



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU MORBIHAN



Restitution de la journée d'échanges du 20 juin 2014

Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan

Critiquée par certains, très usitée par d'autres, la procédure de lotissement reste l'un des principaux mode d'urbanisation dans le Morbihan ces dernières décennies.

Densification, qualité urbaine, accessibilité, préservation de l'eau, de la biodiversité et des paysages, performances thermiques des bâtiments... les lotissements doivent répondre à des critères de qualité toujours plus exigeants dans un contexte économique délicat.

Face à ces enjeux de plus en plus complexes, la direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan a organisé une journée de rencontre sur la thématique des lotissements le vendredi 20 juin 2014 à la DDTM à VANNES.

Cette journée, destinée aux bureaux d'études, aménageurs et techniciens, s'est organisée autour de présentations, débats et ateliers participatifs sur le contexte actuel et l'évolution des lotissements, du marché, des formes et des défis qu'ils devront relever.

Ce document réunit l'ensemble des interventions de cette journée et est destiné à les partager et faire connaître.

Sommaire

- **Introduction**
François HERVE chef du service urbanisme habitat - DDTM 56
- **Lotissements en Morbihan**
Documents publiés en 1981 (CAUE / CG56 /DDE 56) et 2005 (CAUE, DRAC Bretagne, Association des maires et Présidents des EPCI 56 / DDE 56)
- **La situation des lotissements sur le département du Morbihan – Etat du marché**
Cécile VELASCO chargée d'études Habitat - ADIL du Morbihan
- **Donner plus (que l'on soustrait)**
A propos des enjeux et du rôle des lotissements dans l'aménagement du territoire
Flore BRINGAND architecte conseil de l'Etat - DDTM 56
- **Fonder le projet de lotissement dans les lignes du paysage**
Articuler le projet de paysage avec la réalité du site
Lydie CHAUVAC paysagiste conseil de l'Etat - DDTM 56
- **Concilier densité et intimité**
Le lotissement, une opportunité pour optimiser la disposition des constructions
Ludovic DEVERNAY délégué territorial - DDTM 56
- **Les Ateliers**
Echanges et analyse à partir de différentes opérations réalisées dans le Morbihan (travail en petits groupes)
- **Conclusion**
Yves LE MARECHAL DDTM Adjoint

Les intervenants



Yves LE MARECHAL
Directeur adjoint gestion des territoires DDTM 56



François HERVE
Chef de service urbanisme et habitat DDTM 56



Cécile VELASCO
Chargé d'étude Habitat ADIL du Morbihan



Flore BRINGAND
Architecte conseil de l'Etat – DDTM 56



Lydie CHAUVAC
Paysagiste conseil de l'Etat – DDTM 56



Ludovic DEVERNAY
Délégué territorial DDTM 56



Lucie HARDOUIN et Pierre SERRA
stagiaires à la DDTM 56

Introduction

La procédure de lotissement est un outil opérationnel d'urbanisation très usité dans le Morbihan. Il suscite des attentes accrues en terme de qualité et de rapport coût/service rendu de la part des acquéreurs dans un contexte économique qui se tend. L'évolution réglementaire, conduit à une situation où il est demandé aux procédures réglementaires d'urbanisme opérationnel d'agrèger un nombre accru de politiques publiques (densification, qualité urbaine, accessibilité, performance des bâtiments, préservation de l'eau, de la biodiversité, des paysages...) : les lotissements doivent répondre à des enjeux de plus en plus complexes dans un contexte économique toujours plus contraint.

Nous constatons que lorsque le projet cherche à s'adapter en aval à ces contraintes, le résultat est souvent difficile à faire aboutir et génère des surcoûts de « rattrapage » alors qu'une approche globale dès l'amont du projet conduit à un résultat plus cohérent. Par exemple, l'atelier lotissement mis en place par la DDTM en 2012 a été l'occasion d'échanger en amont sur la conception des futurs lotissements . (voir page suivante)

Souvent les contraintes professionnelles quotidiennes et les délais ne sont pas propices pour se laisser le temps de « lever la tête du guidon » et réfléchir en amont.

C'est pourquoi la DDTM a proposé cette journée de « respiration » qui se veut une occasion de prendre le temps de « réfléchir à froid » collectivement sur les grands repères que nous devons tous avoir en tête dès l'amont et tout au long du projet pour que la qualité soit au rendez-vous sur les lotissements.

L'atelier lotissements de la DDTM 56 (2012 – 2014)

Depuis 2012, la DDTM du Morbihan a mis en place des ateliers lotissements, en complément de sa mission d'instruction des permis d'aménager sur les Pays d'Auray et de Lorient.

Ces ateliers consistent à réunir les porteurs de projet, les acteurs locaux concernés (élus, services et propriétaires) et les services de la DDTM autour d'un projet de lotissement. Tenus le plus en amont possible, ces ateliers permettent d'échanger sur les enjeux et les attendus de chaque acteur sur le projet. Ils ont pour effet de créer des échanges positifs, de partager les cultures et les savoirs faire et d'améliorer progressivement la qualité des lotissements. Ils permettent aussi d'éviter les situations de désaccord en aval lors de l'instruction des permis d'aménager et de faciliter l'aboutissement des procédures.

Testés durant deux années sur une partie du territoire morbihannais à l'initiative de la DDTM, ils ont montré tout leur intérêt et méritent d'être étendus à l'ensemble du territoire dans le cadre du transfert de l'instruction des permis d'aménager aux collectivités locales. La DDTM pourra accompagner le développement de cette forme participative d'élaboration des projets de lotissements et partager son expérience et son savoir-faire auprès des acteurs locaux

Les lotissements dans le Morbihan, un sujet récurrent.



Plaquette de sensibilisation sur la qualité des lotissements CAUE, Service Départemental de l'Architecture, DDE - 1981 (extraits)

Conseils pour améliorer la qualité des lotissements

« Autrefois...
un hameau, un village, un bourg se °°
bâtissaient lentement au cours des siècles,
maison après maison. Les quartiers se °°
développaient sensiblement au rythme de °°
l'évolution des modes de construction °°
traditionnels et de l'organisation sociale °°
et économique de chaque époque....»

