

GUIDE LE LOTISSEMENT UNE EXTENSION URBAINE RÉUSSIE

DÉMARRER SON PROJET

S'INSCRIRE DANS LE QUARTIER

CRÉER UN ENVIRONNEMENT APAISÉ ET SÉCURISÉ

DONNER UNE IDENTITÉ ET DU CARACTÈRE

LIMITER LES RISQUES NATURELS

ASSURER LA QUALITÉ DANS LE TEMPS

SOMMAIRE

COMMENT DEMARRER SON PROJET ?	4
> LE CONTEXTE	4
> OPPORTUNITÉ ET FAISABILITÉ	5
> LES ACTEURS	6
> LES PROCÉDURES	7
> LES PROBLÉMATIQUES DU LOTISSEMENT	8
ALLIER DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE	10
COMMENT S'INSCRIRE DANS LE QUARTIER ?	12
> PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT	14
> S'OUVRIRE SUR LE QUARTIER	15
COMMENT CRÉER UN ENVIRONNEMENT APAISÉ ET SÉCURISÉ ?	16
> LES DÉPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS	18
> LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ	20
COMMENT DONNER UNE IDENTITÉ ET DU CARACTÈRE ?	22
> LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE ET L'IMPLANTATION	24
> LES TRANSITIONS ENTRE PRIVÉ ET PUBLIC	26
COMMENT LIMITER LES RISQUES NATURELS ?	28
> S'ADAPTER À LA PENTE NATURELLE	30
> GÉRER LES EAUX DE PLUIE	32
> FAVORISER LES ILOTS DE FRAICHEUR	33
> GÉRER LES EAUX USÉES	34
COMMENT ASSURER LA PÉRENNITÉ DANS LE TEMPS ?	36
> BIEN PLANTER ET ENTRETENIR	36
> ACCOMPAGNEMENT ET ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE	38

> LE CONTEXTE

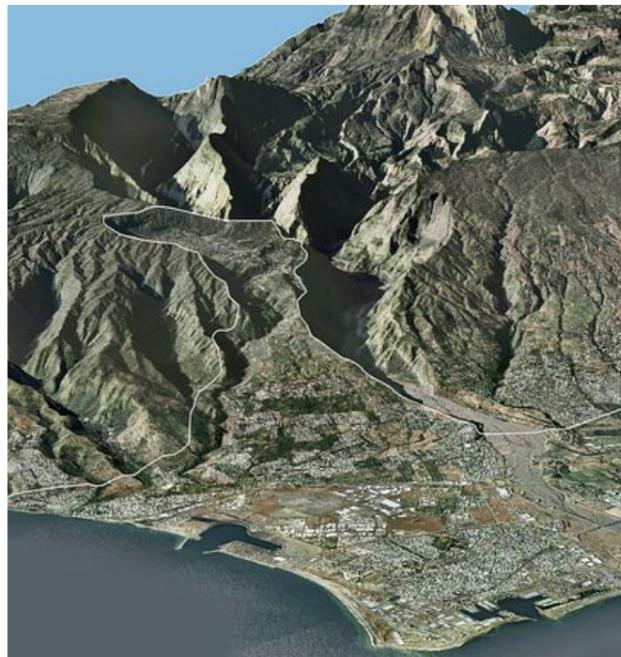
UN PAYSAGE CARACTÉRISTIQUE

Bordée par l'Océan Indien et dominée par l'important massif montagneux de l'île au Sud-Est, le territoire de La Possession est marqué par une bande littorale et des mi-pentes urbanisées, coupées par d'importantes ravines, surplombées par des espaces agricoles et dominées par d'importantes forêts. La commune connaît une forte attractivité et un développement résidentiel très rapide, difficile à maîtriser.

75% de l'urbanisation à La Réunion se composent de maisons individuelles diffuses.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de garantir une qualité de vie aux habitants et aux visiteurs en protégeant le cadre exceptionnel de la commune.

- Des patrimoines d'exception à préserver et à valoriser,
- Un cadre de vie privilégié à préserver et à améliorer, notamment dans les mi-pentes,
- L'intensification de l'urbanisation pour la création d'une ville durable.



Atlas des paysages de La Réunion

Les bas de La Possession forment une entité urbaine continue qui se prolonge jusqu'au lit de la Rivière des Galets.

Les pentes de la Possession, tenues entre le massif de la Montagne et la Rivière des Galets, s'allongent en un étroit passage menant au mini-cirque de Dos D'Ane, replat cerné de remparts et bordant le cirque de Mafate.

Les pentes sont en voie d'urbanisation massive et méritent de faire l'objet d'une grande qualité d'inscription dans le paysage.

Les ravines des Lataniers et la Ravine à Marquet découpent fortement ce paysage de pente et assurent les continuités de biodiversité. Mais elles restent à valoriser dans les opérations d'urbanisme ; Accompagnées de promenades douces et boisées, favorisant son inscription dans le quartier.

S'ADAPTER AU CLIMAT

Les temps changent. Le dérèglement climatique accentuera, d'ici la fin du siècle, l'augmentation des températures amorcées depuis quelques décennies et aggravera fortement le phénomène d'îlot de chaleur urbain déjà sensible sur les zones urbanisées. Il modifie profondément les conditions dans lesquelles s'équilibrent les milieux naturels. Les phénomènes climatiques violents vont se multiplier. Le grand désordre énergétique frappera sévèrement La Réunion déjà peu autonome pour sa production énergétique : l'énergie sera plus chère et sa distribution plus aléatoire. Un kWh électrique consommé à La Réunion émet 800 g d'équivalent CO2 contre 400 à 500 g/kWh pour la plupart des pays européens.

Pour faire face à de telles perspectives, les seules réponses techniques, architecturales ou urbaines classiques ne suffisent pas. Un changement important des modes d'habiter, de travailler, de se déplacer, de se nourrir ... s'impose, et avec lui, **un changement tout aussi radical des standards de l'aménagement urbain et de la conception des bâtiments.**

LES AMBITIONS DE LA VILLE

Les projets de lotissement doivent s'inscrire en cohérence avec le projet de ville. Ils nécessitent un travail réfléchi, basé sur le dialogue et l'échange entre les différents acteurs pour donner naissance à des projets adaptés à l'identité des mi-pentes de La Possession et à leurs réels besoins. Le recours à des professionnels de l'aménagement (architecte, paysagiste, urbaniste, géomètre, bureau d'études techniques, ...) est indispensable à tous les stades de l'opération, depuis le conseil en amont jusqu'au suivi de l'opération, en passant par la conception du projet.

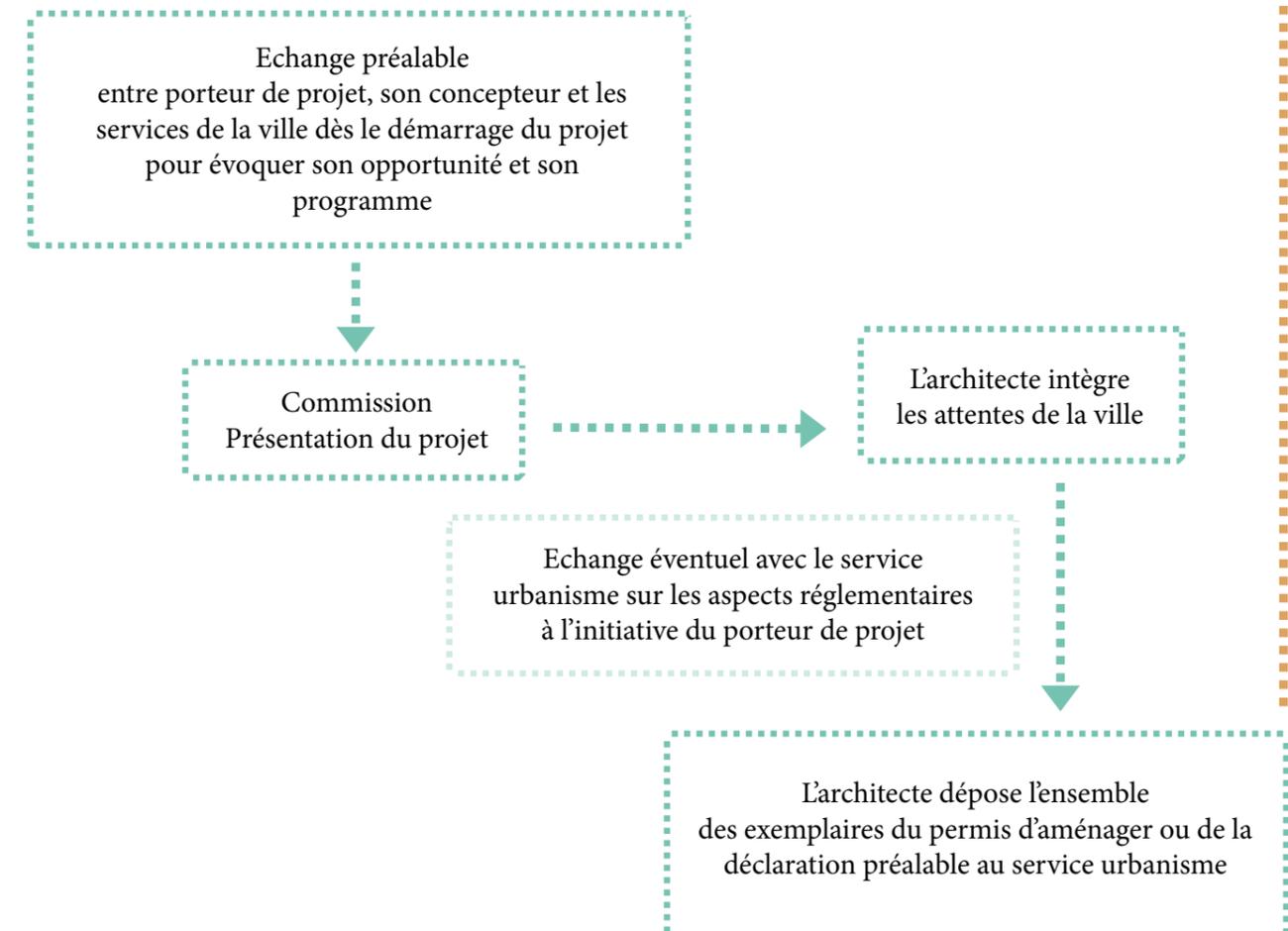
A l'échelle du plan masse, priorité à :

- À un urbanisme de porosité par rapport aux vents pour offrir à tous les bâtiments le meilleur accès possible aux vents,
- À un urbanisme très fortement végétalisé pour créer des îlots de fraîcheur dans lesquels baigneront les bâtiments et les espaces extérieurs à vivre,
- À la qualité de vie et d'ambiance des espaces extérieurs (publics et privés) du point de vue du soleil, du vent, du bruit, de la convivialité aux liaisons douces piéton et cycle.

> OPPORTUNITÉ ET FAISABILITÉ DU PROJET

POURQUOI CE GUIDE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER POUR LE LOTISSEMENT ?

Ce guide pédagogique a vocation à accompagner les porteurs de projet dans la conception de leur lotissement. Il précise les attentes de la ville pour un aménagement de qualité architecturale, paysagère et environnementale, en cohérence avec les orientations urbaines du PADD, du PLU et des OAP de la ville.



> LES ACTEURS

LA MAITRISE D'OUVRAGE :

L'aménageur, le promoteur (public, privé) définit le projet et assure la commercialisation des parcelles.



