



Direction
Départementale
de l'Équipement

Gard

POUR DES LOTISSEMENTS DE QUALITE

DIAPORAMA



Le lotissement est à la fois une forme urbaine bien connue de nos villes et villages et une procédure juridique complexe régie par le Code de l'Urbanisme qui consiste à découper un terrain en vue de la construction.

Les réflexions et conseils contenus dans ce diaporama peuvent être appliqués à des procédures voisines que sont les permis de construire groupés ou groupes d'habitations.



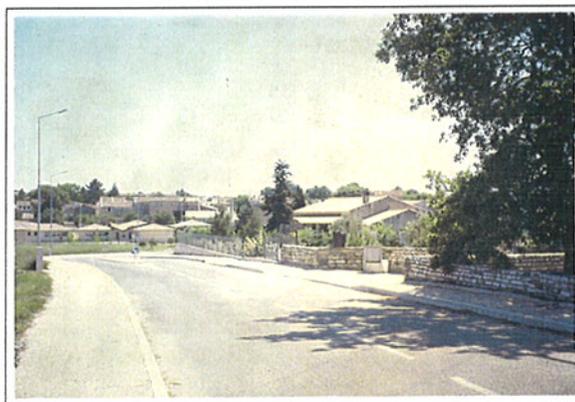
Poulx



Poulx



Codolet





Aubord



Villeneuve les Avignon

Ces conseils pourront être repris à la fois par les élus pour l'aménagement de leur village et quartiers, par les lotisseurs dans la conception de leurs opérations foncières ou par les instructeurs des autorisations de lotir dans les différentes réunions de concertation.



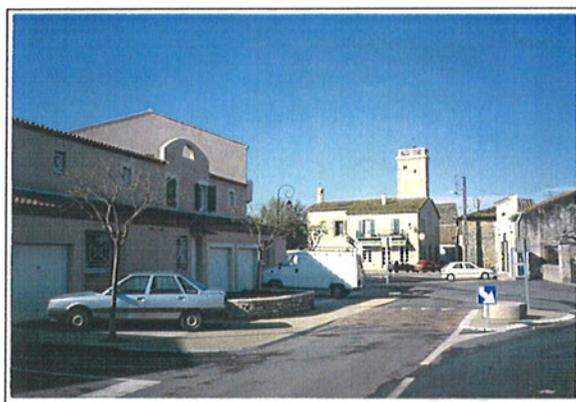
Saint Julien les Rosiers



Saint Julien les Rosiers

Avant de se lancer dans une opération de lotissement, il convient de bien réfléchir où l'on va localiser cette nouvelle urbanisation.

On étudie ainsi l'évolution de la population du village, la structure de cette population, la pression urbaine, le type et la forme de l'habitat, les contraintes naturelles, les capacités actuelles et futures des réseaux publics et l'impact de cette nouvelle urbanisation dans le paysage.



Aubord



Aujac

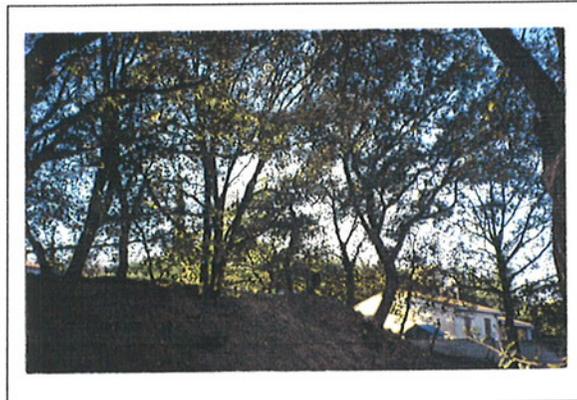


Nîmes

Lorsque cette réflexion aura été menée le plus souvent dans le cadre du plan d'occupation des sols, on s'attachera à l'analyse des éléments existants : la pente du terrain, le sens des vents dominants, l'exposition du terrain par rapport à l'ensoleillement, la végétation du site, le type de sols, la desserte du terrain, la présence de fossés, de ruisseaux ou de vieux murs. Ou encore des éléments du patrimoine tels que capitelle , chapelle, bassin, lavoir.