« Aujourd'hui...
Les besoins croissants en logements et °°
l'engouement toujours plus vif pour l'habitat °°
individuel, conduisent à implanter en peu °°
de temps, des dizaines parfois des centaines °°
de maisons en plein-champ, le plus souvent °°
sous forme de lotissements....»

Dès 1981, le CAUE, le Service Départemental de l'Architecture et la DDE du Morbihan ont édité un guide intitulé « Lotissements en Morbihan » référençant les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour l'élaboration des lotissements. Force est de constater que ces recommandations restent criantes d'actualité en 2014 et que bien peu d'entre elles ont pu être appliquées dans la conception des lotissements de ces trente dernières années.

La responsabilité des élus est engagée dans la définition du cadre de vie de leurs communes.

« Sa difficulté majeure... est de trouver le juste équilibre entre des objectifs apparemment contradictoires :

- l'initiative des habitants pour concevoir leur logement et l'adapter .
- la maîtrise du paysage urbain par une composition rigoureuse de l'homme de l'art .
- le respect des impératifs techniques et économiques .

« Sa réussite est liée à une conception cohérente dont certaines étapes sont esquissées ci-après...»

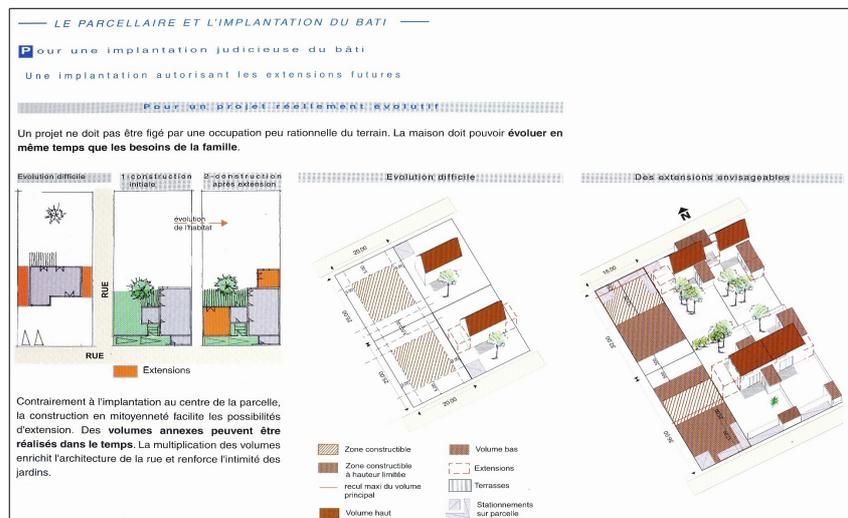
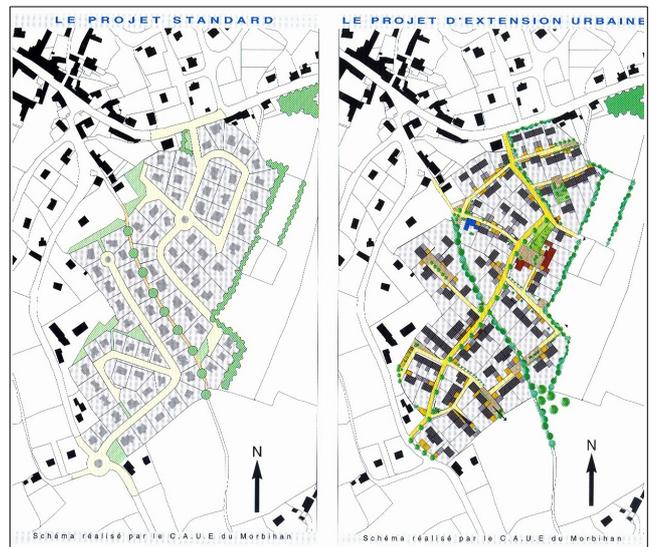




Plaquette de sensibilisation sur la qualité des lotissements
CAUE, DRAC, CG56, AMF, DDE - 2005

A nouveau en 2005, le CAUE avec le concours financier de la DRAC Bretagne et en partenariat avec le Conseil Général du Morbihan, l'Association des maires et des Présidents des EPCI du Morbihan et la DDE, a édité un nouvel ouvrage intitulé « Le lotissement pour un projet urbain de qualité » qui reprend les mêmes grandes recommandations pour la conception des lotissements en donnant des informations plus précises et s'appuyant sur de nombreux exemples.

Bien que mieux connu par les concepteurs et aménageurs en Morbihan, cet ouvrage n'a à nouveau eu que peu d'effet sur la qualité des lotissements. Peut-être que le contexte de forte pression foncière dans le Morbihan et de relative souplesse des règles d'urbanisme n'ont pas aidé à une prise en compte effective des recommandations de l'Etat et du CAUE.



Ces plaquettes de sensibilisation sur la qualité des lotissements peuvent être obtenus auprès du CAUE du Morbihan

La production et la commercialisation des terrains à bâtir en lotissement et ZAC en Morbihan

Agence Départementale d'Information sur le Logement du Morbihan

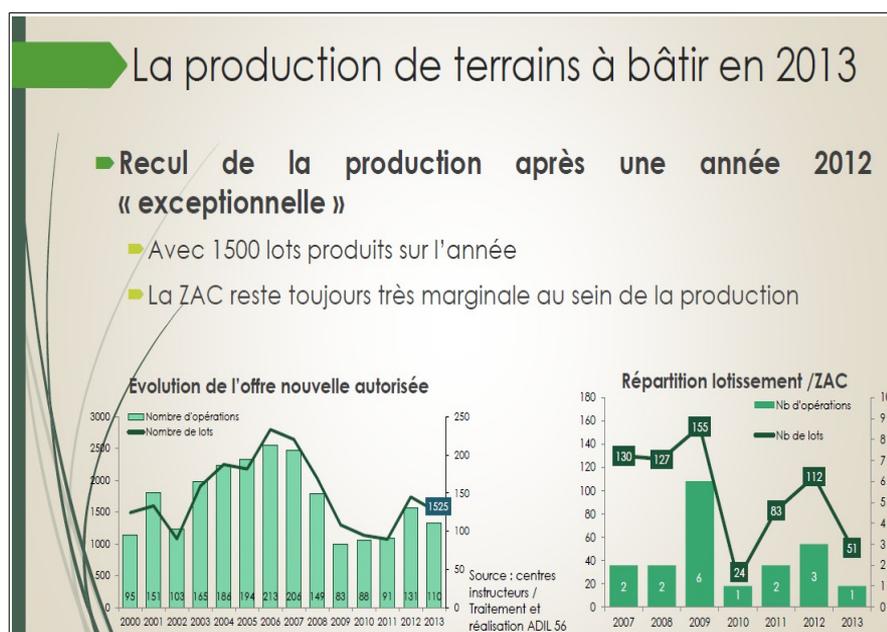
L'ADIL, en plus de la mission de conseil juridique, financier et fiscal sur le logement, mène un observatoire départemental et local de l'habitat à l'échelle :

