



## FABRIQUER UN QUARTIER



Pour des extensions urbaines de qualité

Maisons de villes, maisons de bourgs, développer des lotissements

CAUE 65, 14 bd Claude Debussy Tarbes 05 62 56 71 45 [www.caue-mp.fr](http://www.caue-mp.fr)

Mise à jour mai 2015

Fabriquer un quartier, autrement dit plus communément concevoir un lotissement, une extension urbaine fait partie de l'évolution naturelle de chaque commune. Le département des Hautes-Pyrénées n'échappe pas à ce phénomène de quartiers satellites.

Une grande majorité d'extensions urbaines se font au gré des opportunités foncières, sans tenir compte de l'environnement paysager et architectural. Pourtant, seulement 11% du territoire haut-pyrénéen est occupé artificiellement\* (constructions, routes, parkings, pelouses). La composante naturelle paysagère est donc très forte et omniprésente et le potentiel de terrains à bâtir également.

La topographie des Hautes-Pyrénées entraîne des disparités de situation d'étalements urbains. Le phénomène est aigu en plaine et sur le piémont avec des extensions de communes autour de l'agglomération tarbaise plus ou moins maîtrisées. Néanmoins, des extensions de communes mal maîtrisées, des implantations incohérentes au milieu des parcelles entraînent le département dans le phénomène du mitage, dénaturant notre potentiel paysager.

Pourtant les lotissements participent à l'évolution d'une commune.

Pour que cette évolution soit réussie, il est nécessaire que le découpage parcellaire, les implantations des constructions **soient en cohérence et en continuité avec la trame urbaine existante**.

C'est la raison pour laquelle une étude préalable de l'urbanisme existant est toujours nécessaire.

Dans cet esprit, le CAUE vous propose une méthodologie composée d'étapes permettant d'appréhender une stratégie globale de développement et ses enjeux et de donner du sens à l'urbain.

L'objectif de cette méthode étant de proposer une aide à la réalisation d'un projet d'extension de qualité **adapté** à l'identité de la commune.

\*Source IFEN données régionales 2008

## SOMMAIRE

Une méthode.....	P 7	Bâtir dans la pente.....	p 47
Observer et comprendre les paysages		Préconisations pour un nouveau quartier en zone de montagne et de coteaux ...	p 49
Pays de Tarbes, Haut-Adour, Pays des Gaves		Traitement des espaces collectifs	
Pays des Nestes-Barousse .....	p 9	Traitement paysager .....	p 53
Pays des Coteaux .....	p 11	Création de liens avec le tissu existant....	p 55
Pays du Val d'Adour .....	p 15	Lotir durablement .....	p 61
Des territoires en mutation .....	p 17	Établir le projet architectural, urbanistique, environnemental .....	p 69
Aménager .....	p 19	Les étapes réglementaires pour la création de lotissements.....	p 73
Définir une réflexion globale .....	p 21		
Les étapes pour réaliser des extensions urbaines de qualité	p 23		
Définir un projet urbain d'évolution de la commune .....	p 25		
Élaborer le programme d'extension			
Favoriser la continuité avec le tissu existant .....	p 31		
Favoriser la densification du village ancien et structurer le développement urbain .....	p 33		
Densifier les quartiers .....	p 35		
Implanter le bâti dans la parcelle .....	p 39		
Construire dans le caractère du bâti montagnard .....	p 45		

# UNE METHODE

Le département des Hautes-Pyrénées se caractérise par une grande diversité de paysages (plaine, coteaux, piémont, montagne). Ils se déclinent en une variété architecturale de volumes, matériaux et compositions urbaines.

Néanmoins, quelles que soient ces différences, les principes de conception d'une extension urbaine participent de la même méthode :

**OBSERVER** le contexte d'une commune (environnemental, paysager, sociologique)

**COMPRENDRE** ce contexte

**AMENAGER** en prenant en compte les spécificités de chaque commune

Données géologiques des Hautes-Pyrénées

**Montagnes** : granites, schistes, micaschiste, gneiss

**Pied de montagne** : langue calcaire massif karsifié

**Coteaux et plaine** : sables, galets de bouriane, alluvions

**Les Hautes-Pyrénées sont composées de 5 pays :**

**Pays de Tarbes/Haut-Adour**

**Pays des Gaves**

**Pays des Nestes- Barousse**

**Pays des Coteaux**

**Pays du Val d'Adour**

## OBSERVER ET COMPRENDRE LES PAYSAGES DES HAUTES-PYRENEES

### Zones de montagne:

Pays de **TARBES/HAUT ADOUR**, Pays des **GAVES**, Pays des **NESTES-BAROUSSE**

« Dans les Pyrénées, l'opposition est franche entre les versants exposés au sud et les versants exposés au nord. Côté soleil (soulane), les vallées, les pâtures sont structurées par des alignements, des allées, des bocages, des terrasses inscrites par les hommes et leurs bêtes lors de leurs parcours.

L'habitat s'y est regroupé en chapelets de villages.

Côté ombre (ombrée), la forêt s'étale jusqu'aux sommets frontaliers. Les villages, les villes thermales et les stations de ski sont les images de la domestication récente de ces espaces...

Les bourgs les plus importants, grossis par leur passé industriel se situent majoritairement en fond de vallée, à proximité des rivières.

**Les villages se sont incrustés dans le site et le paysage, en composant avec le relief.** Il a fallu modeler la pente au moyen de murs de soutènement pour ménager des espaces plats (espaces publics, cours prairies, routes...). C'est la caractéristique du paysage construit de montagne.

**Les villages se sont fondus dans les formes et dans les teintes avec leur architecture de murets, de terrasses, d'habitations de pierre, de toits schisteux... »**

« ... les villes et villages sont en transformation. Les villes regroupent actuellement les principales activités économiques de la chaîne et concentrent par conséquent la plupart des demandes de logements. Cette pression foncière est faible et engendre un développement urbain moyen.

**Toutefois, des formes urbaines nouvelles se sont développées, accolées maladroitement à la structure traditionnelle des bourgs: les lotissements, qui marquent une rupture avec les organisations spatiales anciennes, sont des grands consommateurs d'espaces et s'adaptent mal au relief ».**

*(d'après le guide pratique : valoriser l'identité des Pyrénées dans les projets d'aménagement-Editions Privat URCAUE Midi-Pyrénées)*

## PAYS DES COTEAUX



Le paysage des coteaux est morcelé en une série de vallées entrecoupées de croupes. Les plaines alluviales inondées régulièrement ont dû être drainées et assainies. Les villages sont implantés sur les pentes des coteaux, ou sur les crêtes. Certains villages très structurés sont des bastides (Trie-sur-Baïse). Dans les villages implantés sur les pentes des coteaux, l'habitat est dispersé sur la trame des chemins. Les parcelles cultivées ou bâties sont desservies par les chemins ruraux. Elles composent une trame dans le paysage. Le cœur de village est formé par l'implantation des édifices autour d'un pré commun (padouen) ou d'un carrefour de voies. En limite de piémont, la pente s'accroît légèrement, l'habitat se resserre et forme un centre de village avec quelques fermes isolées.

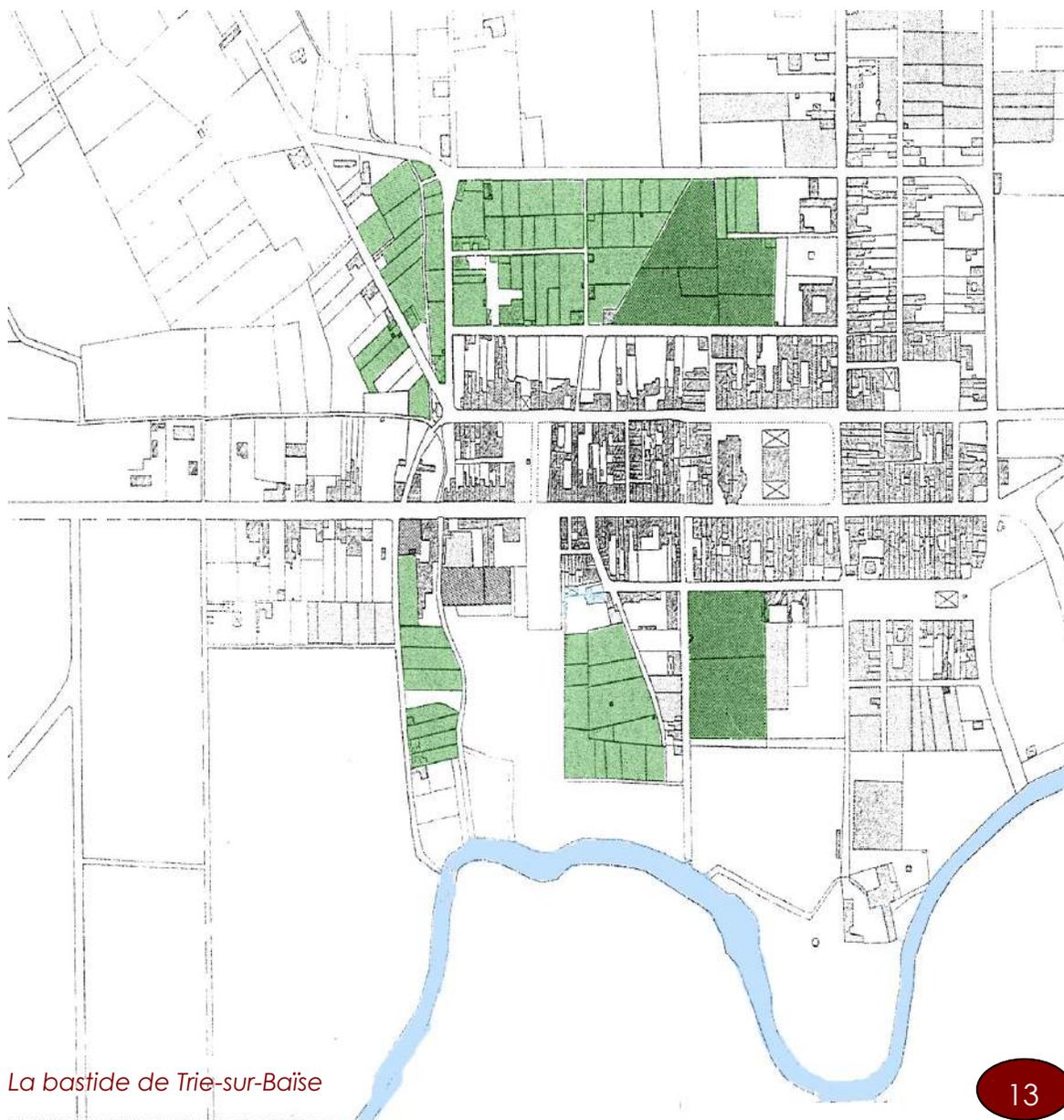
Dans les villages implantés sur les crêtes, les parcelles s'organisent de part et d'autre des voies bordées par les constructions. Leur juxtaposition, sur une disposition parcellaire commune donne forme à un habitat groupé le long de la rue.

