



Fiche n° 3

Pour un urbanisme durable dans les projets d'habitat

L'INTÉGRATION DU PROJET "Créer" un nouveau lotissement dans votre commune



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

Vous souhaitez accueillir de nouveaux habitants et vous avez évalué vos besoins en matière de logements et d'équipements. La fiche n° 1 vous a présenté les réflexions préalables à mener pour votre projet d'habitat ; la fiche n° 2, les différents outils de politique foncière et les procédures d'urbanisme.

A présent, **pour réaliser votre projet**, vous devez maîtriser tout ce qui participe à la qualité et à la durabilité de votre aménagement.



Cette **fiche n° 3** présente de manière pragmatique les principales composantes techniques de votre opération d'aménagement. Elle vous aide à réfléchir sur ce qui participe à la qualité de vie des habitants et à la bonne intégration du projet de lotir dans son environnement.

➔ Réussir votre projet d'aménagement :

➔ c'est participer à l'accueil des nouveaux habitants en confortant le paysage et l'identité de votre commune par l'organisation du parcellaire, des voies de circulation et des espaces publics, tout en maîtrisant la qualité architecturale des nouvelles constructions.

SOMMAIRE

LES OBJECTIFS DE LA FICHE N° 3 :

- ➔ Vous inciter à privilégier le meilleur emplacement pour votre projet.
- ➔ Vous permettre de comprendre les différentes solutions qui participent à la qualité de votre projet pour avoir un échange constructif avec le concepteur.
- ➔ Vous présenter des aménagements qui rendent plus agréable le cadre de vie de l'ensemble de vos habitants.

I - LA COLLECTIVITÉ RESPONSABLE DE SON URBANISATION p 3

- 1 - Une commune impliquée dans son projet d'habitat 3
- 2 - Le choix de la localisation du projet 4

II - IDENTIFIER ET COMPRENDRE CE QUI CONTRIBUE À LA QUALITÉ DU LOTISSEMENT p 5

- 1 - Un projet composant avec l'environnement communal existant 5
- 2 - Des espaces publics adaptés aux usages 8
- 3 - Des espaces privés qui participent à la qualité du projet 12

I - LA COLLECTIVITÉ RESPONSABLE DE SON URBANISATION

Connaissant ses besoins, la commune a défini un programme précis pour la création d'un projet de logements. Ce programme présente des exigences en matière d'urbanisme, d'environnement et d'habitat. Le projet devra respecter ces exigences, que la commune soit maître d'ouvrage ou non .

