

Lotissements



Petits ou grands, d'initiatives privées ou publiques, en extension d'un bourg, d'un village ou isolés au cœur des champs, les lotissements sont « protéiformes » et derrière ce terme générique se dissimule une grande diversité de situations et de paysages :

- les premières opérations des années 50 à 80, aux paysages monotones de maisons individuelles issues d'un même modèle, les unes à côté des autres (plan « Courant » rectangulaire, « Chalandonettes »)
- le petit lotissement privé de 4 à 5 lots fait récemment par un propriétaire isolé avec ces grandes parcelles de 2500 m²
- les aménagements mixtes réalisés par les collectivités ou bailleurs sociaux mêlant accession à la propriété et logements locatifs
- les grands « d'ensembles d'habitation » (permis de construire groupé en une ou plusieurs tranches) ou les opérations de promoteurs qui peuvent atteindre plus de 100 maisons dans les zones à forte pression (périphérie auscitaine et toulousaine)

Diversité des porteurs de projets, diversité dans la dimension des opérations, leur localisation, leur montage technique et juridique, mais au final une certaine banalisation et un appauvrissement du paysage : presque tous les lotissements ne sont souvent qu'une addition, une juxtaposition de maisons individuelles, clairement isolées les unes des autres, reliée par une voirie plus ou moins organisée et proportionnée, sans réelle cohérence d'ensemble. Ils dessinent dans les paysages **des formes géométriques** « cartésiennes » que la rondeur des paysages gascons à du mal à assimiler : raquette, peigne, étoile, ou simple alignement en « rang d'oignons » ou en quinconce.



Un grand nombre de quartiers des centre-urbains anciens, et en particulier ceux des « bastides » dans le Sud-Ouest, peuvent être considérés comme les ancêtres des lotissements. En réalité, on ne commencera à parler vraiment de lotissements que durant le 20^{ème} siècle. Les premiers véritables « ensembles d'habitat individuel » furent les cités jardins (urbanisme en bande). On en compte très peu dans le Gers (cité de « Teste » à Condom). C'est surtout après guerre qu'apparaissent réellement les lotissements tels qu'on les entend aujourd'hui avec leurs paysages ordinaires de **maisons individuelles** issues d'un même modèle, **regroupées et en même temps isolées les unes des autres**.

Au départ, ils se sont essentiellement développés autour des grands centres urbains du département (villes et bourgs). Mais, à partir des années 80, l'essor de la maison individuelle va transformer la forme et la nature des lotissements. **La taille des lots ne cessera d'augmenter**, et les lotissements, petits ou grands, se développeront de plus en plus loin des villes et des bourgs jusque dans les plus petits villages. Dans le Gers, la majorité des projets sont encore de petites opérations de 4 ou 5 lots en moyenne. Par ailleurs, les lotissements restent encore une forme d'urbanisation minoritaire (10% de la production) même s'ils tendent à se développer (besoins en logements, pression foncière actuelle, vente rapide des lots, évolution réglementaire..).



Paradoxalement, si le lotissement est l'un des outils d'aménagement urbain les plus pertinents pour organiser et produire un urbanisme cohérent en milieu rural (notamment par rapport au mitage), aujourd'hui la très grande majorité des opérations manque de qualité et a des impacts paysagers « négatifs ». C'est essentiellement lié à **une utilisation trop simple de cet outil et surtout à un manque de réflexion en amont des projets**. Dans la majorité des cas, l'opération de « lotir » se réduit trop à sa simple définition juridique (la division d'une parcelle au-delà de 2 lots) et à **l'application de principes d'aménagements convenus** (place de la voirie, cloisonnement des espaces privatisés) sans qu'il y ait de réelle prise en compte des particularités locales, du terrain, des espaces alentours. Même pour les projets les plus importants, les réflexions et les efforts se cantonnent trop souvent à l'aménagement et au traitement du paysage intérieur du lotissement et prennent peu en compte son environnement et pas du tout son évolution.

Des précautions sont à prendre sur un certain nombre d'aspects qui permettent de réaliser des opérations qualitatives ou tout du moins d'éviter de grossières erreurs. En premier lieu être attentif au **choix du site, ses potentialités et ses contraintes** : la pente, les vues, la qualité paysagère du site, les possibilités d'intégration, la végétation existante, la proximité des équipements publics, le raccordement à ceux-ci et aux infrastructures de transports principales, les opportunités d'extension... Il faut éviter les terrains trop en pente qui nécessitent des grands aménagements avec déblais et remblais, souvent difficiles voire impossibles à intégrer, stabiliser, végétaliser et entretenir, et souvent complexes en terme de VRD. Ensuite, travailler à la **définition du cahier des charges**. C'est une phase essentielle. Au-delà des choix effectués en terme d'habitat (locatif, accession, opération mixte...), certains principes d'aménagements collectifs ou points du règlement sont particulièrement sensibles tant vis à vis de l'intégration paysagère que pour la qualité interne de l'aménagement :