Les bastides sont des villes composées et tramées.

Au début du XIV<sup>ème</sup> s, la création de villes nouvelles comme celle de Trie-sur-Baïse ou de Tournay procède d'un urbanisme volontaire pour la mise en culture d'un territoire jusqu'à là en friche.

Un tracé géométrique et régulier trame l'espace de la bastide. Les rues principales desservent une place centrale où sont implantés les édifices publics et où se déroulent les marchés. L'intérieur de la bastide est creusé de rues secondaires, de ruelles et d'impasses formant une suite de lieux identifiés, du public au privé. Ces rues délimitent des îlots bâtis avec un parcellaire très dense, découpé en lanières.

Entre le bourg et les champs cultivés aux abords, les quartiers de jardins font la transition entre l'espace bâti et le milieu cultivé.



(D'après « Maisons du Pays des coteaux CAUE 65)

La bastide de Trie-sur-Baïse

## PAYS DU VAL D'ADOUR

Vallées et coteaux sont les deux composantes géographiques du Pays du Val d'Adour. L'habitat groupé prédomine dans la vallée avec une concentration des principaux bourgs. La majorité des fermes sont regroupées dans des petits villages agglomérés.

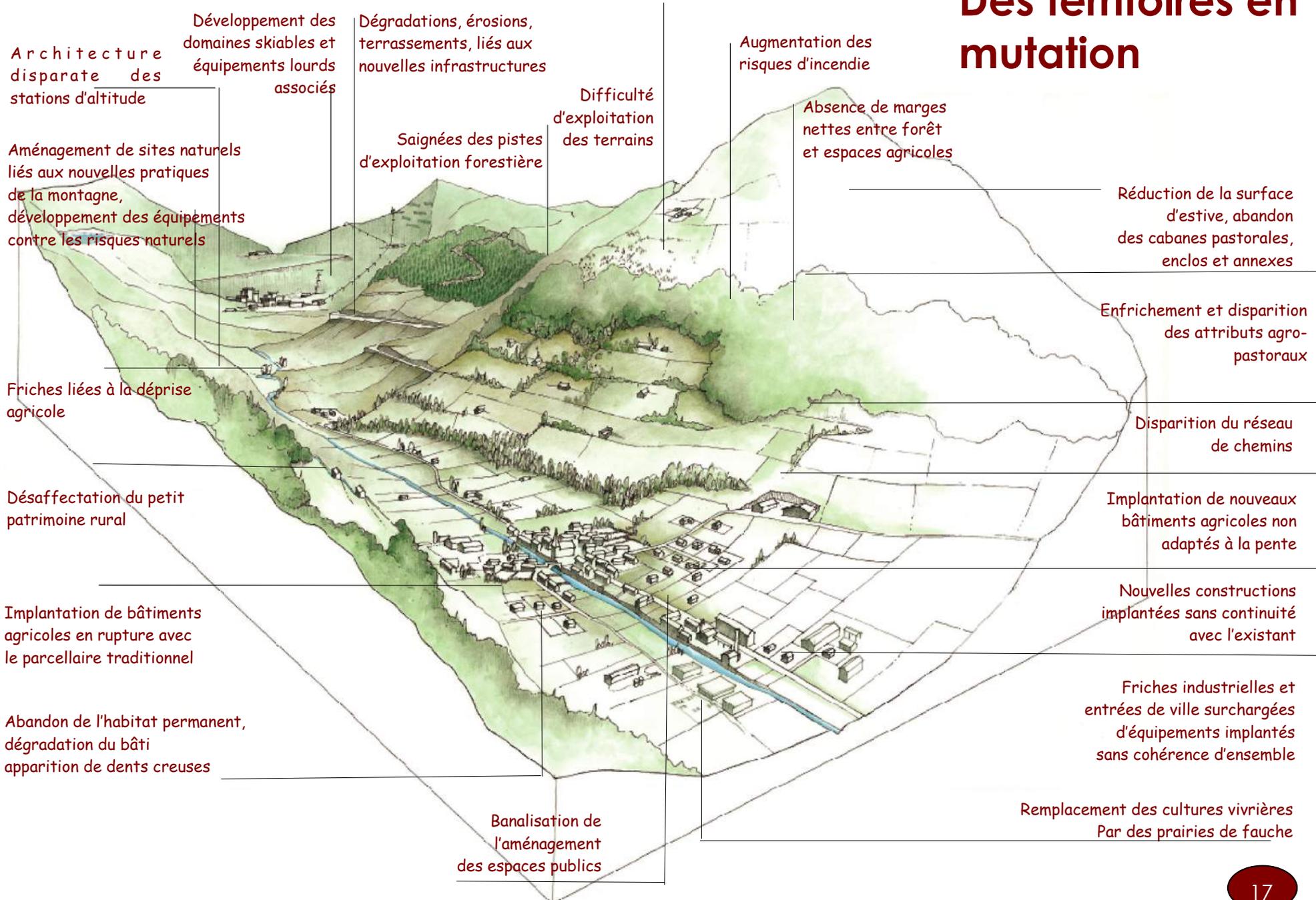
Deux types de paysages marquent fortement l'identité de cette vallée : les **villages canaux** et le **réseau de bourgs centres**. Les canaux structurent les villages de la plaine de l'Adour avec des murets de galets délimitant les espaces publics et privés (malls plantés de platanes soulignés par le canal, place autour de lavoir communal alimenté par un canal).



*Les canaux structurent Vic-en-Bigorre*

Les coteaux se caractérisent par un habitat dispersé. La majorité des communes des coteaux n'a pas de réel centre urbain. La très grande majorité de l'habitat se concentre sur les hauteurs de la « boubée » (versant en pente douce des vallées) et s'essime de manière linéaire le long des routes de crêtes (serrades). Les rares bourgs et villages agglomérés des coteaux présentent un fort intérêt architectural et paysager du fait de leur position dominante et de la topographie (Castelnau - Rivière - Basse, St Mont).

# Des territoires en mutation



La plupart des extensions urbaines, ou des nouveaux quartiers réalisées actuellement sont des opérations de lotissements qu'il convient de définir plus précisément:

« un lotissement est une procédure administrative de division foncière dans le but d'accueillir des constructions ».

Selon l'article L-442-1 du code de l'urbanisme: « *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 location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue d'implantation de bâtiments* ».

Il faut toutefois resituer les divisions parcellaires dans un contexte historique puisque l'observation de nos villes démontre qu'elles sont généralement constituées de lotissements irréguliers ou réguliers aux densités variables, développés autour de points forts (église généralement, ou canaux).

Il est donc logique d'évoquer le quartier plutôt que des lotissements. L'ensemble des quartiers, récents et anciens composent et tissent ainsi la ville.

Le travail des urbanistes aujourd'hui tend vers une restructuration des différentes trames de la ville pour lui redonner de la cohérence. Il convient donc d'établir une démarche d'aménagement des futurs quartiers.

## Définir une réflexion globale

Toute commune quelle que soit sa taille s'interroge sur son évolution, ses besoins en logements, en équipement, ses capacités de développement.

La création d'un lotissement va bien au-delà du découpage parcellaire destiné à accueillir des maisons individuelles.

Le lotissement reste le seul moyen privilégié de développer la commune, de remplir les écoles voire de repousser la désertification des campagnes. Il répond au rêve de la maison individuelle et peut être une source d'enrichissement communal s'il sait intégrer une dose de mixité et des équipements publics capables de susciter rencontres et échanges.

Il s'agit d'une extension de la commune qui nécessite d'établir un véritable **projet urbain**. Pour cela, une **réflexion globale sur l'identité et l'évolution de la commune** doit être engagée.

Chaque commune est unique, elle se définit par son histoire, son identité urbaine et sociologique. Un nouveau projet d'aménagement sur un quartier a des conséquences sur l'ensemble de la commune. Il est donc nécessaire de le prendre en compte et d'anticiper.

L'enjeu de l'extension du village du point de vue architectural et urbain est de prolonger sa structure et sa forme, de créer une organisation et des liens avec l'existant.

# LES ETAPES POUR REALISER DES EXTENSIONS URBAINES DE QUALITE

**1 - Définir un projet urbain d'évolution de la commune**

**2 - Élaborer le programme d'extension**

**3 - Établir le projet architectural, urbanistique, environnemental**

Cette méthodologie permet de prendre en compte toutes les composantes d'une commune : humaines, patrimoniales, paysagères, topographiques.

Pour faciliter l'avancement du projet, ces différentes étapes peuvent faire l'objet d'un document d'études, quelle que soit l'échelle de la commune.

Une équipe de composition pluridisciplinaire (paysagistes, urbanistes, architectes, bureaux d'études) garantira d'une volonté de cohérence globale.

# 1 - Définir un projet urbain d'évolution de la commune

- par un diagnostic urbain et paysager
- par des objectifs d'évolution sociologique de la commune

Le projet d'urbanisation est l'occasion d'anticiper l'évolution démographique et économique d'une commune. Elle sera enrichie d'une nouvelle population et par conséquent modifiée physiquement mais aussi socialement.

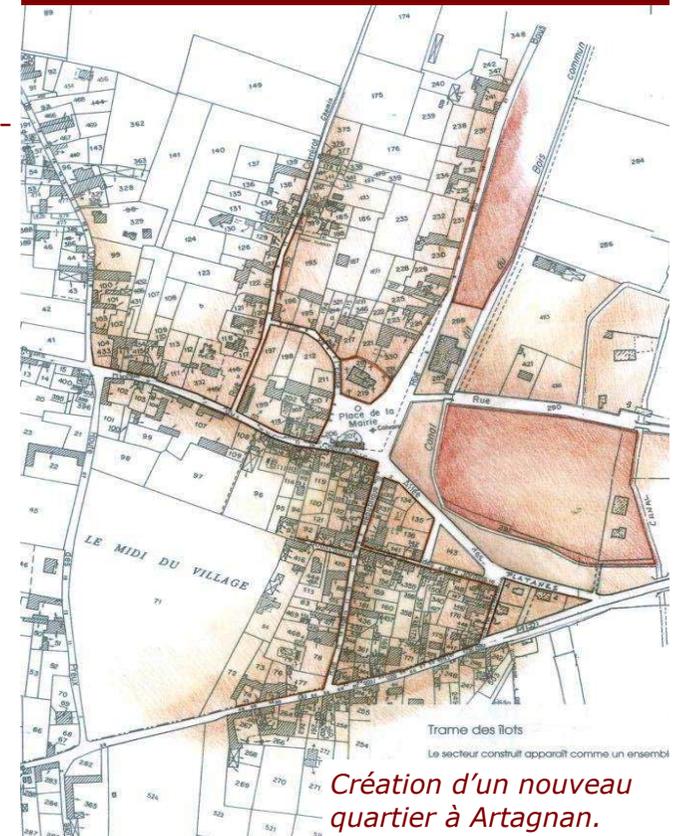
Le **diagnostic urbain et paysager** analyse les composantes du village :

- Trame et caractéristiques du bâti (son orientation, ses matériaux, ses volumes)
- Topographie,
- Réseau hydrologique,
- Réseau routier,
- Cheminements (piétons, cyclistes)
- Espaces publics,
- Patrimoine végétal
- Liaisons avec les villages environnants
- Zones agricoles

Véritable radiographie, ce diagnostic met en exergue les atouts mais aussi les faiblesses de la commune.