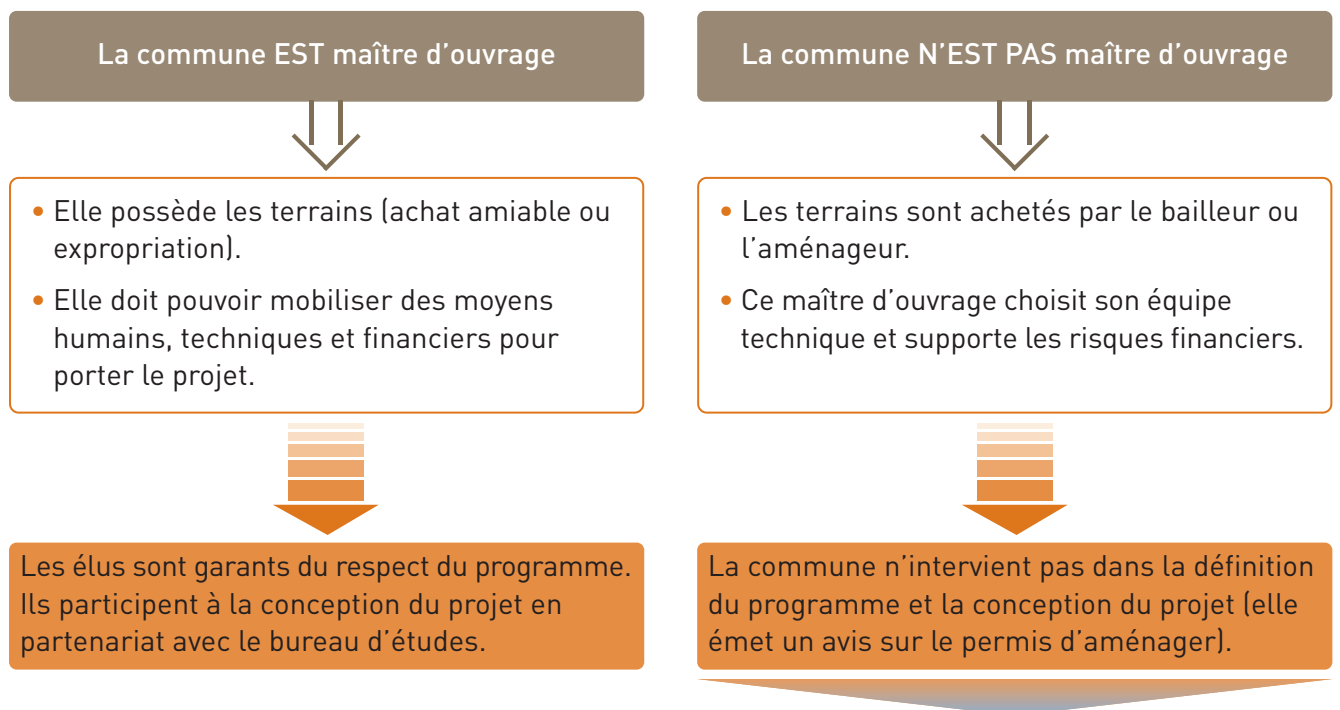
1 UNE COMMUNE IMPLIQUÉE DANS SON PROJET D'HABITAT (se référer à la fiche n° 2)

→ Le projet d'habitat a été anticipé

La commune qui possède un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut utiliser les outils de politique foncière permettant de prévoir le développement urbain, avec les droits suivants :

- Préempter.
- Prévoir des zones à aménager dans le cadre d'un projet que vous aurez définis (Zone à Urbaniser - AU).
- Inscrire des emplacements réservés pour des accès, des aménagements portant un intérêt collectif.
- Geler des terrains en évitant la spéculation pour des sites qui seront urbanisés ultérieurement (Zone d'Aménagement Différé - ZAD).
- Acquérir d'autorité des biens privés dans le cadre d'aménagement d'intérêt général prédéfini (Déclaration d'Utilité Publique - DUP).

→ La maîtrise d'ouvrage



C'est pourquoi il est essentiel d'avoir défini des orientations d'aménagement précises, dans le Plan Local d'Urbanisme.

(ex. : type de logement / proportion d'espaces verts, stationnements et habitations / lien avec le reste de la commune, hiérarchisation des voies...).

2 LE CHOIX DE LA LOCALISATION DU PROJET

- Donner la priorité à la situation du terrain qui favorise l'intégration des nouveaux habitants à la vie communale et permet de réduire les coûts d'aménagement.

LOCALISATION FAVORABLE



Dans ce premier cas, il s'agit d'un **terrain à aménager ou à réhabiliter en centre-bourg**.

À l'origine, ce terrain peut être une ancienne friche industrielle, un corps de ferme désaffecté ou encore plusieurs fonds de parcelles achetés au fur et à mesure par la collectivité.

AVANTAGES

- Préservation de l'identité du bourg.
- Lien social favorisé par la diversité de population.
- Proximité des lieux attractifs, favorisant le maintien des commerces et services.
- Densification du centre-bourg.
- Création d'une continuité du bâti.
- Faibles coûts des aménagements de réseaux.
- Création de liaisons douces.

LOCALISATION MOINS FAVORABLE



Dans ce second cas, la **parcelle est située en périphérie du bourg**.

Le plus souvent, ces terrains, à vocation agricole, sont vendus à la collectivité, à un aménageur ou un bailleur.

INCONVÉNIENTS

- Éloignement des services (association, école, mairie...) et commerces.
- Coût important pour l'installation des réseaux.
- Création d'une zone d'habitat sans liens spontanés avec le cœur de bourg.
- Intégration paysagère plus difficile.
- Consommation de terres agricoles.

