



Qualité urbaine et environnementale des
[lotissements]
du Rhône

Engagement

pour la **Qualité Urbaine et Environnementale**
des **Lotissements** dans le département du Rhône



Association des maires du Rhône - Association des maires ruraux du Rhône - Direction départementale de l'équipement - Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône - Conseil régional de l'ordre des architectes de Rhône-Alpes - Chambre départementale du Rhône de l'ordre des géomètres-experts - Agence locale de l'énergie du Grand Lyon - Hespul - Union des maisons françaises du Rhône - Syndicat national des aménageurs-lotisseurs Rhône-Alpes-Bourgogne-Franche-Comté - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Rhône

Association des maires du Rhône - Association des maires ruraux du Rhône - Direction départementale de l'équipement - Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône - Conseil régional de l'ordre des architectes de Rhône-Alpes - Chambre départementale du Rhône de l'ordre des géomètres-experts - Fédération française du paysage Bourgogne-Auvergne-Franche-Comté-Rhône-Alpes - Agence locale de l'énergie du Grand Lyon - Hespul - Union des maisons françaises du Rhône - Syndicat national des aménageurs-lotisseurs Rhône-Alpes-Bourgogne-Franche-Comté - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Rhône

*Charte de Juin 2009: «Engagement pour la qualité urbaine et environnementale des lotissements dans le département du Rhône»

Renouveler le lotissement

Refusant la paresse intellectuelle et appelant à un effort de réflexion, une conception intelligente et un dialogue entre maîtres d'ouvrage, architectes, collectivités et utilisateurs, les douze signataires de la Charte* pour la qualité urbaine et environnementale des lotissements dans le département du Rhône ont convenu de respecter un certain nombre d'engagements pour réaliser les futurs ensembles d'habitat individuel.

Ce livret, à destination des élus, des aménageurs, des professionnels, a pour but d'accompagner cette charte en illustrant les différents points incontournables que le schéma d'insertion, de composition et le cahier de prescriptions architecturales devront présenter conformément aux recommandations énoncées dans la charte.

L'habitat « pavillonnaire » est une réalité concrète et importante qui a été un élément principal du développement des agglomérations. Mais les changements urbains qui s'opèrent et l'évolution des comportements des acheteurs ou des locataires qui souhaitent autant réduire leur facture d'énergie qu'habiter dans des lieux plus conviviaux, facilement accessibles par les transports en commun, respectueux de l'environnement existant, sont sans doute une occasion à ne pas rater pour repenser ce mode d'habiter.

L'obligation d'une mixité mêlant cet habitat aux logements collectifs ou intermédiaires crée les conditions pour passer d'un micro-urbanisme souvent parachuté sur un terrain peu adapté, à un urbanisme raisonné à l'échelle de la commune. L'enjeu principal est de détecter la meilleure implantation du lotissement et recoudre avec l'existant des continuités, des ensembles cohérents où la maison individuelle ne soit plus pointée comme l'expression d'un individualisme mais comme une forme recevable d'un développement durable, pouvant répondre aux exigences de densité de logements à l'hectare maîtrisée.

Ce cahier accompagne donc un processus de concertation établi dans la charte ; il illustre une « éco-vision » de l'aménagement urbain, périurbain et rural pour encourager à réaliser des opérations d'ensemble de qualité.

Paul Delorme

Vice-président du Conseil général du Rhône

Président du CAUE du Rhône

Lieu d'innovation et de ressources
le CAUE du Rhône est une association
loi 1901 instituée
par la loi sur l'architecture
du 3 janvier 1977.

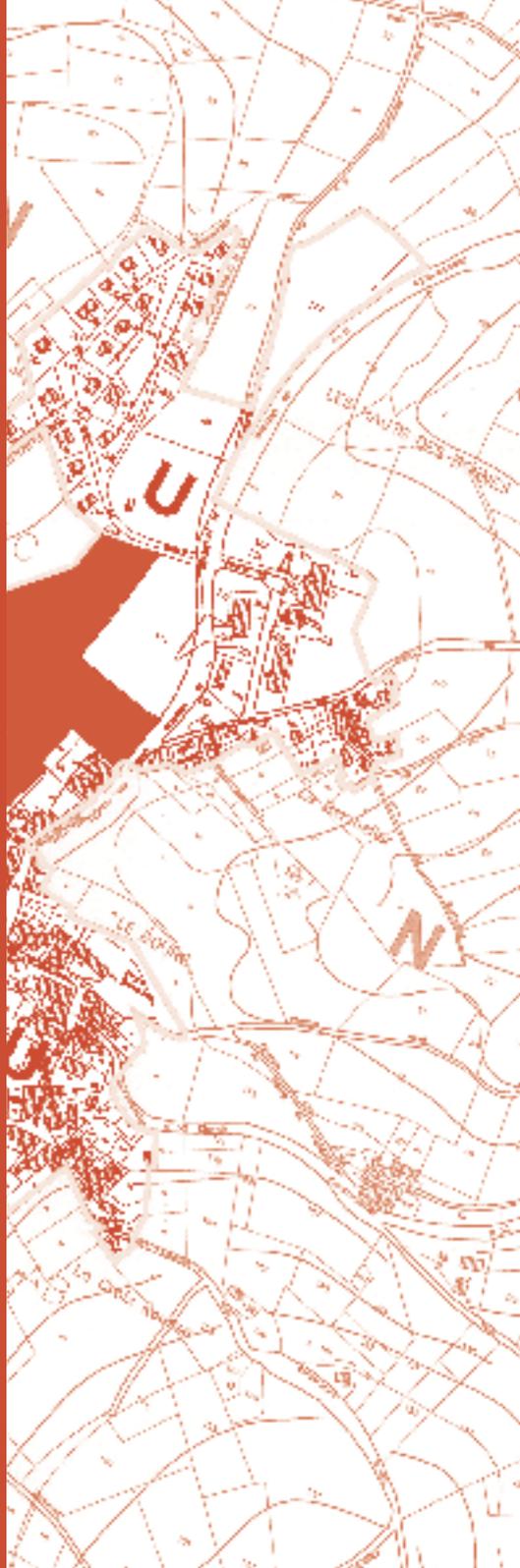
Il a pour mission de promouvoir
la qualité architecturale et
environnementale dans
le département du Rhône
et de favoriser la participation
des habitants à l'élaboration
de leur cadre de vie.

Collectivités territoriales

Les professionnels du CAUE sont vos conseillers
pour vous aider à :

- définir les intentions de votre projet, sa faisabilité et les conditions de sa cohérence sur le plan architectural, urbanistique et environnemental ;
- mettre en place une démarche de projet adaptée, une réflexion globale d'aménagement, une préparation indispensable pour vos bâtiments et espaces publics, une valorisation du patrimoine bâti ;
- adapter les mesures du Grenelle de l'Environnement dans l'aménagement et la construction ; projets d'éco-quartiers ou d'éco-villages, habitat écologique, parcs d'activités, espaces publics et modes doux de déplacement ;
- engager une démarche préalable à l'implantation d'un lotissement...

Appelez-nous au **04 72 07 44 55**



Sommaire

Prendre en compte l'existant

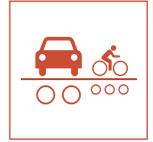
1. ■



6

Concevoir les réseaux

2. ■



14

Aménager des espaces publics de qualité

3. ■



22

Encourager la mixité des formes urbaines

4. ■



29

Organiser l'espace durablement

5. ■



35

1.

Prendre en compte l'existant

Toute opération d'aménagement s'inscrit dans un contexte. Pour chaque projet de lotissement, le paysage, l'organisation urbaine, les éléments symboliques et structurants, les contraintes, doivent être intégrés dans une réflexion globale.

L'analyse du contexte est un préalable à la conception d'un nouveau quartier; elle détermine son accroche au bâti existant, son insertion dans un patrimoine naturel ou construit et l'appropriation du lieu par les nouveaux habitants.

Un lieu n'est jamais figé. En considérant l'existant, l'opération ouvre un dialogue avec le site et génère le développement qualitatif des futurs quartiers. Elle anticipe et participe à l'évolution future de la commune.

Bois-d'Oingt (69) - Lecture de paysage





Genas (69) - Plan Local d'Urbanisme, situation du lotissement dans les limites de l'urbanisation



1.1 Choisir le foncier

■ Le lieu d'implantation du futur lotissement est déterminant. Le choix d'un site est fonction du contexte urbain et de ses possibles extensions. Il ne se limite pas à une opportunité foncière mais participe d'une décision prise en fonction de la structure initiale de la commune, en lien avec sa centralité.