Il établit l'**identité** de la commune.

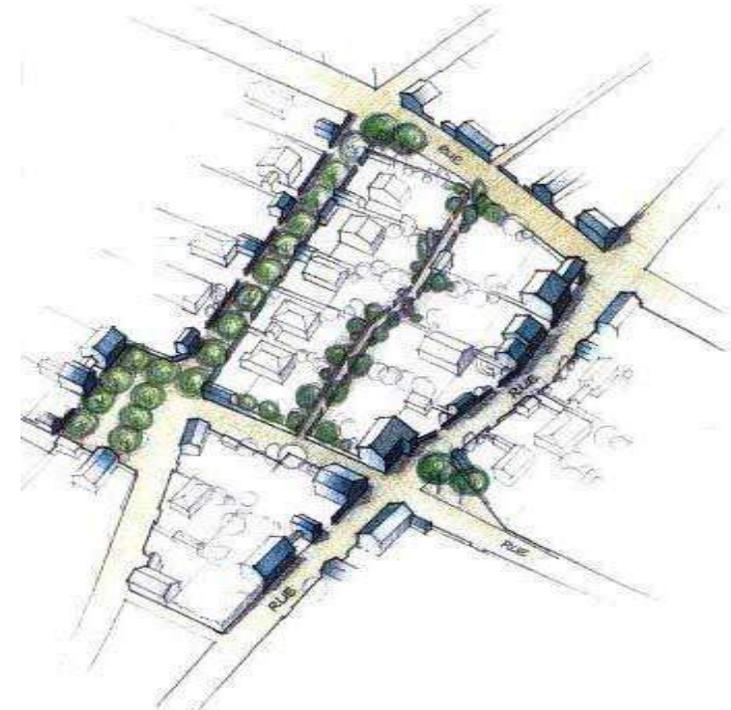
**OBSERVER  
APPRENDRE A LIRE L'URBAIN  
ANTICIPER**



Le respect de la trame, de la structure du parcellaire, le respect des matériaux locaux, des implantations en fonction de l'orientation sont des éléments garants d'une cohérence urbanistique.



*La parcelle s'organise depuis l'espace public (la rue) vers l'espace privé (le cœur d'îlots) selon le rythme :rue /cour/ maison/jardin (Cadéac)*



***Fabriquer un quartier nouveau articulé aux quartiers riverains existants.***

*Hiérarchiser les rues en fonction de leur usage, les calibrer à l'échelle du quartier. La diversité de l'espace public (placette, carrefour, variations du tracé) contribuent à la qualité des lieux.*

Cette étape doit faire apparaître les zones à urbaniser en priorité tout en se référant aux documents d'urbanisme existants (Carte Communale, Plan Local d'Urbanisme). En cas d'absence de documents d'urbanisme, cette première phase pourra être une base de réalisation pour des documents de planification.

## Prise en considération du volet paysager :



En plaine ou en montagne, les extensions urbaines doivent s'intégrer et/ou prendre en compte le paysage existant (alignement d'arbres, essences particulières, haies, cours d'eau, chemins) ainsi que les pratiques autour de ce paysage. Les voies à créer ainsi que les espaces publics devront s'insérer dans ce contexte paysager.



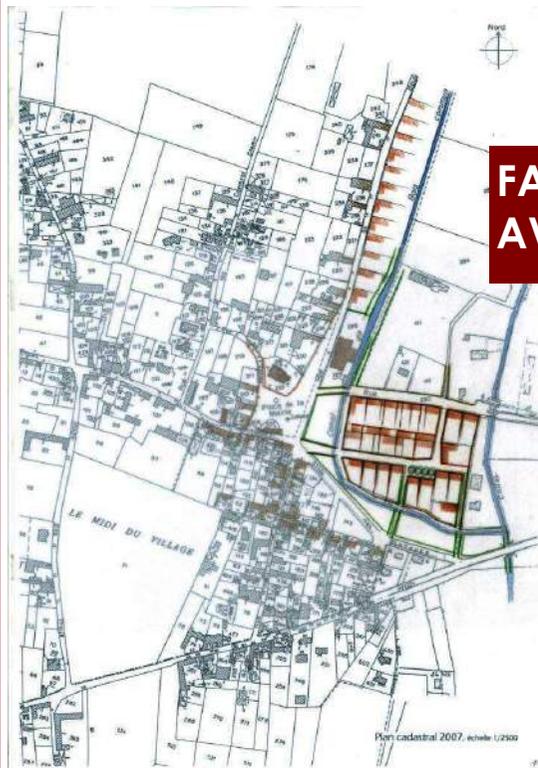
L'établissement du **contexte social et économique** va permettre de définir les enjeux d'évolution de la commune :

- Activités (commerciales, agricoles, industrielles)
- Équipements (sportifs, salle des fêtes, établissements scolaires, de santé)
- Logements sociaux

L'étude de la population existante permet d'anticiper les besoins en services publics et en logements et de déterminer **l'identité future** de la commune. Cette première étape va permettre de projeter les extensions futures (d'envisager éventuellement des achats de parcelles) en fonction d'une population à intégrer dans le nouveau tissu communal.

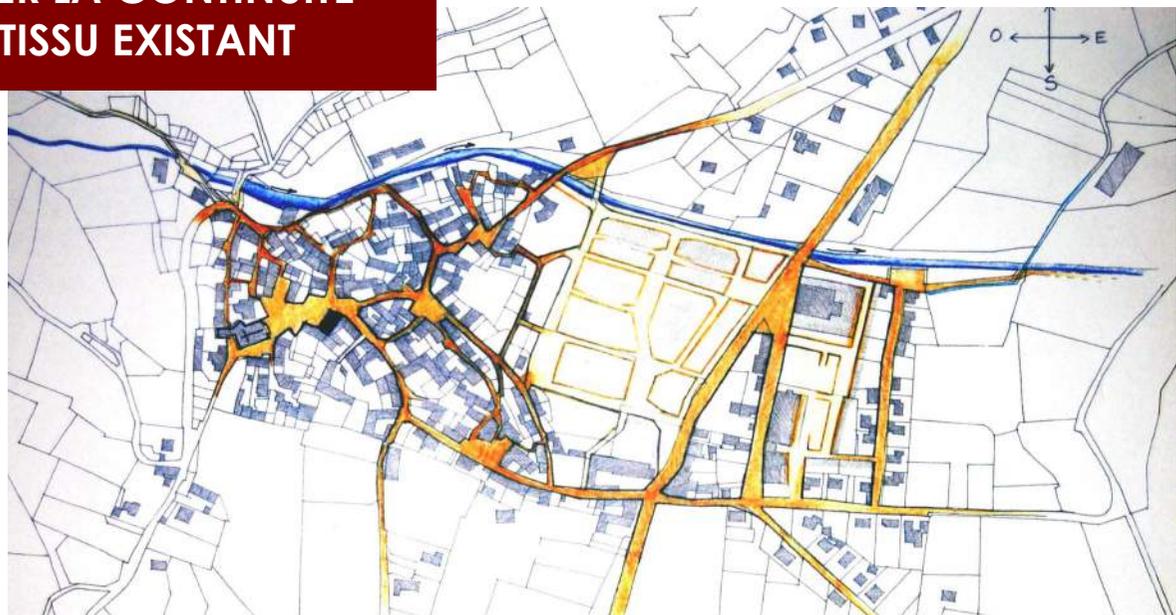
## 2- Élaborer le programme d'extension

- Cette étape implique d'avoir déterminé la zone d'accueil du futur quartier à intégrer à la commune
- avec une analyse du site d'accueil, de sa topographie
  - en déterminant des critères de densité (taille et nombre de parcelles)
  - en définissant des principes d'aménagement



*Insertion d'un nouveau quartier en limite de commune (Artagnan).*

**FAVORISER LA CONTINUITÉ  
AVEC LE TISSU EXISTANT**



*La trame des voies s'inscrit dans le prolongement du maillage des rues du village ancien en favorisant une urbanisation continue dense sans espaces résiduels. La trame relie le village haut et les quartiers bas; elle utilise et met en valeur la présence du cours d'eau comme élément de transition. (Ancizan)*

## FAVORISER LA DENSIFICATION DU VILLAGE ANCIEN ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Lutter contre le mitage du territoire et préserver le potentiel des terres agricoles
- Développer des parcelles proches du bourg et des équipements publics
- Densifier la division parcellaire
- Penser dans leur globalité les nouveaux quartiers et ne pas se limiter à la juxtaposition de projets privés.

### Densifier les bourgs anciens et créer de nouveaux quartiers en continuité avec les centres anciens

Face aux pressions urbaines et à la déprise agricole, lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain est un enjeu important.

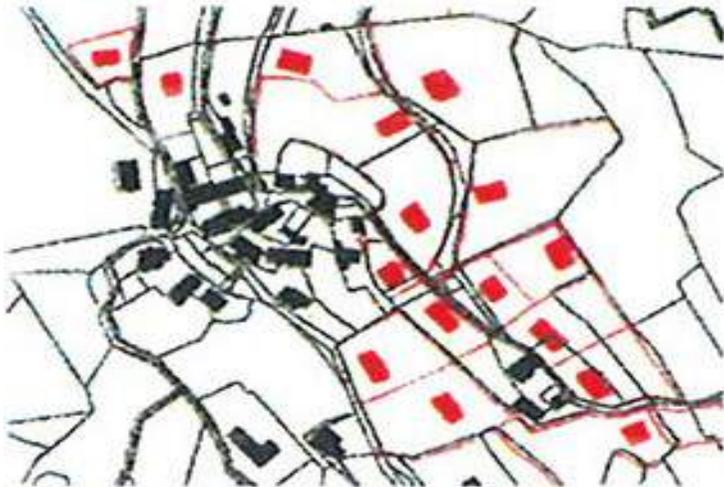
Dans les communes des Pyrénées, l'habitat des centres anciens est extrêmement regroupé, imbriqué parfois.