DANS TOUS LES CAS, VOUS DEVEZ PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AUX POINTS SUIVANTS :

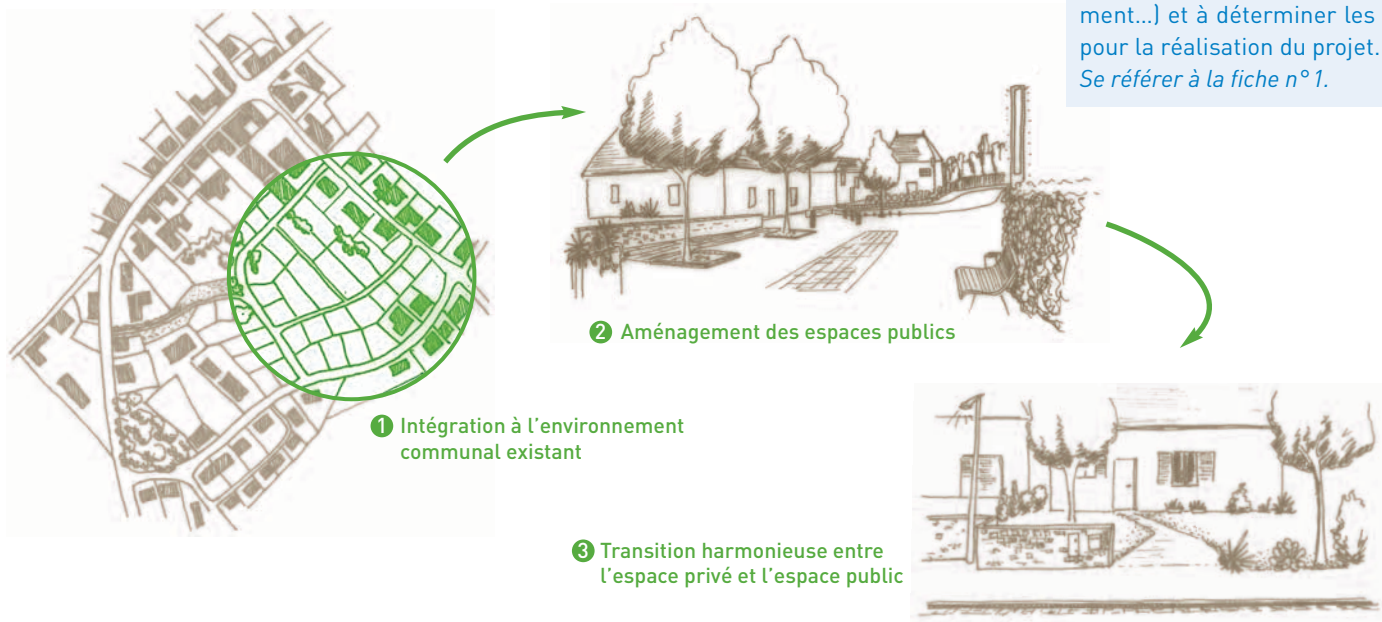
- Soigner les vues sur le projet par le traitement des limites de l'opération (plantation d'arbres, de haies...).
- Réglementer le choix des matériaux et des couleurs pour réduire l'impact visuel des nouvelles habitations dans le paysage.
- Observer la forme du parcellaire pour s'en inspirer dans la trame du nouveau lotissement.
- Faire en sorte que les accès à ce nouveau quartier ne le "privatisent" pas mais l'ouvrent vers le cœur de la commune pour éviter les effets de "ghettos". Prévoir des cheminements doux vers le centre.
- Donner une exigence à ces nouveaux projets en termes de performances énergétique et environnementale. Trouver des solutions innovantes pour la gestion des eaux et des réseaux et favoriser la construction de bâtiments économes en énergie.

II - IDENTIFIER ET COMPRENDRE CE QUI CONTRIBUE À LA QUALITÉ DU LOTISSEMENT

La forme du parcellaire, le bâti traditionnel et le végétal constituent des éléments identitaires forts qu'il faut repérer et intégrer dans le projet. Le maître d'ouvrage doit être attentif à ce que des études préalables* soient menées avant le dessin du plan masse.