Il s'agit de concevoir les liaisons futures entre le quartier créé et les éléments structurels en présence. À plus long terme, le projet doit autoriser la greffe d'opérations postérieures. Le futur quartier formera-t-il une limite de bourg ou une étape de développement? Le traitement des franges urbaines sera adapté selon son occupation: une transition entre espace bâti et agricole ou une continuité urbaine...

Le terrain envisagé doit être confronté aux orientations des documents d'urbanisme qui précisent les éléments et périmètres à intégrer, les risques naturels et technologiques à prendre en compte dans un projet d'aménagement. Ils explicitent graphiquement le projet communal à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Une lecture appropriée des documents d'urbanisme permet de définir avec précision si le choix d'un terrain convient à un futur lotissement.



secteur non constructible

secteur urbanisé

site d'implantation possible
d'un futur lotissement

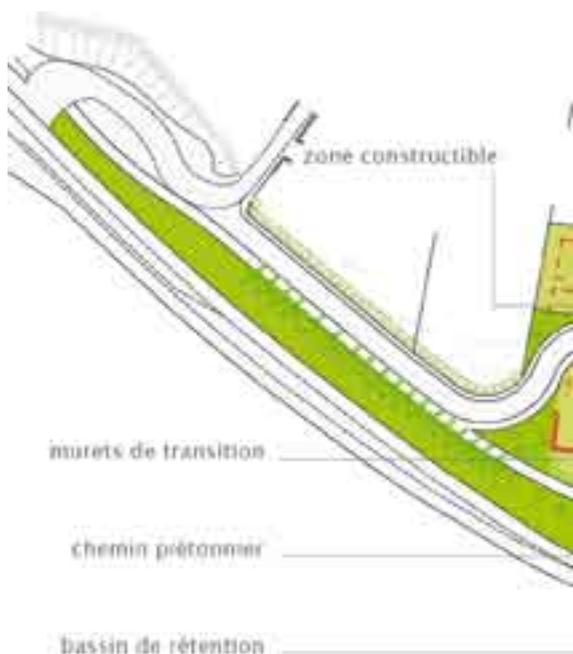
tissu ancien / centre village

limite d'urbanisation

Situé en continuité du bourg, le lotissement est destiné à clore l'urbanisation au sud de la commune. Sa position répond à deux stratégies d'aménagement distinctes: l'accroche du lotissement dans la continuité du bâti existant et la formation d'une limite d'urbanisation.

Deux voies le relient à l'existant: un chemin piétonnier en escalier qui prolonge la voie existante au Nord en lien direct avec le bourg et un accès motorisé au lotissement à l'Ouest par la route départementale, permettant également une nouvelle liaison avec le centre.

Les murets construits marquent la fin de l'urbanisation. Des éléments paysagés complètent la composition d'ensemble: des arbres de haute tige et un bassin de rétention participent à l'identité rurale de la commune et assurent une transition plus large entre cadre bâti et naturel.



Plan de composition du lotissement



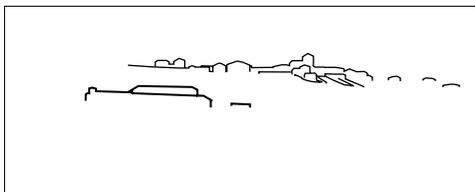
Schéma d'intentions urbaines



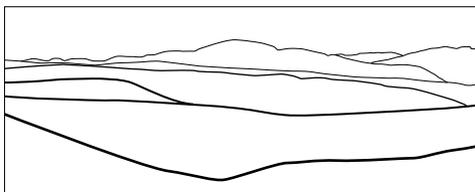


Montrottier (69) - Site du projet

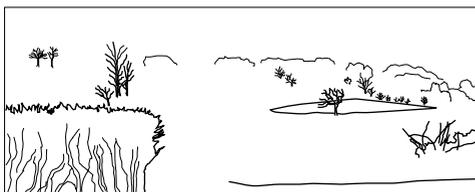
1.2 Valoriser l'identité paysagère et patrimoniale du site



Bâti



Topographie



Éléments naturels caractéristiques

■ Chaque site possède une identité propre: forme du bâti (volumétrie, implantation, architecture), patrimoine bâti ou végétal remarquable, paysage naturel. Les nouveaux aménagements doivent s'insérer dans le contexte. L'architecture des nouvelles constructions se conçoit en cohérence avec les constructions existantes. La conservation ou la réutilisation des éléments bâtis remarquables inscrit un nouveau quartier dans la continuité de la vie locale.

Cette réappropriation des éléments favorise l'intégration des futurs habitants, améliorant leur cadre de vie. La nouvelle implantation s'adapte au contexte de la commune, du village ou du quartier.



Photomontage d'insertion du nouveau lotissement à Montrottier

■ **topographie** - La préservation des éléments paysagers remarquables, le respect de la topographie permettent une meilleure insertion des nouveaux lotissements.

■ **végétation** - La préservation de la végétation existante affirme le caractère des espaces publics. Les cheminements seront ombragés dès la première année et le grand paysage conservera son identité. Le quartier possèdera une plus grande qualité végétale que les jeunes arbres compléteront.

Conserver les arbres préexistants garantit un cadre de vie de qualité pour les nouveaux habitants.

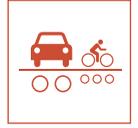
■ Aveize

Le lotissement Les Jardins de Rampeaux

La topographie a dicté la conception: les voies suivent les courbes de niveaux, les chemins piétons suivent la déclivité du terrain et les maisons sont insérées dans la pente (semi-enterrées).

La végétation existante a été conservée à de nombreux endroits. Au Nord, les alignements de bâti le long de la voie réaffirment un caractère plus urbain. À l'inverse, au Sud, en limite de bourg, une zone non-constructible prévoit la conservation de bosquets existants tout en préservant un recul pour réduire les nuisances sonores liées à la présence de la route départementale.





Concevoir les réseaux

Les réseaux relient les nouveaux quartiers aux anciens, favorisent les déplacements et les contacts. Ils font le lien entre toutes les parties et doivent être performants sur les plans fonctionnels, économiques et sociaux.

Leur conception mérite d'être pensée de façon intégrée: une trame viaire hiérarchisée, cousue aux tissus existants, encourage les déplacements doux vers le centre-ville, les principaux équipements et commerces ou l'accès aux transports en commun.

L'omniprésence de l'automobile a entraîné des dysfonctionnements et un surcoût de l'aménagement des nouveaux quartiers. Pour réduire durablement son utilisation, il est nécessaire de penser des modes de déplacement alternatifs. De plus, un bon maillage viaire facilite les raccordements des réseaux techniques souterrains et limite l'usage de la voiture.

Solaize (69) - Le clos des éparviers - Chemin réservé aux modes doux



2.1 Favoriser l'accès aux transports collectifs

■ L'usage des transports collectifs est une véritable alternative pour diversifier les moyens de déplacement. La situation géographique du nouveau lotissement par rapport aux réseaux de transport, constitue un atout majeur pour en favoriser l'accès.

La proximité d'une gare, d'un arrêt de car, de bus sont des facteurs incitant à l'utilisation des transports en commun. S'ils sont présents à proximité du nouveau quartier, leur accès est rendu simple et pratique.

La présence de cheminements doux marque une volonté de réduction de l'usage de l'automobile et un aménagement en faveur du développement durable.



Lotissements connectés aux transports en commun



Arrêt de car accessible depuis un chemin piétonnier

2.2 Encourager les déplacements en modes doux

■ La formule mode doux rassemble l'ensemble des moyens de se déplacer utilisant la force humaine: marche à pied, vélo, mais aussi roller, trottinette...

Pour un usage quotidien, la réduction des distances à parcourir est le préalable aux modes doux: 500m pour la marche et 2 km en vélo soit environ 10 min de trajet. Agréables, sécurisés et pratiques, les espaces publics conçus et adaptés favorisent ces déplacements.

Il est primordial de penser ces futurs déplacements en amont de l'aménagement: prévoir des raccourcis pour accéder au centre, des cheminements pour aller à l'école, des espaces destinés au stationnement des vélos, dans les maisons ou sur les sites attractifs... autant de solutions faciles à mettre en place pour diversifier les types de déplacements. Les modes doux ont de nombreux atouts: ils limitent les pollutions atmosphériques, ils sont synonymes de bonne condition physique pour les usagers et apportent du plaisir dans la mobilité.

■ Saint-Bonnet-de-Mure

Le lotissement Grand Champ

Le lotissement s'insère dans un quartier d'habitation pavillonnaire. À travers la création de chemins piétons publics, il offre la possibilité aux enfants de se rendre à l'école sans passer par la route N6, et réduit conséquemment les temps de trajets. Une liaison piétonne est également prévue pour intégrer et relier la prochaine opération au Nord.

