

35 conseils pour réussir un lotissement



Janvier 2006

35 conseils pour réussir un lotissement

Cette fiche traite du lotissement de maisons : équipement d'un terrain puis sa division en lots vendus un par un à des maîtres d'ouvrage différents qui y construiront des maisons différentes à des moments différents. Elle s'adresse à toutes les personnes amenées à intervenir dans la production de ces lotissements : aménageurs, architectes de l'administration, des conseils d'architecture urbanisme environnement (CAUE), du secteur privé, constructeurs, entrepreneurs, géomètres, ingénieurs de VRD, instructeurs des autorisations de lotir et de construire, lotisseurs, paysagistes.

Les lotissements accueillent un gros quart de la production française de logements neufs, soit environ 100 000 maisons en 1998 par exemple. Ils révèlent, du nord au sud, de grandes similitudes : localisation nettement « rurale », sur des territoires distendus où règne le « tout-automobile » ; densité brute tournant autour de douze maisons par hectare ; sites souvent inadéquats ; alignements, en fort recul d'une large rue, de constructions assez stéréotypées, d'architecture médiocre, régulièrement espacées.

*35 conseils pour
réussir un lotissement*

La procédure dite « opération groupée », c'est-à-dire l'ensemble dans lequel aménagement et constructions sont conçus et autorisés ensemble, réalisés par un promoteur et les maisons vendues « clés en main », apporte-t-elle a priori plus de qualité que celle du lotissement ? Rien jusqu'ici n'a permis de le démontrer. En lotissement la variété du paysage produit est le plus souvent supérieure. Et surtout pouvoir faire construire « sa » maison correspond à une très forte attente.

Cette fiche tente de dresser une liste détaillée des critiques le plus souvent adressées aux lotissements de maisons et des réponses qui peuvent leur être apportées au cours des phases de la conception et du contrôle administratif. Elle indique quelques exemples de lotissements réussis et quelques publications éventuellement utiles.

Deux préalables décisifs

Avant tout projet de réaliser un lotissement, **choisir la « bonne » localisation**. Ce qui oblige à examiner soigneusement :

- **le marché immobilier** : y aura-t-il des clients à cet endroit ?
- **les finances communales** : quels seront les coûts d'équipement et ceux de fonctionnement ? Le budget pourra-t-il les supporter ?
- **la relation aux services quotidiens indispensables** : à quelle distance chacun d'eux se trouve-t-il ? La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000 a pour but, entre autres, de freiner la dispersion de l'habitat en milieu rural périurbain et d'encourager la création d'ensembles de maisons plus denses en milieu urbain. Ce sont souvent les Plans d'occupation des sols (POS) qui, en fixant des surfaces minimales de parcelles, empêchent la réalisation de lotissements de caractère plus urbain. Le passage du POS au Plan local d'urbanisme (PLU) sera l'occasion de convaincre les élus et les services de l'État d'abandonner ces prescriptions anti-développement tenable.

- **la qualité du site** : n'y a-t-il pas d'obstacles naturels (pente excessive, zone inondable, sol instable,...) ou culturels (vestiges archéologiques, boisement de grande qualité,...) à l'urbanisation ? Une visite sur place est indispensable.

La décision de localisation ayant été prise, la seconde question à se poser est : **choisir la « bonne » équipe de conception**. Qui serait le plus qualifié pour prendre en charge le plan d'ensemble ? La mise en espace ? Le respect du patrimoine paysager ? Le respect de l'environnement ? Le règlement du lotissement ? La conception technique ? Pratiquement, cela signifie que pour tout lotissement d'au moins dix lots, il est indispensable de constituer **dès le départ** (et pas seulement pour un « habillage » final) un quintette architecte + urbaniste + paysagiste + ingénieur VRD + écologue (certains peuvent évidemment cumuler plusieurs casquettes). Le géomètre intervient en amont de la conception pour le plan topographique, en aval pour la mesure des longueurs et surfaces et leur inscription sur le sol.

La localisation retenue et l'équipe constituée, on peut alors aborder, dans l'ordre, les questions de conception proprement dites : contexte urbain, contexte paysager, plan d'ensemble, aménagement des îlots, aménagement des espaces publics, aménagement des parcelles, mise en œuvre du projet.

Contexte urbain

Risque 1 : lotissements sous forme d'impasses, accolés successivement sans liaison d'ensemble.

Solution : étude de l'ensemble du secteur d'urbanisation prévue (ex-zone NA des POS) préalable à toute autorisation de lotir ; organiser l'ensemble et le lotissement lui-même en réseau maillé, sans impasses de plus de cinq à six maisons.