Bagnols / Cèze



Bagnols / Cèze



Vergèze



Uzes



Saint Quentin la Poterie



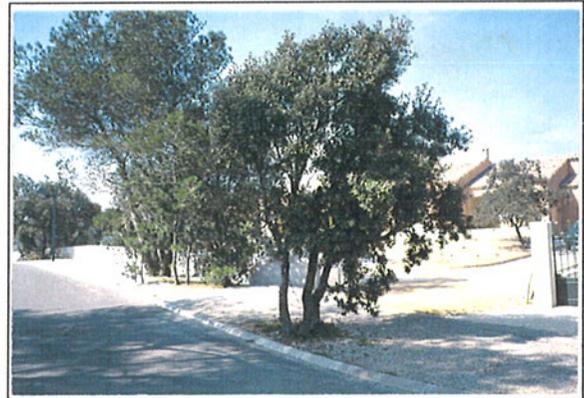
Bordezac



Bagnols / Cèze



Aubais



Les Angles

Ces éléments seront en effet déterminants pour l'image et la réussite de la future opération.

Il en est ainsi de la préservation d'un moulin, d'une ancienne noria ou de vieux mûriers.



Sommières

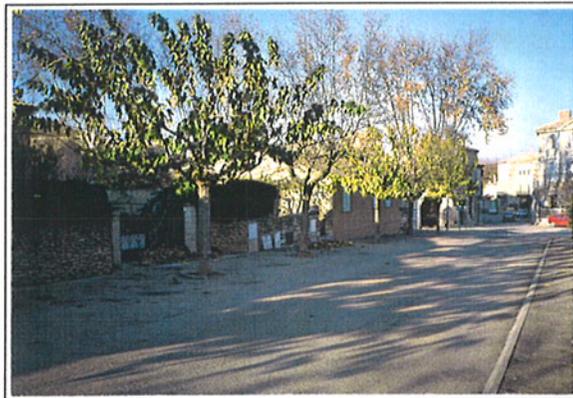
L'enjeu est de bien analyser l'existant afin de tenir compte de certains aspects du terrain dans la conception finale du lotissement, comme le relief ou l'exposition, ou de pouvoir dans certains cas conserver des éléments préexistants. Cela peut être un ou des arbres, une haie, un vieux mur.

La qualité de la réalisation d'un lotissement passe aussi par l'insertion sur le plan des usages comme sur le plan visuel de celui-ci vis à vis du village.

Aussi, il est déterminant d'étudier finement les liaisons entre le vieux village et le nouveau lotissement.



Meynes



Meynes

Il importe en effet de se pencher au maximum sur l'attache de ce lotissement par rapport à l'urbanisation existante afin d'éviter des ruptures qui tendraient à isoler le lotissement.

L'harmonie d'un village se mesure aussi par la qualité de réalisation de ses extensions récentes.



Bezouce

Il conviendra, entre autre , de réfléchir aux déplacements de la vie quotidienne des futurs habitants, que ce soit l'enfant qui joue et va à l'école, le piéton qui va faire ses courses au village ou l'automobiliste qui accède à son garage.



Rodilhan



De même, l'étude de la morphologie du bâti ancien ainsi que celles des tailles des parcelles jouxtant le futur lotissement est indispensable pour réussir ces liaisons.

Dans certains exemples, il a été choisi d'accoler les maisons afin de reproduire l'aspect de rue propre aux formes des villages anciens.

