'une maison des années 30, créant ainsi trois adresses en une.*

Urbanisés par collage de lotissements résidentiels et d'habitat diffus, des pans de territoire pouvaient paraître figés dans leur fonction, leur densité et dans un statut semi-privatif préservé par la proximité de la campagne.
Aujourd'hui, la pression foncière et le manque de logements, mais aussi la spéculation qui s'ensuit, viennent poser la question de l'évolution de ces territoires urbains, susceptibles de se densifier ou d'intégrer de nouvelles activités. Des initiatives apparaissent mais qui, laissées aux seules démarches individuelles et ponctuelles, posent à terme un véritable problème.
Car, sans réflexion préalable, sans étude appropriée, sans souci de maîtrise de ce phénomène, si certains territoires sont menacés de déqualification, d'autres verront se développer les dysfonctionnements.
Cette problématique, d'actualité pour les lotissements existants, concernera, à un moment ou à un autre, les nouvelles opérations.

## Les questions de densité et d'évolutivité méritent donc d'être clairement abordées en amont et au cours de la conception des lotissements.

Tout projet de lotissement doit anticiper son évolution, c'est-à-dire envisager de possibles détachements parcellaires, redivisions du bâti, extensions de construction, introduction de nouvelles fonctions - comme par exemple habitat et bureau, habitat et commerce, service... Cela supose aussi une anticipation sur la question de la gestion du stationnement et des accès aux parcelles, car ces changements ne seront pas sans conséquences sur le fonctionnement du quartier. Ces aspects font partie intégrante du projet.

### De la responsabilité des communes

L'évolution des lotissements standard est aujourd'hui approchée ponctuellement et prudemment. Pourtant, elle va devenir incontournable pour les secteurs soumis à une pression urbaine, situés à proximité d'activités, disposant d'une bonne desserte ou encore pour des lotissements paupérisés, inachevés, qui tendent à se marginaliser dans certaines communes. Il faudra beaucoup de savoir-faire sur des secteurs où bien souvent l'investissement a été, à l'origine, réduit au strict minimum.
Les communes ont, alors, un rôle fondamentale à jouer : celui de préserver l'intérêt général, d'intégrer les démarches individuelles dans un cadre collectif, de tisser une toile urbaine là où elle n'existe pas, de reconstruire de véritables quartiers. Si de nombreuses communes ont longtemps pratiqué le laisser-faire, en réponse aux demandes de logements, elles doivent, aujourd'hui, assumer leurs responsabilités en matière d'aménagement et de développement urbain.

# BIBLIOGRAPHIE

## Etalement urbain, maison individuelle et développement urbain

### Ouvrages généraux


Bauer G., «**Un urbanisme pour les maisons**»
Collection 10/18 Habitat, 1979

Bauer G., Roux J.M., «**La rurbanisation ou la ville éparpillée**»
Editions du Seuil, 1976, Paris

Charmes E., «**La vie périurbaine face à la menace des gated communities**»
Edition l'Harmattan coll. Villes et Entreprises, 2005

Haumont N., Raymond H., Dezes M-G., Haumont A., «**L'habitat pavillonnaire**»
Edition l'Harmattan, coll. habitat et sociétés, réed.2001

Haumont N., Raymond H. «**Les Pavillonnaires**»
Edition l'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, réed 2001

Mangin D., P. Panerai, «**Projet urbain**»
Edition Parenthèses, 1999

Mangin D., «**La ville franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine**»
Paris, Edition de la Villette, 2004

Mialet F., «**Le renouveau de l'habitat intermédiaire**»
PUCA/CERTU, avril 2006

Pinson D., «**De la maison pour tous à la maison en tout genres**»
Plan Construction et Architecture, 1988

Pinson D., Thomann S., «**La maison en ses territoires. De la ville à la ville diffuse**»
Edition l'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 2002

Roux J-M., «**Des villes sans politique**»
Gulf Stream Editeur, Nantes, 2006

Ségaud M., Bonvalet C., Brun J., dir., «**Logement et habitat, l'état des savoirs**»
la Découverte, Paris 1998

Tapie G. (sous la direction scientifique de), «**Maison individuelle, architecture, urbanité**»
Edition de l'aube, 2005


### Documents d'information et sensibilisation


«**Agrandir le bourg, pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables**»,
Guide à l'usage des élus locaux, CAUE 47, 2006