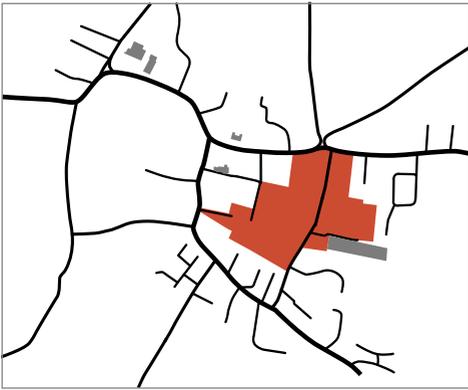




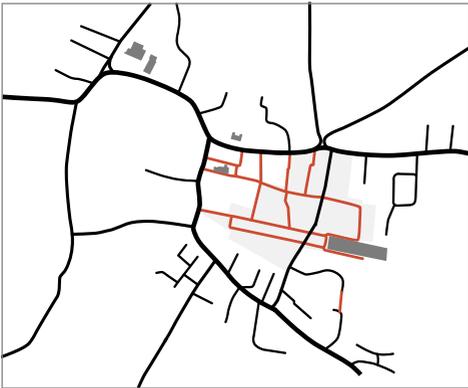
Grand Champ - Isochrone des temps de parcours piétons avant réalisation du lotissement



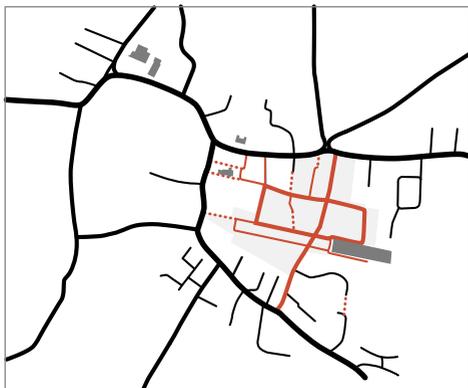
Grand Champ - Isochrone des temps de parcours piétons après la réalisation du lotissement



Localisation du lotissement en fonction du réseau existant



Maillage viaire



Hiérarchie des voies

2.3 Hiérarchiser la trame viaire

■ Les liaisons viaires sont un point d'accroche important du nouveau lotissement à l'existant. La création d'un véritable maillage offre la possibilité de mieux circuler entre les différents lieux de vie : maisons, école, commerces...

Une trame viaire cohérente et hiérarchisée accompagne le choix du mode de déplacement. Elle structure l'ensemble du nouveau quartier et donne des repères urbains utiles pour s'orienter et adapter les comportements.

Les trois principaux types de voies au sein des quartiers d'habitation sont : la voie principale raccordée aux rues existantes, la voie de desserte ou secondaire qui permet d'accéder aux habitations et les cheminements piétons destinés aux modes doux. Chacun répond à des gabarits, à un mode de déplacement et à un type de conduite.

La réduction de la place de la voiture est un geste supplémentaire en faveur des autres modes de transports.

Elle peut se faire à deux niveaux : spatialement, les espaces destinés à la voiture sont réduits (voiries, parking) et socialement, l'utilisation de la voiture est découragée.



Solaize - Plan d'un lotissement distribué par des circulations hiérarchisées

■ Dans les secteurs où l'usage de la voiture est indispensable, la rationalisation des espaces de circulation (rue, allée, ruelles, passages) conduit à une conception et un aménagement différencié (tracés, profils, traitement et plantations).

Le stationnement sera à étudier avec la desserte des parcelles et la végétalisation maintenant une perméabilité visuelle avec la rue.



2.4 Améliorer le maillage des réseaux souterrains

■ Penser une opération implique une réflexion relative aux réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, électricité et télécommunications).

Anticiper le maillage des réseaux souterrains permet de faciliter les extensions urbaines, ouvrant la possibilité de se raccorder directement à l'existant et d'assurer une connexion future. Il s'agit de concevoir un projet d'urbanisation évolutif.

En mettant en place des réseaux maillés, la municipalité se prémunit contre des coupures généralisées: avec plusieurs points d'accès, la probabilité d'une coupure totale est plus faible.

Un maillage évite le surdimensionnement des canalisations pour la sécurité incendie et limite les surcoût de matériels et d'entretien (vidanges, purges nécessaires en fond d'impasse.)

Enfin, il présente un intérêt sanitaire: grâce à une meilleure circulation et renouvellement de l'eau potable, sa qualité est améliorée.