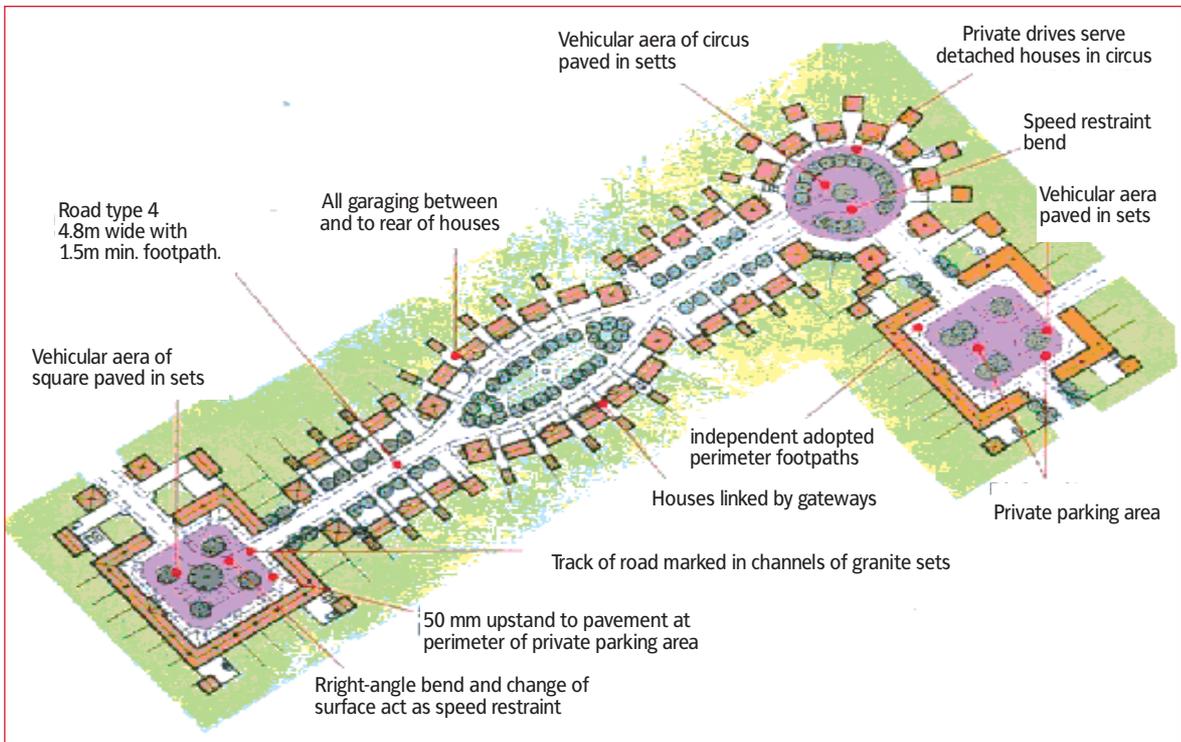
Contexte paysager

Risque 2.1 : forme urbaine en rupture non traitée avec ses alentours, que ce soit la campagne ou un ensemble bâti déjà existant.

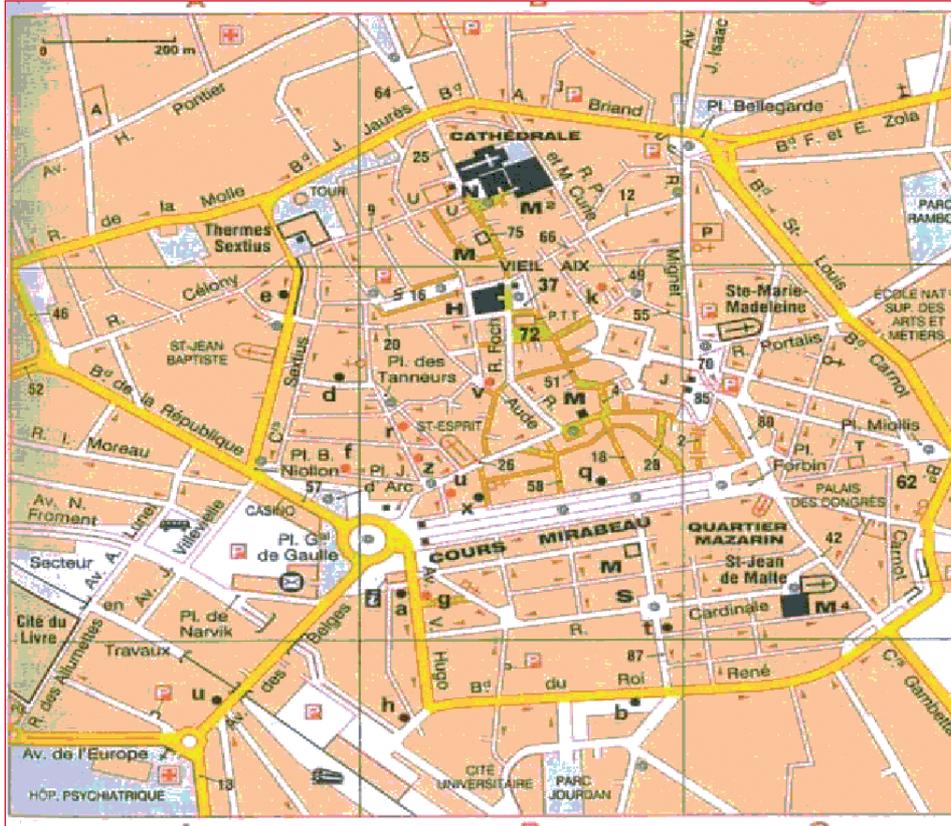
Solution : produire avant de tracer le plan d'ensemble un véritable « volet paysager » comprenant : l'analyse du site dans son état actuel, des schémas argumentés justifiant les options possibles et celle retenue, des esquisses perspectives de loin et de près. Par rapport à un noyau bâti préexistant, deux solutions : soit continuité et mimétisme (illustrations I et II), soit rupture marquée traitée par un dispositif fortement planté (illustrations III et IV).