- du Morbihan en partenariat avec le Conseil Général
- des deux Communautés d'Agglomération de Vannes et Lorient
- des différentes intercommunalités et Pays

Cet observatoire analyse les différents segments de l'habitat en Morbihan : marché locatif, accession aidée, offre et demande HLM, marché du terrain à bâtir..

L'Observatoire des terrains à bâtir en lotissement et ZAC

- Depuis le début des années 2000
- Deux objectifs :
 - Apporter au grand public un panorama de l'offre sur les territoires
 - Module sur le site web de l'ADIL
 - Fiches papier disponibles dans les 2 agences de Vannes et Lorient
 - Alimenter la connaissance du marché foncier opérationnel
 - **Production** : permis d'aménager de 3 lots et + (partenariat services instructeurs DDTM et collectivités)
 - **Commercialisation** : enquête via un questionnaire envoyé à tous les commercialisateurs

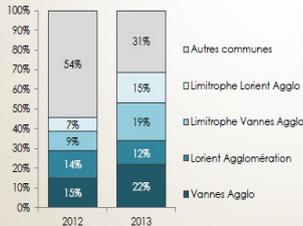


La production de terrains à bâtir en 2013

Un recentrage au plus près des 2 agglomérations

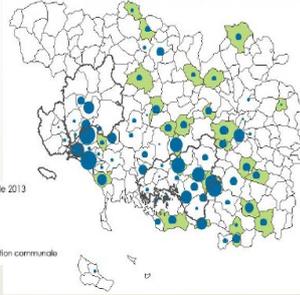
- 34% de la production dans Vannes ou Lorient Agglomération (29% en 2012)
- 34% dans des communes directement limitrophes (15% en 2012)
- Seulement 1/3 dans des communes plus lointaines

Localisation comparée



Source : centres instructeurs / Traitement et réalisation ADIL 56

Localisation de l'offre nouvelle



La production de terrains à bâtir en 2013

Les lotisseurs : les particuliers moins présents

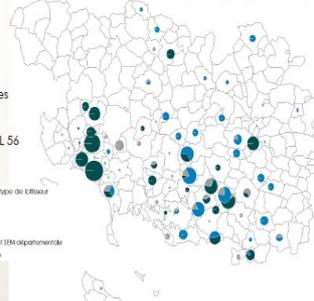
- Les professionnels : premiers producteurs de lots à bâtir en 2013
- Communes et EADM : 1/3 de la production
 - Un poids qui se renforce sur un an
- Recul du poids des particuliers (1 lot sur 5)

Evolution du nombre de lots autorisés par type de lotisseur



Source : centres instructeurs / Traitement et réalisation ADIL 56

Localisation de l'offre nouvelle par type de lotisseur



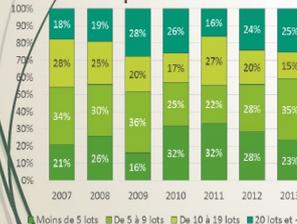
La production de terrains à bâtir en 2013

Les opérations : 58% d'opérations de moins de 10 lots

- Succès des opérations de 5 à 9 lots en 2013
- Une taille variable en fonction du type de lotisseur
- Une grande majorité d'opérations ne comportant que du lot libre

Source : centres instructeurs / Traitement et réalisation ADIL 56

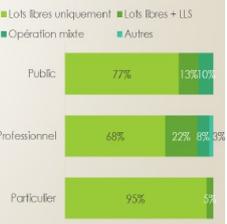
Répartition des opérations autorisées par taille



Taille moyenne des opérations par type de lotisseur



Typologie des opérations par type de lotisseur



La production de terrains à bâtir en 2013

L'optimisation des surfaces se poursuit

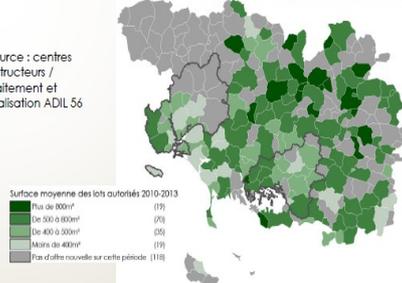
- 474m² par lot en 2013 contre plus de 700m² il y a encore 4 ans
- En moyenne un lot consomme 300m² d'espaces communs (voirie...)
- Des disparités géographiques toujours sensibles

Evolution de la surface des lots à bâtir



Source : centres instructeurs / Traitement et réalisation ADIL 56

Surface moyenne privative



La commercialisation des terrains en 2013

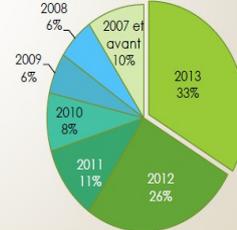
Une offre globale de 4600 lots sur le marché

- Situation stable sur un an
- Majeure partie du stock : lots autorisés en 2012 et 2013
- Mais tout de même un résiduel de près de 1000 lots antérieurs à 2010

Evolution de l'offre globale de terrains à bâtir



Répartition de l'offre par année d'autorisation



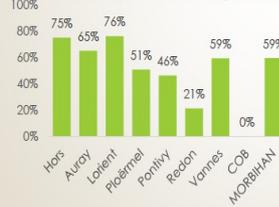
Source : Enquête ADIL 56 / Traitement et réalisation ADIL 56