→ Trouver les bonnes solutions à l'intégration d'un aménagement nécessite de réfléchir à plusieurs échelles :

* Les études préalables servent à analyser le contexte communal (démographie, économie, environnement...) et à déterminer les besoins pour la réalisation du projet. Se référer à la fiche n° 1.



1 UN PROJET COMPOSANT AVEC L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL EXISTANT

a - Les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- des éléments de **patrimoine bâti** à valoriser (bâtiment à réhabiliter, muret en pierre, puits...),
- des éléments de **patrimoine paysager** à préserver (haies, arbres, mares), *cf. photo ci-contre.*
- des **perspectives** à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église...).



Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?



LE CONSEIL DU C.A.U.E.

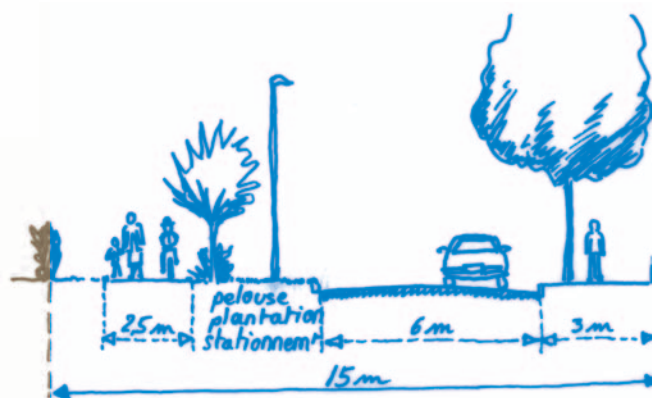
Pensez à conserver les arbres existants et à organiser des plantations en périphérie du projet pour limiter son impact visuel (conserver ou recréer le chemin de tour de ville).

b - L'organisation des voies (forme et fonction)

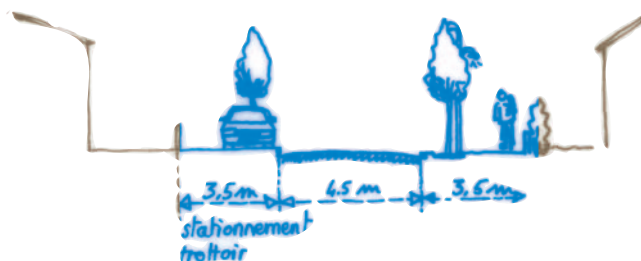


Éléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, **les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée** pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

→ **Voie primaire** : elle relie un quartier à un autre. Son emprise tient compte des différents usages (automobile, transport en commun, piéton, vélo).



→ **Voie secondaire** : elle dessert un ensemble d'habitations. La forme de la voirie est prévue pour réduire la vitesse des véhicules (ligne courbe, aménagement paysager).



→ **Voie secondaire de desserte** : elle est destinée à l'accès automobile de certains riverains. Le piéton y occupe une place privilégiée. Son aménagement doit en faire un espace social de proximité.



→ **Chemin piéton et vélo** : il est utilisé comme "raccourci" reliant les habitations aux équipements, aux transports en commun et espaces publics du quartier ou de la ville. Il est continu et présente une diversité dans la forme et le traitement paysager.



c - Le parcellaire

- Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.



- Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain.
- préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
 - favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
 - planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
 - utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.



- Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :
- répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
 - avoir une population homogène ayant des besoins différents pour permettre de faire vivre durablement les équipements : école, association, bibliothèque, commerce multi-fonctions...
 - offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

2 DES ESPACES PUBLICS ADAPTÉS AUX USAGES

L'objectif est de permettre aux habitants de ne pas vivre seulement sur leur espace privé mais de leur offrir un cadre de vie agréable où ils auront plaisir à se promener, circuler, se reposer, se rencontrer. Les éléments d'espace public (voies, places, chemins...) contribuent à ce confort de vie.

→ **Comment traiter les éléments qui composent un quartier d'habitations pour donner l'envie de vivre et de partager l'espace avec les autres habitants ?**

a - Les voies

→ **Qualité des circulations** : donner la possibilité aux piétons de circuler de manière sécurisée et agréable autrement qu'en voiture. **Pensez à varier le profil des voies, la nature des plantations, la texture des matériaux et la forme du mobilier en fonction des types de voies.** Cela permettra d'identifier les priorités que l'on donne à l'automobile, aux piétons ou aux cyclistes.