«**Imaginer les nouveaux quartiers**», Guide méthodologique destiné aux maîtres d'ouvrage de lotissements, CAUE de la Sarthre, novembre 2005

«**Le lotissement, pour un projet urbain de qualité**», CAUE du Morbihan, mars 2005

«**Méthodologie pour une démarche de qualité environnementale sur les opérations d'aménagement dans une perspective de développement durable**», SNAL, ADEME, DGUHC, Association HQE® - SETUR, juin 2005

«**Villages du Haut-Rhin et lotissement : 3 enjeux et 13 points**», guides du CAUE du Haut-Rhin- Les dossiers n°1, mars 2003

**Mieux lotir, des acteurs de la filière lotissement en Alsace présentent leurs propositions aux maires,** CAUE du Bas-Rhin, mai 2002

«**Le lotissement résidentiel, Programmation, conception et gestion**», CAUE de l'Eure et Loire, Les Cahiers de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement n°5 – novembre 2001

«**Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise**», Agam et Ed. Imbernon, octobre 2005

«**Des références pour un meilleur urbanisme périurbain en Languedoc-Roussillon**», D.R.E. / Agence Paysages, Montpellier 1996

**Dossier lotissements** du CAUE 91, Lieux-dits n°6 (p.4), septembre 1993

«**La ville fragmentée, le lotissement d'hier et d'aujourd'hui**», Villes en parallèle n°14, Laboratoire de géographie urbaine Paris X-Nanterre, juin 1989

**Formes urbaines,** Villes en parallèle n°12-13, Laboratoire de géographie urbaine Paris X-Nanterre, juin 1988


### Documents ou ouvrages
### Technique végétale, écologie urbaine


«**Toits et murs végétaux**», Dunnett N., Kinsbury N., éditions du Rouergue, 2005

«**Piscines écologiques**», Franke W., éditions Ulmer, 2005

«**Paysage, pollens et santé - A propos des haies en climat méditerranéen**», DRASS, CAUE 34, 2ème édition AME, 1999

«**Plantes tolérant la sécheresse**», Taylor S., la maison rustique, 1994

«**Les eaux pluviales, gestion intégrée**», Chaïb J., collection écologie urbaine, Sang de la terre et Foncier conseil, Paris, 1997

«**L'arbre dans la ville**», Larue D., collection écologie urbaine, Sang de la terre et Foncier conseil, Paris, 1996

# BIBLIOGRAPHIE

## Revues, articles


**Faire urbain avec les lotissements,** Traits Urbains n°8, juin / juillet 2006

**Charente-Maritime : Le CAUE fait face à l'étalement urbain,**
Legué P., Urbanisme n°338, septembre / octobre 2004

**Le développement des lotissements clos,** Charmes E., Etudes foncières n°109 (p.16), mai / juin 2004

**Les aménageurs s'initient à la haute qualité environnementale,**
Sabbah C., Le Moniteur (p.33), 20 août 2004

**Nouvelles formes d'habitat individuel-lotissements,** Arc en rêve, AMC n°144 (p.40), juin / juillet 2004

**Etalement urbain : les réponses politiques,**
Castel J-C.(Certu) pour Techni-cités n°61 (p.23), 8 janvier 2004

**Maisons et densités,** AMC n°144 (p.40), juin / juillet 2004

**La campagne française victime de la périurbanisation,** Allaire W.,TPBM n°477, 12 novembre 2003

**Des villes au secours des champs,** Le Moniteur (p.40), 16 mai 2003

**Trois propositions pour le lotissement de demain E.A.D.,** Le Moniteur(p.64), 18 octobre 2002

**Villa urbaine durable : Nouveau crû de maison de ville,** Mialet F., Archi-crée n°304 (p.44), août 2002

**Les territoires de la maison des «campagnes urbaines»,**
Pinson D. (CIRTA) et Thomann S. (IAR), Urbanisme n°318 (p.44), mai / juin 2001

**Les lois de l'offre et de la demande,** Lemonier M., Diagonal n°152 (tome 2) – nov. / décembre 2001

**Des maisons pour changer la ville,** Diagonal n°152, novembre / décembre 2001

**Maisons individuelles : Comment faire rimer qualité et densité ?,**
Kis M., Le Courrier des Maires (p.34), juin 2001

**Vers un retour du lotissement en ville,** Bauer G., Archi-crée n°300, octobre 2001

**Un concours national d'idées détermine les principes d'un lotissement dans un village,**
Goasguen R., Le Moniteur (p.57),15 décembre 2000

