

Urbanisme durable

VILLES & TERRITOIRES RURAUX EN AQUITAINE

Date de rédaction : Septembre 2014.

*Causerie du 5 Juin 2014, à l'écomusée de Sabres
Organisée par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes
En partenariat du Parc Naturel Régional Landes de Gascogne*

Réinventer le lotissement forestier : quel accompagnement pour un urbanisme durable ?

Résumé des échanges

En accompagnement de l'exposition « Urbanisme durable » réalisée par l'Union Régionale des CAUE d'Aquitaine, le CAUE des Landes a organisé une causerie avec les élus du Pays Landes de Gascogne le 5 Juin 2014, à Sabres.

L'environnement du Pays Landes de Gascogne est forestier. Le paysage des lotissements y est pourtant souvent aussi banal qu'ailleurs. A partir de témoignages et d'expériences en cours, cette réunion a permis d'échanger sur les méthodes pour mieux aménager les lotissements, et de préciser les outils et partenaires à disposition des élus et des porteurs de projets.

Question préalable aux élus : Qu'attend-on d'un lotissement en milieu forestier?

Les élus expriment un besoin de qualité et de respect du paysage de la forêt, voire de l'airial (« espace ouvert », « identité forestière à travers l'architecture »), Ils se montrent également soucieux de réaliser un projet de lotissement accessible financièrement et agréable à vivre.

Dans l'espace rural de la Haute Lande, le concept de lotissement souffre encore d'une image négative, trop urbaine. Le modèle reste l'airial et les constructions dispersées.

Des questionnements sur la taille des parcelles demeurent : comment imposer des tailles minimales alors que la loi ALUR a supprimé l'outil du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) ? Faut-il proposer des petites parcelles pour les petits budgets ? Comment financer de grands espaces collectifs, pour aérer, « respirer » ?

Les projets présentés tentent d'apporter quelques éléments de réponses



SALLES: « LE PETIT JONCQUES » : Maisons bois et lotissement boisé

Intervenant : M. Cabrejas, Opérateur à Nexity (promoteur immobilier).

⇒ **Fiche technique « Le Petit Joncques »**

A télécharger :

http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Salles.pdf

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

Conserver un espace arboré

Le projet s'appuie sur la préservation des arbres, voire leur réimplantation, même sur les parcelles privatives.

Outils utilisés :

Le concepteur a inscrit, dans le règlement et dans le cahier des charges du lotissement, les objectifs par lot d'arbres à protéger ou à planter.

Il indique également l'obligation et le mode d'implantation des haies et clôtures (treillage) et la liste des essences végétales locales à utiliser.

Uniquement des maisons bois

Le promoteur a fait le choix d'intégrer les maisons à l'ambiance forestière et par conséquent il privilégie les porteurs de projet de maisons bois : usage de bois d'essences locales, bois en bardage et/ou en ossature, à l'exception des rondins. Comme il n'est pas possible d'imposer ce principe réglementairement, le promoteur a privilégié la communication, la pédagogie et l'échange auprès des constructeurs de maisons bois, des acheteurs de lots, et en concertation avec la mairie.

Un projet adapté au paysage local

Le traitement paysager du lotissement présente un caractère fortement « urbain » et contraignant : piste cyclable, trottoir, « place du midi » (places de stationnement non clôturées aménagées devant et sur chaque lot), prix de vente des lots relativement élevé et maison bois imposées. Les échanges et négociations entre la mairie, les promoteurs et les propriétaires fonciers sont le meilleur moyen de concrétiser un projet intégré au village.

CONSEILS

⇒ **Des outils de sensibilisation**

Afin de parvenir à un projet exigeant en termes d'architecture et de paysage, il existe des outils de sensibilisation et de suivi : le livret du futur accédant, un conseiller en architecture mis à disposition de chaque porteur de projet, etc. La sensibilisation des acquéreurs est indispensable pour assurer leur adhésion au projet et la bonne application du règlement du lotissement.

⇒ **Eviter les modèles importés**

Le risque de favoriser les maisons bois est de voir s'implanter une maison « exotique » (chalet canadien, Savoyard, maison de type colonial, ...). Dans ce projet, le règlement du lotissement interdit l'usage des rondins pour les maisons. De plus, les documents d'urbanisme peuvent interdire les projets d'architectures exogènes aux Landes.

⇒ **Des projets privés qui s'accordent à l'intérêt collectif**

Le maire a un rôle à jouer, même dans le cadre de promotion privée. La discussion et la négociation permettent de réaliser un projet acceptable pour la commune et réalisable pour l'opérateur : piste cyclable ou non, gestion et entretien des espaces verts plus ou moins contraignants, mixité de l'offre de logement, etc. Dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité d'imposer certains choix et d'afficher ses ambitions de qualité.

ARUE: « L'ALLEE DES CHENES », un éco lotissement

Intervenant : M. Fabre, maire d'Arue.

⇒ **Fiche technique « Allée des chênes, Arue »**

A télécharger :

http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Arue_2014.pdf

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

Se faire accompagner

Une petite commune a souvent quelques difficultés à organiser et à anticiper les conditions de développement et d'urbanisation. Une première étude de faisabilité, réalisée par le CAUE, a permis à la commune d'afficher clairement ses ambitions : espaces collectifs généreux et plantés, maisons respectueuses des codes patrimoniaux locaux. Le CAUE a également accompagné la commune dans le choix de professionnels de la conception paysagère : un bureau d'études pluridisciplinaire (architecte, paysagiste, bureau d'études techniques). Le maire d'Arue insiste bien sur ces principes : pour tout projet d'urbanisation, il est important de s'entourer de professionnels, pas uniquement de géomètres. Dans ce projet, la diversité des métiers a beaucoup apporté à la qualité du projet et à son appropriation par les élus.