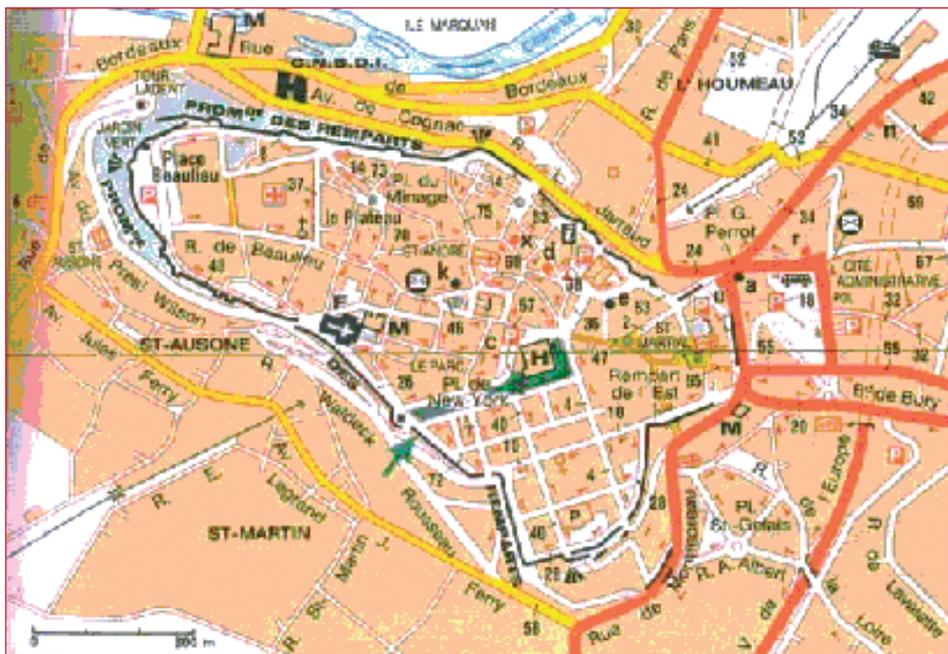
► **Illustration I** - En milieu rural



► **Illustration II** - En milieu urbain



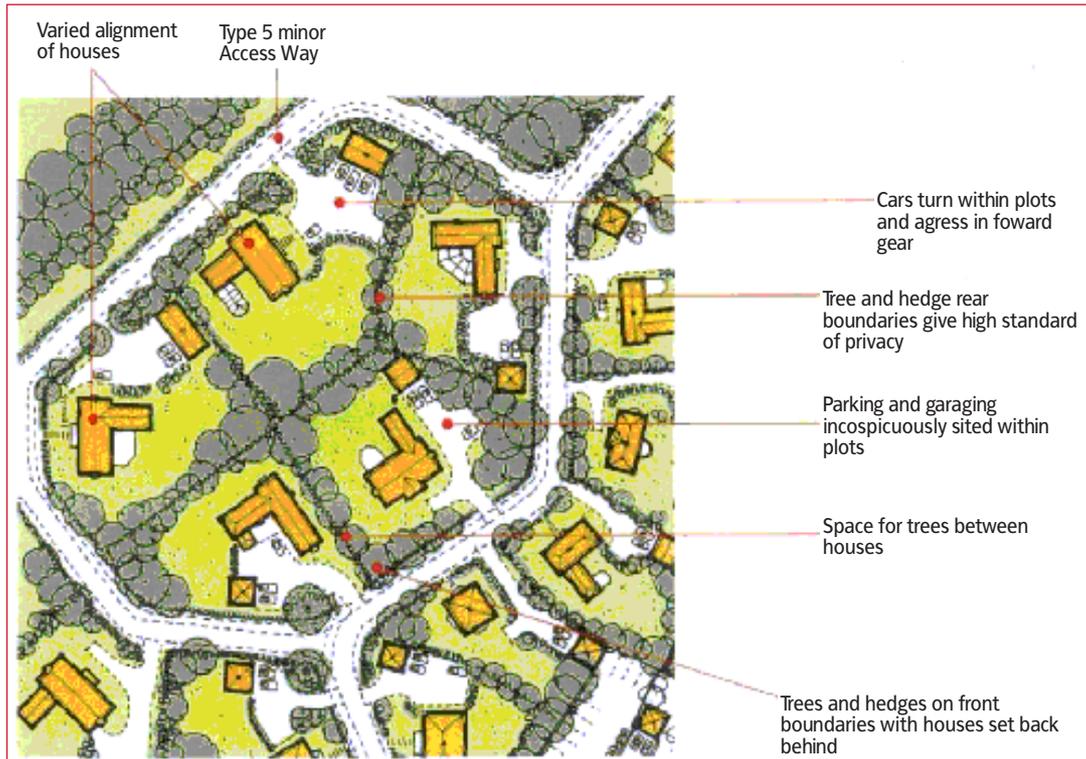
► **Illustration III** - Aix-en-Provence : le cours Mirabeau sépare visuellement et relie socialement le tissu urbain médiéval et le nouveau quartier construit au XVIII^{ème} siècle.



► **Illustration IV** - même solution à Angoulême : la place de New York.

Risque 2.2 : forme urbaine visuellement pauvre, le lotissement n'étant structuré ni par le végétal ni par le bâti.

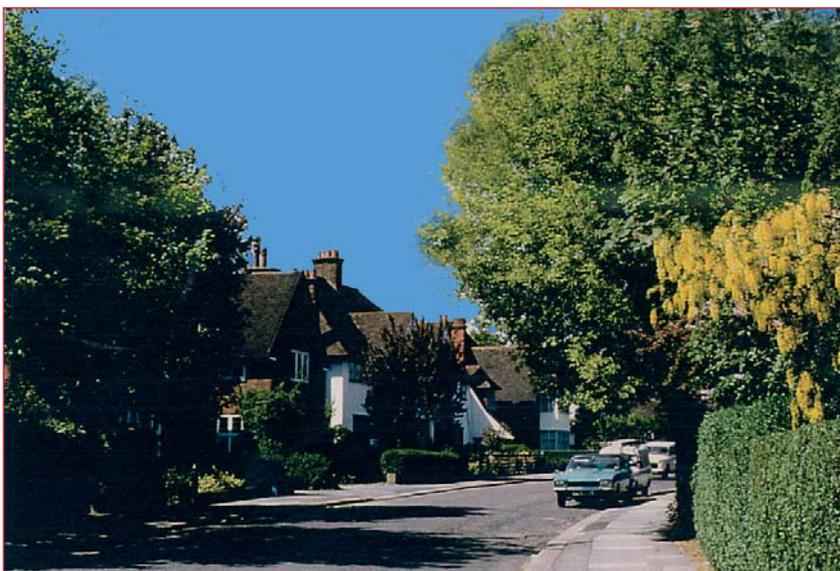
Solution : éviter les densités brutes comprises entre dix et vingt maisons par hectare ; ne réaliser que des densités inférieures à dix (le lotissement-parc où le végétal domine) (ill.V et VI) ou supérieures à vingt (la rue de bourg où le construit domine) (ill.VII et VIII) ; ces deux types peuvent coexister dans une opération importante.



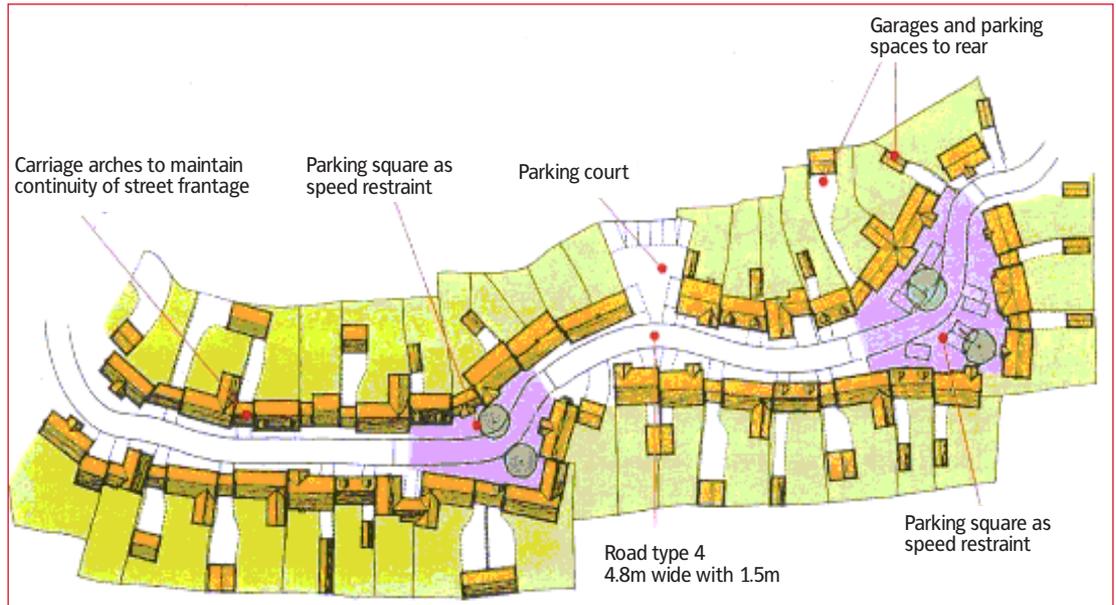
35 conseils pour réussir un lotissement

5

► **Illustration V** - Source the Essex Design Guide for residential and mixed use areas, 1997.