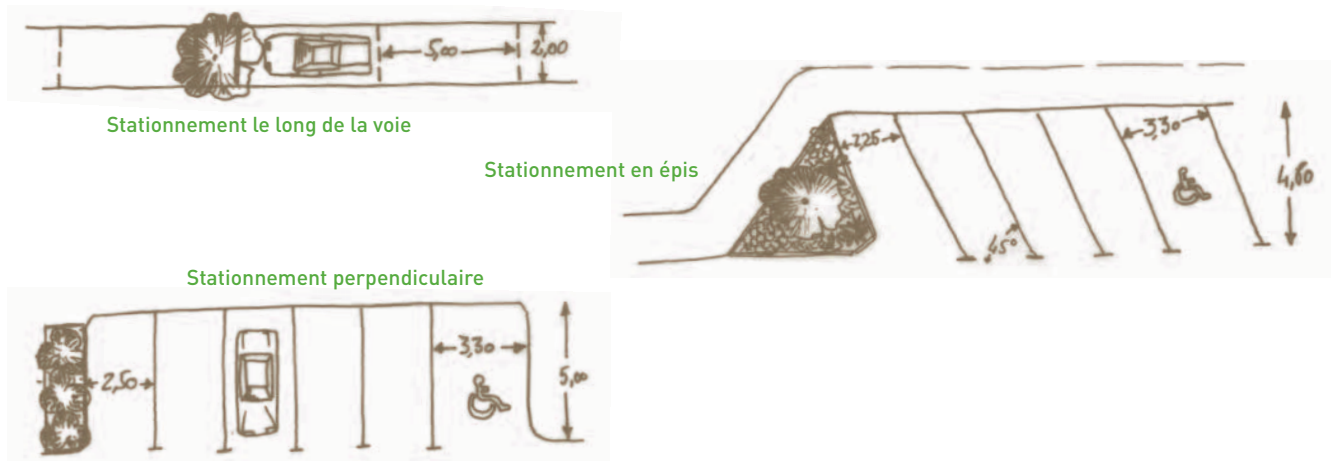
→ **Carrefours** : limiter au maximum l'utilisation de panneaux de signalisation. Les jonctions entre les voies peuvent être identifiées par une implantation du bâti qui ouvre ou qui ferme le carrefour, un revêtement différent, de l'éclairage (borne lumineuse pour marquer l'entrée d'un chemin), des compositions végétales, du mobilier urbain (borne, jardinière).

→ **Matériaux** : ils contribuent à l'ambiance de la voie et du paysage environnant. Pour exemple, dans un espace intime où les déplacements sont lents, il peut être intéressant de traiter les caniveaux ou les bordures avec des pavés. Le revêtement des voies de desserte peut prendre une teinte différente et les cheminements une matière stabilisée.



→ **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite** : des espaces publics doivent être conçus pour favoriser leur utilisation par des personnes en fauteuil ou ayant des difficultés à marcher.

→ **Stationnements** : ils peuvent se positionner le long de la voie, en épis ou perpendiculairement.



- Situer les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoir des petites unités de 4 à 8 places pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faire en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménager tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduire l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).



LE CONSEIL DU C.A.U.E.

Vous pouvez vous appuyer sur l'article 12 du PLU qui régit l'organisation des aires de stationnement.

b - Les squares et les places



→ **Vocation** : repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes...
Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.



- **Situation** : pour être bien fréquentés, ces espaces communs devront être étudiés en rapport avec leur fonction. Un espace public ouvert sur la rue et visible de tous aura un caractère collectif plus marqué.
- **Forme et dimensionnement** : ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.
- **Matériaux** : pour une meilleure lisibilité des espaces, il est recommandé de "jouer" sur différents types de sols. Sur le même principe que la voirie, les cheminements et les espaces intimes seront traités avec des matériaux plus naturels et durables. D'autre part, il est recommandé de réduire au minimum les espaces imperméabilisés.



c - Les espaces paysagers

- **L'eau** : l'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants. Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.