Un paysage de lotissement forestier

Le projet d'Arue se développe autour de grands espaces publics et s'appuie sur la plantation d'arbres, la création de liaisons douces, l'implantation de bancs, etc. Le traitement des voies est extrêmement simplifié : voie partagée, absence de trottoir et de bordure.

Les « petits chemins blancs de grave » peuvent surprendre dans le cadre d'un lotissement et posent la question de l'entretien.

Pour autant, des expériences à Morcenx et Garein témoignent de la bonne durée de vie de ce matériau local et identitaire. L'expérience du quartier-airial de Morcenx, en 2001, a mis en valeur le chemin blanc, en y associant des clôtures discrètes, en évitant le bitume, en privilégiant la pelouse et le maintien de la végétation et des arbres existants. Ces recommandations paysagères contribuent, avec des prescriptions architecturales, à respecter le caractère forestier du site.

CONSEILS

⇒ **S'inspirer du paysage local**

L'observation du paysage local est le préalable pour s'intégrer à l'environnement

: ne pas couper les arbres avant un projet, s'inspirer des clôtures et chemins traditionnels, etc.

⇒ **Variation de la taille des lots**

Afin de commercialiser plus facilement les parcelles, les plus grandes gagnent à être proposées à un prix plus réduit au mètre carré. En effet, sur ce lotissement, ce sont les plus petits lots qui se sont vendus les premiers, en raison de leur coût et du moindre entretien de surface pour les habitants.

GAREIN : LE LOTISSEMENT « LAGRAULA » et une stratégie de développement de long terme

Intervenant : M. Sartre, maire de Garein.

⇒ **Fiche technique « Eco hameau Lagraula »**

A télécharger :

http://www.caue40.com/telechargements/Fiche_Garein.pdf

⇒ Discussion sur l'opération (ci-dessous)

Une première expérience de lotissement au paysage forestier

La commune de Garein a lancé son premier lotissement paysager via l'expérience pilote de « lotissement-aerial » en 2001. Cette démarche concertée entre élus, CAUE, Pays Landes de Gascogne et aménageurs a sensibilisé l'équipe municipale sur les exigences paysagères en milieu forestier et rural. Depuis, la commune applique ces mêmes prescriptions de qualité dans ses projets (Saoutegrue 1, 2 et Lagraula) : des voies étroites de grave ou de bitume très simples, sans bordure, bas-côtés enherbés pour minimiser l'entretien, végétation existante conservée au maximum, pré verdissement, etc.

De la mixité dans l'offre d'habitation

Il y a trois parties dans le lotissement Lagraula : une partie constituée de petites parcelles à caractère social avec garage pré construit, une partie de 8 lots libres (788 à 1682 m²) et une partie en réserve pour l'avenir. Initialement, une offre de maisons en VEFA (vente en l'état de futur achèvement) avait été testée, mais n'a pas su séduire les acquéreurs. Le blocage viendrait des particuliers qui préfèrent rester libres de leur choix de maisons plutôt que d'avoir une offre limitée à trois types de maisons.

Un projet urbain et une politique foncière de long terme

Ces trois projets, au paysage de qualité et au prix de sortie des lots abordable, ont pu aboutir grâce à une démarche de projet communal de long terme :

- constituer de la réserve foncière,
- négocier les prix d'achat des terrains,
- se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'avoir des outils de gestion du foncier (constructible ou non, orientations d'aménagement, échange de terrains, etc.).

CONSEILS D'ELUS

⇒ Innover et prendre des risques

Chaque projet est unique et comporte un risque, mais les élus ont la possibilité de tenter leur chance et de prendre des initiatives pour intégrer au mieux les nouvelles habitations au village.

Ces projets de lotissements au paysage forestier représentent des initiatives à la portée de toute commune qui ose conduire une politique volontariste, quitte à changer quelques habitudes.

LES PARTENAIRES à disposition des élus et des porteurs de projet de lotissement

- **La communauté de communes du Pays d'Albret**

La collectivité a créé et investi dans un poste d'urbaniste-conseil. Frédéric Billard accompagne les élus de son territoire, instruit les permis de construire, accompagne et accueille les particuliers qui projettent une maison ou un lotissement. La communauté a produit plusieurs ouvrages sur la préservation de son paysage forestier.

www.cc-paysalbret.fr/Accueil/Vivre-en-Pays-d-Albret/Amenagement-du-territoire/Urbanisme-Conseil

- **Le Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne**

Le PNR a des compétences techniques en urbanisme : Eléonore Geneau conseille les communes dans le cadre de projets d'urbanisation ou de documents d'urbanisme. En 2014, le PNR anime un appel à projet pour les collectivités intéressées par le conseil architectural et paysager auprès des porteurs de projets de maisons en lotissement.

www.parc-landes-de-gascogne.fr

- **L'ADACL**

L'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales représente un partenaire des communes et intercommunalités, notamment dans le cadre de l'assistance aux projets de planification et de documents d'urbanisme (carte communale, PLU, SCoT, etc.)

www.adacl40.fr

- **La SATEL**

La SATEL est un partenaire départemental pour l'assistance au portage et à la réalisation de lotissements, ou de zones d'aménagement concerté (ZAC) notamment. Ses services sont à portée opérationnelle : études, évaluation des coûts, recherche de concepteurs, gestion du projet de l'amont à la construction, etc.

www.satel40.fr

- **Le CAUE des Landes**

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement dispose d'une équipe composée d'architectes, paysagistes, urbanistes. Il accompagne les porteurs de projets de lotissements, publics ou privés, et conseille les particuliers au travers de permanences réparties dans le département.

Sa mission de service public valorise la qualité, les principes de développement durable et le respect des territoires et de la culture locale.

www.caue40.com