pôle
enfance

mairie

place centrale

église

lotissement

cimetière

voie principale

voie secondaire

voie piétonne

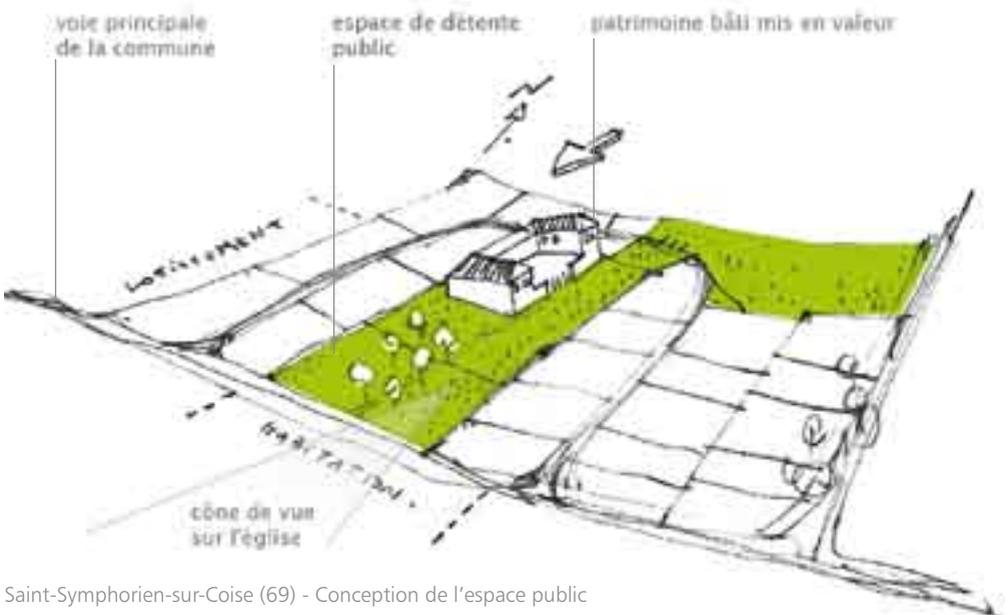


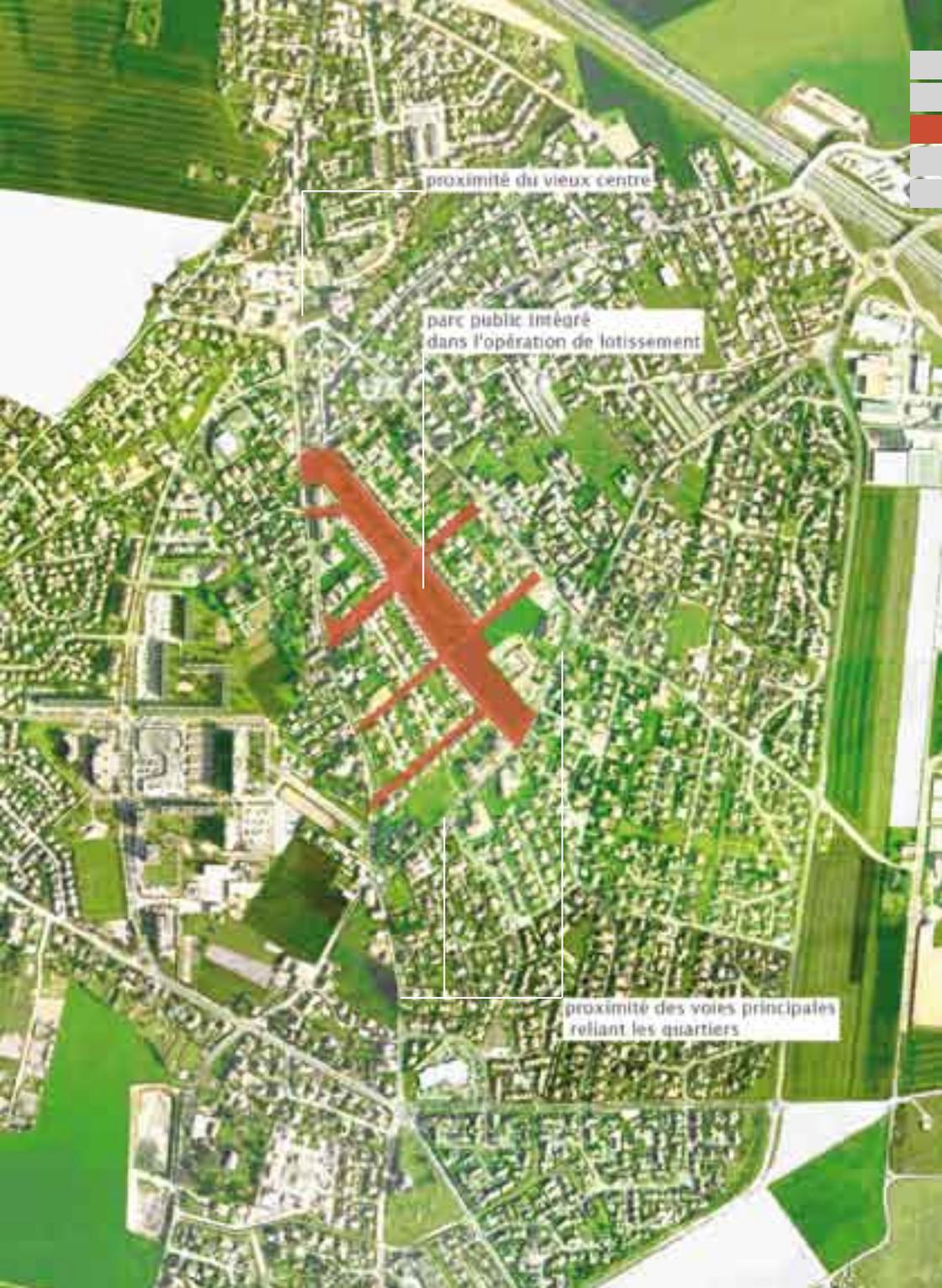
Aménager des espaces publics de qualité

Les espaces publics composent des lieux de partage; ils prennent part au projet de développement de la commune car ils forment des points de rencontre entre les habitants et instaurent une vie sociale. Ils comprennent les voies de circulation ainsi que les espaces de détente et de loisirs.

La qualité des espaces publics du lotissement réside principalement dans l'affirmation de leur caractère public. Leur liaison directe aux voies et chemins est donc primordiale. Éviter les clos, les culs de sac, et autres systèmes sans-issue réduit la privatisation des lieux d'habitat.

La préservation et l'intégration d'éléments faisant partie du site (relief révélé, anciennes fonctions revalorisées, détails restaurés...) participent à l'identité du quartier et soutiennent son lien avec le territoire communal.





proximité du vieux centre

parc public intégré
dans l'opération de lotissement

proximité des voies principales
reliant les quartiers



3.1 Rendre accessible à tous

■ Creuset d'usages multiples, l'espace public accueille une grande diversité de personnes.

Son aménagement doit donc garantir l'accessibilité (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes, enfants...), la multifonctionnalité (jeu, repos, rencontre, détente, promenade à pied ou à vélo...), doit s'adapter à l'évolution et offrir la diversité des usages dans le confort (adaptation au climat, gestion des nuisances, etc.).

La notion de sécurité s'intègre à la conception des espaces publics : un éclairage rationnel et adapté, la protection des enfants par rapport aux voies motorisées, l'accessibilité des véhicules d'urgence...

La valeur de l'aménagement de l'espace public tient également dans la nature des matériaux utilisés. On privilégiera le choix de matériaux pérennes, nécessitant peu d'entretien, appropriés aux divers usages, et disponibles dans l'environnement proche.

Dans le même souci d'économie, les mesures d'entretien des aménagements sont à prévoir lors de la conception. La récupération et le stockage des eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage est un exemple. L'imperméabilisation minimum des sols sera maîtrisée pour limiter l'évacuation des EP dans les réseaux collectifs.

1- Dardilly (69) - Allée de l'Aurore

2- Cité-Jardin du Petit Béthény (51)

arch. bdce - L. Debrix & A. Reychman

© photo : Karim Brunie

3- Corbas (69) - Parc Bourlione



Communay (69) - Lotissement Les Chanturiers

Matériaux utilisés dans l'aménagement d'espaces publics



Située à proximité du centre ancien, l'opération de lotissement de Corbas intègre un parc public majeur. Le projet revêt un caractère fédérateur et structurant à l'échelle de la commune en assurant les circulations de mode doux entre les quartiers limitrophes à Bourlione et le centre-ville.

Ponctué de traversées piétonnes, le parc est principalement composé d'une longue prairie ouverte ou plaine de jeux. Côté centre-ville au Nord, il commence par une place minérale, il est bordé d'une noue au Sud-Est qui s'étend en bassin de rétention paysagé.

Le traitement des systèmes de récolte et stockage des eaux pluviales a été pleinement intégré dans la conception du projet.

L'éclairage est implanté le long des chemins piétonniers et sur la place publique sans gêner les riverains.

Un soin particulier a été apporté dans le choix des matériaux: la perméabilité des sols est respectée dans les espaces minéraux (sables et graviers), l'aménagement offre la possibilité d'usages et comforts variés (engazonnement ombragé pour la détente, cheminements bordés de béton pour les circulations, assises en pierre ou en bois tout au long du parc).

La diversité de la végétation est très large, des frênes et aulnes du parc aux tilleuls des allées, en passant par les joncs du bassin et les multiples espèces d'arbustes composant les haies.

L'implantation des végétaux renforce la structure du plan par des alignements selon deux orientations orthogonales.



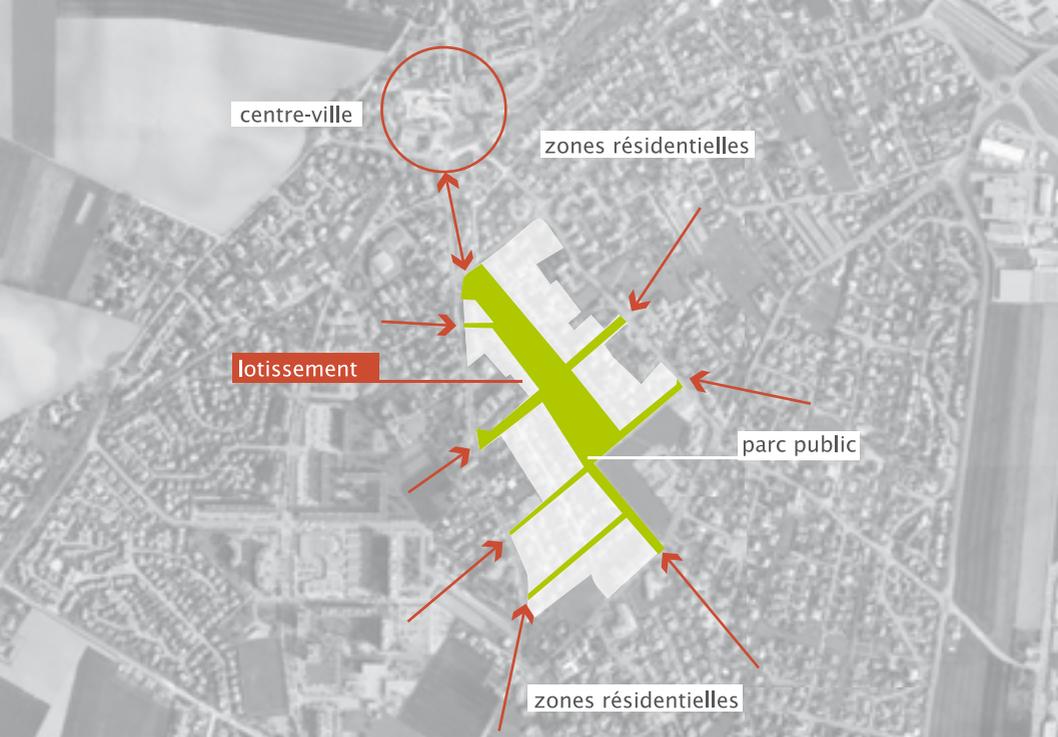


Schéma d'intentions urbaines



Plan du parc conçu par Atelier LD, arch. ing.



3.2 Composer avec des espaces végétalisés

■ Les espaces végétalisés sont des éléments-clés du lotissement qui dessinent le paysage, avec le bâti. Le cahier des charges du lotissement doit intégrer la notion de charte paysagère.

Pour être cohérente, l'implantation des structures végétales doit s'établir dans la logique du projet en relation avec l'existant. Par exemple, on préférera le rétablissement de la couverture végétale là où elle a disparu après les travaux.

Le végétal est un élément caractéristique de l'identité des lieux. L'arbre isolé attire le regard, devient un repère visuel, marque une entrée. En groupe et aligné, il donne une direction, souligne la présence d'un chemin, relie deux espaces.

Écran et protection, la végétation réduit l'impact des constructions ou des aménagements sur le paysage et assure de multiples barrières contre l'érosion, la pollution, le soleil d'été, le vent et autres intempéries...