► **Illustration VI** - Londres - faubourg-jardin de Hampstead.



➤ **Illustration VII** - Source Essex design guide 1997.



➤ **Illustration VIII** - Brentwood (Angleterre) - Brentwood Place.

Risque 2.3 : projet oublieux de la topographie (rappel : c'est aux maisons de s'y adapter et non l'inverse) ainsi que des particularités potentiellement riches du site (parcellaire existant, grands arbres et haies arbustives, vieux murs, rochers, mares...).

Solution : ne pas commencer à concevoir sans un plan topographique comportant des courbes de niveau ou des points en nombre suffisant + un parcellaire existant + un relevé des arbres, haies arbustives, vieux murs, etc.

Plan d'ensemble

Risque 3.1 : des « placettes » qui ne sont que des « palettes » de retournement, des chemins piétons doublant des rues très peu fréquentées et ne menant nulle part, des « pelouses » microscopiques semées à travers le lotissement, d'entretien coûteux pour la collectivité mais n'apportant aucun avantage.

Solution : pas d'espaces publics qui n'aient une (des) fonction(s) clairement identifiable(s) (cf. aussi 5.3) ; pas de chemins piétons en plus des rues.

Risque 3.2 : de longues rues rectilignes dans la perspective desquelles il n'y a absolument rien d'intéressant à voir.

Solution : pas de longues lignes droites qui n'ouvrent sur une vue pensée (une belle maison en fond de perspective (ill.IX), un arbre majestueux, un clocher, le sommet d'une montagne, la mer...).



► **Illustration IX** - Strasbourg - quartier Ungemach.

Risque 3.3 : une même largeur de voie, un seul profil en travers même si le lotissement est vaste.

Solution : assurer la diversité du paysage créé par des élargissements, des rétrécissements, des irrégularités dans la largeur d'une même rue, par plusieurs types de profils en travers ; dans les lotissements importants, par des rues droites et des rues courbes. Rétrécissements et virages marqués sont en outre d'efficaces « casse-vitesse » (ill.X).

Trees and Bollards

These can be used to hem in chicanes, narrows, changes of direction etc. and make drivers take extra care.



► **Illustration X** - Essex Design Guide - 1997.

Risque 3.4 : des bassins de retenue des eaux pluviales rectangulaires, aux berges bétonnées, entourés d'un grillage.

Solution :

- examiner si un seul bassin au niveau de l'ensemble de la zone d'urbanisation prévue n'était pas préférable ;
- élaborer des bassins de forme étudiée (« naturelle » ou réglée) intégrés dans un espace à vivre.

Risque 3.5 : plus généralement, une absence d' « art urbain » dans la conception du lotissement.

Solution : constituer une documentation sur de bons exemples (ill.XI et XII) et s'inspirer des procédés de mise en valeur de l'espace bâti utilisés par leurs concepteurs.

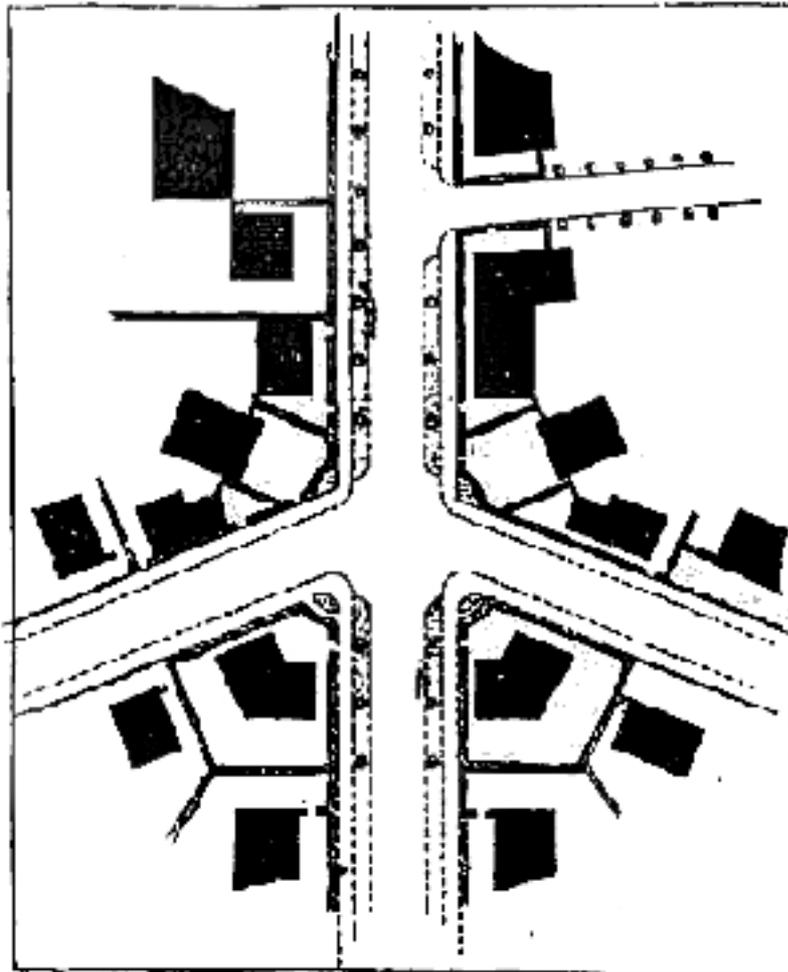


Fig. 262 - Même étude que dans la figure précédente, mais avec des maisons isolées ; les édifices sont groupés pour former le motif terminal des deux rues obliques et aussi pour encadrer le débouché de toutes les rues.