**Lotissement dense : l'expérience anglaise,** Félix F., Le Moniteur (p.52), 27 avril 2001

**La maison n'est pas anti-urbaine,** Rey-Lefebvre I., Le Monde (p.4), 13 mai 2001

**Le lotissement rural, un paysage en détresse,** Hingamp D., D'Architectures n°93 (p.6), mai 1999

**Gérer les équipements communs d'un lotissement,** Le Moniteur, 10 novembre 2000 (p.97)

**Un lotissement expérimental,** Davoine G., Le Moniteur Spécial Aménagement (p.61), éditions 2001

**Inscrire le lotissement dans la ville,** Dossier : Le Courier des Maires, décembre 1999

**Une maison en lotissement, qu'en dites vous ?,** Bauer G., Archi-Crée n°280 (p.22), déc. 1997-janvier 1998

**Le lotissement en question,** C.C., Diagonal n°126 (p.8), août 1997


## Revues, articles


**Lotissement : quand les associations syndicales ne sont pas propriétaires,**
Rouquette R., Le Moniteur n°4838 (p.32),16 août 1996

**Un plan Martial pour les architectes,** Guignard R., d'Architectures n°65, mai / juin 1996

**Le lotissement, un mal français ?** Desmoulins Ch., d'Architectures n°68, septembre 1996

**Lotissement à Pessac, un ordinaire d'exception,** Lamarre P., d'Architectures n°68, septembre 1996

**Maisons en bandes,** AMC n°69, mars 1996

**Comment réussir un lotissement,** Le Courrier des Maires (p.24), 11 octobre 1996

**Dossier : maison individuelle,** Desmoulins Ch., d'Architectures n°68 (p.20), septembre 1996

**Dossier Lotissement : Une offre à mieux cadrer,**
Coulaud N. et Joffroy P., Le Moniteur n°4854, 6 décembre 1996

**Lotir en milieu rural,** AMC Architecture n°58 (p.34), CAUE de Seine-et-Marne, 02 / 1995

**Le lotissement,** Ferré-Lemaire I., Urbanisme n°283 (p.45), juillet / août 1995

**Reims, lotissements sensoriels,** d'Architectures n°19 – octobre 1991

**Etudier les lotissements en Seine-et-Marne,** CAUE 77, En 2 mots n°18 - juillet / août 1991

**Les lotissements en question : Journée d'étude,**
CAUE de l'Hérault / Conseil Général de l'Hérault,14 novembre 1991

**Dossier lotissements,** Urbanisme n°219 (p.71), mai 1987


## Hérault / Revues, articles


**Faute de place, mieux habiter ensemble,** Clerc O., Midi-Libre, 29 Juin 2004

**Ne plus tartiner du lotissement,** Schaller A-M. - Midi-Libre, 10 septembre 2002

**Des lotissements de qualité : un pari difficile à gagner !,** G. D., Midi-Libre, 20 janvier 1999

**Les lotissements méditerrannéens, qu'en pensent les habitants ?**
DRE languedoc Roussillon, N°4 1999

**Montpellier est victime de l'extension de sa périphérie,** Le Monde, 8 janvier 1997

**Lotissement, réfection,** Midi-Libre, 17 septembre 1991

# DES ACTEURS ENGAGÉS

## contacts

**Conseil général de l'Hérault**
1000 rue d'Alco - 34087 Montpellier Cedex 4
Tél. 04 67 67 67 67 - Fax. 04 67 67 68 99 - www.cg34.fr
Direction des études territoriales - Tél. 04 67 67 75 65

**CAUE 34 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**
19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier
Tél. 04 99 13 37 00 - Fax. 04 99 13 37 10 - herault.caue-lr.org - caueherault@caue34.fr

**Hérault Aménagement**
Parc Euromédecine II Bât D 109 rue Henri Noguères CS 84268 - 34098 Montpellier Cedex 5
Tél. 04 67 40 92 00 - Fax. 04 67 40 92 01 - contact@herault-amenagement.fr

**Hérault Habitat**
100 rue de l'Oasis - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 84 75 00 - Fax. 04 67 84 75 49 - grh@hlm-herault.fr