LA MAITRISE D'OEUVRE :

> L'urbaniste, l'architecte et le paysagiste : ils interviennent dans la définition du programme et dans la conception du projet.
 En 2016, la loi sur la liberté de création, l'architecture et le patrimoine prévoit **l'obligation du recours à un architecte ou paysagiste pour l'aménagement des lotissements soumis à permis d'aménager** (des lotissements de plus de 2 500 m², en moyenne 5 parcelles).
 > Les géomètres experts : outre, le relevé topographique et le bornage des lots, ils assurent le plus souvent une partie importante de la définition du projet.
 > Les bureaux d'études techniques (publics ou privés) : ils sont partenaires de la maîtrise d'oeuvre dont ils assurent tout ou partie des missions.



L'ACQUÉREUR :

> Par la qualité de l'aménagement de sa propre parcelle, il participe à la réussite de l'ensemble du lotissement. Il ne faut donc pas négliger sa sensibilisation lors de son installation (réunions de quartier, distributions de plaquettes, de végétaux...).



LES AUTRES ACTEURS :

> Les administrations de l'Etat : elles sont consultées lors de l'instruction administrative du permis de lotir : Préfecture, SDAT (ABF), DDT, ARS.
 > Le CAUE : il accompagne l'aide à la décision du maître d'ouvrage et apporte des conseils auprès des différents intervenants de la conception.
 > Les services publics industriels et commerciaux, les concessionnaires de réseaux : eau potable, électricité, gaz, télécom, les services voiries.

> LES PROCÉDURES

À RETENIR :

Rappelons tout d'abord que, **selon le Code de l'Urbanisme** « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis » (article L442-1 du code de l'urbanisme).

Le lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :

> Le périmètre du lotissement inclut le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments (voire en complément, sous certaines conditions précisées par la jurisprudence administrative, des lots non destinés à être bâtis). Lorsque ceux-ci sont prévus, il comprend aussi les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Si le lotisseur le souhaite, ce périmètre peut également intégrer des parties déjà bâties de la ou des unité(s) foncière(s) concernée(s).

2 TYPES DE PROCÉDURE SELON LE TYPE DE PROJET

LE PERMIS D'AMÉNAGER

> Le lotissement qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement, - ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

Le Permis d'Aménager (PA) s'impose, quel que soit le nombre de terrains détachés, dès lors que sont prévus ou des voies, ou des espaces ou des équipements, qui doivent être communs à au moins deux des lots.

LA DÉCLARATION PRÉALABLE

> Les seuls lotissements qui ne comportent pas la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement et situés hors site classé ou secteur sauvegardé.

DES OUTILS D'ENCADREMENT

> **Le règlement de lotissement** émane du lotisseur. Il ne concerne pas les relations entre les propriétaires, mais est relatif aux règles d'urbanisme applicables au lotissement. Il est systématiquement remis à tout acquéreur d'un terrain à lotir et il est primordial de s'y fier attentivement. Il est obligatoire.

> **Le cahier des charges** est un document dont la rédaction incombe au lotisseur. Il a pour objet de définir les rapports privés entre les co lotis (les propriétaires de lots), leurs droits et obligations. Il va concerner divers aspects de la vie en communauté. On y retrouve fréquemment des règles relatives au stationnement, aux clôtures ou encore aux servitudes. Il n'est pas obligatoire mais vivement recommandé.

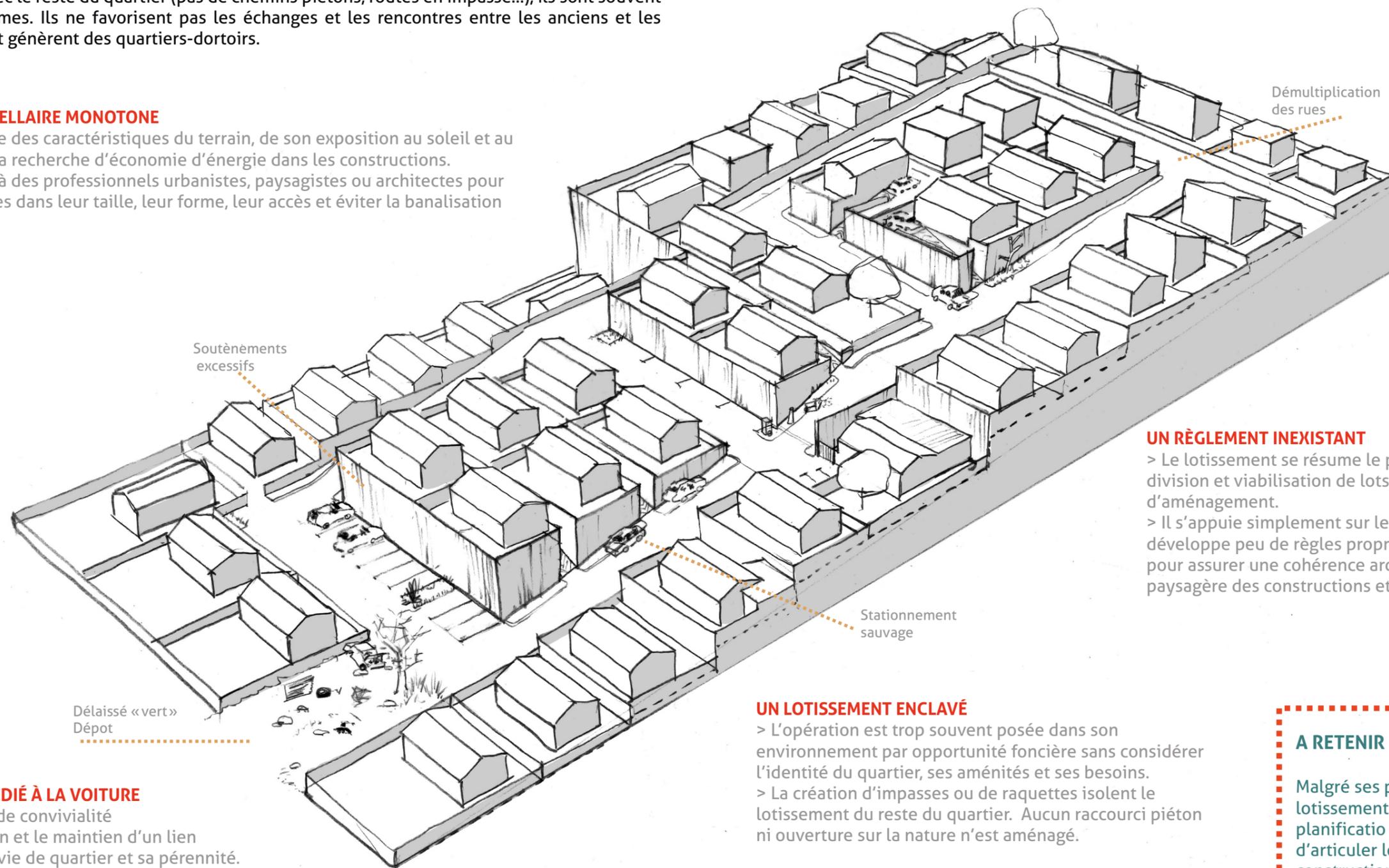
Avec la loi Alur du 24 mars 2014, les propriétaires co lotis ne peuvent plus demander le maintien du règlement après sa caducité au bout de 10 ans et sont donc directement soumis au Plan Local d'Urbanisme. De plus, la loi a imposé la suppression de toutes les clauses réglementaires des cahiers des charges lorsqu'elles ont pour objet de limiter le droit à construire.

Profitez de la rédaction de ces documents pour garantir une cohérence et qualité architecturale et paysagère (morphologie des bâtis, choix matériaux et coloris, clôtures, trame végétale).

Les lotissements sont montrés du doigt comme un facteur d'étalement urbain et de mitage. Ils proposent le plus souvent un modèle unique répété qui ignore les particularités du territoire et banalise ses paysages. Les habitations sont implantées selon un rythme identique, sur des parcelles aux formes et aux surfaces trop similaires. Ce modèle est reproduit sur tout le territoire sans réflexion préalable, suivant les opportunités foncières, quels que soient l'identité du lieu et les paysages concernés. La forme et l'implantation de ces extensions ne facilitent pas l'intégration des nouveaux résidents. Sans liaisons physiques avec le reste du quartier (pas de chemins piétons, routes en impasse...), ils sont souvent refermés sur eux-mêmes. Ils ne favorisent pas les échanges et les rencontres entre les anciens et les nouveaux habitants et génèrent des quartiers-dortoirs.

UN DÉCOUPAGE PARCELLAIRE MONOTONE

- > Non prise en compte des caractéristiques du terrain, de son exposition au soleil et au vent essentiels dans la recherche d'économie d'énergie dans les constructions.
- > Manque de recours à des professionnels urbanistes, paysagistes ou architectes pour diversifier les parcelles dans leur taille, leur forme, leur accès et éviter la banalisation des paysages.



UN ESPACE PUBLIC DÉDIÉ À LA VOITURE

- > Absence d'espaces de convivialité permettant la création et le maintien d'un lien social nécessaire à la vie de quartier et sa pérennité.
- > Repli des habitants sur leur parcelle qui ne s'impliquent plus dans l'entretien de leur cadre de vie.
- > Stationnement sauvage, vitesse excessive, nuisances sonores, olfactives et visuelles se démultiplient et génèrent une ambiance peu sécurisante et un cadre de vie détérioré.

UN MANQUE DE MIXITÉ SOCIALE

- > Exclusion d'une partie de la population aux revenus modestes de la possibilité de se loger en lotissement aux parcelles standardisées,
- > Fragilisation des ménages à faible revenu, des jeunes et des personnes âgées à cause de l'éloignement des équipements et des services, du manque de transport en commun, et de l'augmentation du coût énergétique.

UN RÈGLEMENT INEXISTANT

- > Le lotissement se résume le plus souvent à une division et viabilisation de lots à bâtir sans parti d'aménagement.
- > Il s'appuie simplement sur le PLU de la commune et développe peu de règles propres et contextualisées pour assurer une cohérence architecturale et paysagère des constructions et de leurs limites.

UN LOTISSEMENT ENCLAVÉ

- > L'opération est trop souvent posée dans son environnement par opportunité foncière sans considérer l'identité du quartier, ses aménités et ses besoins.
- > La création d'impasses ou de raquettes isolent le lotissement du reste du quartier. Aucun raccourci piéton ni ouverture sur la nature n'est aménagé.

A RETENIR

Malgré ses problématiques, le lotissement reste un outil de planification intéressant, permettant d'articuler les initiatives privées de construction autour de l'aménagement de l'espace public. La collectivité garde ainsi le contrôle sur son projet de ville et dispose d'un temps de dialogue public/privé à travers la procédure de délivrance de l'autorisation de lotir pour partager ses enjeux et cadrer les projets d'extensions urbaines.

ALLIER DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE POUR PROTÉGER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La loi climat et résilience a fixé un objectif de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. Pour atteindre cet objectif, des efforts sont à faire en terme de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. La protection et restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers passe notamment par une mobilisation du foncier dans les espaces déjà artificialisés. Les projets de densification de renouvellement urbain et de requalification de friches sont à décliner. Le lotissement, comme outil de planification doit adapter ses modes de faire, changer son image stigmatisée et développer des formes urbaines innovantes.



