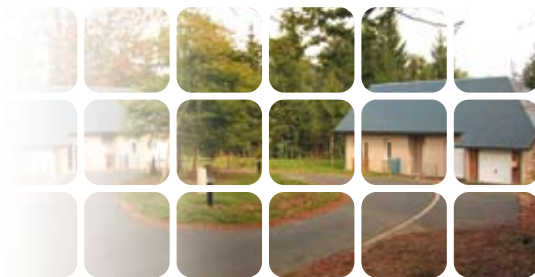




Aide aux éco-lotissements

Cahier des charges



■ Introduction

La plupart des acteurs intervenant dans le domaine de l'aménagement, élus ou techniciens, reconnaissent aujourd'hui que les extensions urbaines ne peuvent plus se faire au gré des opportunités foncières sous la forme de lotissements stéréotypés (espaces en cul-de-sac voire surdimensionnés, parcelle carrée avec la maison catalogue implantée au milieu, etc).

Ce modèle de développement opportuniste est fort consommateur d'espace, souvent en rupture avec la trame bâtie préexistante et l'environnement durable. La production d'un tissu urbain de qualité doit s'inscrire dans une démarche raisonnée imposant de respecter un certain nombre d'étapes.

La première de ces étapes est primordiale, il s'agit de la définition d'un véritable projet de développement urbain. L'élaboration de ce projet exige de la part des élus d'afficher une politique volontariste et lisible s'appuyant sur un travail de réflexion mené par des équipes pluridisciplinaires (urbanistes, architectes, paysagistes ...).

Ce travail, implique :

- de réaliser une analyse fine du territoire communal ;
- de prendre en compte les attentes des habitants et l'accueil de nouvelles familles ;
- de fixer les orientations majeures du projet de territoire ;
- de retranscrire spatialement les logiques de développement (terrains à urbaniser, sites potentiels pour les projets d'équipement public, zones naturelles à préserver, etc.) ;
- de définir les grands principes d'aménagement servant de cadre aux opérations publiques ou privées (préconisations urbaines, architecturales, paysagères).

■ Les demandes éligibles à l'aide départementale

Les lotissements au sens de l'article R 319.1 du code de l'urbanisme

« Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété ». Ne sont éligibles que les projets dédiés à l'habitat à l'exclusion des opérations, lots ou partie de lots dédiés à des usages commerciaux, artisanaux ou industriels.

■ Procédures

Toute demande d'aide départementale doit être motivée par un dossier.

■ Contenu du dossier :

- Une note de présentation déclinant l'opération et précisant ses objectifs.

Cette présentation analysera l'état initial de l'environnement du site choisi pour accueillir le futur lotissement, les motifs qui ont prévalu pour son choix. Le porteur du projet veillera à préciser ses objectifs et indiquer tout particulièrement :

- les dispositions prévues pour assurer l'inscription dans le site ;
- le respect de l'environnement ;
- la qualité de l'architecture ;
- les besoins en équipements publics ou privés découlant de l'opération projetée ;
- ses objectifs en matière d'accueil de nouvelles populations.

Ce premier travail d'investigation s'appuiera sur différents documents (cadastres, cartes IGN, photos, documents d'urbanisme). Il fera apparaître les contraintes et atouts du site choisi.

- Un règlement de lotissement définira clairement les moyens à mettre en œuvre pour aboutir à une réalisation conforme aux conditions prévues dans le présent cahier des charges.

- Le dossier devra comporter les éléments suivants :

- plan de situation par rapport à l'agglomération, aux constructions et plantations existantes ;
- plan détaillé des travaux ;
- projet architectural et paysager ;
- devis descriptif et estimatif détaillé des aménagements spécifiques ;
- copie du permis de construire et de l'autorisation de lotir ou d'aménager ;
- attestation de propriété ;
- calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération ;
- règlement de lotissement ;
- notice d'accueil des co-lotis.

■ Conditions à respecter

■ Insertion du lotissement

En matière architecturale, l'opération doit constituer un véritable projet architectural et paysager participant à la création et au développement d'un quartier.

La cohérence du projet avec le bourg ou le pôle principal de services existant s'évalue à deux échelles :

- Implantation du lotissement :

L'éligibilité à l'aide départementale est conditionnée par une implantation en continuité avec le bourg ou le pôle principal de services publics ou privés de la commune concernée, en prenant en compte les installations existantes répondant aux cahier des charges.