**DDE - Direction Départementale de l'Equipement**
520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

**DRE - Direction Régionale de l'Equipement**
520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

**SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine**
5 Enclos Tissié Sarrus - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 06 81 21 - Fax. 04 67 06 81 22 - www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr

**DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles**
5 rue de la Salle Evêque CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 02 32 00 - Fax. 04 67 02 32 04

**DIREN - Direction Régionale de l'Environnement**
58 avenue Mairie de Montpellier - 34965 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

**DDAF - Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts**
Place Chaptal Maison de l'Agriculture CS 69506 - 34960 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 34 28 61 - Fax. 04 67 34 29 00

**ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie**
Résidence Antalya 119 avenue Jacques Cartier - 34965 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

**Ordre Régional des Architectes**
Les Echelles de la Ville Place Paul Bec - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 47 13 - Fax. 04 67 22 45 32

**URSFA - Union Régionale du Syndicat Français des Architectes**
53 rue du Commandant Mézergues - 30190 Saint Chaptes - Tél. 04 66 81 92 49

**APULR- Association des Professionnels de l'Urbanisme du Languedoc-Roussillon section du Conseil Français des Urbanistes**
9 Boulevard de Strasbourg - 34000 Montpellier - urbanistes.fr@wanadoo.fr

**Fédération Française du Paysage**
4 rue Hardy - 78000 Versailles
Tél 01 30 21 47 45 - Fax. 01 39 20 07 75

**Ordre Régional des Géomètres Experts**
Maison des professions libérales 285 rue Alfred Nobel - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 69 75 16 - Fax. 04 67 69 75 27

**Union Régionale des Organismes HLM**
261 rue Simone Signoret - 34070 Montpellier
Tél. 04 99 51 25 30 - Fax. 04 67 27 74 56

**UNCMI - Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles**
3 avenue du Président Wilson - 75116 Paris
Tél. 01 47 20 82 08 - Fax. 0147 23 87 55

**SNAL - Syndicat National des Aménageurs-Lotisseurs**
179 boulevard Haussman - 75008 Paris
Tél. 01 44 20 09 10 - Fax. 01 44 20 00 79 - snal@snal.fr

**FPC - Fédération des Promoteurs-Constructeurs**
106 rue de l'Université - 75116 Paris
Tél. 01 47 05 44 36 - Fax. 01 47 53 92 73

**Manufacture des Paysages**
Village des arts et métiers - 34800 Octon
Tél. 04 67 96 30 45 - Fax. 04 67 96 30 45 - lamanufacturedespays@wanadoo.fr

**Atelier Cantercel**
BP 01 - 34520 La Vacquerie - Tél. 04 67 44 64 39 - Fax. 04 67 44 62 20 - info@cantercel.com

**APIEU**
Mas de Costebelle 842 rue de la Vieille Poste - 34000 Montpellier
Tél. 04 67 13 83 15 - Fax. 04 67 13 83 19 - apieumpt@educ-envir.org

# DES ACTEURS ENGAGÉS

## comités

**Le comité de pilotage,** sous la présidence de **Francis Boutes,** conseiller général, vice-président délégué à la politique foncière et au logement social et de **Frédéric Roig,** conseiller général, président du CAUE, est composé :

• de **Jean-Luc Falip,** conseiller général, **Jacque Rigaud,** conseiller général, président de la Commission Aménagement du territoire, politique foncière et logement social, **Jean-Pierre Moure,** conseiller général, vice-président du CAUE, **Louis Calmels,** conseiller général, vice-président délégué à l'environnement et à l'Agenda 21, **Monique Pétard,** conseillère générale, présidente de la Commission Environnement, déléguée à l'Agenda 21, Tourisme, **Pierre Guiraud,** conseiller général, président d'Hérault Habitat,

• du Pôle aménagement durable du territoire (PADT) et de ses directions concernées avec **Didier Kruger,** directeur du Pôle, **Sébastien Forest,** directeur du Département des Politiques territoriales, **Sylvain Saltiel,** directeur des Etudes territoriales, coordinateur et **Jacques Teissier, Monique Jover, Gérard Saint-Pierre, Michel Valentin, Marie Languepin, Marie Chapel,** agents de la DET,

