

Éditorial



Concevoir des lotissements respectueux d'un développement durable de la Loire.

La construction d'un paysage est le fruit des activités qui se déroulent sur le territoire (espaces collectifs, constructions, clôtures, plantations...). Assurer la qualité des lotissements revient donc à assurer la qualité de nos paysages. Or leur préservation et leur mise en valeur est l'une des priorités du Conseil général.

Avec l'évolution des territoires et des modes de vie, la conception des lotissements doit s'adapter à de nouveaux enjeux. Elle doit se faire avec un souci accru d'une gestion économe de l'espace et tenir compte de la mixité de l'habitat. C'est ainsi que nous respecterons les conditions nécessaires à un développement durable.

La qualité des lotissements est de la responsabilité de tous : collectivités, aménageurs, concepteurs, constructeurs, habitants. Les collectivités peuvent véritablement agir avec un certain nombre d'outils à leur disposition pour assurer la qualité d'un lotissement. En premier lieu, le document local d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme ou carte communale) oriente la qualité des projets notamment par la localisation des secteurs de développement, leur densité, les formes d'habitat et les dispositions visant à leur insertion urbaine et paysagère. Le projet lui-même peut être travaillé en amont par la réalisation d'une étude préalable d'aménagement permettant de déterminer les options d'aménagement.

Elle peut alors servir de base pour des recommandations à soumettre aux lotisseurs sur les éléments de qualité et pour mener des discussions préalables avec eux sur le programme. Enfin, le permis d'aménager un lotissement permet d'imposer des exigences de qualité notamment à travers le projet architectural, paysager et environnemental, composante majeure du dossier. Il est essentiel que la collectivité puisse s'entourer de professionnels compétents (urbanistes, paysagistes, architectes, spécialistes de l'environnement...) ou le fasse valoir auprès de l'aménageur pour la conception générale du projet et pour le suivi de sa mise en oeuvre. Tout au long des différentes phases, du montage à la mise en oeuvre en passant par la conception intégrant des modalités de gestion durable, la collectivité se doit d'accompagner les projets pour leur donner qualité et cohérence.

Grâce à ce document, nous avons souhaité sensibiliser les élus et les différents acteurs impliqués (aménageurs, concepteurs, constructeurs, géomètres...) sur tout ce qui contribue à la qualité d'un lotissement destiné à l'habitat.

Nous l'avons élaboré à l'initiative du Conseil général, dans le cadre de sa charte de l'environnement. Nous tenons donc à remercier les partenaires qui ont travaillé avec nous : la DDEA de la Loire et Epures, l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise.

Michel Chartier,

Vice-Président
du Conseil général de la Loire,
chargé de l'environnement



Bernard Bonne,

Président du Conseil général
de la Loire

Introduction

L'HABITAT INDIVIDUEL ET LES LOTISSEMENTS

UN HABITAT PAVILLONNAIRE CONSOMMATEUR D'ESPACE

L'habitat pavillonnaire représente aujourd'hui la majeure partie des logements construits en France. Il génère une forte consommation d'espace.

Sur le territoire Sud Loire, plus de 2000 hectares ont été consommés entre 1991 et 2003, soit une moyenne de 170 hectares par an, essentiellement en habitat individuel pur (88%) et de manière marginale en opérations d'individuels groupés (4%).

La densité moyenne pour l'habitat individuel pur est de l'ordre de 7 logements à l'hectare, avec une moyenne de près de 1400 m² de terrain par logement sur cette période.

UNE CONSOMMATION MOINDRE EN LOTISSEMENTS

Une démarche conduite au niveau national* a mis en évidence le fait que la consommation d'espace est moindre dans les lotissements (ainsi que dans les ZAC).

En effet, l'habitat individuel pur en diffus représente une densité moyenne de l'ordre de 5 logements à l'hectare tandis que celle-ci est de l'ordre de 10 logements à l'hectare en lots libres aménagés (lotissement ou ZAC).

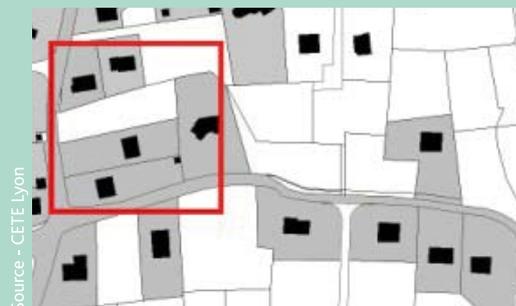
Plus récemment, une enquête nationale conduite en 2006 (cabinet Adéquation pour le SNAL, Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs) a mis en évidence une densité moyenne pour l'habitat individuel pur de 6,9 logements à l'hectare en diffus et de 13,5 logements à l'hectare en lots aménagés.