La commercialisation des terrains en 2013

Poids de l'offre nouvelle plus conséquent sur les Pays littoraux

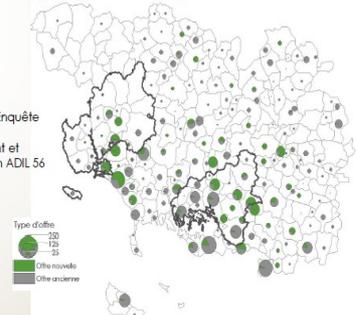
- Une offre relativement diffusée sur le département
- Mais un poids de l'offre nouvelle plus conséquent sur la partie sud

Part des lots récents (autorisés en 2012 et 2013) dans l'offre globale



Source : Enquête ADIL 56 / Traitement et réalisation ADIL 56

Typologie de l'offre par commune en 2013

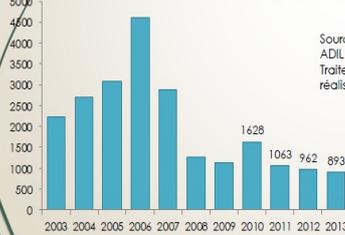


La commercialisation des terrains en 2013

3^{ème} année consécutive de repli des ventes...

- Depuis 2010 (fin du doublement du PTZ/neuf), un marché au ralenti
- Mais un ralentissement des ventes qui semble être plus modéré en 2013
- Si le périurbain concentre la moitié des ventes, doublement de la part du littoral (2010/2013)

Evolution des ventes de terrains à bâtir



Source : Enquête ADIL 56 / Traitement et réalisation ADIL 56

Localisation des ventes de terrains à bâtir

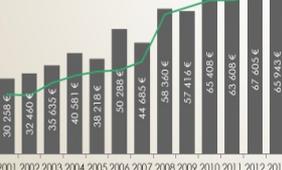


La commercialisation des terrains en 2013

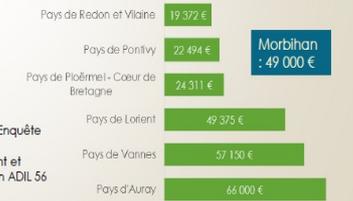
Toujours de fortes disparités de prix

- Situation différenciée : hausse du prix au m², baisse du prix au lot
- De fortes disparités traduites par les écarts entre moyenne et médiane
 - Lot : prix médian de 49 000 €, prix moyen de 65 943 € (35%)
 - Prix au m² : médiane de 104 €, moyenne de 122 € (17%)
- Disparités géographiques : écart de 1 à 4 entre Pays de Redon et d'Auray

Evolution des prix moyens des terrains à bâtir



Prix médian d'un terrain à bâtir par Pays



Source : Enquête ADIL 56 / Traitement et réalisation ADIL 56

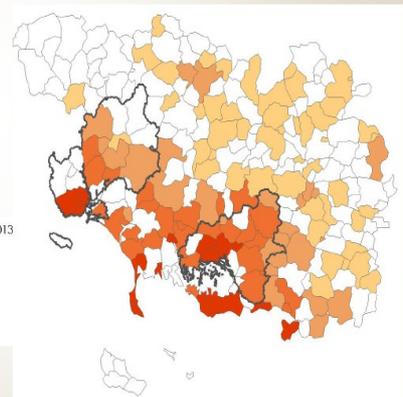
La commercialisation des terrains en 2013

Toujours de fortes disparités de prix

Ventes 2013 :

- Des prix au m² allant de 8,5 € à 665 €
- De 6500 € à 370 000 € pour un lot

Prix médian au m² des lots vendus en 2013

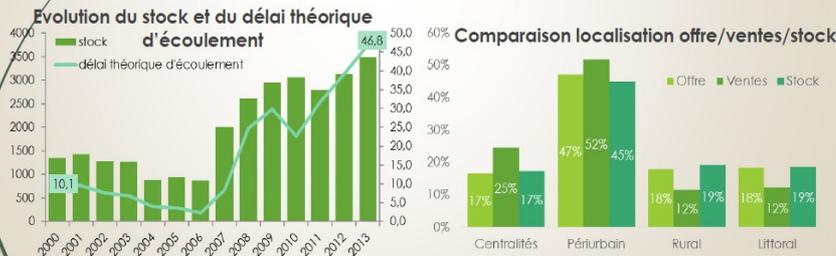


La commercialisation des terrains en 2013

Un stock record de près 3500 lots au 31 décembre 2013

- Nouvelle progression du stock de lots à bâtir
- D'où un délai théorique d'écoulement qui avoisine les 4 ans
- Une attractivité du marché qui semble plus forte sur les centralités et le périurbain

Source : Enquête ADIL 56 / Traitement et réalisation ADIL 56

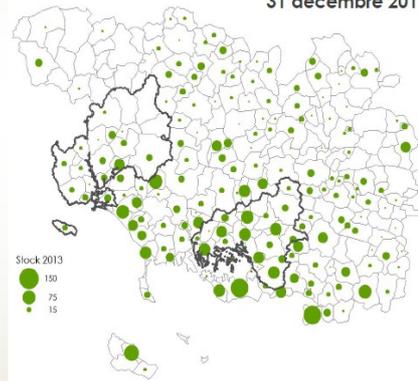


La commercialisation des terrains en 2013

Un stock record de près 3500 lots au 31 décembre 2013

- Malgré tout un stock relativement diffusé sur le département

Répartition du stock de lots disponibles au 31 décembre 2013



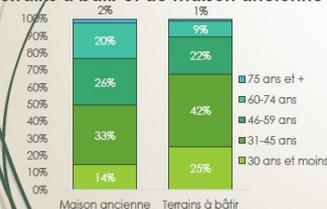
La commercialisation des terrains en 2013

De manière générale : des acquéreurs jeunes et locaux

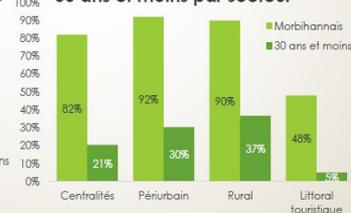
- 25% des acquéreurs ont 30 ans ou moins (maison ancienne : 14%)
- 27% de professions intermédiaires, 18% d'ouvriers, 14% d'employés
- Moins de jeunes et de morbihannais sur le littoral