La taille des arbres et des plantations à l'âge adulte doit être prise en compte pour leur implantation de façon à éviter des tailles trop fréquentes. La gestion de l'entretien sur le long terme est à considérer avec attention. Dans le cas d'opérations de petite échelle et petit budget, le recours à des essences indigènes et robustes nécessite peu d'entretien.

Le choix de type de végétaux et d'essences variées favorise une croissance rapide, limite les attaques parasitaires, évite la monotonie et entretient le respect de la biodiversité.

4



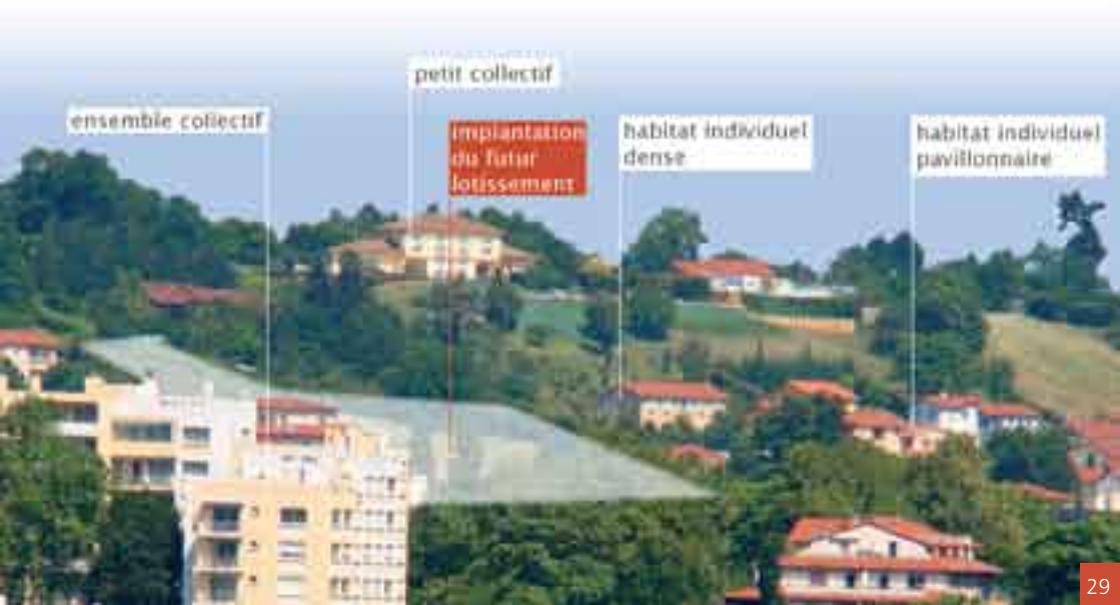
Encourager la mixité des formes urbaines

La mixité typomorphologique renvoie à une répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération ou d'un quartier, en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social et privé, activités économiques, commerces, équipements...), par opposition à la spécialisation urbaine.

L'objectif poursuivi par la loi LOV (Loi d'Orientation pour la Ville) a été réaffirmé par la loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain), dans le domaine de la mixité sociale dans le logement.

Concrètement, elle engage la proximité de l'habitat et des activités économiques, une diversité sociale et un paysage urbain varié. L'avantage principal est la réduction de la distance spatiale par la proximité géographique. Elle interroge ensuite les thématiques liées à la mobilité, à la production d'habitat et à sa localisation, à la conception d'espaces publics... C'est une composante essentielle du développement urbain durable qui concerne : l'économie, le social et l'environnement.

Saint-Genis-Laval - implantation d'un lotissement





4.1 Inventer de nouvelles typologies

■ La diversité des formes urbaines est une composante de la mixité urbaine.

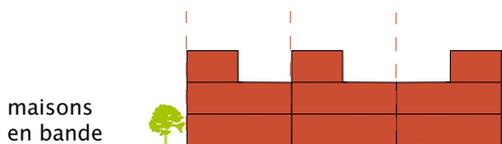
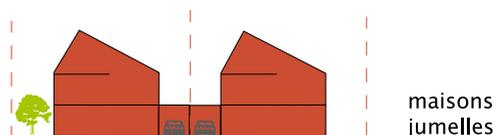
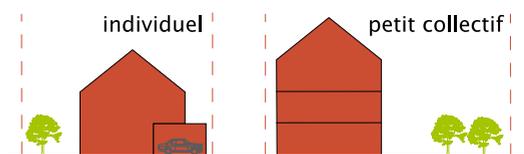
Son premier apport à la qualité du cadre de vie est esthétique: une variété du bâti (taille, forme, hauteur) entraîne une diversité du paysage urbain, rythmant et structurant l'espace public.

La mixité des formes urbaines est un vecteur pour obtenir la mixité sociale et fonctionnelle: accueillir des populations diverses, proposer des typologies et des formes variées de logements ou des activités...

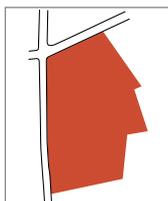
1- Lyon - Le Point du Jour - arch. BAC, 2003

2- Tourcoing (59) - Côté Parc
arch. et © photo: P. Dubus architecte

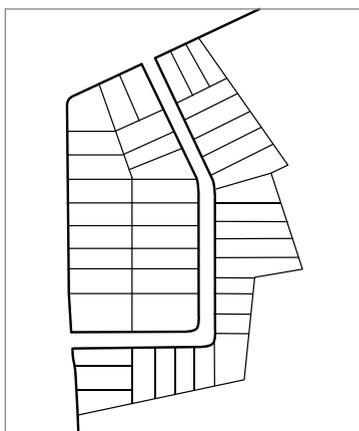
3- Crépieux-La-Pape (69) - Les Cèdres (vers 1970)



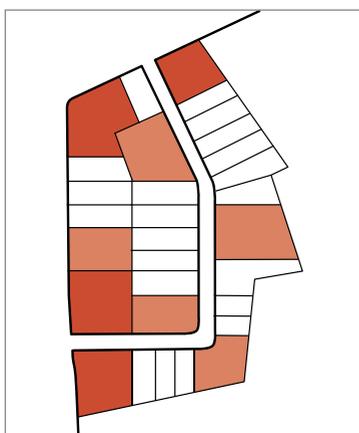
Typologies d'habitat intermédiaire



implantation du lotissement



lotissement au parcellaire dense et structuré mais trop régulier, pas de variété dans les typologies.



variété des parcelles permettant la mise en place d'une mixité (individuel, collectif, et activités le long des voies principales)

4.2 Favoriser la mixité sociale

■ Différents types de populations composent une ville, un quartier ou immeuble et en font un élément de cohésion sociale et de sociabilité au sein d'une même zone géographique.

Familles, personnes âgées, jeunes, jeunes couples, locataires, propriétaires, différents niveaux de revenu et professionnels, sont autant de profils sociologiques à mélanger.

La mixité sociale n'est rendue possible que par des typologies et des statuts de logements variés répondant aux besoins de la population. Selon le programme et la composition du lotissement (taille des parcelles etc.), cette mixité sera plus ou moins favorisée.



Habitat intermédiaire: logement individuel dense
Mezieu (69), H.L.M. Innovation (1974-1977)
arch. Andrault & Parat



■ Saint-Andéol-le-Château

Le coteau du Parc



Conçue en entrée de bourg, l'opération s'inscrit le long d'une voie existante en procédant à une découpe parcellaire et une implantation optimale et économe.

Elle propose des types de logements aux formes variées favorisant une certaine mixité: maisons en bande, maisons sur cour commune.

Le projet consiste en la création de logements du type maison de ville. Du fait de la proximité immédiate du parc, les espaces privatifs sont réduits.

Des cours communes sont créées le long de la rue centrale en référence aux espaces de cour de ferme, fréquents sur le village.

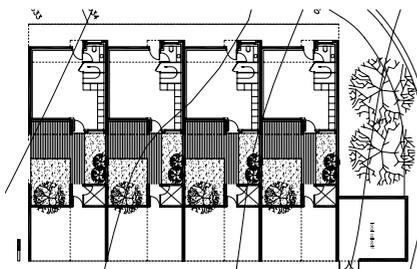
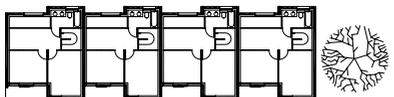
Ces espaces sont utilisés pour l'accès, le stationnement et la rencontre entre voisins. Ils permettent une transition douce entre espaces publics et privés.