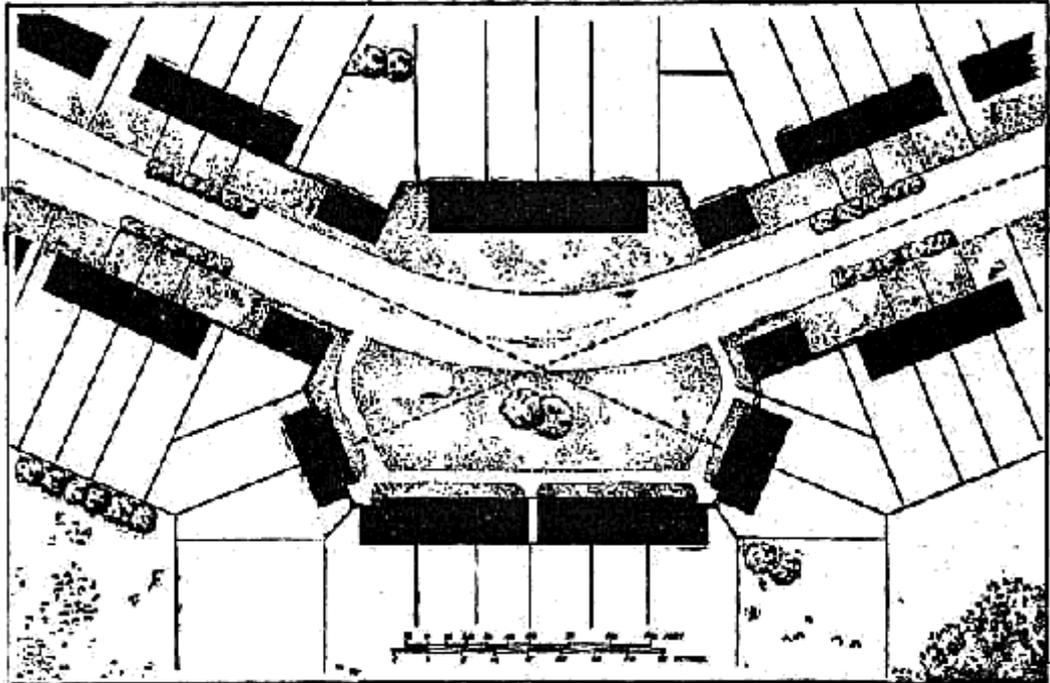


Fig. 264. — Arrangement semblable à celui de la figure précédente, mais au sommet d'une rue courbe plus aiguë. Non seulement il y a un motif terminal pour la vue de chaque partie droite, mais encore le tableau de rue formé par ce motif terminal est encadré par les maisons d'entrée du square qui bordent la rue à son débouché.

► *Illustration XII* - Source : R UNWIN - *L'étude pratique des plans de ville*, 1909

Risque 3.6 : des lots de forme plutôt carrée, très larges mais peu profonds.

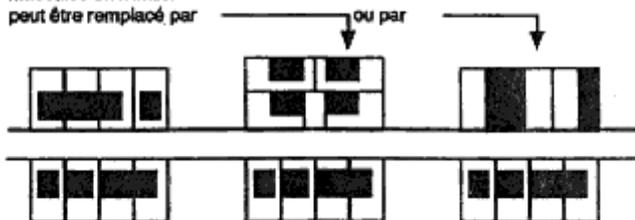
Solution : inciter à la conception de lots plus étroits et plus profonds, assurant notamment une distance entre la façade arrière (côté jardin) et la limite séparative du fond de parcelle d'au moins quinze mètres.

Risque 3.7 : un parcellaire découpé sans souci de l'orientation.

Solution : vérifier qu'aucune maison n'aura, du fait d'un découpage des lots mal conçu, sa façade sud sur rue et sa façade nord sur jardin (ill.XIII).

Intimité : le jardin principal d'une maison, même exigu, devant pouvoir recevoir le soleil la plus grande partie de la journée et le séjour donnant presque toujours sur ce jardin, celui-ci doit être placé préférentiellement au sud de la maison. L'est et surtout l'ouest restent des orientations correctes. Le secteur (135°) allant de l'ouest - nord-ouest à l'est - nord-est est à éviter.

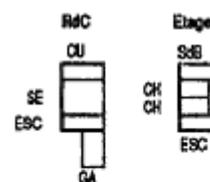
Côté Nord :
mauvaise orientation
peut être remplacé par



Côté Sud :
bonne orientation

Nota : certaines situations particulières peuvent faire préférer une orientation au nord pour certains jardins. Dans ce cas, elles devront être clairement justifiées et les séjours bénéficier d'une seconde orientation.

Schéma
de principe
des maisons



► **Illustration XIII** - Source EPAVN de Cergy Pontoise - *Guide l'habitat individuel* 1995.

*35 conseils pour
réussir un lotissement*

Risque 3.8 : le long d'une rue, des alignements de lots de largeur identique, d'où un paysage morne.

Solution : faire voisiner plusieurs largeurs différentes de lots.



Aménagement des îlots

Risque 4.1 : les voitures en stationnement, notamment à l'heure de midi, envahissent le paysage.

Solution : en plus du garage sur la parcelle (souvent transformé par la suite en autre chose), des cours collectives de stationnement et garages en cœur d'îlot : elles débarrassent les rues des voitures, les voitures sont vues depuis les maisons concernées, les arrières des maisons se trouvent automatiquement éloignés les uns des autres par la cour commune (ill.XIV).



► **Illustration XIV** - Braintree (Angleterre), Black Notley.

Risque 4.2 : la maison est positionnée sur sa parcelle indépendamment de sa situation dans la composition d'ensemble. De ce fait le paysage est banalisé encore davantage.

Solution : marquage des lieux importants du lotissement (angles de rues, fonds de perspective, placettes...) par des implantations obligées (ill.XV) ou, mieux encore, par de petits « groupements » réalisés par un promoteur, permettant une architecture plus coordonnée (ill.XVI).