Source : Notaires de France PERVAL / Traitement et réalisation ADIL 56

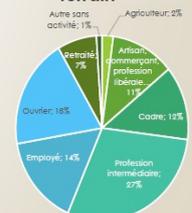
Age comparé des acquéreurs de terrains à bâtir et de maison ancienne



Part des morbihannais et des 30 ans et moins par secteur



CSP des acquéreurs de terrain



Ces 10 dernières années, le contexte d'élaboration des lotissements a fortement évolué :

- le marché de l'immobilier a fortement chuté depuis le début de la crise économique de 2008,
- les cellules familiales se sont diversifiées (décohabitation, recompositions familiales, vieillissement...),
- les exigences réglementaires se sont multipliées (lois sur l'économie de l'espace, orientations des SCoT et PLH, réglementation thermique, préservation de l'eau et de la biodiversité, mixité sociale...),
- le coût des déplacements et la dépendance des secteurs d'emplois et de services prennent une place primordiale dans les choix d'habitation.

Les conséquences de ce changement influent fortement sur les objectifs attendus des lotissements et ce de façon variable en fonction des territoires. Il en résulte une spécification des lotissements selon leur contexte local et la nécessité d'une plus grande technicité de conception.

Donner plus (que l'on soustrait)

Flore BRINGAND

Architecte Conseil de l'Etat DDTM 56

Architecte urbaniste, praticienne et enseignante (École Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne et en université)

A propos des enjeux et du rôle des lotissements dans l'aménagement du territoire

Parce que l'extension urbaine est aussi la confiscation d'un morceau de paysage, il faut veiller, après aménagement, à redonner plus que ce que l'on aura soustrait

La production de logements individuels est majoritaire dans la construction de logements en Bretagne, comparée à la production nationale¹. Ces logements individuels construits en nombre important et pour la plupart réalisés sous forme de lotissements², appellent à rester vigilant sur la qualité urbaine et architecturale de ces extensions urbaines.

La journée départementale du lotissement organisée par la DDTM du Morbihan, le 20 juin 2014, propose justement de penser les conditions de conception et d'intégration de cette forme d'habitat.

Dans le contexte de la refonte des outils de planification, et plus fondamentalement à l'aune du principe de sobriété foncière qu'exige aujourd'hui la loi ALUR, la présente intervention souhaite sensibiliser les « faiseurs de lotissements » (élus, urbanistes, architectes, paysagistes, géomètres, constructeurs...) sur les enjeux et le rôle du lotissement dans l'aménagement du territoire, au-delà de la lutte contre l'étalement urbain, dans une perspective d'une meilleure « habitabilité des villes et des campagnes » et de la valorisation de nos patrimoines urbains et paysagers.

A propos des enjeux de l'étalement urbain et de la densité

Sortir de la ville « fragmentée » et de la « banalisation du territoire »

En Bretagne, le diagnostic partagé est fait d'une consommation excessive d'espace.

« Les surfaces artificialisées ont doublé en 20 ans. Le rythme annuel de la consommation d'espace au niveau régional est deux fois supérieur à celui de la croissance démographique. ³»

La réduction massive de la consommation de l'espace et des ressources ne doit cependant pas être le seul enjeu mobilisateur pour concevoir autrement les extensions urbaines (lorsqu'elles sont nécessaires) et les lotissements de maisons individuelles en particulier. Il y a aussi des enjeux qualitatifs essentiels dont l'intégration urbaine et paysagère et plus fondamentalement la cohésion socio-géographique des citoyens mise à mal par le double effet de la fragmentation et de la banalisation du territoire.

L'accélération de la croissance urbaine s'est accompagnée d'un fort étalement urbain et du phénomène de périurbanisation, apparu en France dès les années 1960, qui se caractérise par la fragmentation des communes et des territoires. Le développement s'est bien souvent réalisé, au coup par coup, au gré des opportunités foncières, par des opérations successives, toujours plus loin des centres-bourgs et sans interrelation. L'éloignement, l'enclavement et l'isolement de ces extensions urbaines, souvent

¹ 63,2 % des logements construits en 2012 en Bretagne sont individuels contre 51,9% en France Métropolitaine. Source : MEDDE (SOeS), base de données Sitadel2

² Le lotissement est la procédure majoritairement utilisée pour produire du logement dans le département du Morbihan – Diagnostic de l'ADIL - juin 2014

³ Extrait de la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne – Novembre 2012

monofonctionnelles (lotissement, zone d'activité, zone commerciale et de loisirs...) a engendré de nombreux effets urbains et sociétaux dont l'allongement et l'augmentation des motifs de déplacements au quotidien, le mitage des espaces naturels ou agricoles, le repli résidentiel⁴ et la ségrégation géographique pour les citoyens les moins favorisés et les jeunes générations⁵ sont les plus marquants.

Cette fragmentation s'est accompagnée d'une banalisation du territoire liée à la prolifération de modèles urbains et architecturaux génériques et standardisés de lotissements identiques et dispersés sur l'ensemble du territoire, de maisons de catalogue sans rapport avec les spécificités et les ressources locales, de « boîtes à chaussures » pour les zones d'activités et commerciales sans attention particulière pour le contexte.

Un changement profond des pratiques de l'aménagement est indispensable pour réenclencher une dynamique vertueuse fondée sur l'identité des communes et des territoires, la lisibilité des paysages, et globalement l'ancrage du développement humain dans son substrat géographique et historique. Des fondamentaux à réinventer avec les enjeux de la société contemporaine numérique et les exigences de la transition énergétique et écologique.

Le lotissement n'est pas le seul responsable de l'étalement urbain, il faut aussi repenser les autres zones monofonctionnelles peu denses, et en particulier les zones d'activités et les zones commerciales

L'étalement urbain s'est accompagné d'un développement, par juxtaposition de zones : lotissements de maisons individuelles, zones d'activités, zones commerciales, campus d'équipements scolaire et/ou sportifs et grands ensembles pour les communes d'une certaine taille, sont les principaux représentants.