• du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault : **Brigitte Mas,** directrice du CAUE de l'Hérault, **Sylvaine Glaizol,** chargée de mission, coordinatrice des CARNETS 1 et 2, **Michel Bidegain** (†)**,** chargé de mission, coordinateur du CARNET 3, **Marie Amiot, Xavier Mestre, Emmanuelle Payet,** chargés d'étude,

• de la Maison départementale de l'environnement, Pôle environnement, eau, cadre de vie et aménagement rural (PEEP), d'Hérault Habitat et Hérault Aménagement, de la direction départementale de l'Equipement (DDE), de la direction régionale de l'Equipement (DRE), du service départemental de l'Architecture et du patrimoine (SDAP), de la direction départementale de l'Agriculture et de la forêt (DDAF), de l'agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), du centre de Formation des maires et des élus locaux (CFMEL) et des représentants des diverses professions de l'aménagement.

**Le comité technique restreint** est composé du Conseil général de l'Hérault - direction des Etudes territoriales du PADT - Hérault Aménagement, Hérault Habitat, DDE, DDAF, DRE et CAUE.

**Des comités techniques élargis** ont associé les organisations professionnelles de l'aménagement, les maîtres d'œuvre et conseils auprès des collectivités, les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et constructeurs.

# DES ACTEURS ENGAGÉS

## remerciements


### aux membres du comité technique

**Baillarguet S.**, chargée de mission SCOT-DDE, **Guerrini S.,** chargé de mission SCOT-DDE, **Durif H.**, chef de service de la Mission aménagement et gestion des territoires ruraux, DDAF, **Silvestre Ph.**, chargé d'études-DRE, **Lorinquer Ph.**, responsable du secteur Aménagement, Hérault Aménagement,

### à ceux qui ont participé aux comités techniques élargis, à ceux qui nous ont transmis des informations

**Abdelwahed N.**, urbaniste, **Bosc S.**, architecte, **Bottraud F.**, secrétaire de l'ordre des Géomètres-experts, **Brun F.**, SNC Languedoc-Terrains, **Cabanis P.**, architecte-programmiste, **Campredon J.P.**, architecte-urbaniste-Cantercel, **Chapelier B.**, responsable secteur études-SERM, **Ciano J.J.**, président UNCMI, **Cusy G.**, architecte, **Cotton D.**, président SEM ACMEO, **Delmas F.**, FDI Développement, **Desgeorges B.**, gérant Projetec Sud, **De Valicourt D.**, architecte IMBE, **Dias D.**, architecte CETE Méditerranée, **Donnarel A.**, urbaniste-CETE Méditerranée, **Doumenc L.**,architecte-enseignant ENSAM, **Dumas B.**, directeur APIEU, **Dupin M.**, architecte, **Fraisse A.**, architecte, **Garcia-Diaz A.**, architecte-urbaniste, **Greau E.**, directeur opérationnel SERM, **Huertas J.M.**, architecte conseiller DRAC, **Kohn B.**, architecte, président-animateur de la Manufacture des Paysages, **Lauriol J.L.**, architecte, **Lavigne A.**, animatrice de la Manufacture des Paysages, **Le Bouvier B.**, architecte, **Lebunetel N.**, architecte-urbaniste, **Legallée A.**, chargée de mission URO-Habitat, **Lombardet A.,** architecte-Cantercel, **Mène-Saffrané A.**, architecte, **Marchal J.P.**, architecte, **Martin P.**, directeur-adjoint-FDI Développement, **Mention Th.**, responsable pôle étude-SEBLI, **Montcourrier D.**, déléguée L-R UNCMI, **Morel P.**, architecte, président régional UNSFA, **Munoz Ch.**, paysagiste, **Sistel A.**, enseignante ENSAM, **Torres C.**, architecte-urbaniste, DGA mairie de Frontignan-La Peyrade, **Puech P.**, architecte, **Papalardo F.**, architecte, **Pidoux D.**, directeur Crédit Foncier, **Pigeon M.**, président fédération promoteurs constructeurs, **Poux Ch.**, directrice commerciale Crédit Foncier, **Ricard M.C.**, directrice d'agence-Bouygues Immobilier, **Robelin D.**, président régional du SNAL, **Romanelli L.**, gérant-M&A Promotion, **Rouaud M.**, architecte, **Rodriguès de Sa B.**, présidente ordre des Architectes L.R., **Rouvier F.**, directeur d'agence-Bouwfons-Marignan, **Roque O.**, président de la chambre des Géomètres-experts Hérault, **Saint-Sardos M.**, architecte-SDAP, **Salvador P.**, président AIRL, **Saury F.**, chargée de mission SEM-ACMEO, **Séchaud M.**, directeur SAGEC-COGIM, **Simard R.**, responsable programmes Rambier-immobilier, **Soler F.**, urbaniste, **Teysseyre M.P.**, paysagiste, **Troncin M.**, président PRAGMA, **Vitou V.**, M&A Promotion, **Vela T.**, UNCMI BIC Construction, **Westphal N.**, architecte,