Or aujourd'hui, la tendance est à l'éparpillement de l'habitat, ce qui contrecarre toutes les logiques traditionnelles d'urbanisation et tend à une uniformisation des territoires sans la mise en valeur de

*Le nouveau quartier est construit en continuité de la commune (Azereix).*



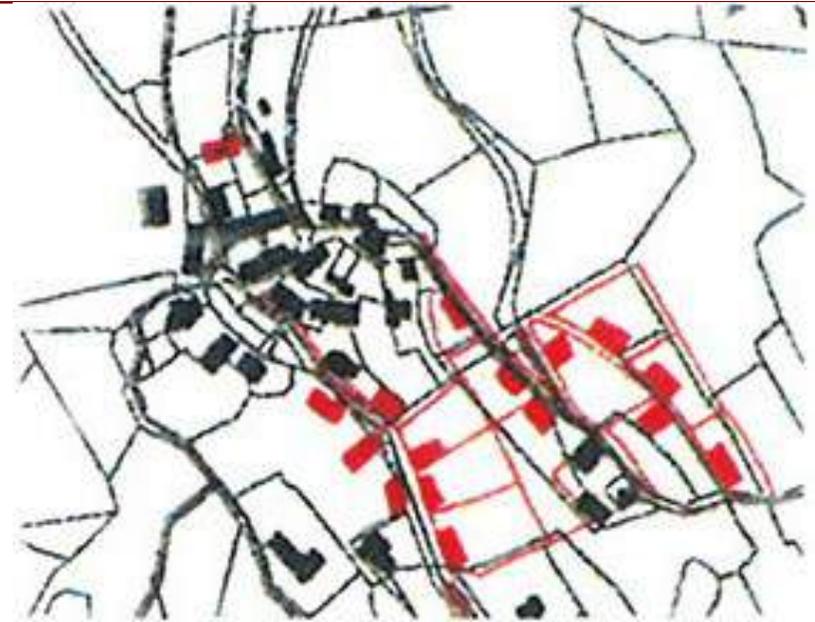
## DENSIFIER LES QUARTIERS



### Faible densité, étalement de l'urbanisation

*Lorsque la densité du bâti est faible et l'urbanisation non circonscrite, l'habitat se dissémine le long des axes de voiries. Les centralités anciennes s'identifient encore mais n'ont plus véritablement d'ampleur, face au nombre des nouvelles constructions.*

**Le territoire communal se banalise.**



### Forte densité et regroupement de l'urbanisation

*La forte densité des nouvelles parcelles à urbaniser et leur regroupement stratégique permettent d'affirmer l'identité d'un village. Que ce soient dans les centres bourgs ou les hameaux, la densité urbaine vient renforcer l'idée de quartier.*

*En outre, ce mode d'urbanisation présente l'intérêt économique d'un moindre investissement (réseaux, voiries...).*

**Il constitue une conciliation entre une bonne gestion du bien privé et l'intérêt collectif.**

**Définir les principes d'aménagement du site** afin de mettre en cohérence les besoins futurs avec le contexte existant:

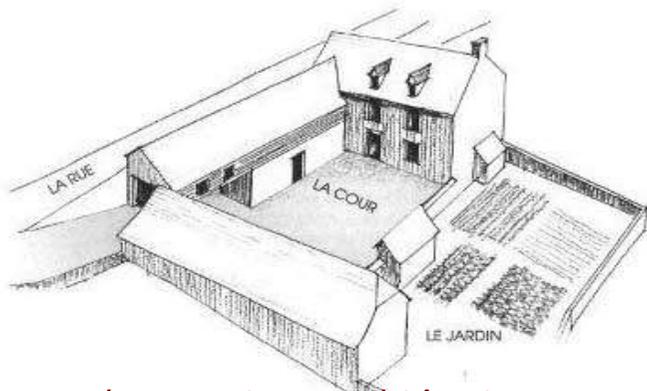
**1- Implantation du bâti dans les parcelles.** Une bonne implantation tenant compte de la trame et de l'alignement du bâti existant permet d'optimiser l'espace jardin tout en offrant la possibilité de construire des extensions. En fonction de cette maîtrise du foncier et de son coût, la densité des lotissements est actuellement en nette diminution (200 à 600m<sup>2</sup>).

**2 - Traitement des espaces collectifs :** circulation routière, stationnement, cheminements piétonniers, cyclistes, placettes

**3 - Traitement paysager** (prise en compte des composantes paysagères locales)

**4 - Création de liens avec le tissu existant**

## 1- Implantation du bâti dans les parcelles



*Pour une économie du terrain à bâtir, la maison est implantée en bord de rue et autour de la cour.*



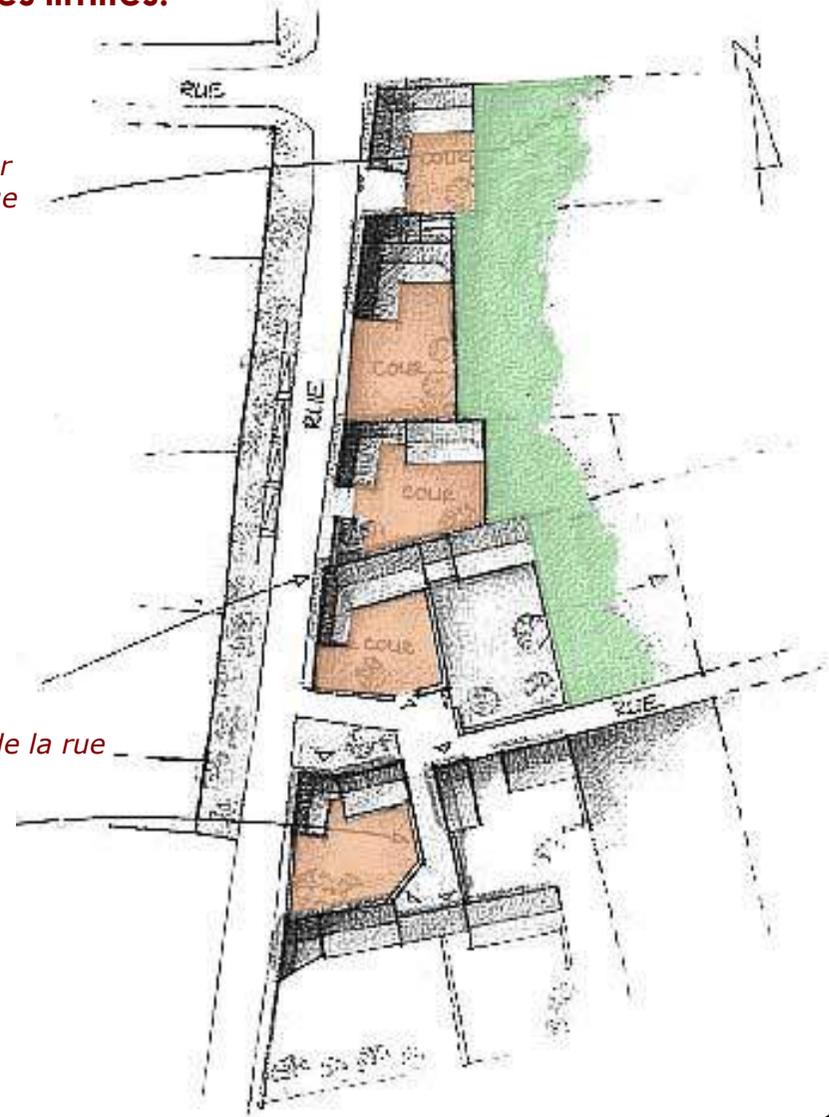
Le Clof d'Anglade à Campan

*L'implantation en fond de parcelle permet une utilisation rationnelle de l'espace jardin.*

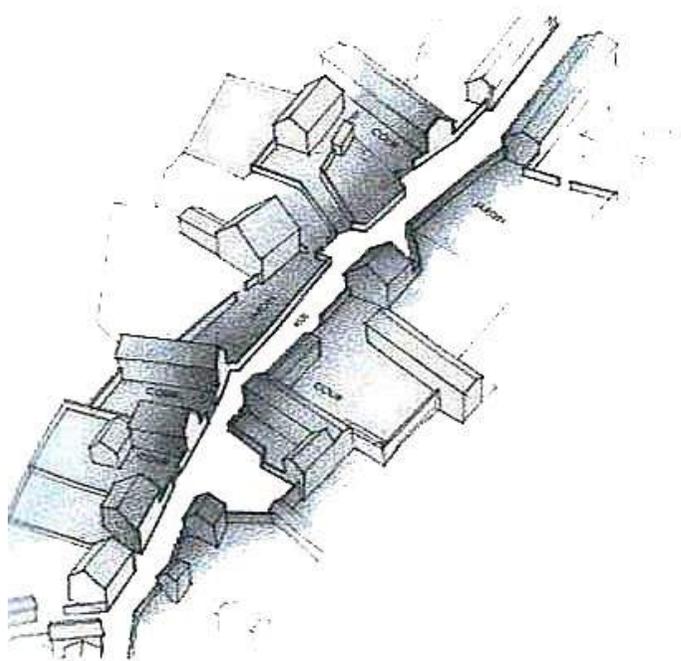
## Mode d'implantation dans la parcelle en bordure des limites.

*La cour, le jardin sont séparés du champ par une clôture. Elle marque la limite du paysage bâti et des terres agricoles.*

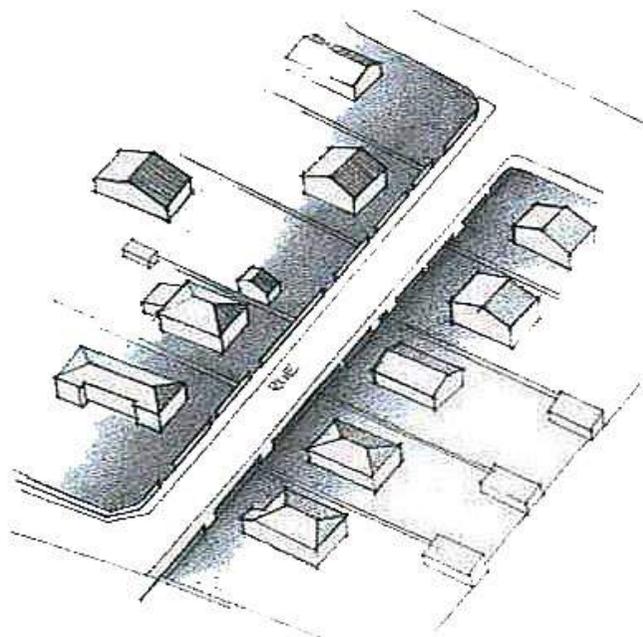
*Les murs de clôture, les haies prolongent et protègent l'habitat tout en formant le front de la rue*



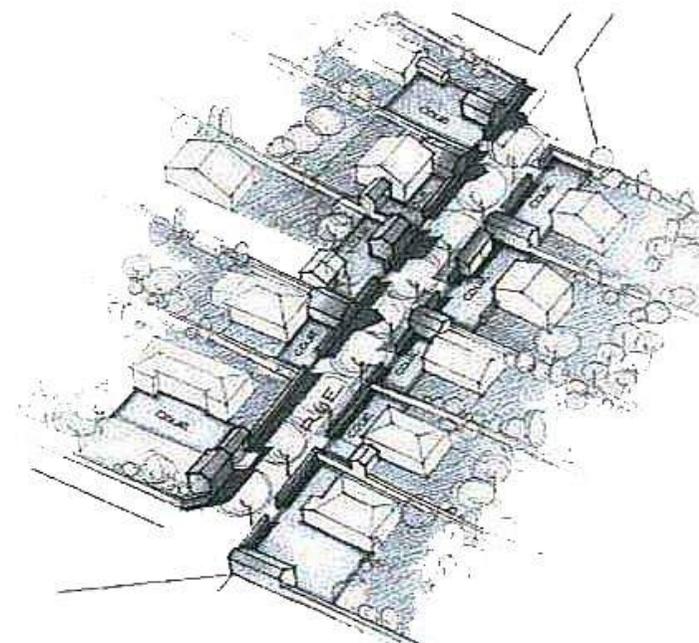
*Densifier le bâti avant d'étendre l'urbanisation*