Contact

Les dossiers de demande de subvention doivent être adressés à :

Monsieur le président du Conseil général

Direction de l'Insertion et du Logement

Service Logement social - Habitat privé

05 55 93 74 07
05 55 93 71 40
05 55 93 76 48
05 55 93 75 60

Courriel : habitat@cg19.fr

Le tracé des réseaux et le type de bâti doivent s'inscrire comme le prolongement logique du bourg ou du pôle principal de services. L'implantation future devra être réalisée en harmonie avec les constructions adjacentes et voisines dans le souci du respect des caractéristiques urbaines paysagères proches et lointaines.

• A l'intérieur du lotissement :

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des traits caractéristiques des maisons environnantes. L'aspect extérieur des constructions devra être coordonné (volumes, ouvertures, matériaux apparents : couleurs, textures). Les communes pourront rechercher les conseils techniques du CAUE.

Les aménagements extérieurs doivent également s'intégrer aux éléments d'accompagnement existants (jardins, murs de clôture, etc.)

Le règlement de lotissement devra inclure un règlement architectural et paysager reprenant l'ensemble des prescriptions nécessaires à une bonne intégration des constructions à venir et intégrant également les caractéristiques générales des murs, clôtures et plantations éventuelles séparatrices du domaine privé.

■ **Lotissement et préservation de l'environnement**

En matière environnementale, les règles générales concernant l'implantation des bâtiments sur les parcelles privées, la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, la collecte et le tri des déchets, l'usage des végétaux, leur plantation sur le domaine public, figureront au règlement de lotissement.

L'intégration au paysage naturel :

L'ensemble des infrastructures et constructions doit être intégré au site, puis chaque maison avec son propre terrain.

Les éléments à mettre en œuvre sont :

• la bonne adaptation au sol :

- des voiries qui épousent logiquement la topographie et offrent un usage aisé (éviter les fortes pentes, suivre le terrain naturel ...)
- des bâtiments qui évitent les trop grandes excavations et les remblais disgracieux qui en découlent.

• une orientation favorable :

- des façades à l'ensoleillement ;
- préservant des vents par une exploitation des masques offerts par le relief, la végétation ... ;
- offrant des vues intéressantes sur le paysage environnant, sans s'imposer à la vue.

De plus, pour une bonne inscription du lotissement dans son site, il est souhaitable :

• de s'appuyer sur les structures paysagères existantes : vergers, arbres majestueux ou haies champêtres doivent être utilisés comme des atouts pour construire une image de qualité. Elles engagent, à peu de frais, l'identité du lotissement et offre aux

habitants un cadre végétal existant et valorisant,

• de ménager des espaces de transition entre le domaine agricole et les limites du lotissement avec un cordon d'arbres, par exemple,

• de créer des liens avec les chemins ruraux créant ainsi des promenades piétonnes.

Assainissement, collecte des eaux pluviales, ordures ménagères :

■ Gestion des eaux pluviales et de l'assainissement :

- Récupération des eaux pluviales avec traitement avant rejet ;

- Assainissement semi-collectif avec phyto épuration ;
- Récupération des eaux pluviales sur chaque maison intégré dans le règlement du lotissement.

■ Collecte et tri des déchets :

- Aire de stockage réservé au tri ;
- Aire de compostage ou dotation en composteurs ;
- Dotation en contenants de pré-collecte en cas de collecte en apport volontaire.

■ Mise en conformité avec les prescriptions en matière de défense incendie.

■ **Liens lotissement – pôle principal /services**

En matière de services, les grands principes de desserte du futur lotissement devront être définis (autos, piétons, transports en commun).

Les liaisons avec les différents services présents localement devront faire l'objet d'une attention particulière dans l'optique d'un encouragement au mode de déplacement non polluant et aux économies d'énergies :

- accessibilité des services publics et privés – innovation et prise en compte de la population handicapée,

- création de cheminements piétons ou cyclables.

Les équipements collectifs parkings communs, parcs, espaces verts et de détente feront l'objet d'une intégration dans le projet global. Les conditions de leur création et leur gestion devront être définies au préalable dans le règlement de lotissement.

Ils peuvent s'analyser comme une articulation entre le pôle principal de services et le lotissement.

■ Optimisation de la gestion énergétique des parties communes :

- Éclairage public économe (nombre de lampadaires, plage d'éclairage, technologie utilisée)

Ces objectifs seront indiqués aux futurs acquéreurs dans une notice explicative dont le projet sera joint au dossier de subvention. Son objectif est d'accueillir au mieux les nouvelles populations grâce au projet urbain.