Il existe plusieurs solutions pour organiser le traitement des eaux à l'air libre :

- les fossés,
- les noues (fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place).
- les systèmes de rétention par bassins (si plus 30 % de la surface du terrain est imperméabilisée ou si le sol est rapidement saturé).



- **La biodiversité** : les espaces végétalisés sont des éléments clés du lotissement qui agrémentent le paysage bâti. L'aménagement paysager doit être considéré comme un élément de base lors de la conception.

L'arbre structure le vide laissé par le bâti et agrmente le paysage par des modifications d'aspect au cours des saisons et des années.

LE CONSEIL DU C.A.U.E.

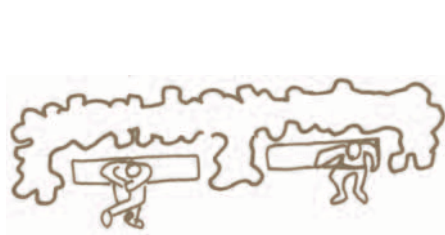
L'article 13 du PLU vous permet de fixer les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

d - Le mobilier

→ **Objectif** : améliorer le confort de vie sur le lotissement. Les luminaires, les bancs, les corbeilles ou les bornes doivent permettre aux promeneurs de profiter des espaces extérieurs de manière confortable et sécurisée.

→ **Usages** : pour leur bonne utilisation, les éléments de mobilier doivent être judicieusement placés et discrets.

- Propreté : corbeille (auprès des bancs, sur les places et les squares).
- Repos : bancs, murets... Trouver des emplacements appropriés (vues agréables, très accessibles...).
- Sécurité : bornes...
- Eclairage : le choix d'un luminaire et de son emplacement doit découler d'une analyse des usages.
- Il faut définir les lieux et les points particuliers à éclairer.
- Penser à choisir des candélabres qui dirigent correctement le flux lumineux pour ne pas gêner les riverains.
- Réaliser une étude pour adapter la quantité d'éclairage au type de voie et limiter les durées d'éclairage.
- Penser à recourir au photovoltaïque pour alimenter l'éclairage public (avec installation des panneaux sur un bâtiment communal).



Pas de contact social



Contact social possible



Favorise la conversation

→ **Aspect** :

- Le choix de couleurs sobres favorisera la mise en valeur d'autres composantes plus essentielles du paysage comme le bâti, les traitements de sol ou l'environnement végétal.
- Les nouveaux mobiliers doivent être coordonnés soit par la forme, soit par la couleur, avec ceux existants ailleurs dans le bourg.



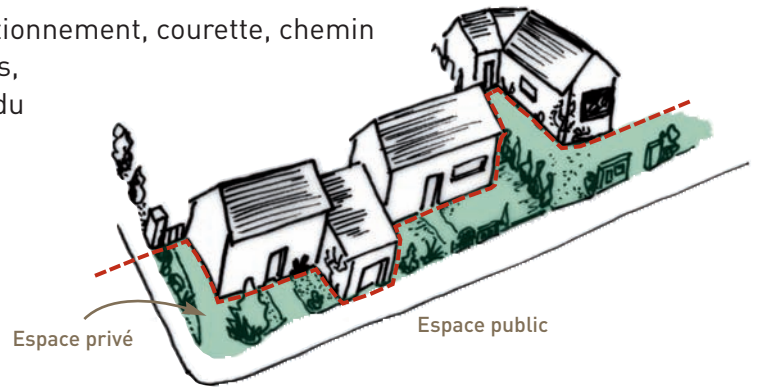
3 DES ESPACES PRIVÉS QUI PARTICIPENT À LA QUALITÉ URBAINE DU PROJET

a - Transition public / privé

Ne pas considérer qu'il existe une frontière stricte entre le milieu urbain et naturel : la nature peut pénétrer dans la ville et l'urbanisation est susceptible d'enrichir les milieux naturels. Au même titre, les vues sur les espaces privés participent à la qualité des espaces publics.