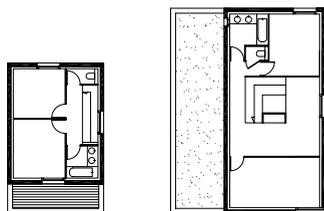
Détail des typologies sur cour



Insertion paysagère



Détail des typologies en bande





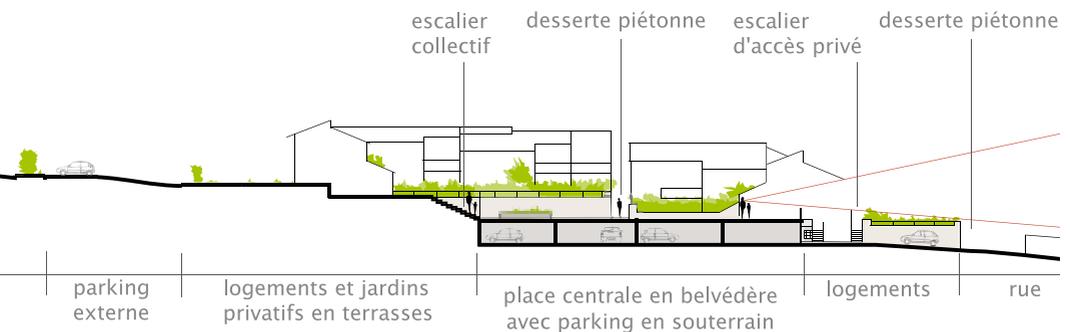
4.3 Développer la mixité fonctionnelle

■ La diversité des fonctions urbaines consiste en la proximité de différents usages : habitats, loisirs, équipements institutionnels, activités économiques, commerces...

Elle est fortement dépendante de l'espace public et du bâti qui doit pouvoir être adapté à ces usages.

Au-delà du bâti, la mixité fonctionnelle peut se traduire par un ensemble qui accueille des espaces à destination de loisirs ou de détente.

- 1- Genay (69)
- 2- Saint-laurent-de-mure (69)
- 3- Corbas (69)



Organiser l'espace durablement

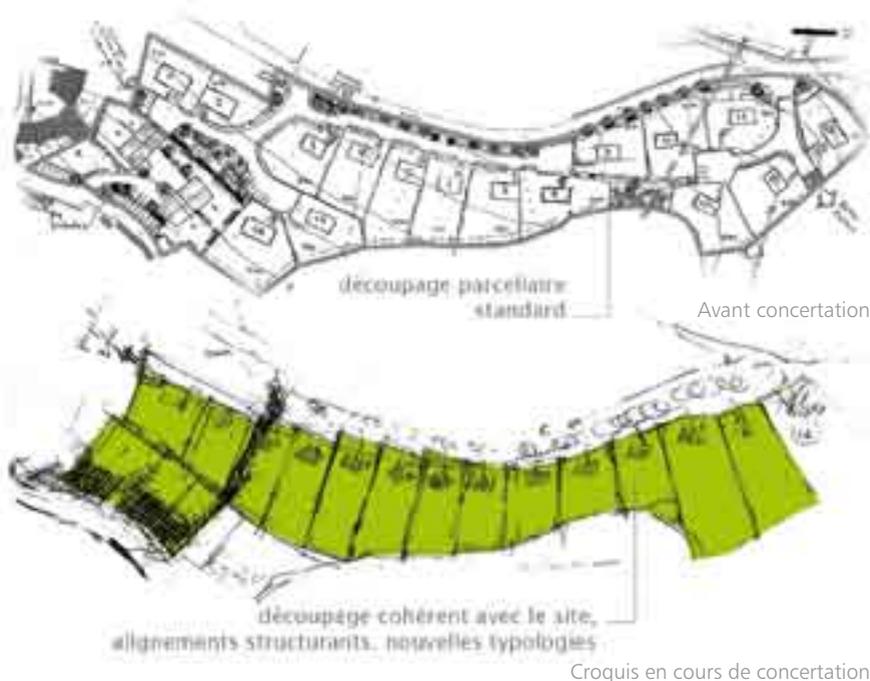
Concevoir et organiser l'espace d'un lotissement conditionne le cadre de vie et les usages futurs.

Les objectifs écologiques sont à intégrer dans la conception pour aboutir à un aménagement durable qui concilie des enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Des procédés simples hiérarchisent et libèrent de l'espace, réalisent des économies, préservent les ressources et anticipent les évolutions du lotissement. Ils forment de nouveaux critères à prendre en compte dans la conception et la réalisation des nouveaux aménagements.

Respecter le cycle de l'eau, optimiser l'occupation des sols, économiser l'énergie, limiter les nuisances et les déchets (etc.) contribue à améliorer le cadre de vie des habitants.

Concertation sur le lotissement de Rézieux



Le mot des géomètres

Le lotissement est une opération d'aménagement d'une ou plusieurs propriétés de tailles souvent différentes. Cette opération, quelle que soit son envergure, doit faire l'objet d'une étude approfondie, souvent pluridisciplinaire, afin de l'intégrer parfaitement dans son quartier, sa commune et son agglomération. Cet aménagement doit permettre la réalisation de constructions de qualité et doit assurer une insertion harmonieuse dans le milieu environnant en respectant les paysages naturels et urbains.

Il est impératif de prendre en compte globalement les dispositions du Grenelle de l'Environnement ainsi que celles de l'Agenda 21 des Géomètres-Experts en cours d'élaboration tout en respectant au mieux les objectifs du lotisseur.

Il est nécessaire de repenser tous les acquis en matière d'aménagement afin de répondre à toutes les exigences environnementales. Les Géomètres-Experts, hommes de terrain, sont particulièrement sensibles à ces exigences et l'insertion des projets d'aménagement représente pour eux un enjeu majeur de manière à assurer une cohérence avec l'environnement proche et lointain tout en permettant la mise en œuvre de toutes les techniques visant à favoriser les économies d'énergies. La prise en compte de la topographie des lieux, du bâti, de la végétation, de l'hydrologie existants ainsi que des besoins communaux doit aboutir à un aménagement harmonieux et durable.

Chambre des Géomètres-Experts du Rhône

5.1 Respecter le cycle de l'eau

■ L'eau est une ressource dont le cycle naturel a été fortement perturbé par l'urbanisation. L'imperméabilisation artificielle des sols a pour conséquences l'augmentation du ruissellement des eaux, des inondations accentuées ou déplacées et l'engorgement des stations d'épuration. À travers les principes d'aménagement il est possible de réduire de façon simple ces dysfonctionnements en favorisant un cycle naturel de l'eau. Les mesures visent principalement à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluie.

Une infiltration naturelle des eaux de pluie évite les conséquences néfastes du ruissellement et les brusques augmentations de débit dans les cours d'eau ou les saturations des réseaux dans les stations d'épuration. Il est important de noter la corrélation entre l'artificialisation des sols due à l'urbanisation et les problèmes de gestion de l'eau.

Réduire les surfaces de revêtements imperméables (type enrobé) est une première solution.



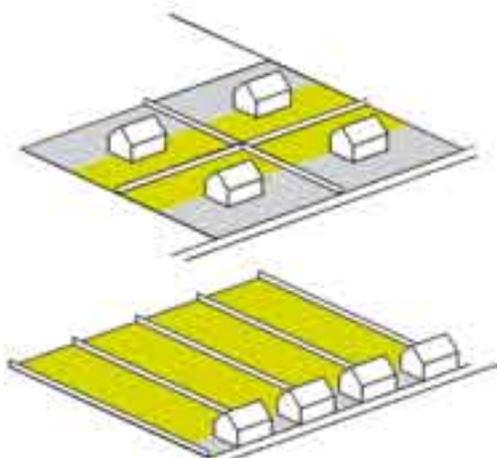
■ **traitement**: Pour les zones de stationnement, on préférera des sols naturels disposant de grilles de stabilisation.

En parallèle, la création de bassins de rétention, de noues paysagères ou de toitures végétalisées sert de réceptacle aux eaux de pluies et permet une évaporation ou une diffusion naturelle dans le sol.

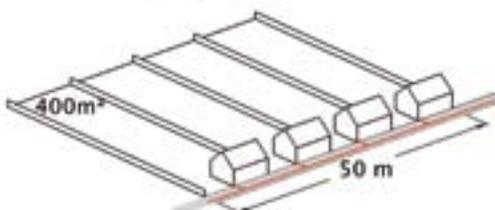
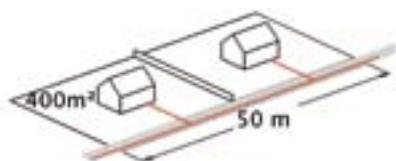
Favoriser l'utilisation des eaux de pluie, pour l'arrosage par exemple, permet une infiltration diluée dans le temps et une économie d'eau potable.