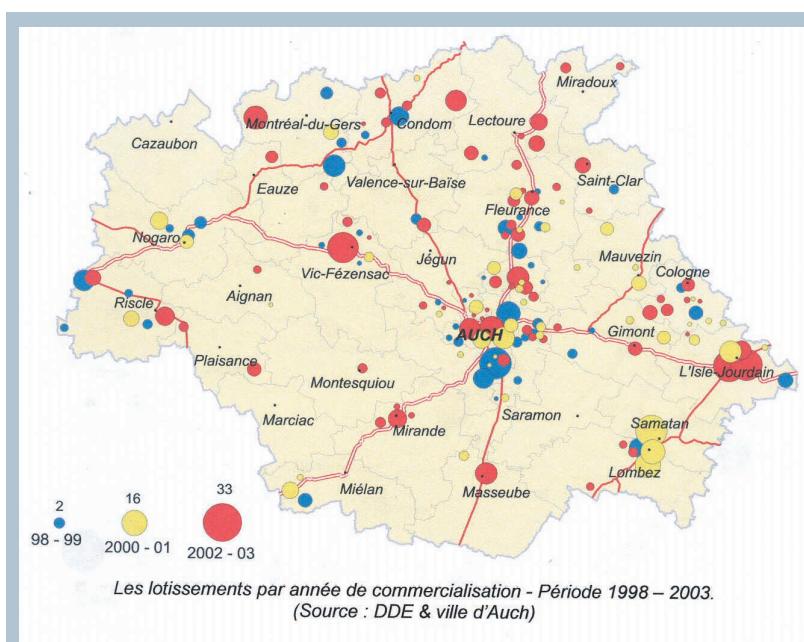
- l'organisation du parcellaire, de la trame bâti (taille des lots) mais aussi de la voirie (éviter les rues en impasse, les raquettes) et des espaces publics collectifs qui tous ensemble déterminent la forme générale et la cohérence du lotissement. Une des préoccupations majeures doit être la taille des lots (plus les lots sont grands et plus il est difficile de maîtriser et dessiner une forme urbaine organisée et cohérente).
- l'aspect architectural d'ensemble des maisons (volumes, hauteurs, orientations)
- la végétalisation : les possibilités de plantations (préverdissement, réserve foncière) mais aussi la gestion des plantations existantes et le choix des essences (diverses et locales).
- les traitements des limites, celles entre le lotissement et la campagne alentour, mais aussi celles des propriétés au sein du lotissement (traitement des clôtures, murets, portails, alignements et agencements des maisons,...)

L'objectif est d'arriver à une organisation spatiale, à une forme urbaine plus homogène et cohérente (nouveaux hameaux, nouveaux quartiers, nouveaux faubourgs), et surtout en relation avec les logiques du site et de son environnement. Face à la pression immobilière et foncière actuelle, la planification du développement urbain s'impose comme l'un des principaux enjeux paysagers et il est essentiel que les projets de lotissement bénéficient d'un traitement qualitatif plus important et s'inscrivent dans une démarche globale (à l'échelle communale ou intercommunale).

Lotissements



Lotissement au pied de Montégut ou à Embats (petit hameau d'Auch). Le lotissement est une « forme urbaine » à part entière qui nécessite un traitement qualitatif. Il convient d'être très vigilant au regard de l'échelle modeste des villages gersois, le nouveau quartier pouvant facilement regrouper plus d'habitants que le village.

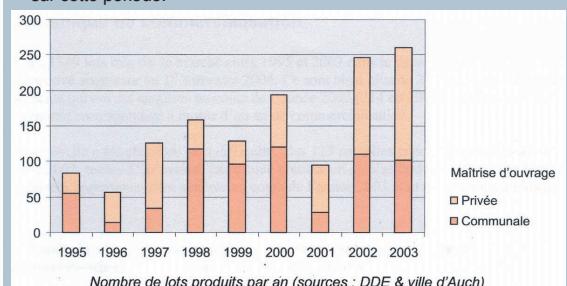


DONNÉES STATISTIQUES

De 1995 à 2002, c'est

- 1074 lots pour 181 opérations soit 6 lots en moyenne
- 84 communes concernées
- 9 opérations de plus de 20 lots
- Les initiatives privées représente 50% de cette production

En 2002 : on dénombrait 41 opérations pour 216 lots soit 5 lots en moyenne tandis que 2250 maisons individuelles étaient autorisées sur cette période.



Source : Enquête annuelle sur la commercialisation des lotissements récents dans le Gers», DDE 32



Petite opération de «lotir» privée. Souvent sous assainissement autonome, elles posent de réels problèmes : surconsommation de terrain, étalement linéaire, absence totale de forme urbaine... Comment produire un urbanisme cohérent dans le cadre de si petites opérations ?



Paysage intérieur d'un lotissement : Dimension des voiries, traitement des murets, des clotures, alignements des maisons : autant d'aspect à prendre en compte le plus en amont possible.



Réalisation par un bailleur social d'un petit «lotissement» avec logements locatifs : volume simple et homogénéité des constructions.



Alignement et agencement des maisons au sein d'un lotissement avec des lots de dimensions restreintes.



Pour en savoir plus...

- «Enquête annuelle sur la commercialisation des lotissements récents dans le Gers», DDE 32.
- Plaquette «Lotissement», DDE32.