Ces zones qui se caractérisent par leur monofonctionnalité, leur faible densité et bien souvent leur faible intégration urbaine, constituent la matière dominante de la ville fragmentée périurbaine d'aujourd'hui.

Un renversement du regard est aujourd'hui possible sur ces zones, accéléré par les impératifs de la loi ALUR. Leur faible densité qui s'accompagne d'un gisement foncier potentiel non négligeable, apparaît aujourd'hui comme un atout pour mettre en œuvre une « croissance interne » de la ville.

Hier, premières extensions en frange de ville, ces fragments de ville se retrouvent bien souvent re-centrés dans une ville aujourd'hui étendue. Une situation nouvelle qui appelle à reconsidérer leur rôle dans la structure urbaine et paysagère communale et territoriale et pour le développement urbain à venir⁶.

Le lotissement n'est donc pas le seul responsable de l'étalement urbain et il paraît tout aussi important de penser au renouvellement des zones industrielles et commerciales en particulier, qui représentent la deuxième cause d'artificialisation du territoire en Bretagne comme en France⁷.

Le renouvellement de ces zones est l'occasion de mieux utiliser le foncier existant mais aussi de « re-panser » les entrées de villes et les franges urbaines souvent dégradées.

Plus globalement, la mutation des zones d'activités, industrielles et commerciales est le moment de questionner les modèles urbains génériques de ces zones et leurs pratiques dans la perspective de faire du développement économique un outil d'aménagement du territoire et de qualification du cadre de vie.

4 « L'effet de rupture avec l'environnement voisin des ensembles résidentiels enclavés » Céline Loudier-Malgouyres – Les annales de la recherche urbaine, « individualisme et production de l'urbain » - juillet 2007
5idem note 3

6 L'ouvrage « Trilogie vertueuse » sous la direction de Flore Bringand, propose une réflexion sur les alternatives à l'étalement urbain fondée sur le réservoir des possibles que représentent les lotissements, les zones d'activités et les grands ensembles, matière dominante de la ville fragmentée périurbaine - Editions Recherches - Juin 2013

7 Evolution de l'artificialisation du territoire entre 2000 et 2006 : 12,13% des surfaces artificialisées en Bretagne sont des zones industrielles et commerciales, quasiment autant que le « Tissu urbain continu » existant. Source: MEDDE (SOeS) - UE, Corine Land Cover 2000 et 2006

Le lotissement avec la maison standardisée, au milieu de sa parcelle, n'est pas une fatalité

Le lotissement standard, peu dense, conçu à partir d'une juxtaposition répétitive de maisons de catalogues posées au milieu de leur parcelle et desservi par un réseau de voies introverti, modèle de vie résidentielle qui s'est développé avec la démocratisation de l'automobile et la croissance urbaine dynamique des années 60, a peu évolué dans sa forme.

Il s'agit d'un modèle urbain, architectural et économique qui résiste et qui a dominé sur les expériences passées ou actuelles, toujours ponctuelles, d'un habitat individuel alternatif telles que les cités-jardins au début du XX^{ème} siècle, les opérations groupées expérimentales dans années 60/70 ou plus récemment les lotissements durables des écoquartiers ⁸.

Les enjeux environnementaux et énergétiques actuels et à venir mais aussi la crise économique qui touche le pouvoir d'achat des ménages appellent pourtant une remise en question de ce modèle.

Sans renoncer à l'idéal de la maison individuelle pour un nombre majoritaire des Français, il paraît incontournable de renouveler les formes de cet habitat. La recherche de la juste densité et la maîtrise du rapprochement sont deux thèmes de sa conception à explorer.

La recherche de « la juste densité »

Il n'y a pas de bonne ou de mauvaise densité. Mais force est de constater que la densité des centre-bourgs qui est en général la plus forte, n'est jamais soumise à revendications. D'un point de vue de la composition spatiale, rien ne choque dans les quartiers centraux, composés de maisons de ville, mitoyennes, d'un ou deux étages implantées à l'alignement de la rue et disposant d'un petit jardin souvent clos de murs. **Pourtant la densité d'un centre-bourg est généralement 3 à 6 fois plus élevée que le lotissement le moins dense situé en frange de celui-ci ⁹. La question n'est donc pas tant la densité réelle (le chiffre) que la densité perçue (la qualité du cadre de vie).**

L'enjeu est donc de définir une juste densité, en fonction de la situation du lotissement et à partir d'un rapprochement des maisons tout en préservant l'intimité des logements et des jardins.

Maîtriser et donner du sens au rapprochement

La densité par le rapprochement des logements individuels nécessite la maîtrise et la réinvention des paramètres spatiaux fondamentaux : orientation et vues / rapport et liens au paysage urbain et naturel ; mitoyenneté / intimité ; taille, forme et disposition des parcelles / qualité des vis-à-vis ; implantation sur rue / qualité de l'espace public ; assemblage des unités de logement entre elles / insertion dans le contexte. **Cette réinvention de la forme urbaine et architecturale doit se fixer l'ambition de donner du sens au « vivre ensemble » en s'appuyant d'une part, sur une connaissance des nouvelles pratiques et attentes sociales associées à « l'habiter en lotissement », et d'autre part, sur une vision choisie du rôle du lotissement dans la stratégie de développement communal et donc du rapport entre le nouveau et l'ancien, entre le centre et la périphérie et entre ville et campagne.**

Au delà de la consommation foncière, le projet d'aménagement du territoire

Solidariser, sortir du zoning avec le principe d'un nouvel équilibre entre « extension » et « renouvellement »

Ou, le projet communal et intercommunal incontournable pour assurer la cohérence entre les nouvelles extensions urbaines et la régénération des quartiers existants

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs des politiques publiques nationales sur lequel la loi ALUR s'appuie. Elle remet en question les effets de la périurbanisation dont l'allongement des déplacements au quotidien, la hausse des émissions de gaz à effet de serre, la réduction et le mitage des espaces naturels et agricoles sont les plus décriés.