Or, l'habitat individuel en lots aménagés (lotissements principalement) n'est pas aussi répandu qu'on peut le penser. En effet, celui-ci représentait 20% des logements commencés selon les données des directions régionales de l'Équipement statistiques entre 2000 et 2004.

L'enquête récente du SNAL pour l'année 2006 porte cette part à 33 %, dont une majorité d'opérations dans des pôles urbains, la construction en diffus (hors procédure) restant largement dominante.

Ainsi, le lotissement apparaît comme un mode de faire permettant de mieux organiser le développement urbain, à condition de prendre en compte un certain nombre de paramètres.

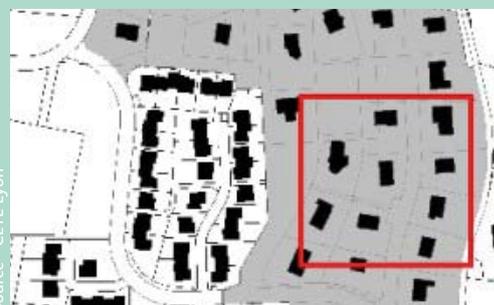
(*cf méthode de caractérisation du développement résidentiel d'un territoire et de calcul de la densité et de la surface occupée, CETE de Lyon (D. Déléaz), Juin 2007).



Source - CETE Lyon



Individuel pur en diffus hors procédure : 5 à 7 logts/ha



Source - CETE Lyon



Individuel pur en lots aménagés : 10 à 15 logts/ha



Source - CETE Lyon



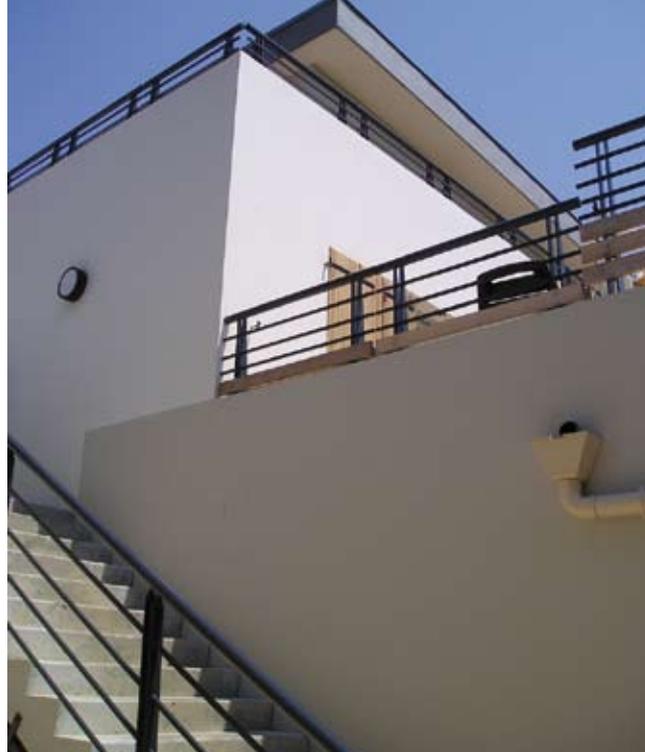
Individuel groupé (permis unique) : 15 à 35 logts/ha

UNE DIVERSITÉ DE FORMES ET DE DENSITÉS À RECHERCHER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Des densités plus importantes peuvent être recherchées dans les lotissements (et les ZAC) à la manière des opérations groupées d'habitat individuel (permis unique) afin de réduire la consommation d'espace (15 à 35 logts/ha).

Les PLU peuvent favoriser ces formes d'habitat.

En outre, la réalisation d'opérations mixant lots libres destinés à la maison individuelle pure et lots (ou îlots) destinés à des opérations groupées d'habitat individuel, ou d'habitat intermédiaire (plusieurs logements par maison avec accès individuels, jardins ou terrasses), voire de petits collectifs est de nature à offrir un panel de réponses aux attentes diverses des ménages et à la mixité sociale. C'est aussi la possibilité d'y intégrer des services.



LE LOTISSEMENT URBAIN : UNE FORME DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE À RÉINVENTER

La plupart des opérations de lotissements visent l'habitat individuel. Or, certaines villes se sont développées, voire ont été créées sous forme de lotissements (Versailles, La Baule...).

Leur organisation a permis des évolutions tant dans la forme ou la densité des types d'habitat que dans la diversité des programmes (commerces, services...).

Ainsi la procédure de lotissement* peut être utilisée pour des opérations urbaines comme alternative à la procédure de ZAC, notamment lorsque la collectivité est propriétaire des terrains.



L'habitat intermédiaire :
le regroupement de plusieurs logements par maison avec accès individuels (densité variable : 35 à 80 logements/ha, voire plus).