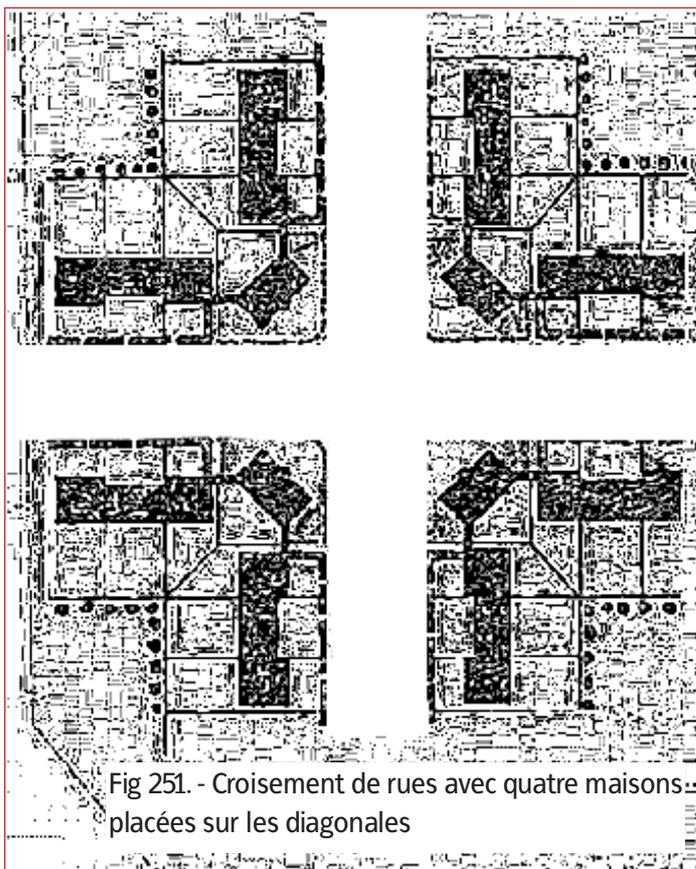
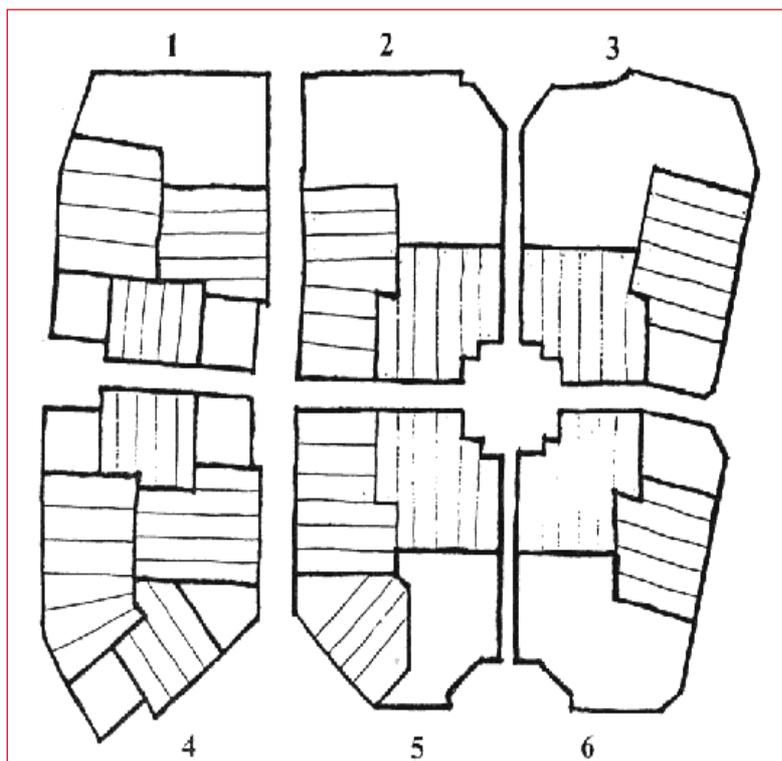


Fig 251. - Croisement de rues avec quatre maisons placées sur les diagonales

► **Illustration XV** - Source : R UNWIN, *l'étude pratique des plans de ville*, 1909.



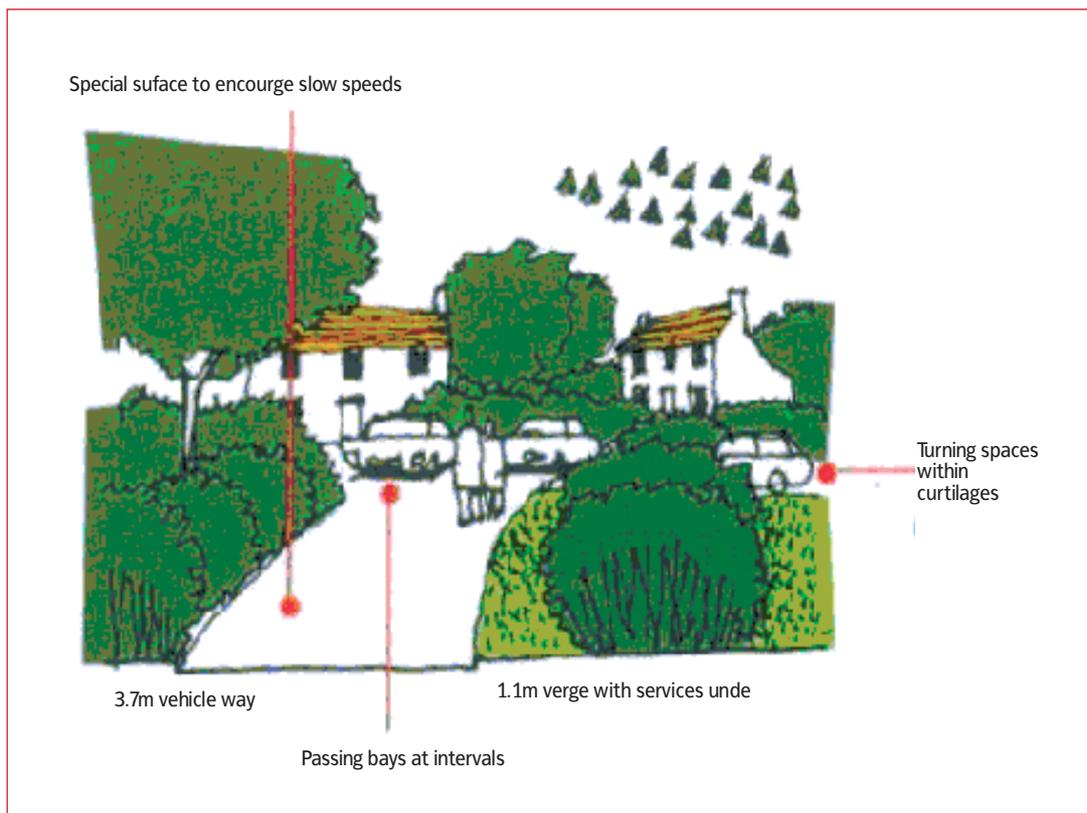
► **Illustration XVI** - Louvain la Neuve (Belgique) : quelques parcelles plus grandes sont réservées pour des « petits groupements » qui viennent structurer le lotissement.