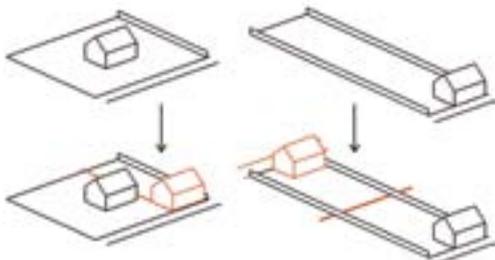
Schéma de principe sur une noue



Optimisation des espaces verts privatifs



Économie des longueurs de réseaux



Potentiel d'évolution du parcellaire

5.2 Optimiser l'occupation des sols

■ Optimiser l'occupation des sols permet d'utiliser au mieux l'ensemble du terrain, tant pour les espaces privés que pour les espaces publics.

Ainsi, regrouper les usages communs sur un espace collectif libère les parcelles privées. Les stationnements sur les espaces publics optimisent la consommation d'espace et qualifient le paysage et le cadre de vie.

L'organisation parcellaire doit éviter les espaces perdus. Le parcellaire en bande avec un bâti en limite au bord de la voie permet de libérer un jardin privé protégé à l'arrière qui occupe l'ensemble de la surface. L'ensemble de ces mesures a un lien avec la perméabilisation des sols.

Positionner le bâti le long de la voirie permet un gain substantiel sur les linéaires de réseaux. La mitoyenneté est aussi un facteur d'économie d'énergie, principalement en termes d'isolation et de chauffage.

Enfin cette disposition du bâti sur la parcelle possède l'avantage de faciliter une redécoupe ultérieure du foncier.

Un parcellaire occupé par une maison au centre ne laisse que des solutions compliquées pour diviser le terrain alors qu'au contraire, un parcellaire occupé sur un seul côté autorise une évolution plus claire et rationnelle.



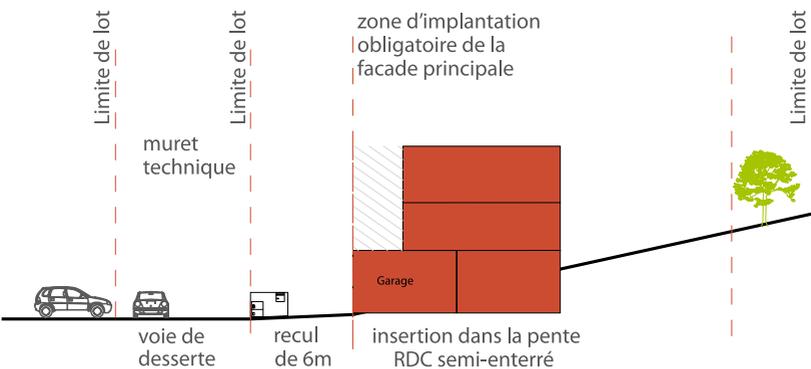
Processus et outils de travail dans la conception d'un lotissement - Concertation à Montrotier



Avant concertation - Plan détaillé du projet de lotissement

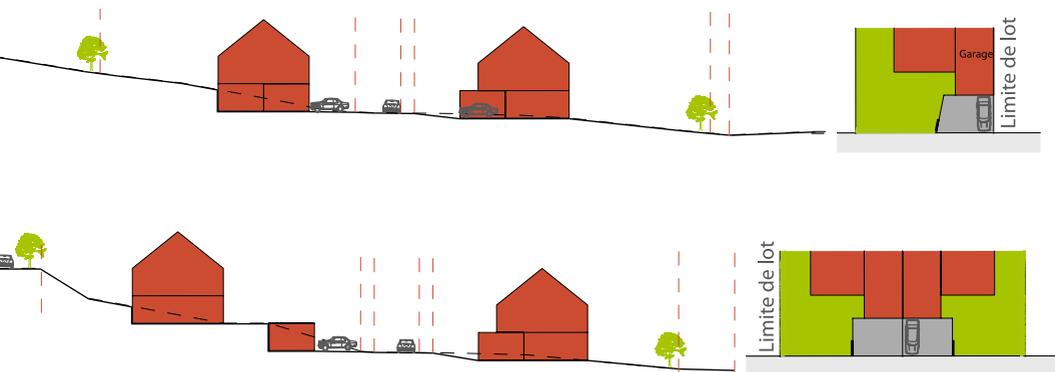


Après concertation - Plan détaillé du projet de lotissement



Compte tenu du dessin initial du lotissement et de son impact dans le paysage, le conseil s'est établi sur les principes suivants :

- Implantation du bâti à l'alignement ou en léger retrait pour garantir des ensembles offrant un front bâti continu (stationnement complémentaire non couvert devant la maison et positions du garage précisées sur le plan masse);
- Refus d'un parcellaire traditionnel qui inciterait à l'implantation d'architectures «sur catalogue» inadaptées au site;
- Création de parcelles en longueur, dans le sens de la pente, largeur de 10 à 15m (corps de bâtiment et garage intégré ou accolé);
- Inscription dans la pente de gabarits types (RDC sur rue enterré ou semi-enterré à l'arrière), soit une hauteur d'environ 6m à l'acrotère ou à la gouttière par rapport au terrain naturel ou à la voie;
- Mitoyenneté bâtie favorisée (réduction des déperditions au niveau des façades latérales) et intégration de critères environnementaux précis;
- Mise en place de jardins privatifs pour chaque lot dans le respect de l'existant (bon écoulement des eaux, éviter les talus);
- Valorisation qualitative du projet et des opérations à venir, composition d'ensemble de maisons contemporaines;
- Limiter les vis-à-vis entre parcelles en orientant les vues sur le paysage ou le jardin.



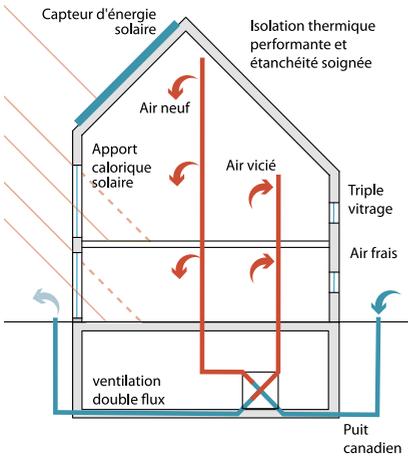


Schéma de principe d'une maison passive



Végétalisation talus et toiture
Cité-Jardin du Petit Bétheny (51)
arch. bdce - L. Debrix & A. Reyhman
© photo: Jacky Chrétien



Cublize (69) - arch. Dominique Molard

5.3 Encourager un habitat bioclimatique

■ Les économies d'énergie sont un paramètre essentiel du développement durable. Elles induisent la limitation des rejets de gaz à effet de serre, la restriction de la dépendance énergétique et la création d'aménagements soutenablement financiers pour les ménages.

Les lotissements y prennent part à travers une utilisation économe du foncier qui conserve les activités agricoles et le paysage rural.

Le lotissement offrira les conditions favorables ou pas pour une réponse climatique optimale des habitations futures. L'orientation du terrain choisi est essentielle pour se protéger des vents dominants et pour un bon ensoleillement d'hiver qui sera modulé en été par une végétation judicieusement étudiée sous la forme d'écran, d'ombrage, de toitures végétalisées. La qualité de l'air en sera d'autant améliorée. Les terrains en zones inondables seront proscrits.

Ainsi l'implantation de maisons passives voire actives permettra de prendre de l'avance sur la législation (BBC - RT 2012) et de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de développement durable.

5.4 Limiter déchets et nuisances

■ Les nuisances ont des sources multiples: activités, circulation, agriculture... Elles prennent différentes formes: visuelle, sonore, olfactive...

Les limiter est nécessaire pour offrir un cadre de vie agréable aux habitants.

Lors de l'aménagement d'un lotissement plusieurs mesures peuvent être prises pour limiter ces nuisances, notamment à travers la création d'écrans. Ceux-ci peuvent prendre différents aspects afin de s'intégrer au mieux au site et de participer à l'agrément visuel pour les habitants et personnes extérieures.

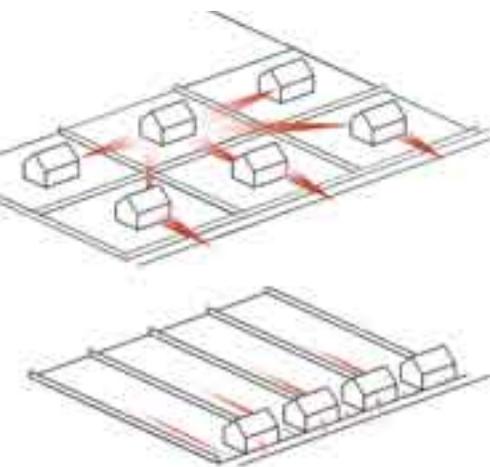
■ Le traitement des déchets quant à lui, doit être traité par le projet d'aménagement: localisation du ramassage des ordures ménagères et intégration des bacs généralement en bordure d'accès. Il s'agit de réserver des emplacements dimensionnés pour accueillir le tri sélectif.