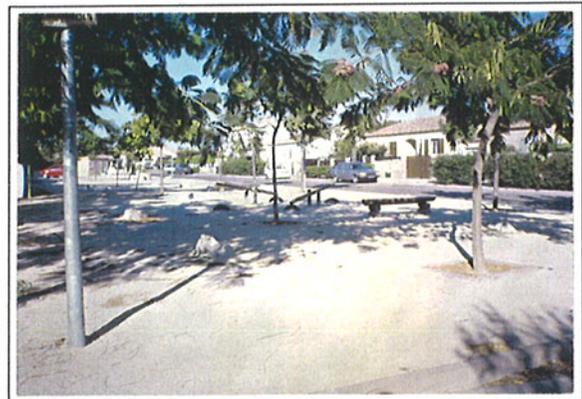


Codolet

Après avoir pris en compte ces éléments extérieurs au lotissement, il convient de ne pas négliger certains aspects qui seront déterminants pour la qualité finale de l'ensemble.



Rodilhan



Uchaud

Ainsi, il sera intéressant de penser à la future vie du lotissement avec toutes ses composantes : automobiles, visites extérieures, piétons, cyclistes.



Redessan

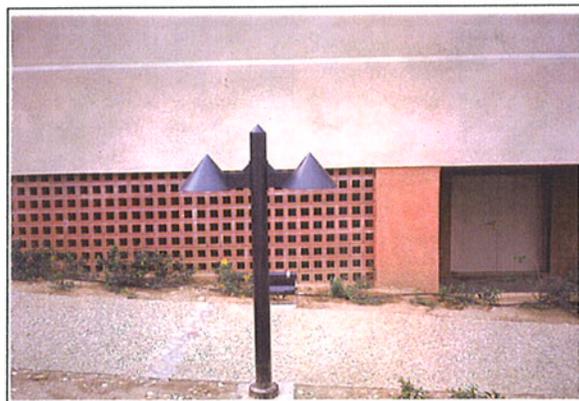
De même, la qualité et la place du mobilier urbain seront aussi un gage de réussite : le type et l'emplacement du local poubelle ou du récupérateur de verre, l'insertion du transformateur EDF, la forme et le style de l'éclairage, la présence de jeux d'enfants, l'intégration des boîtes à lettres.



Nîmes



Uzes



Codolet



Rodilhan



Bezouce



Nîmes

Quelquefois, les fossés d'écoulements pluviaux peuvent devenir de véritables atouts paysagers.



Aubord

La forme et le type de voie va aussi être déterminant pour la qualité et la vie future du lotissement : hiérarchisation et largeur des voies, faut-il des trottoirs, un caniveau central, des aires de stationnement, un cheminement piéton ? Toutes ces questions doivent être posées et découler bien entendu des réflexions menées en amont.



Bezouce



Nîmes



Le Grau du Roi

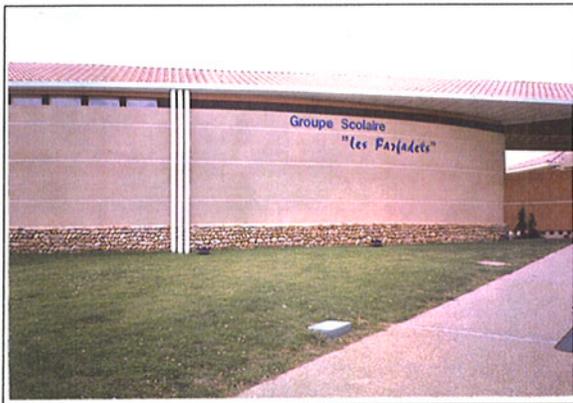


Redessan



Codolet

Il peut être aussi intéressant d'y intégrer un équipement collectif qui servira à tout le village : cela peut être une crèche, une salle polyvalente, un stade, ... En effet, le lotissement n'a pas toujours vocation à vivre en complète autonomie.



