

Chapitre 03

L'ÉCRITURE DU PROJET :
définir un cadre pour
la bonne insertion
de chaque construction

3.1

LA TRADUCTION DES OPTIONS DU PROJET

LE PLAN DE COMPOSITION : UN DOCUMENT ESSENTIEL POUR ÉCRIRE LE PAYSAGE FUTUR

Expression du projet architectural, paysager et environnemental dans les trois dimensions, celui-ci traduira les éléments de qualité identifiés avec notamment :

. Le tracé des espaces collectifs (voirie et autres espaces) et leurs principes de traitement paysager :

Ceux-ci doivent permettre, par un choix judicieux de leur dessin, d'assurer :

- **l'insertion urbaine** de l'opération (maillage avec la voirie existante et les modes doux, équipements et lieux de vie...)
- **l'insertion** des aménagements et du bâti **dans l'environnement** et le **paysage** (pente, exposition, éléments existants...)
- **la divisibilité** des îlots privatifs et donc **l'évolutivité** et la **mixité** possible des formes urbaines liées au dessin des îlots
- l'intégration d'espaces de jeux ou d'agrément et de dispositifs environnementaux (bassins, noues de collecte des eaux pluviales...) dans la **composition d'ensemble**
- **l'optimisation** de ces espaces collectifs et notamment de la **voirie** en retrouvant des échelles humaines
- le **phasage** de l'opération
- le développement de la **trame végétale**.

. L'ordonnement du paysage sur les parties privatives à travers

- le jeu d'**implantation des constructions** (par rapport aux voies et espaces collectifs ; parties non constructibles contribuant au paysage, ...), leur adaptation à la pente, leur ordonnancement en hauteur...

- par le **traitement des abords** : limites entre espaces collectifs et privatifs dont clôtures, accès garages et annexes éventuelles ; mouvements de terrain...

Le plan de composition peut avoir une portée différente selon les cas :

- document de **recommandations** pour orienter les projets individuels et expliquer les intentions du projet
- document **prescriptif** à caractère contractuel annexé au cahier des charges de cession de terrain
- document prescriptif à caractère **règlementaire** (voir ci-après).

. Le règlement (facultatif) :

Celui-ci pourra comporter des règles plus précises que le document d'urbanisme : accès, voirie, implantation des constructions (voies et aux limites séparatives), stationnement, aspect extérieur des constructions et des abords (mouvements de sol, clôtures...), traitement des espaces libres et plantations. Il pourra aussi donner au **plan de composition** un caractère obligatoire en l'intégrant au règlement.

Afin de faciliter la prise en compte des objectifs de qualité par les acquéreurs, il peut être très utile d'établir une **fiche par lot** reprenant les prescriptions du plan de composition et du règlement éventuel.

. Le cahier des charges (facultatif) :

Document de droit privé, il définit les droits et obligations des acquéreurs. Il peut aussi inclure des prescriptions autres que les règles d'urbanisme comme la qualité environnementale des constructions : options énergétiques, gestion des eaux pluviales...

À titre d'exemple à Saint-Médard-en-Forez (42), le cahier des charges du lotissement des Sagnes impose des cuves de récupération d'eaux pluviales sur chaque lot.



Exemple 1 : Les Forges - 49

Dans cette opération, le plan de composition traduit les principes d'aménagement issus des études réalisées en amont sur le secteur et l'ordonnancement des constructions.

Il précise notamment :

- le tracé des voies selon s'il s'agit de voies principales, secondaires ou piétonnes et leur traitement
- la vocation et le traitement des espaces collectifs (carrefour et espace de stationnement avec traitements de sol spécifiques...)

l'ordonnancement des constructions :

- . implantation à l'alignement ou marges d'implantation maximale par rapport aux voies et espaces collectifs afin de marquer un caractère de rue (façade ou pignon, maison ou garage)
- . axes de faitage principal
- . zones non aedificandi afin de préserver des espaces ouverts
- . clôtures de murs pleins en certains points afin de souligner la continuité minérale de la rue et la greffe au tissu existant du bourg.

Il s'agit d'un document **contractuel** intégré au cahier des charges de cession des terrains.

DE LA CONCEPTION À L'ÉCRITURE DU PROJET



Exemple 2 - Caue - 56

Un plan de composition à caractère réglementaire fixant les éléments structurants du paysage : espaces collectifs, implantation du bâti, orientation des toitures, alignements bâtis venant souligner les rues ou les placettes...