***Définition (article L 442-1) :**

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.



LA LOCALISATION : UN ÉLÉMENT DÉTERMINANT

L'INSERTION DANS LE TERRITOIRE

Le plus souvent localisé dans les territoires périurbains, voire ruraux, l'habitat pavillonnaire pur (faible densité) engendre un étalement urbain important et sur des secteurs n'étant pas toujours propices à l'urbanisation en matière d'impacts sur l'environnement.

LES COÛTS DE L'HABITAT PAVILLONNAIRE

L'habitat pavillonnaire a aussi un coût à la fois pour l'aménageur et la collectivité, mais aussi pour l'usager.

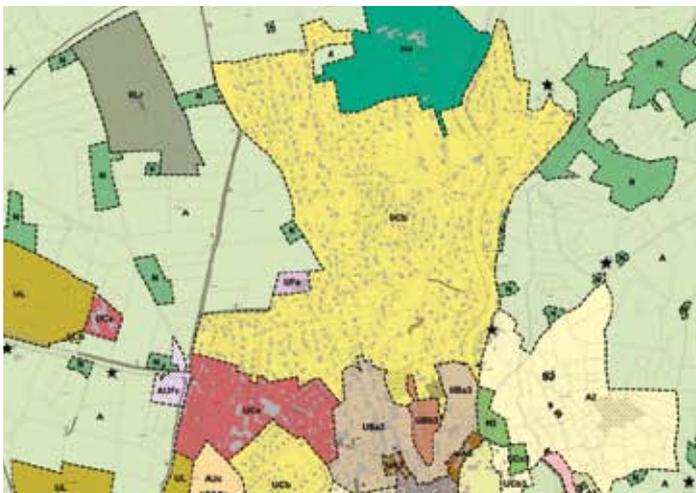
Il peut peser lourdement sur le budget déplacements du ménage, notamment lorsque le lotissement est éloigné des services et des transports collectifs, ceci d'autant plus avec l'augmentation du prix de l'énergie.

Aussi, il apparaît nécessaire de rechercher l'intégration des opérations nouvelles dans le territoire communal.

LE RÔLE DU DOCUMENT D'URBANISME DANS LES CHOIX D'URBANISATION EN AMONT

Une composante essentielle de la qualité d'un lotissement se joue au niveau du PLU ou de la carte communale dans les choix de localisation des sites urbanisables.

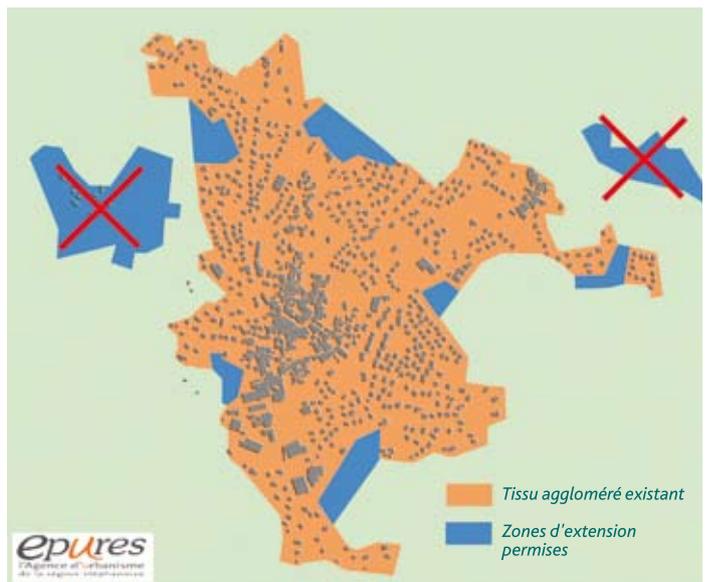
Ceux-ci doivent être effectués au regard des lieux de vie (centre de la commune notamment), des équipements et services, de la desserte (transports en commun, voirie), de l'insertion dans le paysage et l'environnement dans ses différentes composantes (relief, exposition, vents dominants, nuisances...).



Tout particulièrement, la délimitation des espaces urbanisables en continuité avec les noyaux urbains existants est un préalable pour la qualité d'un lotissement et le développement durable du territoire, notamment en limitant les déplacements motorisés et en préservant l'intégrité des espaces agricoles et naturels.



Des choix de localisation déterminants au niveau du PLU ou de la carte communale : contenir les constructions nouvelles dans l'enveloppe bâtie existante ou en contiguïté avec celle-ci en respectant les lignes de force du paysage.



Un principe de continuité de l'urbanisation nouvelle avec le tissu aggloméré existant (principe contenu dans le projet de Scot Sud Loire).