Néo-architectes
©Hervé Douris



- > Accueillir des typologies d'habitations différentes : maisons jumelées, en bande, superposées,
- > Anticiper son évolution,
- > Réinvestir des lotissements existants et rechercher la densification

Démarche bimby pour aller plus loin

Empreinte Architecturale



Néo-architectes



Samuel Tamisier Architecte



COMMENT S'INSCRIRE DANS LE QUARTIER ? POUR UNE CONTINUITÉ ET UNE VALORISATION DES PAYSAGES

La réalisation d'un nouveau lotissement est une opportunité pour améliorer le fonctionnement du quartier dans lequel il s'inscrit. Chaque nouveau projet participe à restructurer les mi-pentes en confortant le tissu urbain tout en préservant la qualité des paysages naturels et agricoles. Il doit être pensé comme un morceau de ville, ouvert sur son environnement immédiat tant dans les flux que dans le traitement des limites. Tout projet d'extension urbaine nécessite au préalable de connaître son territoire et de comprendre ce qui forge son identité.

CONSERVER LES ARBRES ET LES STRUCTURES PAYSAGÈRES REMARQUABLES

Pour assurer la qualité et la continuité des paysages, le maintien de la biodiversité, la qualité des sols, leur capacité de rétention et limiter les glissements de terrain. Le patrimoine naturel existant participe aussi à la valorisation du lotissement et à son intégration paysagère.

ASSURER DES TRAVERSÉES ET DES CONTINUITÉS PIÉTONNES

Pour offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture, aux déplacements contraints, apaiser le quartier, inciter au sport et renouer avec la nature environnante.

S'INSÉRER EN CONTINUITÉ DES RUES EXISTANTES

Pour éviter l'enclavement de l'opération et fluidifier les déplacements à l'échelle du quartier.

AMÉNAGER DES LIMITES PAYSAGÈRES

Pour réussir l'intégration du projet dans les mi-pentes et limiter l'impact de cette extension urbaine sur le paysage naturel comme urbain. Le traitement des limites définit les transitions entre les espaces publics et privés et participe à leur qualité.

RESPECTER UN RAPPORT D'ÉCHELLE AVEC LES CONSTRUCTIONS VOISINES

Pour éviter les ruptures d'échelle et favoriser l'intégration du projet dans son environnement.

La topographie des lieux et les vues sur et depuis le quartier sont des éléments à prendre en compte, les co-visibilités étant plus importantes sur des terrains en pente.

RECHERCHER LA PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DES SERVICES

Pour limiter les déplacements contraints et participer à l'animation du quartier.

À RETENIR

Préserver les arbres existants

Art UB 13.2 - « les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus ».

Traitement des limites

Art UB 11.3 - « pour les terrains construits situés en limite de zone agricole ou naturelle, une clôture végétale doit être édifée pour marquer la limite entre l'urbain, l'agricole et le naturel. »

« Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle. »

PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE

Pour préserver l'identité et l'attractivité du quartier et inscrire le nouveau projet dans son territoire et son histoire.

PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT S'INSCRIRE DANS LE QUARTIER



Traiter les limites

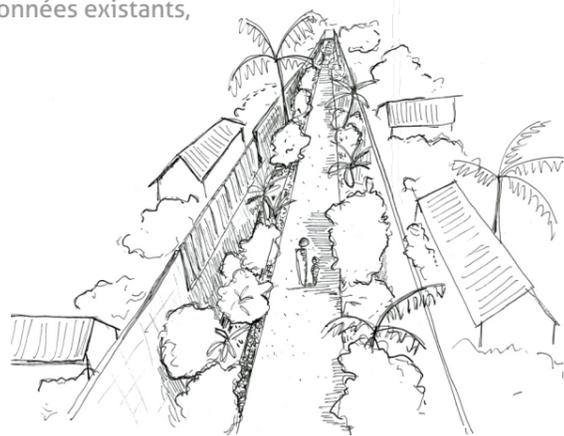
> Créer des **lisières** en transition entre espace urbanisé et naturel. Profite de l'aménagement de ces lisières pour y intégrer un **sentier de découverte**, d'observation des paysages et de connexion avec le reste du quartier. A proximité d'une ravine, la lisière pourrait intégrer un sentier en balcon sur le grand paysage en transition entre espaces semi-collectifs et naturels.

> Profite d'accidents naturels de la topographie pour marquer les limites de l'opération et l'intégrer le plus naturellement au paysage urbain ou naturel.



Créer des raccourcis piétons

> Intégrer **des venelles et des raccourcis** pour les déplacements quotidiens (école, commerces de quartier, ...),
> Accompagner ces cheminements d'une **végétation dense et stratifiée** pour préserver l'intimité des espaces privés et ombrager les parcours,
> Penser à localiser les accès piétons au plus près des arrêts de bus,
> Créer des connexions avec les chemins de découverte et de randonnées existants,



ET S'OUVRIRE SUR LE QUARTIER

Prendre en compte l'existant

> **Connecter les voies principales de l'opération au réseau existant**,
> **Limiter les impasses** aux voies de desserte secondaires,
> Préserver les éléments remarquables, **la végétation** particulière du site, **les points de vue** sur le paysage, le chemin de l'eau de pluie,
> Assurer **des continuités avec les structures paysagères existantes** et faire entrer le paysage au cœur du projet,
> Prendre des mesures de **protection des arbres remarquables** pendant le chantier avec la mise en place d'amendes dans le cas de dégradation,

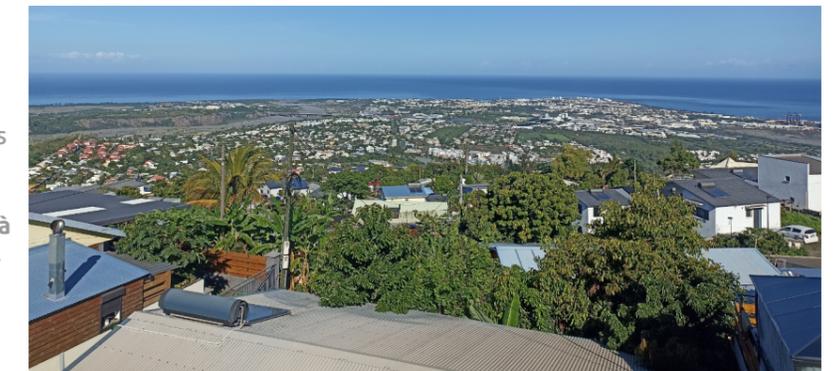
Participer à l'attractivité du quartier

> Organiser le fonctionnement du lotissement en tenant compte de son accessibilité aux commerces et services de proximité,
> Offrir la possibilité d'intégrer **un petit commerce, un local communautaire, un service, un espace collectif, ...** en réponse aux besoins du quartier,



S'adapter à la pente naturelle

> **Respecter la pente naturelle du site**,
> Prendre en compte le fonctionnement, l'implantation, la hauteur des constructions existantes,
> A travers le découpage parcellaire, le dessin des voies, **...éviter de faire barrière à la vue et à la ventilation naturelle** pour les constructions en amont et en aval de l'opération,



Préserver les constructions existantes

> Préserver **les perspectives sur le patrimoine naturel et bâti**,
> **Intégrer des maisons existantes isolées** au projet de lotissement pour les désenclaver, améliorer leur accès et leurs abords. C'est l'occasion pour le propriétaire d'améliorer son habitation, patrimoine du quotidien. Des aides à l'amélioration de l'habitat existent.
> **Réinterpréter et enrichir l'architecture traditionnelle**,

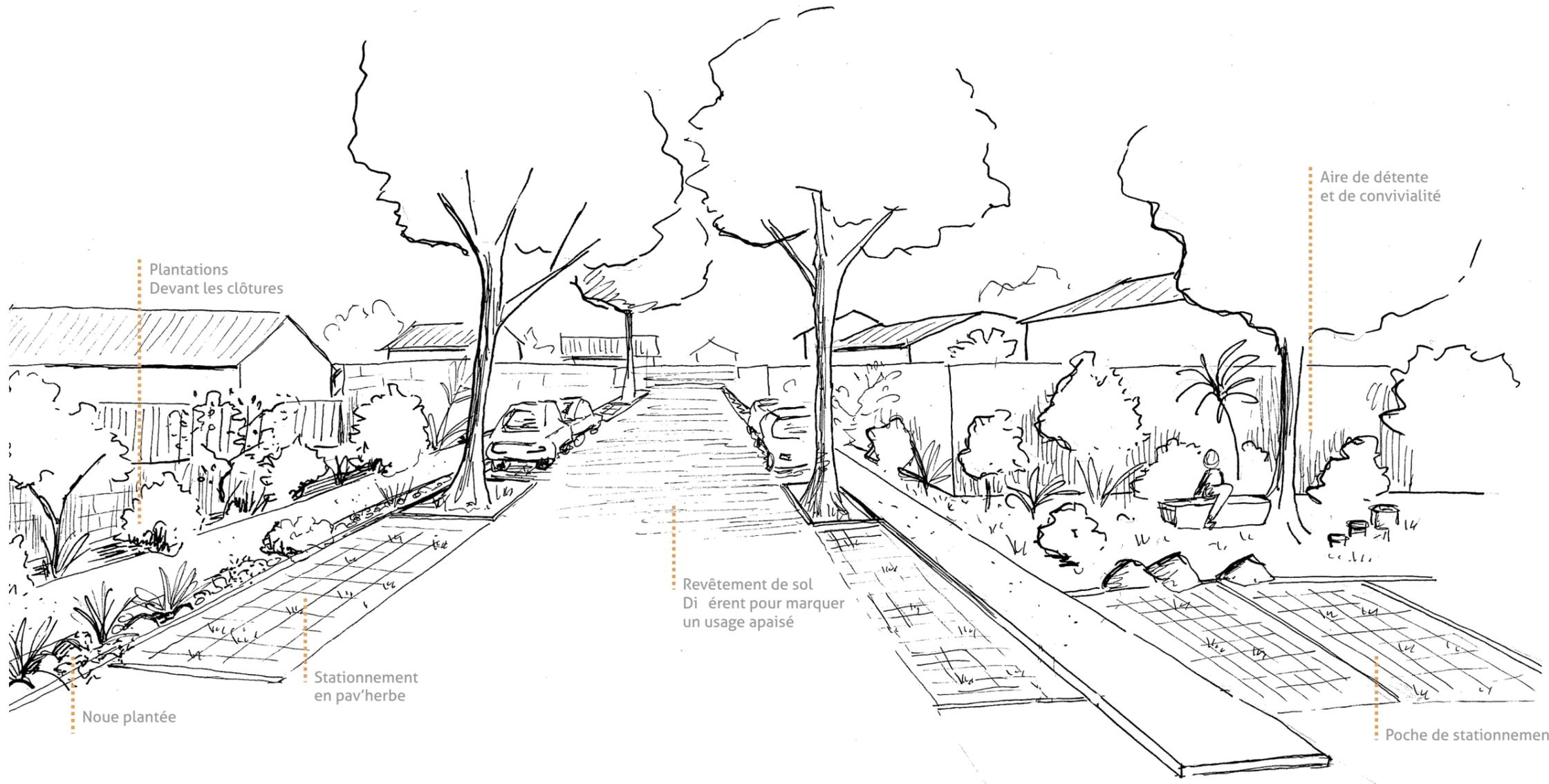
Les espaces publics constituent la structure du quartier sur laquelle s'organise le bâti. Ils doivent permettre de se promener, de rencontrer des personnes, de jouer, de se reposer, de renouer avec la nature en plus de circuler en voiture et de stationner. En réduisant la place de la voiture, on apportera de la qualité au cadre de vie.

STRUCTURER ET HIÉRARCHISER LES DÉPLACEMENTS

Pour assurer la sécurité des usagers, une meilleure cohabitation entre les piétons et les automobiles et une ambiance plus apaisée, propice au développement d'une vraie vie de quartier.