⁸ Un ouvrage recense les bonnes pratiques et des lotissements exemplaires : « Faire ville avec les lotissements » sous la direction d'Ariella Masboungi - Le moniteur - 2008

⁹ Formes urbaines et densité, « Appréhender la densité », IAU Idf, Note rapide, N°384, 2005

Au-delà des objectifs quantitatifs et environnementaux de la loi ALUR de réduction de la consommation du foncier agricole ou naturel exigeant de freiner la périurbanisation au bénéfice du renouvellement, il est intéressant de se pencher sur les objectifs qualitatifs dont les communes peuvent tirer parti à l'occasion de la rénovation des outils réglementaires.

La refonte et l'harmonisation des SCOT et des PLU que la loi sous-tend est l'occasion, non seulement d'identifier les secteurs de densification mais aussi de repenser plus globalement, leur stratégie de développement et de **sortir de la pratique courante d'aménagement par juxtaposition souvent stérile d'études urbaines et d'opérations, par zone : « centre-bourg / lotissement / équipements / zones d'activités et commerciales / éco-quartiers¹⁰ »** pour envisager une nouvelle cohérence entre les quartiers, de nouveaux liens avec le centre-bourg, de nouveaux rapports avec la nature et le paysage.

Une ambition qui appelle une « démarche de projet » communale, voir intercommunale où chaque intervention d'aménagement du territoire, de renouvellement ou d'extension est pensée comme un moyen de « solidariser » toujours davantage les différentes entités urbaines et d'initier une nouvelle dynamique à partir des organisations existantes.

Solidariser, penser l'interaction des quartiers, la cohérence de l'ensemble, nécessite de sortir de la logique « zone par zone » et de remettre en question la pratique habituelle des études monothématiques (rénovation du centre-bourg, extension du collège, zac de l'écoquartier, lotissement périphérique...) qui conduit à penser les choses séparément, à juxtaposer des périmètres d'études et à perpétrer des différences de traitement et des interfaces ignorées.

S'engager dans la complexité d'une réflexion urbaine croisée, entre les quartiers et les thèmes, peut également ouvrir des perspectives nouvelles avec un financement de l'aménagement, plus solidaire où les extensions urbaines, lorsqu'elles sont nécessaires peuvent soutenir financièrement le renouvellement de quartiers. Certaines communes pratiquent déjà le « donnant-donnant » avec des promoteurs ou aménageurs qui prennent en charge simultanément des extensions urbaines avec des opérations de restructuration urbaine en centre-bourg.

Au-delà du projet d'aménagement du territoire, créer du bien commun

« Densité », « qualité » mais aussi « bien commun »

Au-delà de la qualité apportée à la conception des lotissements (densité, prise en compte de l'environnement, forme urbaine et architecturale...), l'ambition de créer du « bien commun » est indispensable si l'on souhaite résoudre l'équation urbaine et humaine de l'aménagement du territoire dont les enjeux sont de deux ordres :

Il y a « ce que l'on soustrait » avec la substitution d'un espace naturel ou agricole par un espace urbanisé et qui, bien souvent, est vécu par les riverains comme une confiscation d'un morceau de paysage.

Un préalable qui doit impliquer la commune dans une démarche de développement urbain raisonné entre « extension » et « renouvellement » (pourquoi étendre?) mais aussi dans la recherche du site le plus approprié (où urbaniser ?, quel espace peut muter sans nuire à la structure générale du paysage?) et finalement dans une conception urbaine économe avec la recherche d'une « juste densité » (combien ?, quelle surface optimisée de terrain naturel ou agricole consommer ?).

Et, il y a « ce que l'on donne » si l'on pense l'extension urbaine ou le lotissement en particulier, comme un outil de cohésion de la commune et non seulement comme un outil de développement.

Une perspective qui induit la définition d'objectifs d'aménagement à l'échelle du territoire, de la commune et du lotissement lui-même pour mettre en place les conditions d'un « apport » du lotissement pour la collectivité, d'un « échange gagnant » pour les citoyens-habitants.

¹⁰ Ceci ne retire en rien les qualités intrinsèques des éco-quartiers mais relativise leur impact lorsqu'ils sont des actes isolés de l'aménagement d'un territoire.

C'est avec l'ambition de créer du « bien commun », aux habitants anciens et nouveaux, que l'extension communale, et le lotissement en particulier peuvent apporter à la collectivité. Un « bien commun » qui peut se traduire sous des formes différentes : par le maintien de perspectives majeures sur le grand paysage ou inversement sur le centre-bourg ; avec la préservation et l'aménagement d'accès aux chemins ruraux ; avec l'ouverture d'un square à la jonction du nouveau lotissement et des quartiers existants ; avec la mise en place de nouveaux chemins piétons et cycles, nouveaux liens inter quartiers connectant le lotissement au centre-bourg ou encore la création d'un équipement public implanté dans une situation d'ouverture et de partage.

Autrement dit, une juste extension urbaine devrait, une fois aménagée, « redonner plus qu'elle n'a soustrait ».

Si l'outil « lotissement » reste un moyen simple et efficace de diviser un terrain en lots à bâtir, son mode de conception évolue fortement et doit répondre à des objectifs plus nombreux, complexes et obligatoires. Les lotissements vont devoir être plus diversifiés, créatifs, techniques et évolutifs. Et en premier lieu, ils devront être en plus grande cohérence avec le contexte local, dans toute ses dimensions, sociales, économiques, environnementales et culturelles. Cela s'illustre notamment avec la lecture du paysage qu'offriront les futurs lotissements.

Fonder le projet de lotissement dans les lignes du paysage

Lydie CHAUVAC

Paysagiste conseil de l'Etat DDTM 56

Paysagiste DPLG exerçant en libéral et enseignante à l'École Nationale Supérieure de la Nature et du Paysage de Blois et à l'École d'architecture, de la ville et des territoires à Marne-la -Vallée.

Articuler le projet de paysage avec la réalité du site

C'est par le projet - *urbanisme de projet*, avec le paysage et ses dynamiques comme fil conducteur, dans lequel viennent s'ancrer les grandes lignes du projet, que l'on parvient à faire de l'urbanisme de qualité - des *lotissements de qualité*, et ceci en prenant les choses dès l'amont.