Ces espaces doivent permettre au camion de ramassage un passage aisé (largeur de voirie) et une manœuvre facilitée (rayon de braquage).

La conception doit être réalisée en concertation avec le gestionnaire et la commune afin de parvenir à une solution optimale.



Fribourg, Suisse - Quartier Vauban



Maîtrise des vues et vis-à-vis

5.5 Améliorer les usages

■ Un espace organisé fonctionnellement permet un usage plus confortable. De plus, la gestion des limites est importante. Définir celles entre espaces public et privé évite les appropriations ambiguës, prévient d'éventuelles tensions entre riverains et passants.

Une répartition du bâti adéquat sur la parcelle limite les clôtures et dégage des vues sur le paysage ou des respirations végétales depuis l'espace public. Un parcellaire en longueur ménage également des espaces extérieurs privés sans vis-à-vis dont l'intimité est préservée.

L'implantation du bâti en front de rue permet de favoriser un certain contrôle social, une ouverture sur la vie de la commune et évite le renfermement sur l'îlot.

La création d'espaces de transition entre public et privé (un marquage au sol, une bande végétale ou des stationnements...) sécurise la sortie du logement sur les voies principales et offre une impression de calme face au domaine public et son trafic.

L'intégration d'un espace de détente commun est indispensable au bon fonctionnement social du lotissement. Les aménageurs doivent cependant veiller à sa taille adaptée à l'échelle de l'opération.

1- Solaize (69) - Le clos des éparviers

2- Corbas (69) - Parc Bourlione



5.6 Construire un paysage architectural

■ Pour garantir que le plan de lotissement aboutisse à un ensemble de logements en harmonie avec le site, la principale difficulté est d'encadrer les constructions futures afin que l'intérêt individuel des particuliers respecte les engagements pris collectivement par des règles et des recommandations claires.

Sans conception architecturale d'ensemble, le risque d'une juxtaposition de formes sans lien peut être réduit par un dessin marqué des espaces publics, le dimensionnement des parcelles, des aires d'implantation, des mitoyennetés, des alignements, des accès. Un accompagnement des particuliers dans le cas d'un libre choix de constructeur est indispensable à la bonne compréhension des règles du jeu du lotissement, avant le choix d'un « modèle ».



Rézé (33) - La Piroterie - arch. Périphériques
© photo: S. Chalmeau



Mulhouse (68) - Cité Manifeste
arch. et © photo: Duncan Lewis,
Scape Architecture associé à Block



Pessac (33) - Candau - arch. et © photo: Agence Patrick Hernandez



Nantes (44) - Clos de l'Erdre
arch. et © photo: In Situ A&E

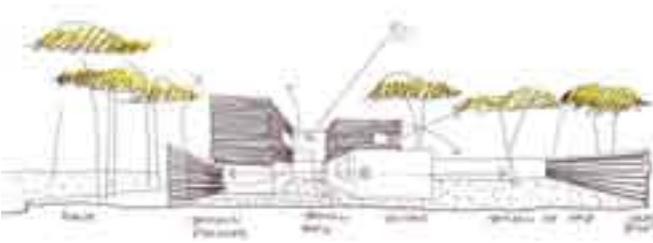


Tourcoing (59) - Côté Parc
arch. et © photo: P. Dubus architecte

5.7 Vers une conception d'ensemble

■ Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'aménageur aura le souci d'apporter un habitat qui équilibre densité et intimité. Plusieurs exemples en France ont réussi cet équilibre offrant à chacun un espace privatif de qualité tout en ménageant des espaces communs généreux et naturels.

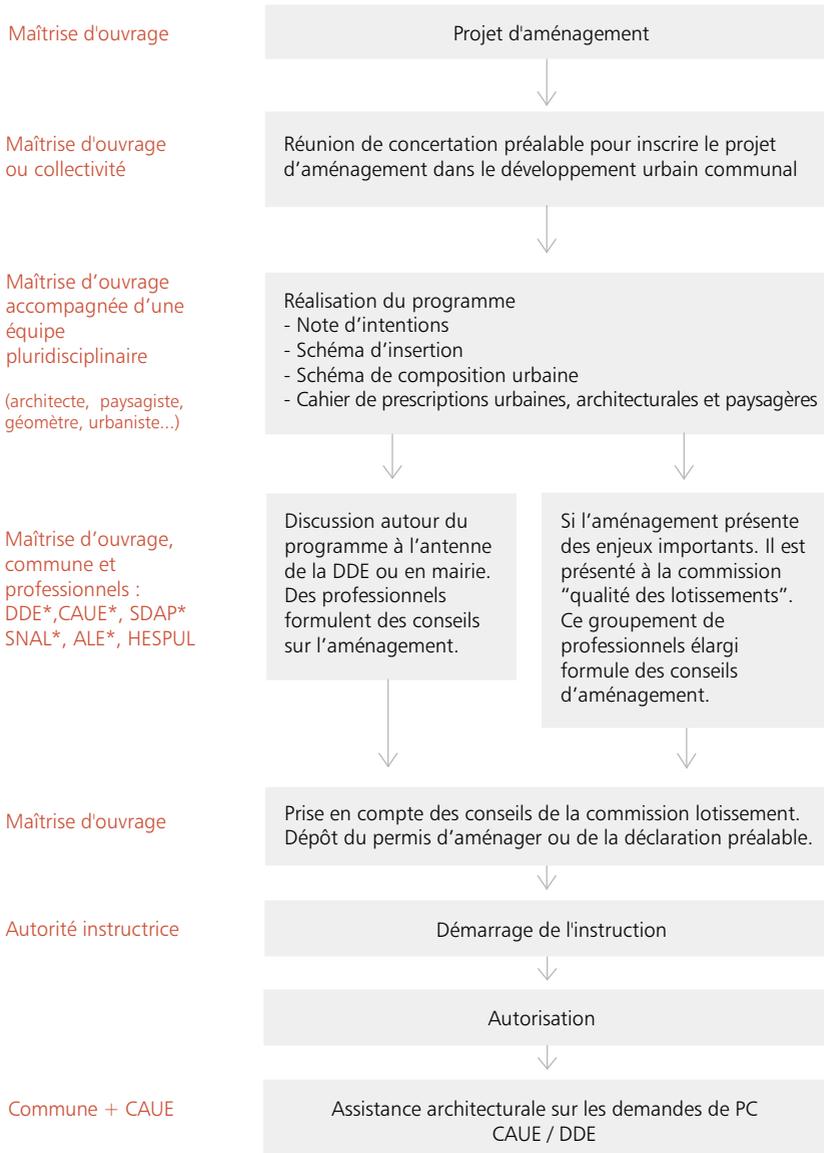
Dans les deux cas, lotissement à lot libre ou lotissement d'ensemble, le travail de réflexion approfondie, l'appropriation de tous les intervenants, y compris des habitants futurs si ils sont connus, le dialogue entre maître d'ouvrage et concepteur demande d'énoncer des exigences publiques fortes au regard du lotissement, définies dans le cadre de stratégies communales, voire intercommunales de développement des territoires.



Tourcoing (59) - Côté Parc
arch. et © photo: Colomer & Dumont



La concertation par étapes



* DDE: Direction Départementale de l'Équipement, CAUE: Conseil d'Architecture de l'Urbanisme et de l'Environnement du Rhône, SDAP: Services Départementaux de l'Architecture et du Patrimoine, SNAL: Syndicat National des professionnels de l'Aménagement et du Lotissement, ALE: Agence Locale d'Énergie



Cahier d'accompagnement de la Charte Qualité Urbaine et Environnementale des Lotissements du Rhône



Ce cahier de recommandations complète le cahier «Habiter tout un projet» destiné aux particuliers qui construisent, aux constructeurs. Il a été rédigé, à la demande des signataires de la charte pour la qualité des lotissements, afin d'illustrer les exigences minimums auxquelles un lotissement et par extension, toute opération d'ensemble de logements individuels, doit répondre de nos jours.



Réalisé par : Catherine Grandin-Maurin, Maël Meralli-Ballou, Pierre-Yves Rustant, assistés de Aurore Rapin
Graphiste : Delphine Lavy
© photos : CAUE du Rhône, Denis Palanque



Nous remercions les agences d'architecture et les photographes pour le prêt de leurs documents iconographiques, le SNAL, la Chambre des Géomètres-Experts du Rhône, le SDAP et la DDE du Rhône membres de la Commission qualité des lotissements dans le Rhône, pour leur soutien.



Lyon, novembre 2009

CAUE du Rhône

6bis, quai Saint-Vincent 69283

Lyon cedex 01

tél : 04 72 07 44 55

fax : 04 72 07 44 59

caue69@caue69.fr

www.caue69.fr



CAUE

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT

DU RHÔNE