AMÉNAGER DES ESPACES DE CONVIVIALITÉ

Pour accompagner la densité nécessaire et apporter de la qualité au cadre de vie des habitants. Eléments structurants et de jonction, ils participent à la composition et l'organisation urbaine du lotissement et peuvent accueillir de multiples usages. Espaces de détente, de rencontre, de loisirs, de stationnements, de palette de retournement, ils sont aussi les supports de la gestion des eaux de pluie, de la création d'îlots de fraîcheur et de biodiversité. Ils sont les garants de la vie sociale en offrant des espaces et un mobilier adapté où les habitants apprennent à se connaître, se respecter et bien vivre ensemble.



DESSINER ET GÉRER LES STATIONNEMENTS

Pour clarifier les usages et éviter les conflits. La gestion du stationnement doit faire l'objet d'un parti clairement énoncé, tant pour celui des résidents que pour celui des visiteurs.

À RETENIR

Accès

Art UB 3.2 - « Le portail d'accès des véhicules doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie ouverte à la circulation. » pour faciliter le stationnement dans la journée et limiter l'encombrement des voies.

Stationnement

Art UB 12.2 - « Autres logements \leq à 50m² de SDP, 1 place minimum par logement. Autres logements \geq à 50m², 2 places minimum par logement. 1 place visiteur pour 5 logements ou 5 lots. » pour répondre aux besoins.

Art 13.1 - « 50% des surfaces extérieures aménagées en stationnement doivent être traitées de façon perméable. Ces espaces ne sont pas comptabilisés dans le calcul des 35% minimum obligatoire de la superficie totale de l'unité foncière à traiter en espace perméable. Les stationnements devront être prévus de manière préférentielle sous l'emprise des bâtiments en enterré ou semi-enterré ou à niveau » pour libérer de l'espace pour les plantations et faciliter l'infiltration des eaux de pluie.

Art UB 13.2 - « Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1.50m pour 2 places de stationnement. » afin d'apporter de l'ombre.

Aire de convivialité

Art UB 13.2 - « Suivant la surface de plancher, une aire de jeux et de loisirs (>50m²) est demandée et doit être accolée aux 50% d'espaces perméables minimum obligatoires d'un seul tenant. »

LES DÉPLACEMENTS ET LES STATIONNEMENTS POUR CRÉER UN ENVIRONNEMENT APAISÉ ET SÉCURISÉ



Gérer les stationnements

- > Penser les stationnements dès le plan de composition,
- > Créer des **petites aires de stationnement arborées**, judicieusement implantées au regard de la distribution du lotissement,
- > Prévoir des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public,
- > Anticiper l'aménagement de **places du «midi»**, obligatoires au PLU. Ces places pourraient profiter d'une protection solaire type treille.
- > **Différencier l'accès aux parcelles** par un traitement spécifique du sol (béton désactivé, pavage, ...).

Intégrer le réseau viaire au paysage

- > Accompagner les rues d'un aménagement paysager pour une meilleure intégration paysagère. **Les plantations et noues** peuvent aussi faciliter la séparation des différents types de déplacement et ainsi sécuriser le piéton.
- > **Délimiter la place de la voiture** par des dispositifs naturels et intégrés.



Créer un réseau de cheminements

- > Privilégier des **cheminements dissociés de la rue** pour assurer confort, agrément et sécurité des piétons et cyclistes,
- > Connecter ce réseau aux sentiers et chemins de randonnée existants,
- > Anticiper l'**éclairage** de ces cheminements en fonction de leur fréquentation et implantation dans le lotissement. En ouverture sur les espaces naturels, leur aménagement doit se fondre dans le paysage.



Limiter la place de la voiture

- > Limiter l'impact des rues en limitant leur nombre,
- > **Hiérarchiser les voies** entre voie principale de connexion au reste du quartier et voies de desserte des lots,
- > **Diversifier les profils** des rues en fonction de leur usage et fréquentation,

Limiter la vitesse

- > Aménager des irrégularités, des **rétrécissements**, des **élargissements** pour limiter la vitesse et assurer une certaine diversité des paysages,
- > Envisager l'aménagement de **voies mixtes** privilégiant le piéton aux véhicules motorisés,
- > **Changer les revêtements de sol** en fonction de la nature de la voie pour marquer un changement d'usage, marquer les entrées,



Faciliter l'accès aux lots

- > Positionner l'accès en tenant compte des contraintes topographiques, limiter les terrassements,
- > **Rassembler les accès** pour limiter les sorties sur la rue et améliorer la sécurité des usagers automobiles et piétons
- > Éviter les accès dans les virages,



LES ESPACES DE CONVIVIALITÉ POUR CRÉER UN ENVIRONNEMENT APAISÉ ET SÉCURISÉ



Adapter le mobilier urbain

- > Installer du mobilier urbain pour répondre aux besoins de sécurité, de gestion de la vie en collectivité, de rencontre et de jeux : luminaires, bancs, jeux, poubelles,
- > Privilégier **des matériaux pérennes**, nécessitant peu d'entretien et appropriés aux divers usages,

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- > Défini un **plan lumière** en limitant les points lumineux au strict nécessaire et en réduisant la durée d'éclairage dans un compromis entre économie d'énergie, confort et sécurité.
- > Choisir un matériau robuste aux formes sobres et aux couleurs neutres.



Repenser les aires de jeux

Sans chercher à recréer des aires de jeux dédiées, l'idée est de réfléchir à **des espaces ouverts à plusieurs usages**, accompagnés d'un mobilier sobre, simple et flexible, facilement appropriable, permettant de reconnecter l'utilisateur à la nature, de répondre aux besoins diversifiés des enfants, adolescents, actifs et personnes âgées... à l'exemple **des terrains d'aventure**.



Végétaliser l'espace de convivialité

- > Profiter de la présence d'**arbres existants** pour localiser l'espace de convivialité,
- Planter des arbres pour l'ombrage. L'arbre participe à structurer l'espace.
- > Intégrer **nouveaux paysagers**, bassin d'orage, ... en gestion des eaux de pluie et mutualiser les fonctions,
- > Privilégier un **revêtement poreux**, facilitant l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol,
- > **Changer de revêtement de sol** pour marquer un usage différent, un usage prioritaire aux piétons,
- > **Adapter la taille de l'aire de convivialité** à l'échelle du lotissement,



Aménager l'aire de présentation des déchets verts et des encombrants

- > A éloigner des habitations,
- > Faciliter son accès pour le camion de ramassage, **anticiper les manœuvres** à effectuer et la sécurisation des piétons,
- Délimiter l'emplacement et signaler les jours de collecte,
- > Réaliser un **aménagement paysager** pour mieux l'intégrer au lotissement.

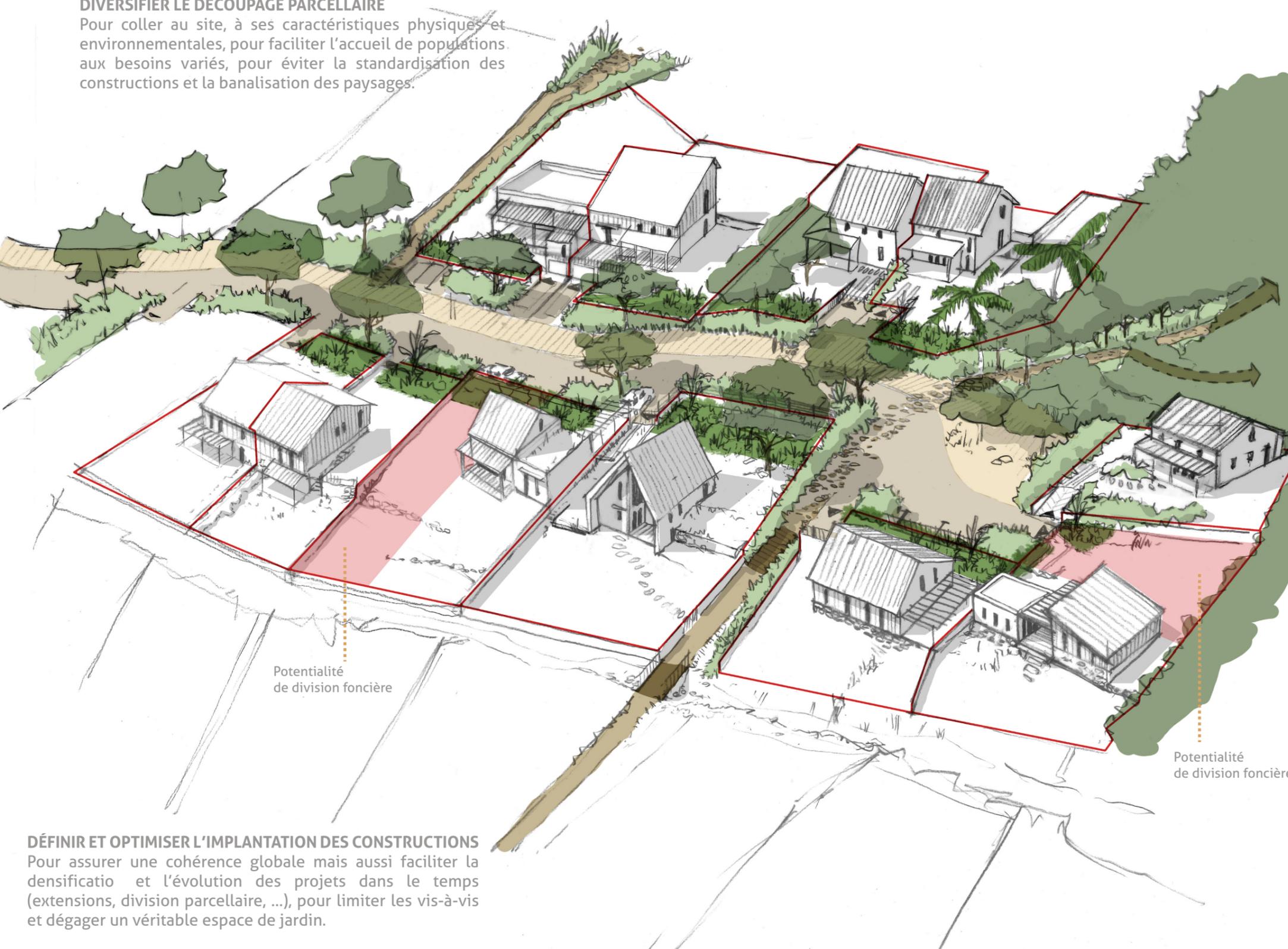
Intégrer les éléments techniques

- > Penser le transformateur comme une véritable construction respectant les critères de qualité du lotissement,

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

DIVERSIFIER LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Pour coller au site, à ses caractéristiques physiques et environnementales, pour faciliter l'accueil de populations aux besoins variés, pour éviter la standardisation des constructions et la banalisation des paysages.



DÉFINIR ET OPTIMISER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer une cohérence globale mais aussi faciliter la densification et l'évolution des projets dans le temps (extensions, division parcellaire, ...), pour limiter les vis-à-vis et dégager un véritable espace de jardin.

SOIGNER LES TRANSITIONS ENTRE ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS

Pour assurer une cohérence architecturale et paysagère globale du lotissement, pour trouver un équilibre entre la recherche d'intimité et d'animation de l'espace collectif.

À RETENIR

Le recours à une **équipe de conception urbaine** (architecte-urbaniste, paysagiste et bureau d'études techniques) est **essentiel pour concevoir un projet de qualité**, qui s'articule avec l'existant et intègre les différentes contraintes d'aménagement. Il aura également un rôle d'accompagnement des acquéreurs des parcelles dans la bonne compréhension de l'aspect réglementaire de l'opération.