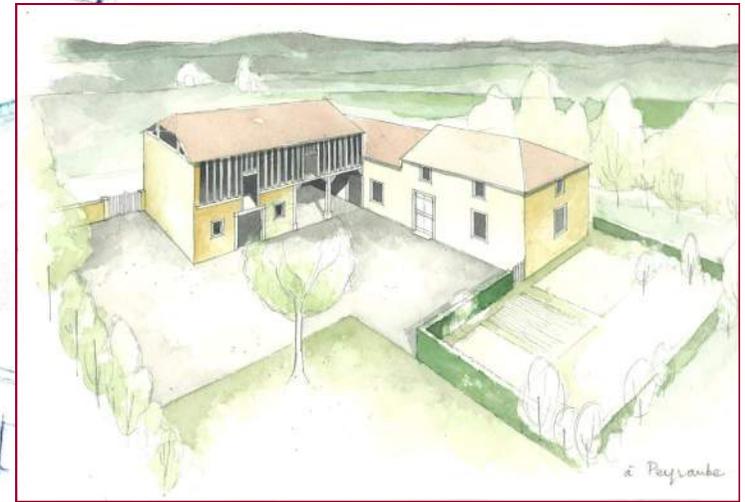
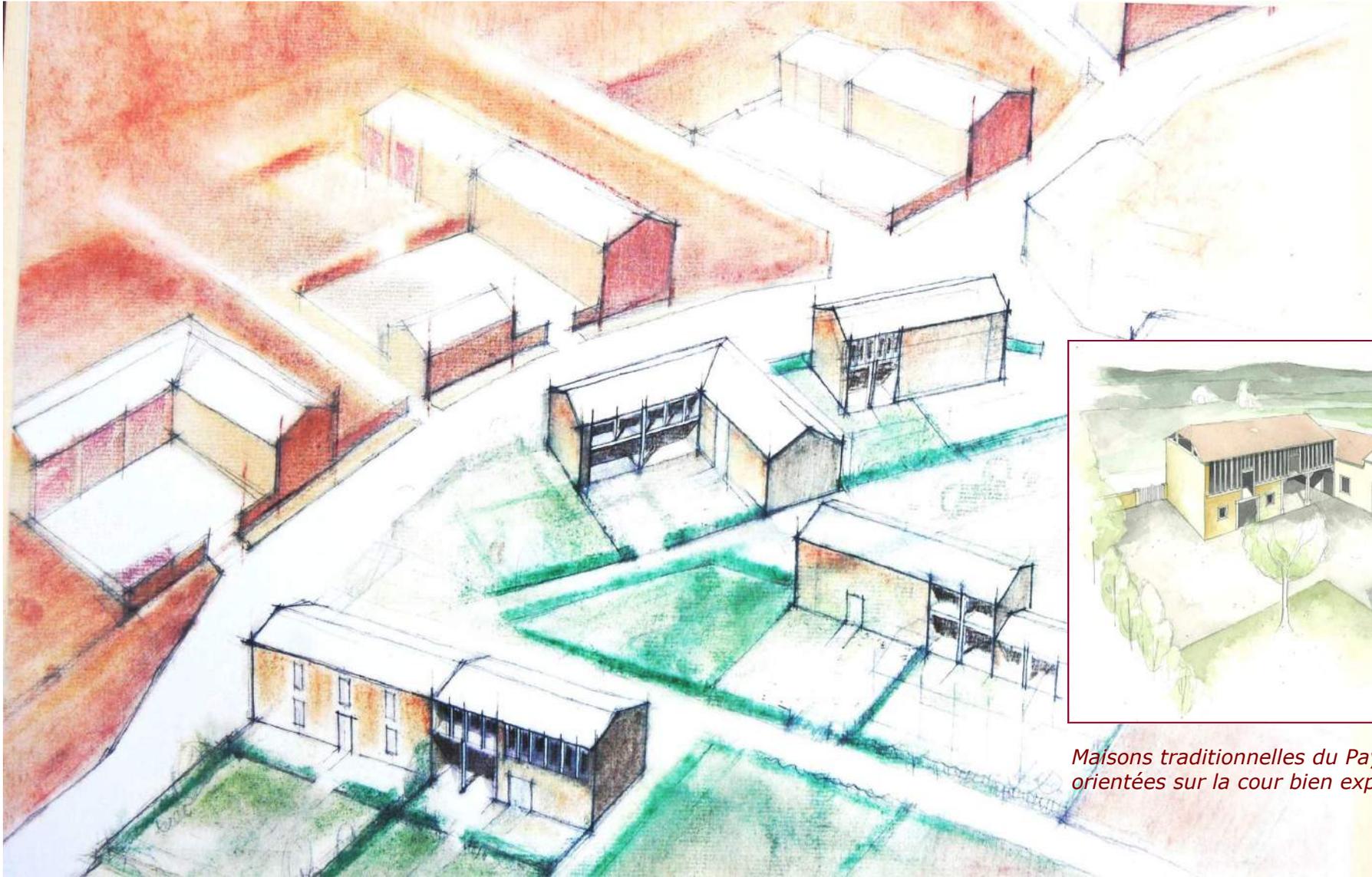
**A l'origine** : la rue de village typique de la vallée



**A éviter** : la rue rectiligne de lotissements



**A rechercher** : l'implantation en bord de rue



*Maisons traditionnelles du Pays des Coteaux orientées sur la cour bien exposée et protégée.*

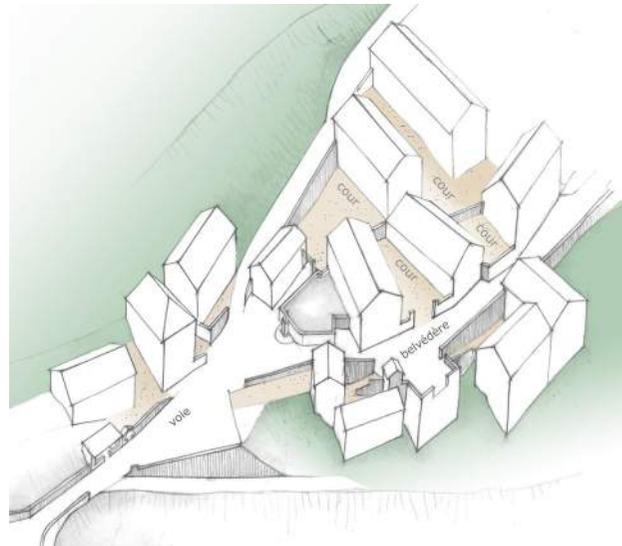
*Intégrer dans la trame des quartiers (exemple en Pays des Coteaux)*

## Exemple : Construire dans le caractère du bâti montagnard :

- Implanter la construction en s'adaptant au sol
- Construire dans le gabarit de maison de village
- Grader les volumes
- Traiter les murets de cours entre lieu public et lieu privé, les rampes d'accès
- Bâtir dans le prolongement des îlots existants en composant des cours abrités et des façades bien orientées.