Aménagement des espaces publics

Risque 5.1 : profil en travers presque toujours stéréotypé (cinq mètres de chaussée + deux trottoirs d'un mètre cinquante) alors que sur la voirie tertiaire la circulation est si faible que les piétons marchent et les enfants jouent sur la chaussée, les trottoirs ne servant en fait que de stationnement « sauvage ».

Solution : des voies mixtes, c'est-à-dire sans séparation piétons-voitures) de cinq mètres + une (ou deux) banquette(s) en herbe (ill.XVII) - cf. ci-après pour l'évacuation des eaux pluviales et les arbres - ou, dans les lotissements denses, un (ou deux) élargissements plantés pour le stationnement (ill.XVIII).



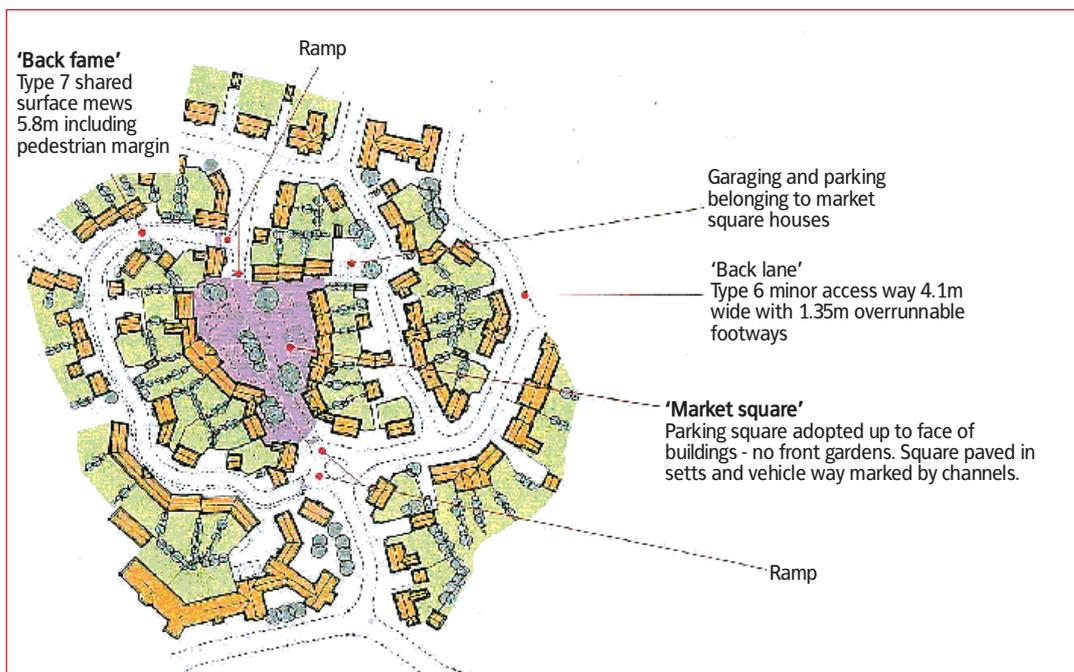
► **Illustration XVII** - Source Essex design guide 1997.



► **Illustration XVIII** - Brentwood (Angleterre), Brentwood Place.

Risque 5.3 : des espaces publics très malaisément utilisables pour d'autres fonctions que le passage.

Solution : une partie de l'espace public doit permettre, par sa localisation, sa taille, sa forme et son aménagement (ombre, protection contre le vent, possibilité de s'asseoir, terrain à peu près horizontal, sans obstacles...) des activités : jeux des enfants, surveillance des parents, conversations prolongées, repas de voisinage...(ill.XIX).



► **Illustration XIX** - Source Essex design guide 1997.

Risque 5.4 : après quelques années on se rend compte que presque tous les lotissements sont dépourvus (ont parfois été débarrassés) de grands arbres.

Solution : réserver dans quelques emplacements bien choisis (placette, fond de perspective) l'espace suffisant et obliger l'aménageur à y planter un ou deux arbres à croissance importante tels que chêne, hêtre, marronnier, platane, tilleul...) (ill.XX).



► **Illustration XX** - Essen (Allemagne), la Margarethenhöhe.

Risque 5.5 : on voit encore des voies tertiaires équipées d'un éclairage public de caractère « routier ».

Solution : vérifier que le dossier d'autorisation de lotir prévoit un modèle d'éclairage bas adapté.

Risque 5.6 : les éventuels transfos et stockage des poubelles arrivent à la dernière minute, comme « des cheveux sur la soupe ».

Solution : vérifier que le dossier d'autorisation de lotir en prévoit l'emplacement et le dessin précis.

Risque 5.7 : ni les concepteurs ni, a fortiori, les services chargés d'évaluer la demande d'autorisation de lotir ne disposent de documents suffisamment clairs et précis pour se faire une opinion argumentée sur toutes les questions énoncées ci-dessus.

Solution :

- a. établir, pour vérifier la qualité du projet, et inclure dans la demande d'autorisation des simulations en trois dimensions, c'est-à-dire faire figurer des volumes bâtis ressemblant à ceux qui seront réellement édifiés ;
- b. faute d'obligation légale de les fournir dans le volet paysager, convaincre les collectivités locales (communautés de communes, départements), qu'elles auraient intérêt à publier des chartes ou des directives locales plus contraignantes.

Aménagement de la parcelle

Risque 6.1 : toutes les maisons sont à la même distance de la rue et des limites latérales, ce qui accentue encore la monotonie du paysage.

Solution :

- a. laisser toute liberté d'implantation sauf aux points-clés du lotissement (cf. 4.2), ne rendre éventuellement obligatoire qu'un recul d'au moins six mètres devant le garage afin de ménager une seconde place de stationnement ;
- b. autoriser le recul sur limite latérale jusqu'à un mètre cinquante (passage de brouette).

Risque 6.2 : trop souvent les parcelles sont dévastées par d'affreux déblais et remblais.

Solution :

- a) n'accepter, ni au règlement ni au permis de construire, aucun déblai ou remblai de plus de cinquante centimètres en dehors de l'emprise de la construction elle-même et des terrasses associées ;
- b) exiger que ces dernières soient bordées de murs de soutènement et non de talus ; dissuader notamment les garages enterrés qui nécessitent des rampes d'accès dévastatrices (soit, ce qui est presque toujours le cas, la parcelle offre suffisamment de place pour un garage à rez-de-chaussée, soit le stationnement est à situer en-dehors).