Il ne faut pas négliger le **règlement du lotissement**. Il doit imposer ce qui est essentiel pour assurer la qualité des constructions et une cohérence globale du projet urbain.

Implantation

La **densification est recherchée** mais doit **préserver la qualité de vie**, le droit au soleil, au vent, à l'intimité.
 Art UB 6.2 - « Les constructions doivent être implantées à l'**alignement ou en recul de la voie**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la voie doit être **au moins égale à 3m.** »

Art UB 6.3 - **Aucune marge de recul n'est imposée**, pour les **garages et abri de jardin non habitable** dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20m². »

Art UB 7.2 - « Les constructions peuvent être **implantées sur deux limites séparatives, sur une seule ou en retrait**. Les constructions **ne peuvent excéder 18 mètres de linéaire au total cumulé sur la limite séparative**. **L'implantation sur l'angle de deux limites séparatives contiguës est interdite** et un espace libre égal ou supérieur à 5 mètres doit être réalisé entre la construction et l'angle des deux limites séparatives. **En cas de retrait, la distance** comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative, doit être **au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans pouvoir être inférieure à 3m.** »

Aspect architectural

Art UB 11.1 - « **Les façades** des constructions doivent être **traitées avec le même soin** que les façades principales et en harmonie avec elles, **y compris les façades aveugles**. Le traitement de l'aspect extérieur des façades doit **minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique**. Le traitement des façades doit chercher à **exprimer des différences de volumes** dans l'épaisseur de la façade. »

LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE ET L'IMPLANTATION POUR DONNER UNE IDENTITÉ ET DU CARACTÈRE

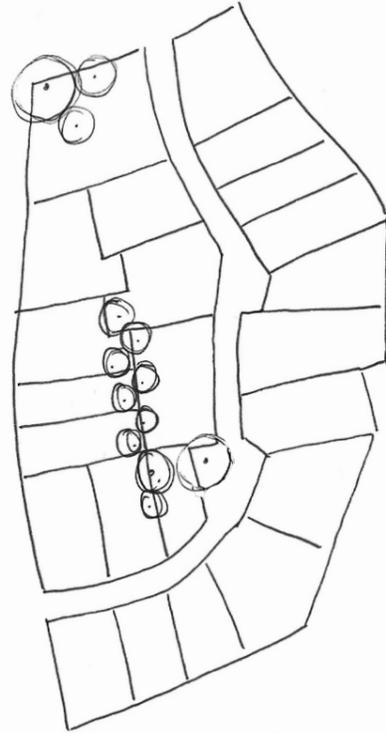
Diversifie la forme et la taille des parcelles

> Considérer l'environnement de l'opération et les caractéristiques du terrain (exposition aux vents, ensoleillement, relief, ...).

Le dessin du parcellaire influence la conception des constructions dans la définition de la typologie et des potentielles économies d'énergie. Il participe à la morphologie du quartier.

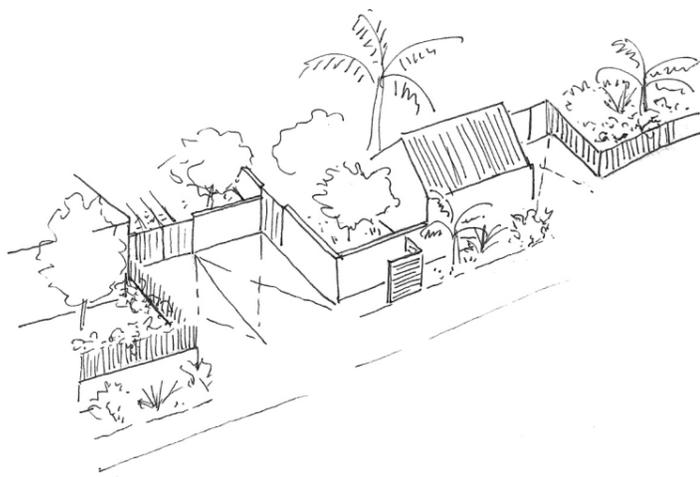
> Tenir compte des arbres existants, fossés, bras de ravine, murets, haies, ... à valoriser et réutiliser dans le projet, Proposer **des parcelles de tailles différentes** permet de renforcer la diversité paysagère mais aussi de s'adresser à des ménages plus modestes et/ou jeunes. Il s'agit d'**offrir la possibilité d'une accession plus équitable et d'accueillir certaines activités ou équipements de proximité.**

Faire varier les longueurs mais aussi les largeurs de parcelles,



Jeu de retrait et d'alignement

> Rythmer le linéaire du front bâti et créer des ambiances différentes,
> La répétition à l'infini d'un modèle de parcelle et de maisons banalise les paysages et n'autorise plus l'identification des habitants. **Des coupures et décrochés** sont à aménager dans la séquence architecturale pour éviter la monotonie, conserver des percées visuelles et une échelle humaine.



Des parcelles profondes et étroites

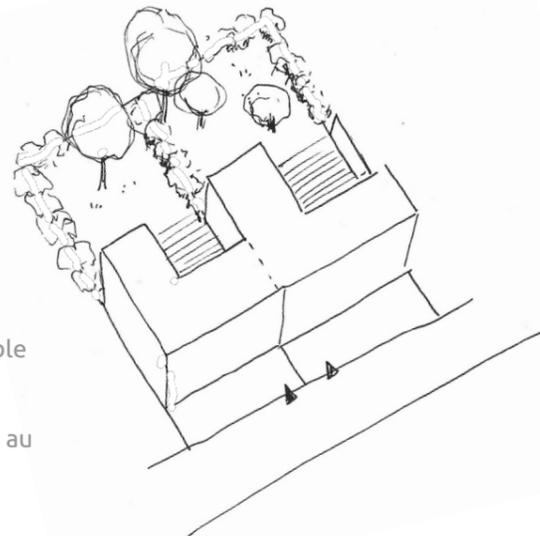
> Favoriser les continuités bâties et permettre l'aménagement de véritables jardins,

> Réduction des coûts de VRD,

> Développement de typologies d'habitations adaptées, utilisant la double mitoyenneté par exemple : maison à patio, ...

> Intimité favorisée,

> Création d'un véritable espace de jardin avec la possibilité d'implanter au moins un arbre de haute tige,



Privilégier la mitoyenneté

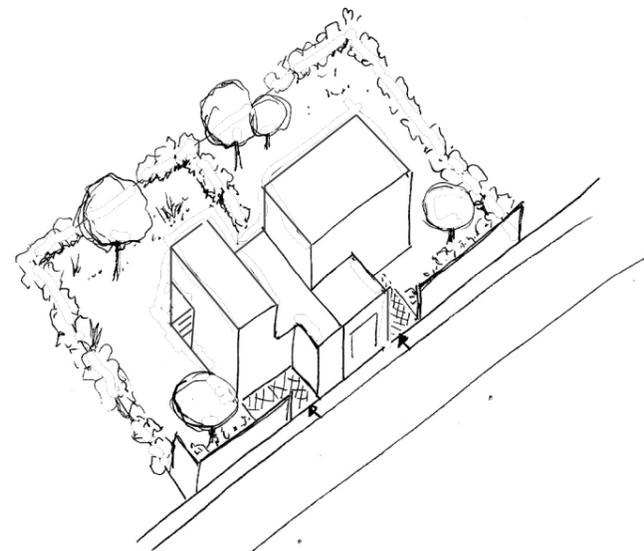
La maison au milieu de la parcelle renforce la pauvreté paysagère lorsqu'elle est systématisée, en laissant sur les côtés des espaces résiduels peu investis. Elle se retrouve aux vus de tous et le jardin ne jouit d'aucune intimité. Cette implantation ne permet pas toujours d'optimiser l'espace et laisse peu de possibilités d'évolution future en empêchant une division parcellaire ultérieure.

> Construire en s'adossant aux limites de propriété permet une utilisation judicieuse et rationnelle du terrain. La mitoyenneté offre **de plus grandes possibilités d'évolution et de densification** pour des extensions ou de nouvelles constructions.

> **S'implanter à proximité de l'accès limite les linéaires de réseau et l'impact de la voiture sur la parcelle.** Les constructions font barrage au regard des passants et préservent l'intimité.

> Côté jardin, la vie privée est également préservée par les constructions et les plantations.

Ag Nabee Architecte



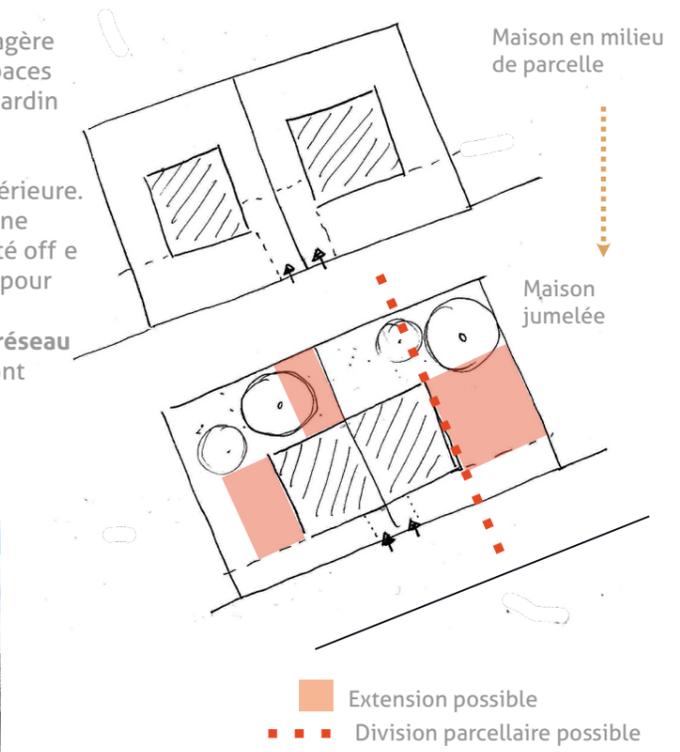
Optimiser les accès aux lots

> Implanter la construction au plus près de l'accès pour **limiter les longueurs de réseau, l'emprise des circulations** sur le terrain et libérer un espace extérieur d'un seul tenant,

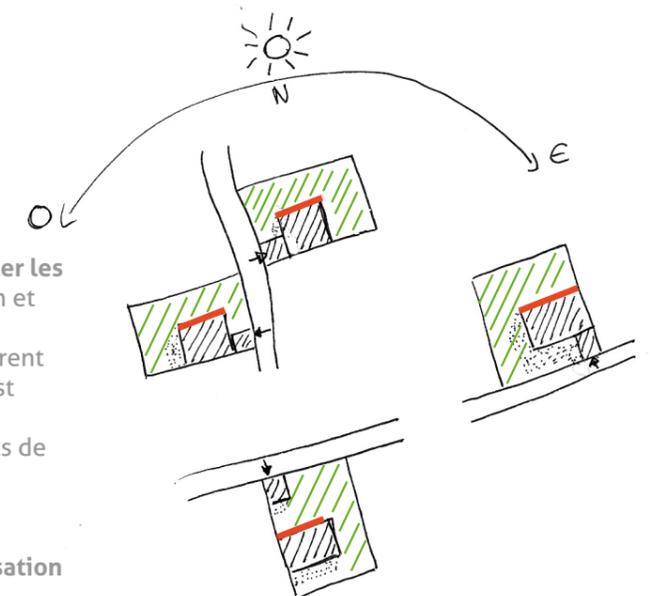
> **Un accès au Sud est plus favorable.** Les pièces de vie s'ouvrent largement sur le jardin et vers le Nord où l'ensoleillement est optimal et les dispositifs de protection simples.