Codolet

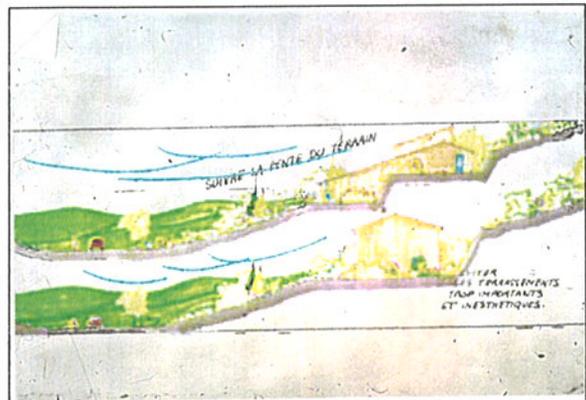


Bezouce

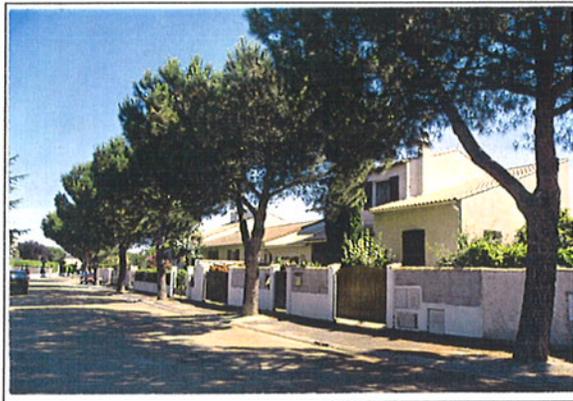
Si le terrain est en pente ou bénéficiant d'une exposition particulière, il sera important de "jouer" avec cette pente. Ceci peut même aller jusqu'à imposer un sens de faîtage aux constructions.



Euzet



La qualité d'un lotissement passe aussi et surtout par le traitement végétal.



Marguerites



Gaujac

Le végétal accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, peut offrir une façade de rue harmonieuse et créer une ambiance.



Aubord



Aubais



Gaujac



Bouillargues

On ne pourra que conseiller, afin d'éviter la monotonie et la banalisation souvent constatée, de diversifier au maximum les plantations, en respectant toutefois le choix d'essences locales. Les essences locales renforcent en plus l'identité du lotissement et son appartenance à la région.

En matière de clôture végétale, il conviendrait d'une manière générale d'abandonner les haies taillées, austères et monotones, et de s'orienter vers la haie libre, composée de plusieurs essences dont on conserve la silhouette naturelle. La haie libre peut être haute ou basse, évoluer au rythme des saisons et présenter une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.



Nîmes



Aubais



Marguerittes

Dans certains lotissements, c'est le lotisseur qui, dès l'origine, a pris en charge la plantation de clôture végétale sur l'espace collectif entre la voie et les lots. Cela donne une impression de maisons dans la nature, impression difficile à retrouver ailleurs.



Aubord

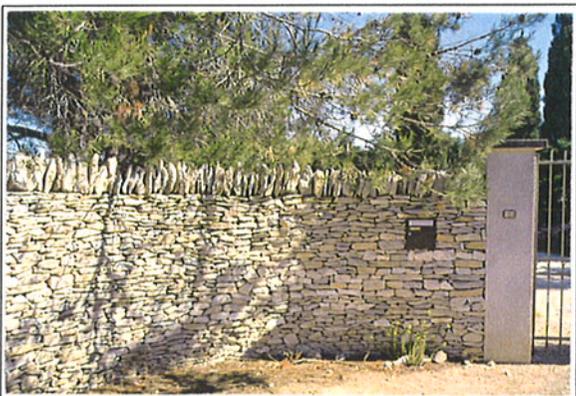


Gaujac



Le Grau du Roi

La question des clôtures est prédominante dans les lotissements. Elle est à la jonction entre la propriété privée et l'espace collectif. Différentes approches peuvent être prises, l'essentiel est d'essayer de visualiser le futur résultat.



Nîmes

Le choix de supprimer le mur de clôture en façade de rue est difficile à faire admettre en région méditerranéenne.