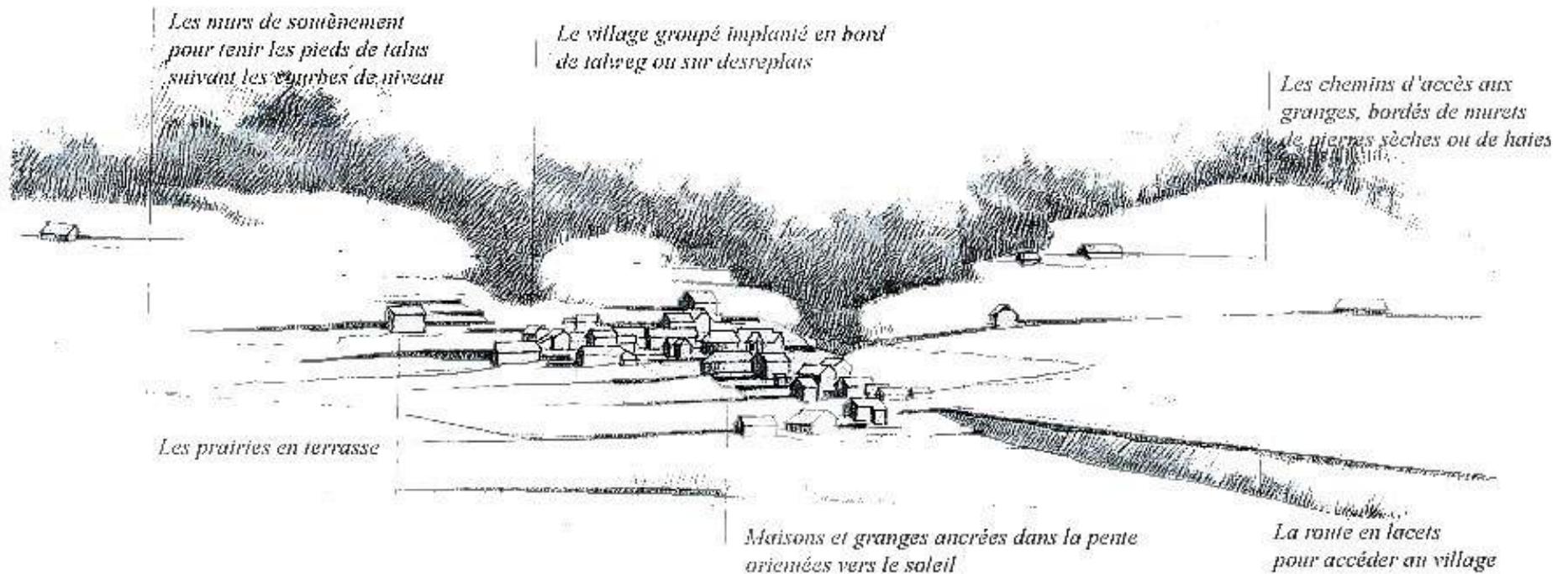


*Respect des volumes, des pentes des toits et des matériaux*



*Quartier de maisons à Chèze*

## Bâtir dans la pente



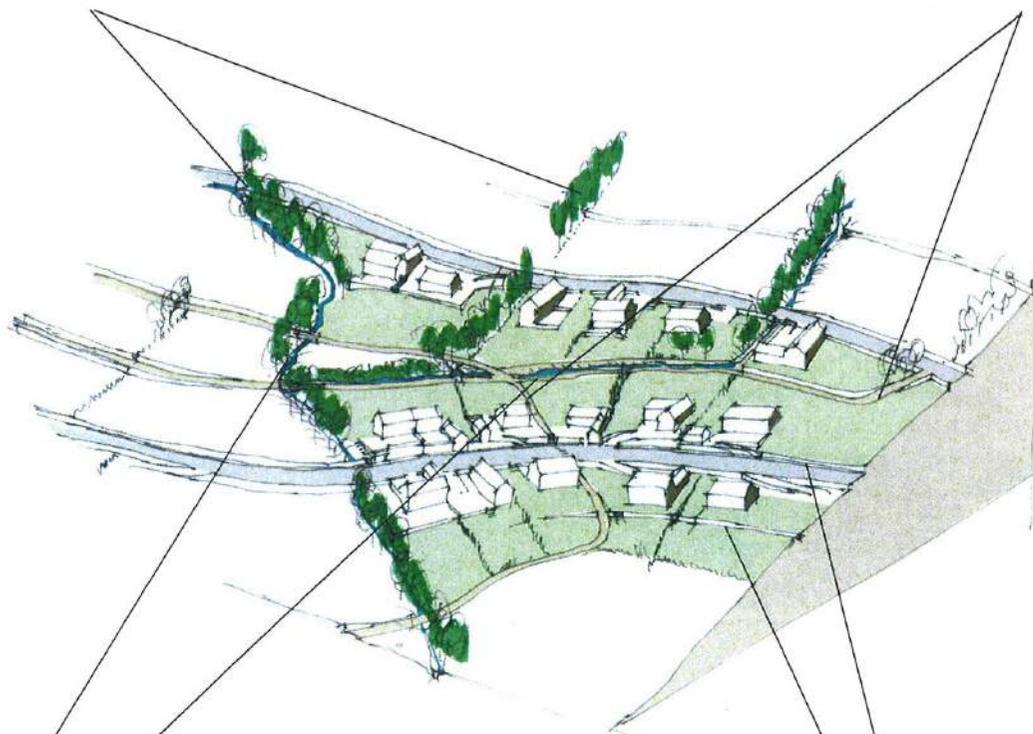
Le paysage façonné par l'activité agro-pastorale est cultivé en étage, sculpté et jardiné par la main de l'homme. **L'architecture est fonction du paysage, des conditions climatiques.**

L'eau (lacs, torrents, rivières) omniprésente et élément structurant du paysage est accompagnée dans son parcours par des constructions aux abords du village : moulins, lavoirs, leytés, rigoles, ponts...

## PRECONISATIONS POUR UN NOUVEAU QUARTIER EN ZONE DE MONTAGNE ET DE COTEAUX

*Maintenir les structures paysagères identitaires (limites, coulées vertes, cheminements) et s'appuyer dessus pour concevoir les nouveaux quartiers d'habitation*

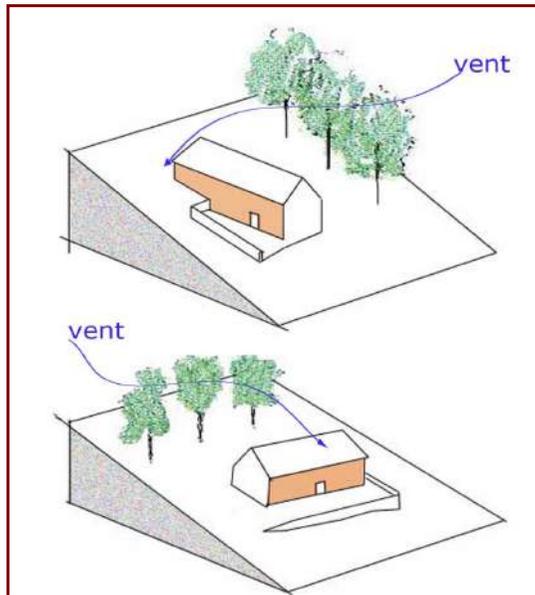
*Maintenir et entretenir le réseau des sentiers et créer un nouveau maillage de cheminements piétonniers au cœur des nouveaux quartiers*



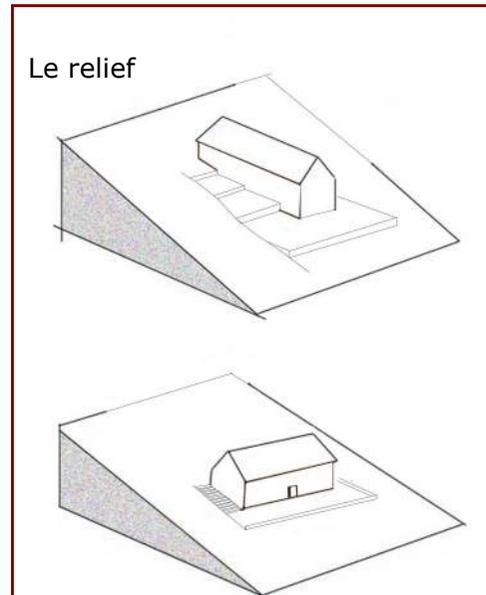
*Préserver et développer le génie hydraulique de la commune*

*Préserver le paysage en terrasses et prolonger les murets dans les nouveaux quartiers*

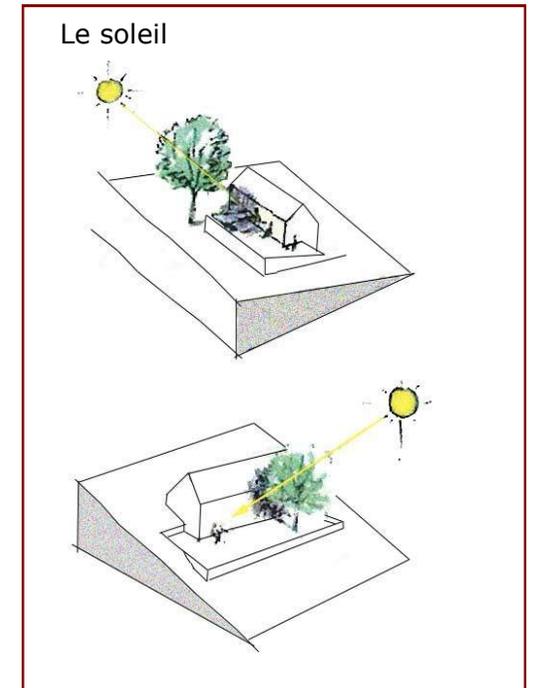
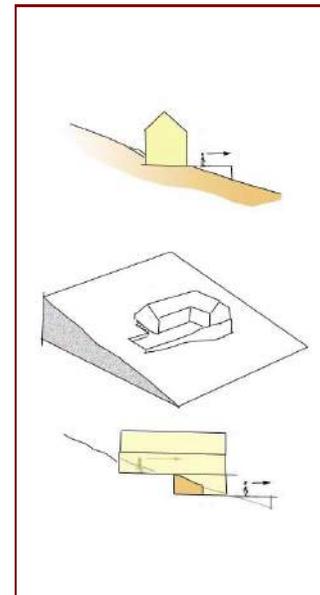
L'insertion du bâti dans un paysage de montagne implique de prendre en compte les paramètres naturels :



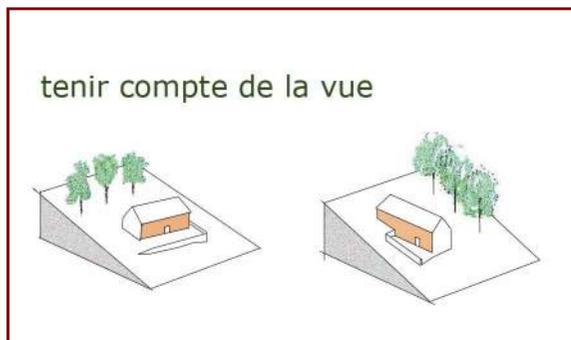
*Il est préférable d'implanter le bâti dos au vent pour protéger l'espace extérieur (terrasses cours)*



*Insérer la constructions dans le relief pour éviter des travaux de terrassements.*



*L'exposition au sud des espaces extérieurs est à privilégier.*



*Orienter la plus grande façade vers le paysage*

## 2- Traitement des espaces collectifs

Au-delà des voiries principales, dessertes du nouveau quartier, un réseau secondaire de cheminements (piétons, cyclistes), permet « d'humaniser » le quartier, de créer des opportunités d'appropriation des espaces collectifs (création de placettes, aires de jeux).

Accès aux handicapés:

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées doit être prise en considération dans la création des cheminement, des rues et trottoirs.

## 3- Traitement paysager



Lotissement à Horgues

Toute nouvelle construction participe à la lecture du paysage et contribue à son évolution. La prise en compte du paysage existant permet une continuité douce.

Les arbres sont des éléments structurants de composition urbaine ( repères, directions ) qu'il convient de conserver voire même d'implanter.

## 4- Création de liens avec le tissu existant

### La trame des voies

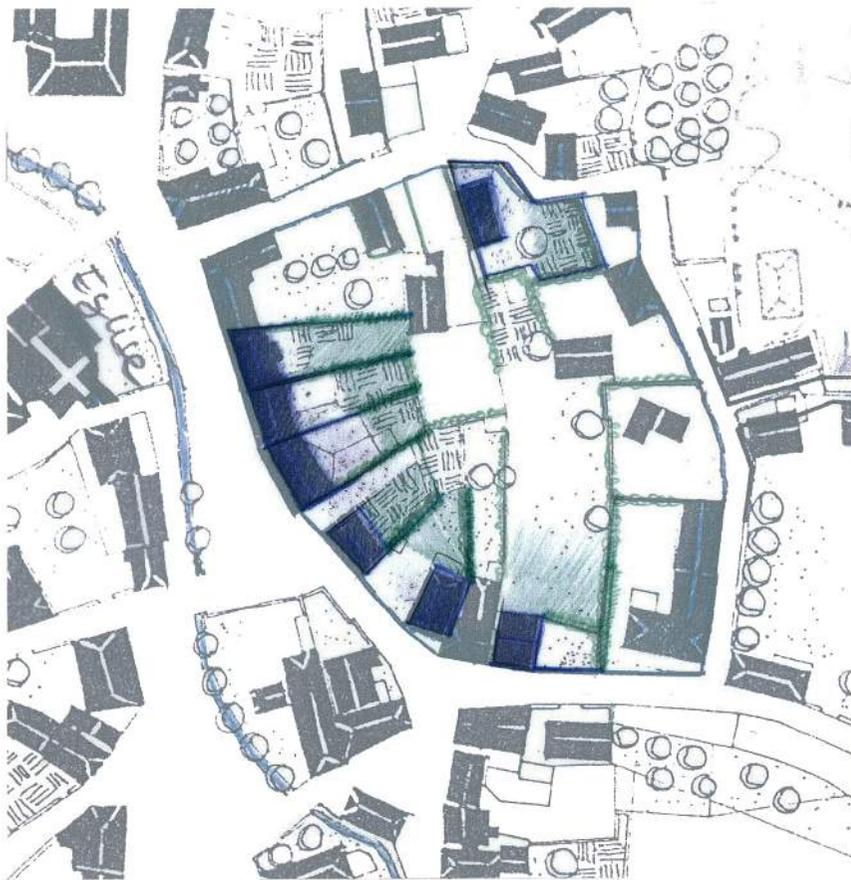
Sur une crête argileuse du plateau de Ger, le village de Villenave-près-Béarn présente un habitat dispersé caractéristique des villages à vocation essentiellement agricole. L'activité, l'organisation sociale a façonné la trame du village.