> Un accès au Nord demande de dissocier les stationnements de la construction principale pour minimiser leur impact sur la parcelle.

> **Pour des terrains en pente, l'accès peut avoir des conséquences sur les terrassements nécessaires à la viabilisation de la parcelle.** (cf p 30-31).



Néo-architectes



LES TRANSITIONS ENTRE PRIVÉ ET PUBLIC POUR DONNER UNE IDENTITÉ ET DU CARACTÈRE



L'organisation des différentes fonctions participe à la mise en place d'une cohérence globale tout en offrant des possibilités d'individualisation.

- > Regrouper les accès,
- > Autoriser l'alignement des garages,
- > Définir la nature des clôtures et leur accompagnement végétal dont les essences possibles.

Créer un rythme sur la rue
L'ambiance de la rue est essentiellement liée au jardin de devant, au caractère harmonieux des clôtures entre elles, et à la présence de la végétation qui l'anime et accompagne le piéton.

> **Penser la cour avant comme un seuil** qui regroupe plusieurs fonctions tels que l'accès, l'accueil, le stationnement, le garage, la mise à distance.



Néo Architectes

Uni Vert Durable : Agence de Paysage et d'Urbanisme à la Réunion



IM
UN VERT DURABLE
AGENCE DE PAYSAGE ET D'URBANISME

Faire déborder le jardin sur la rue

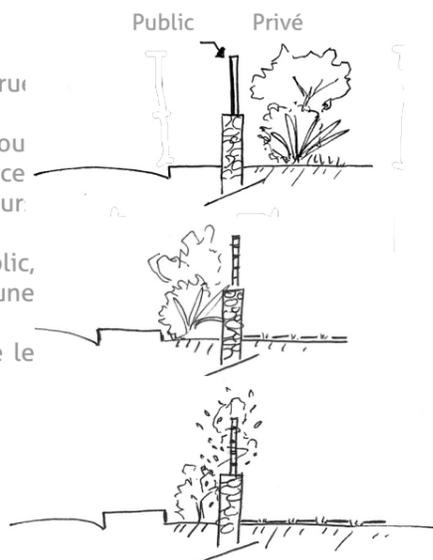
La gestion des jardins privés influence la qualité du quartier, l'ambiance sur la rue mais aussi entre les voisins.

> Composer des haies foisonnantes et épaisses en doublement des clôtures pour briser les vues et filtrer les poussières. Le règlement du lotissement peut renforcer les prescriptions du PLU de l'article 11. Il peut définir sa composition en plusieurs strates de plantes basses, buissonnantes et arbustives.

> **Retrait des clôtures** pour offrir des espaces végétalisés à l'espace public, entretenus par l'usager de la parcelle. Le débordement du jardin sur la rue crée une ambiance paysagère qualitative et accompagne la déambulation du piéton.

Il participe à la transition entre l'espace public et privé en mettant à distance le passant. Une largeur de 50 à 60 cm peut suffire à créer cet effet.

> Choix de plantes grimpantes épousant les clôtures en agrément ou utilitaires : liane St Jean, fruits de la passion, liane entonnoir, liane café, liane mauve, liane aurore, ... en privilégiant les lianes endémiques. Elles ont l'avantage de prendre place au sol.



Néo-architectes



Harmoniser les clôtures

Elles peuvent être un élément d'unification du lotissement, en harmonie avec la rue.

> travailler sur une unité des matériaux et du mobilier pour la façade sur rue : portail, portillons, murs, clôtures, haies,

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

> Les clôtures ne seront pas forcément implantées en limite des lots. Certains espaces privatifs pourront rester ouverts. L'espace de stationnement peut s'effectuer à l'avant de l'habitation tout en donnant l'impression que l'espace public se prolonge.



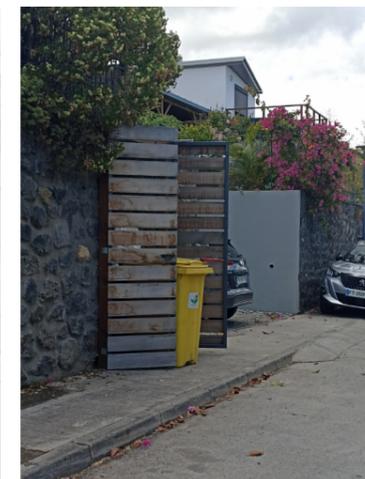
Co-Architectes- ©Hervé Douris

Intégration des éléments techniques

> Les coffrets techniques peuvent polluer visuellement un aménagement. Les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

> Petits murs épais perpendiculaires à la voie, caisson en bois, caisson à volets intégrés à la construction (clôtures, garages, maisons...). Les boîtes aux lettres peuvent être associées au traitement des coffrets ou, lorsque la configuration du lotissement le permet, être regroupées et favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

> Protéger les poubelles des éléments extérieurs et des animaux errants, en anticipant un emplacement dédié et intégré à la clôture pour les jours de collecte. Elles ne doivent pas entraver la circulation des piétons ni des voitures.



Engagement du lotisseur

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

S'ADAPTER À LA PENTE

Pour limiter les terrassements coûteux ou inesthétiques : talus vertigineux, murs de soutènement démesurés, déblais trop importants, ... et les risques associés tels que glissement de terrain et déviation du chemin de l'eau de pluie

FAVORISER LES ILOTS DE FRAICHEUR

Pour réduire l'effet d'îlot de chaleur urbain, l'utilisation de la climatisation dans les maisons et pour enrichir la biodiversité

GÉRER LES EAUX DE PLUIE À CIEL OUVERT

Pour limiter la saturation des stations d'épuration et le rejet des eaux usées dans la nature et limiter les inondations

GÉRER L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Pour assurer la dépollution et la qualité de l'eau avant de retourner dans la nature, la qualité de l'eau dépend de son assainissement.

À RETENIR

Adaptation au sol

Art UB 11.3 - « Pour les murs de soutènement, un équilibre entre déblais et remblais est à rechercher. Les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par des constructions nécessitant des murs de soutènement de plus de 3 mètres de hauteur sont interdits. »
 Art UB 11.4 - « La construction doit s'adapter au sol et non l'inverse. Les constructions de plain-pied usant de piliers ou de terrassements excessifs sont interdites. La conception de bâtiments à étages, à petite emprise au sol et à terrassements modérés est recommandée. »

Perméabilité

Art UB 13.1 - « Au minimum 35% ou 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace perméable », en pleine terre comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée,
 - « 50% des espaces perméables doivent être réalisés en un seul tenant » afin de créer un véritable jardin,
 - « 50% de la marge de recul entre la voie et la construction doit être traitée en espace perméable planté en pleine terre »,

Art UB 11.2 - « Pour les toits terrasses végétalisés, le projet de construction doit démontrer la réelle capacité technique du bâtiment à permettre la création d'un « jardin sur toiture » pérenne (résistance des matériaux, hauteur de substrat suffisante, dispositif d'arrosage, accès entretien, choix d'essences végétales adaptées au microclimat, etc.). »

Confort thermique

Art UB 15 - « Les façades seront plantées par arbres et arbustes sur 60 % de leur linéaire sur une bande d'au moins 3 m de profondeur. »

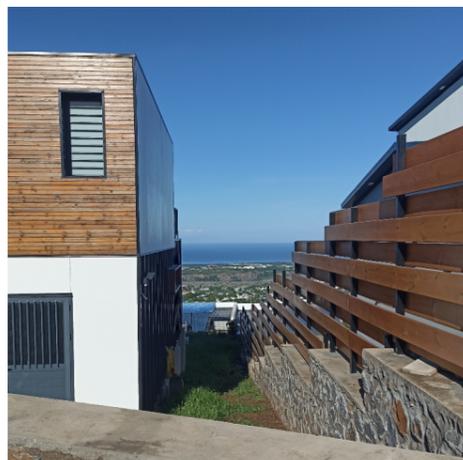
S'ADAPTER À LA PENTE NATURELLE POUR LIMITER LES RISQUES NATURELS



Marine Martineau architectures - © Charles Delcourt

Jouer avec les courbes de niveau
L'aménagement devra faire en sorte que la construction s'adapte au sol naturel et non l'inverse. Toute nouvelle construction, toute plantation, tout terrassement... a un impact visuel immédiat en mi-pentes. Pour faire de la topographie un atout, il s'agit de ne pas faire contre mais de jouer avec les courbes de niveau dès l'échelle de l'aménagement :

- > Accompagner la pente, en cascade avec **une succession de terrasses** suivant le degré d'inclinaison,
- > Privilégier **des rues parallèles aux courbes de niveau** pour une meilleure intégration dans le paysage et pour une meilleure gestion des eaux de pluie,
- > **Limiter la hauteur des murs de soutènement** voire privilégier les talus végétalisés,
- > **Préserver les arbres existants** dont les racines participent à retenir les sols,
- > **Des volumes perpendiculaires aux courbes de niveau** laissent des vues sur le paysage.
- > **Des volumes parallèles à la pente** limitent les terrassements.



Préserver des percées visuelles
> Privilégier l'**implantation des constructions en quinconce** pour libérer des percées visuelles,
> **Limiter les hauteurs des constructions**,
> Conserver des vues sur le grand paysage, sur le patrimoine bâti et naturel,



Christophe Bernat architecte

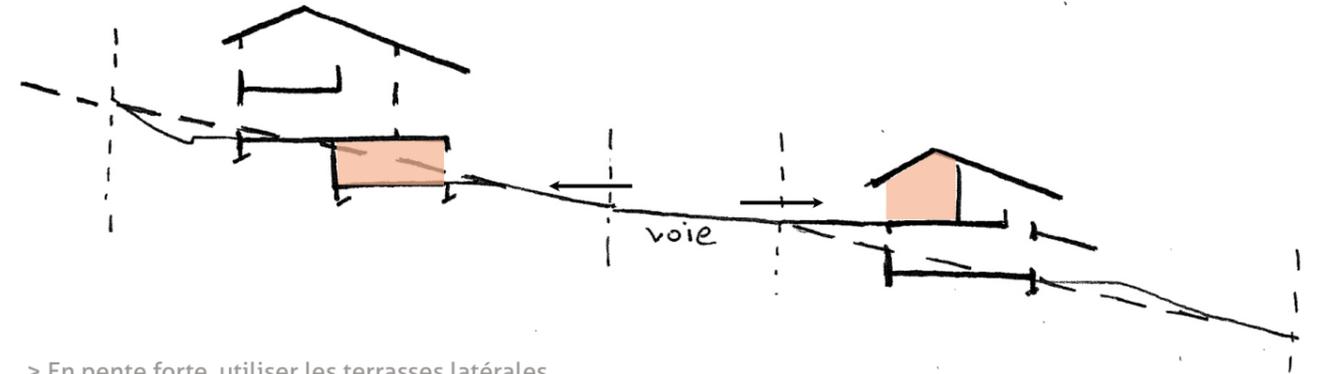
Anticiper l'accès à la parcelle

Un accès à niveau du véhicule permet de limiter les travaux de terrassements, en perturbant moins le paysage naturel.