Risque 6.3 : des jardinets de devant non clos, laissés en friche ou transformés en dépotoirs.

Solution : n'utiliser cette possibilité « à l'américaine » que s'il est assuré que le lotissement sera habité par des propriétaires-occupants, auquel cas les jardinets seront certainement entretenus.



► **Illustration XXI** - Le Vésinet (Yvelines).

Risque 6.5 : dans une même rue, des alignements de clôtures disparates (hautes, basses, haies, grilles, bois, plastique, blanc, vert, brun...).

Solution : dans le règlement et le cahier des charges, un dessin-type n'offrant que des possibilités limitées de variations ou, mieux, des clôtures sur rue fournies par le lotisseur.

Risque 6.6 : des coffrets techniques (eau, électricité) qui se « promènent » à l'alignement.

Solution : une clause du règlement et des schémas de principe obligeant à les intégrer dans un dispositif pensé à l'avance.

Risque 6.7 : sur rue la sempiternelle haie de thuyas derrière un grillage.

Solution :

- a. prescrire des haies « rustiques » d'essences mélangées.
- b. demander que le grillage soit implanté à soixante centimètres en arrière de la limite de propriété, de manière que la haie soit devant et le cache.



Mise en œuvre

Risque 7 : la réalisation des plans d'exécution et la mise en œuvre du lotissement sont suivies par une équipe, de laquelle les concepteurs du projet restent absents, ce qui entraîne des distorsions parfois sérieuses entre projet et résultat.

Solution : contractualiser la participation de l'équipe de mise en œuvre dès l'Avant projet sommaire (APS) et celle de l'équipe de conception jusqu'à l'achèvement des travaux.



Formation et information des intervenants

Risque 8 : la mauvaise qualité urbanistique, paysagère, architecturale des lotissements est souvent due, au moins en partie, à une insuffisante compétence des concepteurs comme des instructeurs, accompagnée d'un faible niveau d'exigence qualitative de la part des élus locaux, beaucoup n'ayant jamais eu l'occasion de visiter des lotissements de qualité.

Solution :

a. La formation des étudiants, futurs concepteurs de lotissements : les ministères de l'Équipement et de la Culture, les corps des architectes-conseils et des paysagistes-conseils devraient inciter les écoles d'architecture, du paysage et des travaux publics à programmer au moins un exercice de lotissement : plan de composition, règlement, cahier des charges.

b. La formation des instructeurs application droit des sols (ADS) : les directions départementales de l'équipement (DDE) et les conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), peut-être en association avec les agences et services d'urbanisme municipaux ou d'agglomérations, pourraient organiser des réunions de discussion et de sensibilisation autour de cette fiche, ainsi que des visites de terrain.

c. L'information des élus locaux : avec les CAUE, les conseils généraux devraient organiser, après chaque élection municipale, des voyages d'étude (en France et à l'étranger) et diffuser cette fiche ainsi qu'éventuellement des plaquettes plus locales.



Des sources d'inspirations

Quelques illustres ancêtres :

Paxton (paysagiste) : Edensor - Devon, Angleterre - 1838 ;
de Choulot (paysagiste) : Le Vésinet - Yvelines - 1860 ;
Olmsted (paysagiste) : Riverside - Chicago - 1870 et Forest Hill Gardens - New-York - 1910 ;
Norman Shaw (architecte) : Bedford Park - Londres - 1877 ;
Unwin (architecte) : faubourg-jardin de Hampstead - Londres - 1907 (notamment, une insertion très convaincante de « groupements » au sein de « lotissements ») ;
Walter (architecte) : Paris-Jardins - Draveil, Essonne- 1912.

Quelques réalisations récentes :

- à Bois-Guillaume (Seine-Maritime) : Les Portes de la Forêt (environ trente hectares),
aménageur-lotisseur : Foncier-Conseil à Rouen (M. Zaknoun),
architecte : M. Hulack (Rouen),
paysagiste : M. Larue (Lille),
écologue : M. Chaïb (Rouen),
b.e.t. : Infra-Service (Mont-St-Aignan),
- à Montfort-l'Amaury (Yvelines) : La Moutière (35 lots),
aménageur-lotisseur : Loticis à Pontchartrain (M. Roché),
architecte : M. Tetreau (Levallois-Perret),
b.e.t. : Gemoc (Plaisir),
- et surtout Louvain-la-Neuve (Belgique, à trente kilomètres au sud-est de Bruxelles) : 750 lots créés depuis 1972, plusieurs opérations en cours ; là, comme à Hampstead, des « groupements » aux lieux marquants des lotissements,
aménageur-lotisseur : UCL (Université catholique de Louvain), administration des domaines,
architecture, paysagisme, voirie, assainissement : UCL, service du plan urbain,
eau, électricité, télécommunications : régies intercommunales.



Bibliographie

Monographies :

BAUER, G. BAUDEZ, G. ROUX, J-M. *Banlieues de charme*. Pandora. 1980

BAUER, G. *Évaluation de la qualité des espaces extérieurs des lotissements (réalisées entre 1971 et 1990) de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise*. 1993

BAUER, G (Codra). De LATAULADE, B. *Vers des lotissements denses*. PUCA 2000

CAUE 77. *Les six temps du lotissement, charte pour la qualité*. 1995

CHAIB, J. THOREZ, J.P. *Les eaux pluviales, gestion intégrée*. Le quotidien du maire et Foncier -Conseil. 1993

CORPS DES ARCHITECTES-CONSEILS. *La maison individuelle...son agglomération*. 1997

ESSEX PLANNING OFFICERS ASSOCIATION. *The Essex Design Guide For Residential and Mixed use Areas*. 1997

KATZ, P. *The New Urbanism*. Mc Graw Hill. 1994

LAJUS, P. RAGOT, G. *L'architecture absente de la maison individuelle*. PUCA 1997

La voirie mixte. La Prévention Routière et Foncier-Conseil. 1994

Périodique :

BAUER, G. Une maison en lotissement. *Architecture-Créé* n°280. 1998



Arche sud

92055 La Défense

cedex

téléphone :

33 (0) 1 40 81 21 22

télécopie :

33 (0) 1 40 81 91 40

Internet : www.urbanisme.

equipement.gouv.fr