Le réseau des chemins est le principal élément de structure que l'on peut saisir.

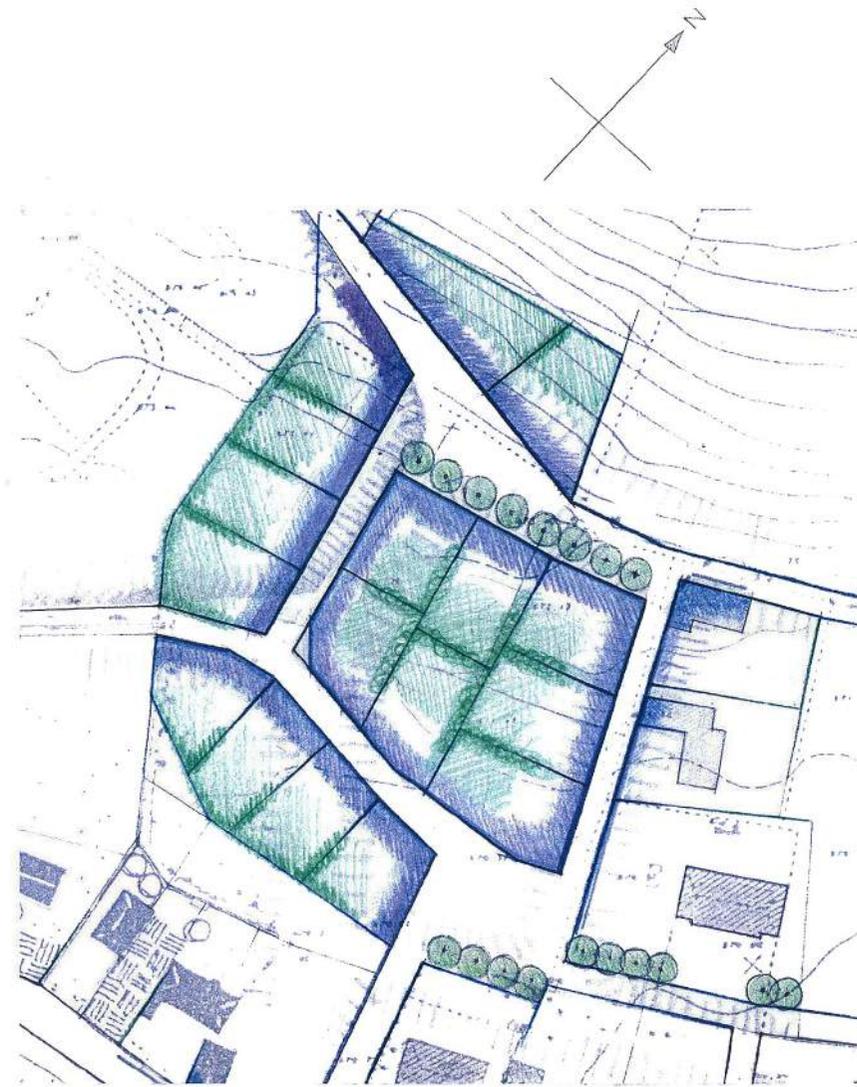
Trois voies nord-sud, recoupées par des voies est-ouest forment un réseau qui quadrille le territoire.

*Insertion d'un nouveau quartier dans le centre de Villenave-près-Béarn*





Un îlot à créer dans le village d'Arrens



Un îlot à créer dans le quartier nouveau en extension du village d'origine  
Echelle : 1/1000ème

*Projet de lotissement à Arrens-Marsous. L'analyse urbaine précède le projet d'extension afin de respecter et prolonger la trame urbaine existante.*



### ARRENS-MARSOUS

Esquisse pour l'aménagement du quartier Lanne-Debat  
Echelle : 1/2500ème

*Parcelles de faible densité privilégiant les espaces jardin. Regroupement des parcelles en îlots afin de limiter les voiries.*

## LOTIR DURABLEMENT

Au-delà des bâtiments, la démarche HQE est étendue progressivement à d'autres types d'aménagements : zones d'activités, espaces publics, et les lotissements.

**Il appartient aux responsables politiques d'affirmer leur volonté à définir un projet durable.**

**Néanmoins, il ne suffit pas de faire des maisons HQE pour que le quartier devienne HQE.**

**L'ensemble du lotissement doit répondre aux problématiques de développement durable.**

La qualité environnementale d'un bâtiment est indissociable de l'aménagement du territoire sur lequel il est implanté.

Pour optimiser la performance environnementale d'un bâtiment construit avec la démarche HQE, il est nécessaire de le penser dans un projet d'urbanisme à part entière.

Pour cela, il s'agit de travailler sur la structure même de l'aménagement : parcellaire, réseaux, plan masse, parties communes, pour créer un lotissement de type HQE.

Le lotissement regroupe des constructions ce qui limite les pertes d'énergie par rapport aux maisons individuelles éparses. La situation des constructions sur la parcelle entre donc en jeu dans la démarche d'économie d'énergie.

Pour les lotisseurs, la démarche HQE permet une planification budgétaire car l'évaluation et l'intégration des coûts se fait progressivement:

- au cours de l'analyse initiale par l'équipe pluridisciplinaire
- lors du dialogue avec la collectivité
- lors de l'étude technique et de l'esquisse du projet de construction
- lors du chantier avec la mise en place de méthodes d'éco-gestion, et des choix de matériaux

éco-énergétiques.

**L'utilisation rationnelle de l'espace fait partie des critères de développement durable**. En effet, il devient plus que nécessaire de ne pas gaspiller l'espace, car les zones agricoles s'en trouvent considérablement réduites.

## 11 THEMES POUR AMENAGER DURABLEMENT UN LOTISSEMENT

### 1-Formes urbaines et utilisation rationnelle de l'espace

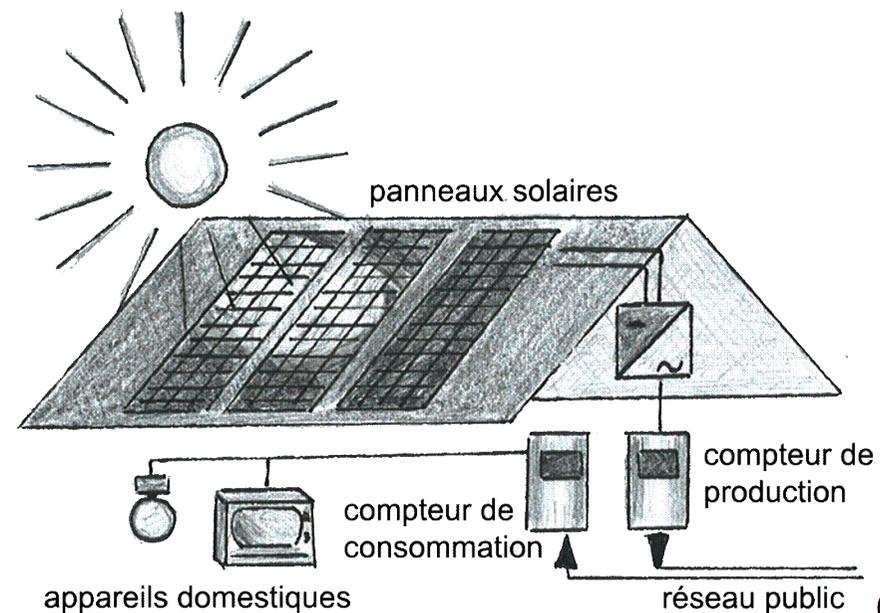
Comme le démontre l'ensemble de cet ouvrage, il s'agit de prendre en compte la typologie du bâti et des formes urbaines déjà existantes (avec les espaces publics), les éléments du patrimoine et les re-qualifications d'espaces urbains.

### 2-Déplacements et accessibilité

Diminuer l'usage de la voiture est l'objectif primordial d'une telle démarche. Les liaisons avec le centre ville sont à privilégier tout en développant des modes de transports collectifs, des tracés de voiries sécurisants et une accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3-Energie

Pour développer les énergies renouvelables, maîtriser et réduire les consommations, une analyse de l'état des réseaux s'avère nécessaire. Les potentialités du site de construction (exposition solaire, ou au vent) sont à intégrer pour décider du meilleur éclairage public et du choix des matériaux.



*Schéma d'une installation solaire reliée au réseau électrique*

#### 4-Eau

La prévention des risques d'inondation et de pollution (perméabilité du terrain) est à étudier ainsi que les possibilités de récupération des eaux de pluie.

L'existence de cours d'eau est une opportunité de composante paysagère.

6

—

#### 5-Déchets et rejets

La collecte et valorisation des déchets doivent faire l'objet de réflexion en amont ( compostage, tri sélectif, dépollution par les plantes).



Lotissement à Horgues

#### Contexte social

Une bonne cohésion sociale prend en compte à la fois les objectifs, contraintes et attentes des collectivités et ceux des usagers. L'intégration de services aux habitants répond au souci de mixité fonctionnelle afin d'éviter les zones « dortoirs ».

#### 7- Bruits et nuisances

Pour préserver le cadre de vie, les nuisances tant visuelles qu'olfactives doivent être d'abord identifiées pour être ensuite limitées grâce notamment à des écrans végétaux .

## 8 – Climat et géographie

L'implantation des constructions ( p49 et 51) s'adapte au terrain et à ses conditions climatiques spécifiques afin d'assurer le meilleur confort de vie.

## 9– Paysage et biodiversité

L'ensemble du lotissement doit s'intégrer à son environnement en préservant la composition paysagère existante, les vues, les essences d'arbres avoisinantes.

## 10– Sols

Dans un département comme celui des Hautes-pyrénées, le relief est une composante primordiale dans tout projet de construction. Une analyse topographique (p 45, 47) doit précéder tout projet.

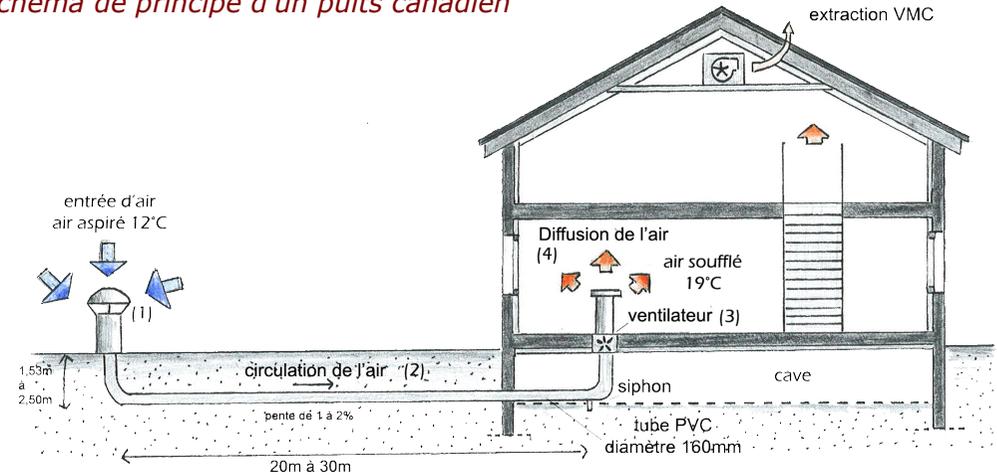
## 11- Utilisation d'éco-matériaux

L'utilisation de matériaux locaux (peu de coût de transport) est la base de toute démarche de développement durable. Elle peut s'accompagner de matériaux recyclés.