### à ceux qui nous ont communiqué des documents, des conseils

**Ph. Petit-Hugon**, **M. Languepin** et **M. Chapel,** du service information géographique et cartographique du conseil général de l'Hérault, **Althabegoïty-Bayle**, architectes-Paris, **Bosc-Rouaud**, architectes-Montpellier, **Brossy V.**, architecte-Paris, **Botrel Y.**, architecte-Mauguio, **Bühler B.,** architecte-Bordeaux, **BNR**,architectes-Paris, **Calori-Azimi-Botineau**, architectes-Nice, **Causse P.**, architecte-Montpellier, **Chapuis Y.,** Vice-président délégué aux formes urbaines de Rennes-Métropole, **CITA architecture**-Montrouge, **Agence A. Clauzel,** architecte-Montpellier, **Cusy-Maraval**, architectes-Montpellier, **Dauber M.,** architecte-Ecuisses, **Dezeuze P.**, architecte-La Grande Motte, **Duval J.P.**, architecte-Nîmes, **Fouqueray et Jaquet,** architectes-Reims, **Fraisse A.**, architecte-Béziers, **Gouwy-Grima-Rames**, architectes-Toulouse, **Harari J. et A.**, architectes-Paris, **Hernandez P.**, architecte-Bordeaux, **In-Situ**, architectes-Nantes, **Jouvin Ph.** urbaniste-APULR**, Lauriol J.L.**, architecte-Montpellier, **Leboucq P.**, architecte-Paris, **Leibar-Seigneurin**, architectes-Bordeaux, **Marguerit A.**, architecte paysagiste-Montpellier, **Monin-Guénot F.**, architecte au CAUE 68, **Pagès L.A.,** service des politiques territoriales-DDE, **Pécaut H.**, architecte-Périgueux, **Agence S. Renaudie,** architecte-Ivry-sur-Seine, **Rossignol F.,** architecte-urbaniste, directeur de l'Aménagement et du développement urbain- Montpellier-Agglomération. **Agence RVA,** architectes-Les Lilas, **Serra-Vives-Cartagena**, architectes-Barcelone, **Sites,** paysagiste, architecte-Montpellier

# DES ACTEURS ENGAGÉS
## réalisation

### Ce document a été réalisé par
**le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**
à la demande du Conseil général de l'Hérault,
en étroite collaboration avec ses services et notamment le Pôle Aménagement Durable du Territoire,
**Sylvain Saltiel**, directeur des Etudes territoriales, coordinateur pour le Conseil général
avec l'assistance du service Information géographique et cartographique

### Conception, rédaction, relecture
**Sylvaine Glaizol**, architecte-urbaniste, chargée de la mission d'assistance
auprès des collectivités locales, coordinatrice pour le CAUE
**Brigitte Mas**, architecte-urbaniste, directrice,
**Alain Pérez**, architecte-urbaniste, chargé d'étude principal auprès des collectivités locales
et **l'équipe du CAUE**

### Assistés de
**Marie Amiot** et **Xavier Mestre**, architectes, chargés d'étude, ainsi que
Ludovic Charles, Laury Roman, Isabelle Urbaneck,
étudiants-stagiaires des écoles d'Architecture de Montpellier et Rennes

### Conception graphique
**Frédéric Hébraud**, plasticien, graphiste

### Crédit photographique
CAUE de l'Hérault, Gaïa-mapping 2005, CAUE 68, Agence Leibar et Seigneurin,
P. Tourneboeuf pour l'agence Gouwy-Grima-Rames, agence Cusy-Maraval,

### Financement
Conseil général de l'Hérault
CAUE de l'Hérault

### Janvier 2008

# notes