→ La qualité des espaces privés visibles depuis la rue :

- La composition de cet espace (stationnement, courette, chemin d'accès à la maison, pelouse, haies, arbres ou arbustes) et la position du bâti plus ou moins en retrait de la limite de propriété permettent de créer un rythme le long de la voie.



LE CONSEIL DU C.A.U.E.

L'article 6 régit l'implantation des habitations par rapport aux voies publiques.

L'article 11 du PLU régit l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Vous pouvez également faire des préconisations dans le cahier des charges du lotissement pour les clôtures et le traitement paysager des espaces situés entre la rue et l'habitation.

→ Le paysage et les plantations créateurs de liens :



- Des arbres et arbustes peuvent être pré-plantés sur les parcelles et en limites séparatives. L'utilisation des mêmes types de végétaux sur les espaces publics et privés permettront de créer une cohérence visible.
- Côté rue, il est recommandé de placer la clôture derrière la haie.

→ Les éléments techniques à intégrer sur les limites publiques / privées :



- Les coffrets électriques et boîtes aux lettres peuvent être positionnés dans des éléments bâtis (murets).



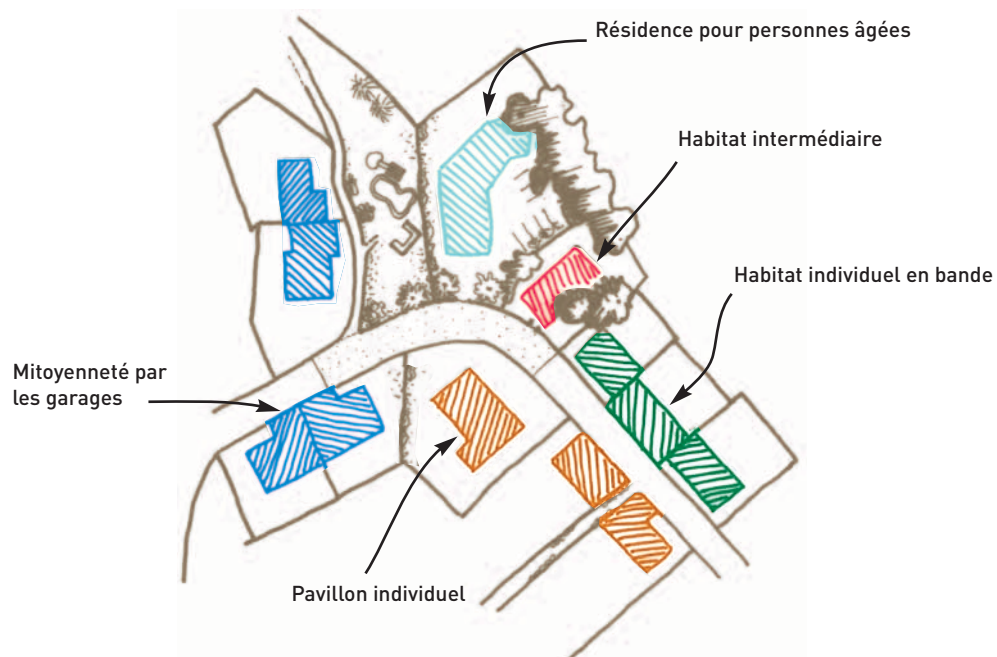
- Définir la localisation et la forme des points de collecte des déchets pour limiter les nuisances et faciliter leur accès.

b - Disposition du bâti sur la parcelle

S'inspirer de la composition des parcelles du centre-bourg pour organiser le projet. Les différentes superficies et formes des parcelles provoqueront une disposition également variées du bâti sur le terrain.

→ Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.
- Pour certaines parcelles, il est possible de définir l'implantation des habitations sur les plans techniques et le zonage du PLU.



LE CONSEIL DU C.A.U.E.

Les articles 5-6-7 et 8 du PLU vous permettent de fixer les obligations liées à l'implantation des bâtiments sur les parcelles.