Il est indéniable que l'investissement représente un coût légèrement supérieur qui sera compensé par des économies à plus long terme.

L'utilisation rationnelle de l'espace fait partie des critères de développement durable, en effet, il devient plus que nécessaire de ne pas gaspiller l'espace, car les zones agricoles s'en trouvent considérablement réduites.

Schéma de principe d'un puits canadien



L'air chaud ou froid entre au point (1) se réchauffe ou se refroidit sur son parcours (2) et, extrait par un petit ventilateur (3) ressort à 19°C dans la maison au point (4). L'été, il n'y a plus qu'à faire passer l'air de 19 à 12°C, si la maison est bien ombragée, cet air doit éviter le recours à un climatiseur.

### 3– Établir le projet architectural, urbanistique, environnemental

Cette dernière étape doit définir l'ensemble du projet d'extension, intégrant les données des étapes précédentes :

- emprise paysagère
- insertion des voiries, traitement des espaces publics, liaisons avec la commune
- parcellaire, implantation du bâti
- définition des matériaux
- pente des toits
- traitement des limites, des bornes de service (électricité, gaz, réseaux France Télécom)
  
- préconiser la mise en valeur des caractéristiques des trames et du bâti (choix des matériaux, sens du faîtage, pente des toitures).

L'élaboration du règlement est suivi de la **phase opérationnelle** avec :

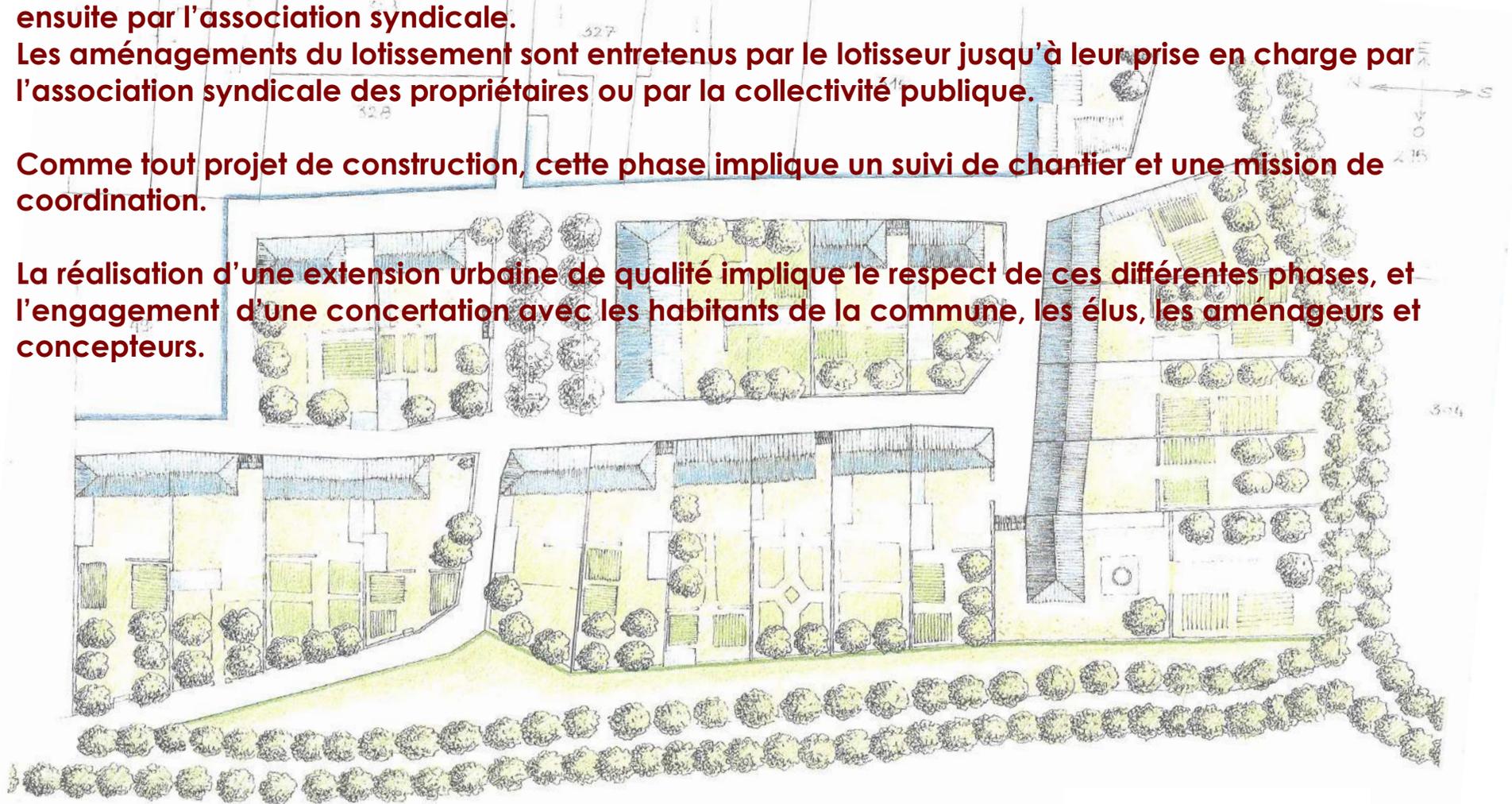
- les travaux de VRD, (mise en place des réseaux divers, création des voiries et espaces publics).
- Aménagement des lots et constructions
- Aménagement des espaces publics (composition paysagère)

**Une assurance en responsabilité civile doit être contractée par le lotisseur pendant le chantier et ensuite par l'association syndicale.**

**Les aménagements du lotissement sont entretenus par le lotisseur jusqu'à leur prise en charge par l'association syndicale des propriétaires ou par la collectivité publique.**

**Comme tout projet de construction, cette phase implique un suivi de chantier et une mission de coordination.**

**La réalisation d'une extension urbaine de qualité implique le respect de ces différentes phases, et l'engagement d'une concertation avec les habitants de la commune, les élus, les aménageurs et concepteurs.**



# Les étapes réglementaires de création de lotissement

Aux termes de la loi SRU : dans les communes dotées d'une carte communale, ayant pris la compétence application du droit des sols,

## Obtenir le permis de lotir

Selon leur nature, les lotissement sont soumis à deux types d'autorisation administratives:

Déclaration préalable ou permis d'aménager.

### Déclaration préalable:

Cette déclaration est régie par les articles R441-9 et 10 du code de l'urbanisme.

Le dossier contient:

- des informations générales (fiche d'identité du terrain, superficie, nombre de lots, surface des planchers HO)
- fiche descriptive des travaux
- plan d'aménagement

Délai d'instruction : 1 mois. A l'issue de ce délai, si aucune objection n'a été émise, l'autorisation de lotir est considérée comme accordée sauf dans certains cas (zone ZPPAUP, sites).

### Réglementation des lotissements :

- Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 fixant le nouveau régime des autorisations d'urbanisme
- Articles L-442-1, R421-19, R421-23, R442-1 à R442-25 du code de l'urbanisme définissant les dispositions applicables au lotissement.

Un **permis d'aménager** (articles R441-1 à 8 et R442-3 à 8) est nécessaire pour tout lotissement créant plus de 2 lots sur une période de moins de 10 ans réalisant des voies ou espaces communs ou situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé.

Les autres opérations sont soumises à une déclaration préalable.

Le permis d'aménager est délivré par le maire.

Délai d'instruction : 3 mois. A l'issue de ce délai, si aucune objection n'a été émise, l'autorisation de lotir est considérée comme accordée sauf dans certains cas (zone ZPPAUP, sites). L'accord de la commune fait l'objet d'un arrêté affiché en mairie pour permettre le droit au recours.

Les travaux de viabilisation doivent être entrepris dans le délai de deux ans (sauf si l'arrêté prévoit un délai plus court) ou 6 ans en cas de tranches successives.

Le permis d'aménager contient :

- des **informations générales** ( fiche d'identité du terrain, superficie, nombre de lots, surface de plancher Hors œuvre envisagé.

- le **Projet Architectural, Paysager et Environnemental (PAPE) :**

Plan du terrain, présentation de l'insertion du projet dans son environnement paysager, topographique, composition du projet d'ensemble( en trois dimensions), traitement des espaces publics et collectifs, des voiries, implantation des constructions sur les parcelles, 2 vues en coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel.

- des **annexes** : le règlement du lotissement (facultatif) attestation de défrichement, garantie d'achèvement, constitution d'une association syndicale si le lotissement comprend plus de 5 lots et des équipements communs. L'association syndicale devient propriétaire des terrains et équipements communs jusqu'à ce la commune décide éventuellement de le prendre en charge.

Si le projet envisage, en l'absence de documents d'urbanisme, la réalisation de plus de 3000m<sup>2</sup> de SHON, une étude d'impact complémentaire est nécessaire.

Pour tout lotissement portant sur une superficie à 1 ha, une déclaration « loi sur l'eau » doit être établie en complément de la demande d'autorisation administrative.

L'autorisation de lotir fait l'objet d'un arrêté communal, si la commune est dotée d'un PLU approuvé ou d'une carte communale et compétente pour délivrer des autorisations d'urbanisme (dans le cas contraire le préfet instruit et délivre les autorisations).

Cet arrêté communal est affiché en mairie pour permettre le droit de recours.

Depuis le **décret du 26.07.1977**, l'**autorisation de lotir peut être tacite** sauf dans certain cas. Elle nécessite ainsi une mise en demeure infructueuse de l'administration à l'issue du délai d'instruction. Dès lors, le demandeur peut alors saisir l'autorité compétente par lettre recommandée avec AR et adresser une copie au préfet s'il n'est pas l'autorité compétente. Si dans ce mois, aucune décision n'a été notifiée, l'autorisation tacite du lotissement est acquise et le projet pourra être entrepris.

Les travaux de viabilisation doivent être entrepris dans le délai de 2 ans (sauf si l'arrêté prévoit un délai plus court) ou 6 ans en cas de tranches successives.

Ces travaux sont ensuite validés par un certificat de déblocage qui autorisera la mise en vente de lots.

L'autorisation de lotir ne concerne que la division et l'équipement du terrain mais ne vaut pas permis de construire. Les acquéreurs ou attributaires de lots doivent obtenir eux-mêmes le permis de construire sur leur lot.