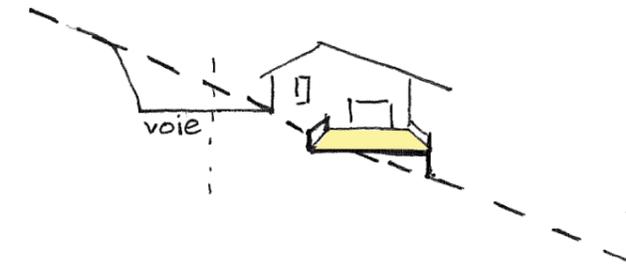
> **Penser l'accès aux constructions en cohérence avec le niveau topographique de la rue.**

> Pour un accès en bas de pente, implanter la construction à proximité de l'accès pour limiter les terrassements liés à la voiture. L'alignement du garage peut être une solution intéressante dans ce cas de figure.

> Un accès en haut de pente induit une organisation atypique de l'habitation, avec un niveau haut en relation avec l'accès voiture, amenant à installer la partie nuit en rez-de-jardin, à jouer sur plusieurs niveaux ou à dissocier le stationnement de l'habitation.



> En pente forte, utiliser les terrasses latérales,



GÉRER LES EAUX DE PLUIE ... POUR LIMITER LES RISQUES NATURELS



Favoriser l'infiltration directe des eaux de pluie

- > Identifier la nature du sol,
- > **Conserver les arbres existants** dont les racines retiennent les sols et facilitent l'infiltration de l'eau dans le sol,
- > Diminuer la production des eaux de ruissellement et leur pollution par l'utilisation de systèmes d'absorption, de surfaces drainantes et de végétaux adaptés : **bassins tampon, fossés enherbés, noues, haies végétales**, etc.
- > **Limiter les surfaces imperméables**,
- > Profiter de la déclivité naturelle du terrain pour installer les dispositifs d'infiltration,



LD Austral

Associer des dispositifs d'infiltration et de rétention aux rues

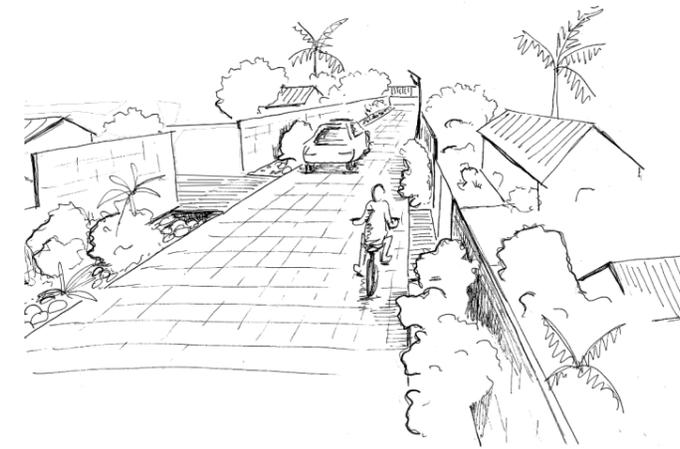
- > **Dessiner les rues parallèlement aux courbes de niveau et les accompagner de noues** pour traiter les eaux de pluie tout au long du parcours de l'eau,
- La combinaison d'une noue plantée avec la rue fait transition entre automobile et piéton.
- > Mettre en place **des techniques alternatives** : chaussées avec réservoir, enrobés poreux, ...



A l'échelle de la parcelle

- > **Limiter l'emprise de la voie** en préférant les bandes roulantes.
- > Traiter le **stationnement en pav'herbes**, scories, béton perméable, ...
- > Autoriser l'alignement du garage notamment quand la différence de niveau entre la voie et le niveau naturel de la parcelle est importante,
- > Implanter **des haies vives en doublement des clôtures** pour réussir l'intégration paysagère et préserver l'intimité des habitants,
- > Composer **des massifs**,
- > Planter **des arbres de haute tige**,

... ET FAVORISER LES ILOTS DE FRAICHEUR



Limiter les surfaces imperméabilisées

- > **Réduire la largeur des rues**,
- > Planter les bas côtés,
- > Choisir des **revêtements de sol perméables**, et à **faible albedo**,
- > Définir les possibilités d'occupation des parcelles privées,



Empreinte architecturale

Intégrer le végétal à l'espace public

Le végétal occupe une place essentielle pour donner une identité et une plus-value au quartier. Il est intégré aux espaces publics au moment de la composition générale du projet (un arbre pour donner de l'ombre, un alignement pour marquer une rue, un verger pour l'agrément...).

- > Les arbres peuvent être plantés de manière à souligner une direction, marquer une continuité, cadrer une perspective, accompagner une promenade ou créer un ombrage...
- > **Une végétation abondante adoucit les contrastes thermiques et permet d'éviter l'élévation globale de la température.**
- > La mise en place d'une **barrière végétale** peut protéger les constructions à implanter sur un site venté.

À RETENIR

Art UB 4.3 - « Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à **ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée** et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. **Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention/infiltration à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau public n'est autorisé.** Il doit être prévu **des systèmes d'infiltration ou de rétention pluviale**, type puits d'infiltration ou fossé drainant, dont le volume est calculé sur la base de 1m³ d'ouvrage pour 100 m² de surfaces imperméabilisés. »

Art UB 11.3 - « Les clôtures doivent **assurer la transparence hydraulique, écologique, aéraulique et visuelle.** »

GÉRER LES EAUX USÉES POUR LIMITER LES RISQUES NATURELS

Assainissement individuel traditionnel

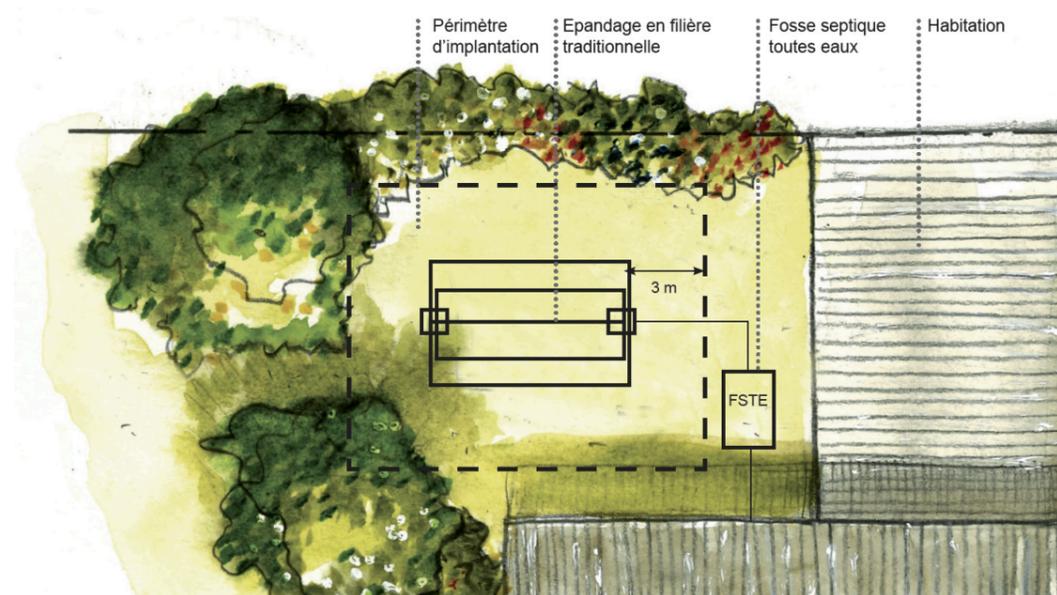
En l'absence du tout-à-l'égout, un système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon certaines règles.

Les systèmes traditionnels à filtre et à sable, nécessitent un épandage, constitué de drains, assurant la répartition des eaux usées prétraitées.

Cette zone doit être :

- > Positionnée hors des zones de circulation ou de stationnement
- > Placée hors culture, plantations et zones de stockage
- > Recouverte d'un revêtement perméable à l'eau et à l'air
- > Constituée au minimum de 45 mètres en linéaire de drains, répartis sur 25 m²

Ce système demande peu d'entretien mais reste consommateur en surface.

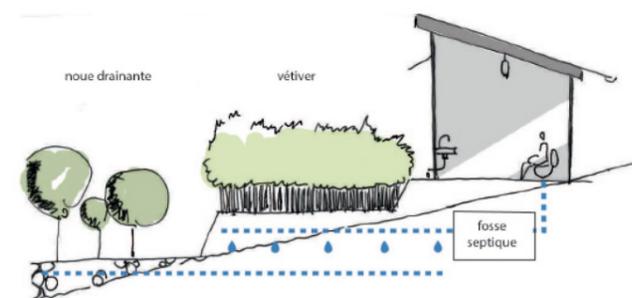


Micro-station

La rareté et cherté du foncier engendrent des parcelles de plus en plus réduites, sur lesquelles il est de plus en plus difficile de réaliser un système d'assainissement traditionnel en fosse toutes eaux.

Des filières dites « agrées » plus compactes existent, avec une emprise au sol moyenne de 5 m² contre les 25 m² des filières traditionnelles.

Les inconvénients majeurs restent leur consommation électrique et une nécessité de vidange régulière par une entreprise agréée.



© LEU Réunion

Le filtre planté

Ce dispositif utilise l'action de plantes pour épurer naturellement les eaux usées après un passage dans une fosse toutes eaux.

Ces eaux passent dans des bassins de graviers où sont plantés des végétaux macrophytes comme les joncs ou les roseaux. Ces derniers oxygènent les bactéries épuratrices dans le sol et les aident à se développer afin de purifier l'eau.

Ce système ne produit quasiment pas de boue. L'eau peut être réutilisée pour arroser le jardin.

Le filtre compact

La phase de filtration intervient dans une seconde cuve qui contient un filtre en fibre de coco, en laine de roche, en zéolithe ou en coquilles de noix.

- > facile à utiliser,
 - > silencieux et écologique,
 - > performant et durable (10 à 25 ans).
- Mais, il doit être entretenu régulièrement et reste plus sensible aux mouvements du terrain

Assainissement semi-collectif

Plutôt que de prévoir l'assainissement de manière individuelle, il est moins cher, et donc plus intéressant d'installer l'assainissement non collectif pour un lotissement en entier.

- > La mutualisation sur un espace collectif libère les parcelles privées. **Le promoteur peut mieux valoriser le foncier à commercialiser : l'aménagement de plus grandes maisons et de plus grands jardins d'un seul tenant.**
- > La gestion et l'entretien sont facilités et moins onéreux.
- > Un raccordement plus facile à un futur réseau collectif et donc une réserve foncière potentielle.

Les systèmes traditionnels restent gourmands en surface mais les filières agrées sont intéressantes à l'échelle d'un lotissement avec leurs coûts de fonctionnement mutualisés (consommation électrique).

À RETENIR

Art UB 4.2 - Eaux usées

« Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence ou l'insuffisance de ce réseau collectif d'assainissement, un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, est autorisé. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif d'assainissement, une fois celui-ci réalisé.

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, la superficie des parcelles devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. »

Quelque soit le système d'assainissement, il doit être implanté :

- > À une distance minimale de 3 m de toute construction,
- > À une distance minimale de 3 m des limites du terrain,
- > À une distance de 3 m des haies, arbustes et arbres.

Le système racinaire des arbres pouvant s'étaler, il serait préférable de les planter à une distance de 5 m pour éviter la colonisation des drains par les racines.