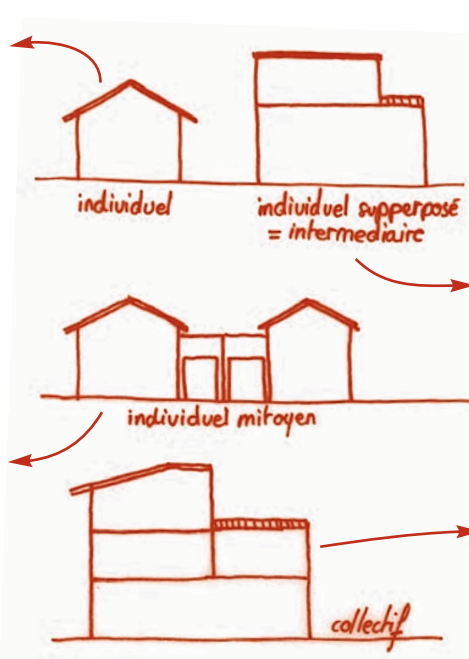
- Adapter la maison au relief du terrain et non modeler le terrain pour qu'il s'adapte la maison.
- Prévoir une implantation idéale pour réaliser des économies d'énergie :
 - Abriter la face Nord de l'habitation par des plantations persistantes.
 - Positionner la maison de manière à aménager les espaces de vie (salon, séjour, terrasse) au Sud / Sud-Ouest.
 - Planter des arbres à feuilles caduques côté Sud / Sud-Ouest pour donner de l'ombre en été et laisser pénétrer le soleil en hiver.

c - Volumétrie des constructions

Permettre des projets de constructions traditionnelles et contemporaines en respectant certains codes esthétiques qui seront définis dans le cahier des charges du lotissement et réglementés par l'article 11 du PLU.

Privilégier des volumes simples, imposer des gabarits, définir des orientations, proposer une palette de couleur.

- Autoriser différentes formes d'habitat individuel :
 - individuel (rez-de-chaussée + 1^{er} étage),
 - individuel superposé (2 appartements sur 2 étages),
 - individuel mitoyen,
 - habitat collectif (se développant en hauteur ou en largeur).



KALEIDOSCOPE de bonnes idées





LES POINTS CLÉS

pour réussir l'intégration de votre projet d'habitat

- Réglementer dans le PLU les objectifs de qualité que vous avez choisis pour votre projet.
- Choisir d'aménager les terrains situés dans le centre-bourg ou au plus proche.
- Anticiper les extensions futures lors de la conception du nouveau projet.
- Penser à conserver les haies, les arbres existants et organiser des plantations en périphérie du projet pour limiter son impact visuel.
- Offrir une diversité de parcelles pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.
- Bien connecter les nouvelles voiries au reste de l'urbanisation.
- Favoriser l'accès piéton et cycliste au centre-bourg pour dynamiser les commerces, services et associations.
- Créer des espaces publics de qualité où les habitants auront plaisir à se rencontrer, se promener, se reposer et jouer.
- Être soucieux de la qualité environnementale du projet en préservant la nature et en proposant des innovations en matière de gestion des eaux et d'économie d'énergie.



Qui sont vos partenaires ?

"Le C.A.U.E. de la Somme poursuit au plan local les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement" (loi sur l'architecture du 3 janvier 1977).

Les conseillers du C.A.U.E. pourront vous accompagner pour la mise en œuvre de votre projet avec un réel souci d'intégration dans votre commune et de protection de l'environnement et des richesses locales.

Pour toute information complémentaire, contact : Marie DUCRET (03 22 91 11 65).

Vos partenaires pour les projets d'habitat

Durant cette phase de réflexion, vous pourrez profiter des soutiens techniques ou financiers des partenaires suivants qui encouragent les projets d'habitat en matière de développement raisonné et durable : DDTM de la Somme, Conseil Régional de Picardie, Conseil Général de la Somme, ADEME Picardie.

Rédaction : Marie DUCRET, Grégory VILLAIN, Didier AGUAY
Illustration : Marie DUCRET, Didier AGUAY
Infographie : Emmanuelle CARLIER
(C) C.A.U.E. de la Somme - Mai 2012



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

5 rue Vincent Auriol 80000 Amiens - tél 03 22 91 11 65 fax 03 22 92 29 11

courriel : caue80@caue80.asso.fr - site internet : www.caue80.fr