Nîmes

De même que le concept de lotissement-jardin ne semble être qu'une utopie. Et pourtant...



Aubord



Aubord

Mais sans aller jusque là, le choix de planter dans l'espace collectif avant la clôture, possède l'avantage de donner une unité d'ensemble.



Rodilhan



Nîmes

Dans le même ordre d'idée, planter tous les délaissés que l'on retrouve souvent en périphérie de ces opérations participera à la création d'un paysage adapté et intégré à nos villages.

On reconnaîtra que toute plantation sur l'espace public, à condition qu'elle soit correctement entretenue, qu'il s'agisse des espaces verts sur les lieux communs ou des alignements, ne fait qu'enrichir la qualité paysagère du lotissement.



Marguerittes



Le Grau du Roi



Vergèze

Conclusion :

Si l'on pouvait essayer de résumer nos propos, trois éléments sont à retenir :



Milhaud

1. Il est important de s'attacher avant toute opération de lotissement à analyser ce qui existe autour et sur le terrain et de ne pas faire table rase avant de lotir.

2. Le traitement et la gestion des espaces collectifs sont à privilégier.



Marguerittes



Codolet

3. Le traitement végétal des lotissements constitue un élément déterminant pour la qualité finale de l'opération : les actions à mener peuvent porter à la fois sur l'espace privatif et sur les espaces collectifs.



Rodilhan



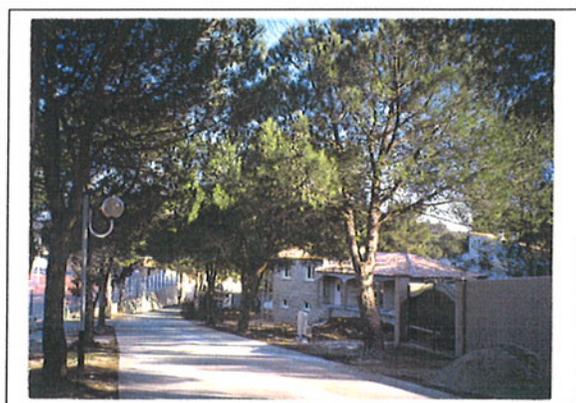
Rodilhan



Les Angles



Marguerites



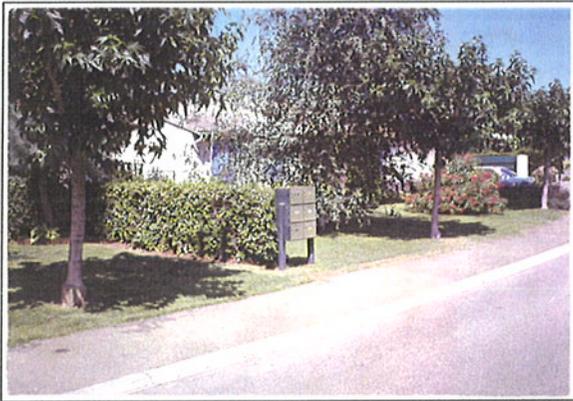
Vergèze



Gaujac



Bouillargues



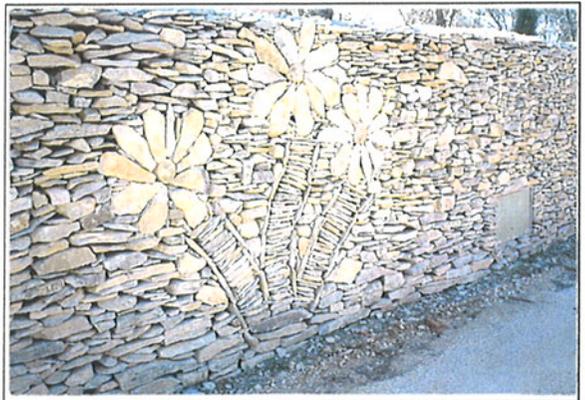
Aubord



Vergèze



Gaujac



Nîmes