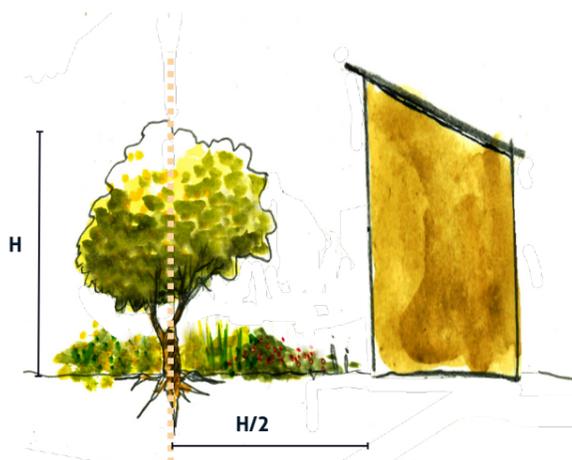
Faire appel au Service Public d'Assainissement Non Collectif

Le système d'assainissement non collectif doit être validé par le SPANC avant le dépôt du Permis de construire. Il est également à consulter à l'achèvement des travaux et à l'occasion de contrôles périodiques.

BIEN PLANTER ET ENTREtenir POUR ASSURER LA QUALITÉ DANS LE TEMPS

COMPOSER AVEC LES ARBRES EXISTANTS

> Penser à **composer avec les arbres existants** car un arbre prend au moins 10 ans pour atteindre sa taille adulte. Un arbre adulte, avec son système racinaire développé, retient mieux les terres et résiste mieux aux cyclones. Il dispose d'un port plus généreux en ombre. Il peut être intéressant de solliciter l'avis d'un expert en santé de l'arbre pour faire un diagnostic des arbres existants. Il évalue quels individus sont dangereux afin de faire le choix des arbres à conserver et ceux à abattre.



BIEN POSITIONNER LES NOUVEAUX SUJETS

Des distances à respecter

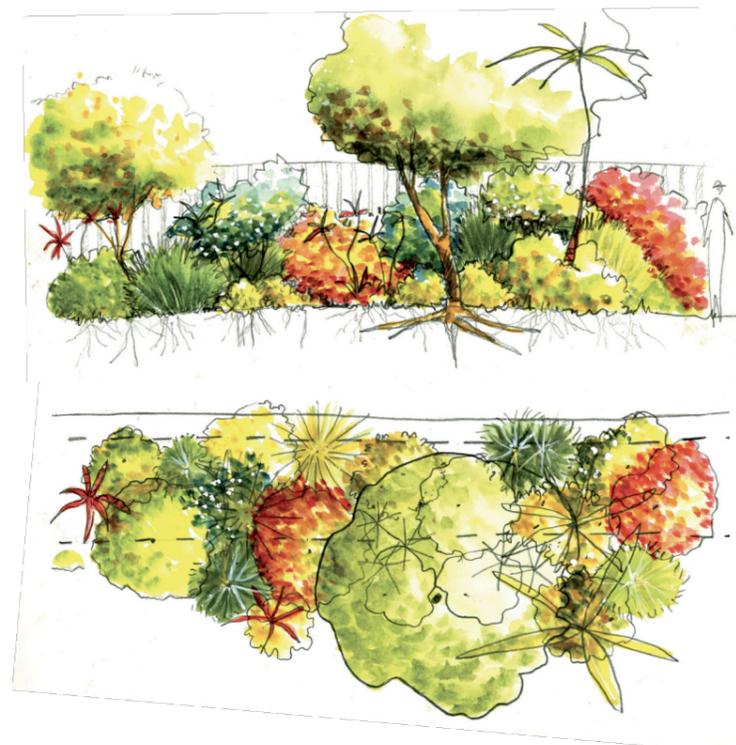
> Anticiper la taille de l'arbre adulte avant de le planter,
 > Planter un arbre à une distance de tout bâtiment équivalente à la moitié de sa hauteur adulte, hors systèmes racinaires très traçants,
 > Planter les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres, à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine,
 > Planter les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

DES ESSENCES ADAPTÉES

> Choisir les essences adaptées à leur implantation, orientation et usage,
 > Se référer à la palette végétale annexée au PLU,
 > Proscrire l'introduction d'espèces envahissantes.

FOISONNEMENT ET DENSITÉ VÉGÉTALE

Un entretien aisé, un rafraîchissement naturel et de l'intimité,
 > Diversifier les essences pour diminuer les risques de maladies,
 > Planter serré pour limiter le développement des «mauvaises herbes»,
 > Jouer sur les hauteurs des plantations pour créer de l'ombre et éviter que les sols se réchauffent et redistribuent la chaleur,
 > Planter en épaisseur pour briser les vues et filtrer les poussières,
 > Éviter le gazon pour limiter l'arrosage et le désherbage.



ENTRETIEN

> Recourir à des professionnels,
 > Il est vivement conseillé de mettre en place un contrat d'entretien (durée de 3 ans minimum) avec de préférence l'entreprise de paysage ayant réalisé les travaux,
 > Anticiper le système d'arrosage, privilégier un système intégré (goutte-à-goutte, aspersion, ...) à la place d'un entretien manuel et épisodique.
 > Privilégier des pratiques douces de gestion des jardins (paillage, zéro phyto, gestion différenciée, ruches, ...),
 > Privilégier la collecte des eaux grises et leur stockage pour l'irrigation des jardins.
 > Tous les espaces verts ne doivent pas être entretenus et plantés de manière identique (les prairies fleuries sont des alternatives au gazon, les vivaces peuvent compléter les massifs d'annuelles).

À RETENIR

Art UB 13.2 - «Le choix des plantations tiendra compte du contexte climatique, en privilégiant les essences adaptées au secteur (ensoleillement, température, pluviométrie).

Les jardins de production ou jardins familiaux sont également considérés comme espaces plantés de pleine terre et peuvent être intégrés au calcul d'obligation minimale de traitement de l'unité foncière en espace perméable.»

«Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants présents sur site doivent être recensés et maintenus. En cas d'impossibilité technique de conservation ou par mesure de sécurité, ils peuvent être remplacés uniquement par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité. Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.»

«L'introduction d'espèces envahissantes est proscrite, notamment celles indiquées dans les annexes du règlement du PLU. Il est recommandé de favoriser les plantations d'espèces végétales indigènes et endémiques, adaptées au contexte bioclimatique et choisies prioritairement dans la liste annexée au PLU.»

Basse



Ayapana

Buissonnante



Bois de tension

Arbustive



Bois d'arnette



Euryops



Gardenia



Frangipanier



Russelia



Galphimia



Bois de joli coeur

ACCOMPAGNEMENT ... POUR ASSURER LA QUALITÉ DANS LE TEMPS

Accompagnement architectural

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

> La mise en place par la commune d'un architecte-conseil ou paysagiste-conseil pour le suivi des projets individuels sur sa commune est une démarche intéressante.

> La présence d'un architecte coordinateur à l'échelle du lotissement permet de gérer les contraintes telles que la juxtaposition des architectures, la gestion des implantations sur les parcelles, ou encore l'organisation des accès dans des espaces restreints. L'architecte validera les projets proposés par les di érents acquéreurs et garantira ainsi le respect du règlement du lotissement. Généralement prévue par l'aménageur, l'accompagnement architectural est assuré par le concepteur du lotissement : architecte, urbaniste, paysagiste. Il aide le porteur de projet à mieux comprendre le règlement du lotissement, son cahier des charges et les recommandations qui l'accompagnent. Cet échange permet une négociation concrète avec les particuliers, à di érentes étapes de leur projet tout en s'assurant de la bonne application du règlement, facilitant ainsi la délivrance du permis de construire.

> La construction d'un bâtiment témoin peut servir de référence aux co-lotis.



Information des habitants

Il incombe au lotisseur et à la commune d'informer le futur habitant sur les démarches que celui-ci doit engager et de le sensibiliser sur les conséquences de ses choix d'aménagement individuel.

En amont, le lotisseur incite à la découverte du terrain, fournit des explications sur la portée juridique de chacune des pièces du dossier et sur les règles d'urbanisme en vigueur. La communication est importante. Il est essentiel de sensibiliser les habitants au projet :

- > Découverte du terrain,
- > Réunions de présentation des principes du projet d'aménagement pour que les habitants le comprennent et le partagent.
- > Signature d'une charte de qualité par les co-lotis pour les impliquer dans la réussite du projet, plus particulièrement sur les aspects de respect du site et d'intégration au quartier.
- > Remise de livrets d'accueil aux futurs acquéreurs : ils décrivent les ambiances du quartier, les formes architecturales, les matériaux locaux, les plantations (listes de végétaux), le rôle des professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes), les coordonnées des organismes conseils.
- > Réalisation de fiche de lots pour expliquer les possibilités constructives de chaque parcelle.

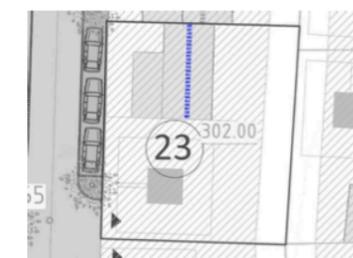
... ET ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les règles qui suivent s'appliquent à l'ensemble des lots.

Les toitures :

Les toitures devront respecter l'orientation de la ligne de faîtage principale définie sur la fiche de lot (PA10b).



Indication du faîtage sur la fiche de lot

OUVERTES AU PUBLIC

Les règles qui suivent s'appliquent à l'ensemble des lots.

Les accès des véhicules aux parcelles se feront obligatoirement dans le respect de l'aménagement réalisé, aux endroits prévus à cet effet.

Les accès aux lots se feront comme indiqués sur les fiches de lots.

La création d'une aire de stockage des bacs OM est obligatoire et doit se faire dans l'emprise du lot. Elle devra être réalisée de façon attenante à l'entrée et intégrée au travers d'un dispositif qualitatif à la clôture ou au garage.



Règlement lotissement Pré vert - Zone UP

Etablir un règlement de lotissement

Il permet de faire respecter le plan de composition. Il doit imposer ce qui est essentiel pour assurer la qualité des constructions et une cohérence globale du projet urbain.

Les règles peuvent approfondir les prescriptions sur l'implantation des constructions, leur orientation, leur aspect extérieur, le traitement des limites, l'organisation des stationnements et des annexes et l'aménagement paysager de la parcelle. Ils s'accompagnent de croquis de principe.

Les obligations opposables apparaissent sur un document graphique en plan et en volume : surface d'implantation constructible, obligation d'alignement, de mitoyenneté, accès à la parcelle, orientation des faîtages le cas échéant, palette de couleurs, ...

LES ACCES HAUTS

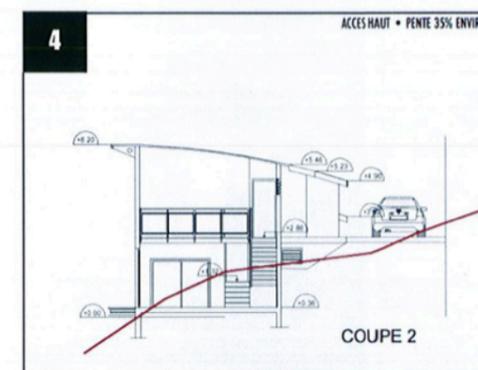


Situation minoritaire, 8 parcelles sur 30, celle-ci induit un projet sans doute plus atypique, avec, sur les terrains les plus en pente, une construction sur deux niveaux :

- un niveau haut en liaison avec l'accès voiture
- un niveau bas en rez-de-jardin

Cet aménagement, respectueux du terrain naturel, a pour avantage de maintenir des vues importantes depuis le niveau haut (illustration 4).

L'inconvénient étant principalement le rapport moins direct au jardin. La qualité de la varangue est alors fondamentale (illustration 5).



Règlement lotissement Jules Joron - Duteilh-Perrau