La réussite d'un projet nécessite que l'ensemble des contraintes soient prises en compte dès le démarrage de la *démarche de projet* de lotissement : contraintes géographiques / socle et topographie, contraintes environnementales / gestion des continuités écologiques et de paysage, connexion des espaces communs à l'espace public existant et notamment raccordements judicieux aux réseaux existants (viaires, liaisons douces, etc...) , gestion de la qualité des limites des lotissements composant bien souvent les « nouvelles façades » en contact avec le territoire agricole.

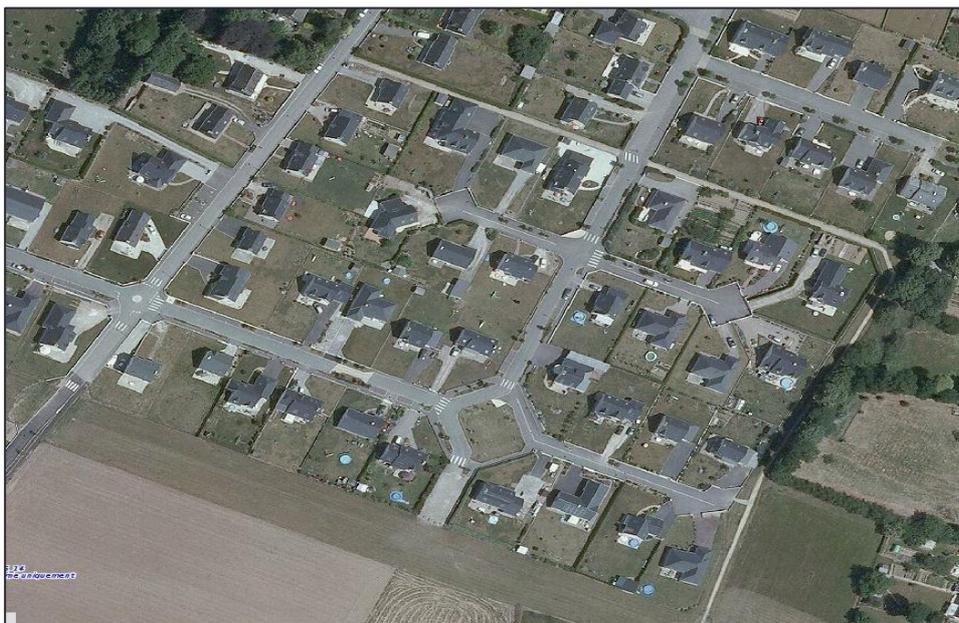


photo aérienne Morbihan - IGN photo 2010

De la banalisation du territoire devenue habituelle...

Le lotissement participe souvent à la banalisation du territoire (au même titre que les zones d'activités, les rond-points...). Concernant la Bretagne, ces questions ont été ces dernières années largement décrites par les géographes :

Par exemple, qui pourrait dire où se trouve cette urbanisation ?

Un tissu en rupture avec l'urbanisation existante qui ne prend pas en compte les caractères identitaires du paysage et peu connecté au reste de la commune. Figure générique, la maison « au milieu de sa parcelle »...le lotissement organisé autour de ses nombreuses impasses, seul résultat d'une « procédure de division foncière » et non d'un réel projet .

On ne décèle pas de stratégie concernant **l'ancrage dans le site et son territoire, stratégie d'aménagement des espaces publics, traitement des limites.**



vue aérienne oblique Centre-Bretagne - 2014

...à la qualification des limites entre urbanisation et domaine agricole

Ces lotissements, souvent en entrée de bourgs constituent les nouvelles façades de nombreux villages, franges ouvertes sur le territoire agricole. La valorisation de ces franges constitue un enjeu important, à la fois limite de l'urbanisation, mais aussi limite du domaine agricole et/ou naturel. Cette limite a souvent été un lieu de transition qualitatif entre l'urbanisation et le domaine agricole, en témoignent le « courtil » ou « tour de village » dans le département de la Somme et les vergers d'Alsace.

Le fond des parcelles du lotissement constituent rarement un premier plan qualitatif pour la commune dans la mesure où il n'y a pas de projet d'ensemble à l'échelle du village, mais l'addition des différents fonds de parcelles.



Saint Goustan (Auray) – 2012

Pour une insertion dans les lignes du paysage

Par contraste sans doute peut-on identifier ce site où l'urbanisation s'insère dans les lignes du paysage ?



Sainte-Hélène / plan de référence – Guillaume Sevin paysagiste et Elodie Dano architecte - 2012

Le projet de paysage : une démarche fédératrice

La qualité de l'insertion dans le paysage nécessite de construire un projet à part entière qui réponde aux caractéristiques du site, à son identité.

Ici la démarche de projet prend la forme d'un « plan de référence ».

Projet de paysage, il s'inscrit dans la dynamique du territoire où il s'implante. En effet le diagnostic aura permis d'identifier les logiques géographiques et historiques du territoire considéré. Le paysage est à la fois le fondement, le préalable au projet en tant que « substrat » territorial sur lequel porte la démarche, et un objectif, la « finalité » d'un projet global qui détermine la transformation du territoire et ainsi le nouveau paysage créé.

Le plan de composition propose une vision plus large du lotissement.

Ce plan compose avec le paysage pour fil conducteur et propose un schéma spatialisé de l'organisation du quartier. Ainsi il organise les coutures avec le site existant. Certaines continuités, « trame verte et bleue » à l'échelle du vallon à l'Est, ou encore le réseau de sentes piétonnes sont très lisibles et qualifient le nouveau quartier. Le concepteur prend appui sur les éléments structurants du paysage pour dessiner les lignes du projet. De même le travail sur les différentes limites (privé/public) est intéressant.

Soulignons également qu'une réflexion sur la forme urbaine et l'implantation des maisons dans leurs parcelles a été engagée, permettant une certaine diversité des constructions dans l'extension proposée.

Cette composition spatiale montre bien qu'il s'agit de penser le lotissement « autrement », d'en faire un « lieu liant » entre les espaces, entre patrimoine naturel, bâti existant et créations nouvelles, répondant à des usages et support de qualité de vie.

Il s'agit d'un vrai travail de conception qui nécessite du fait de sa complexité des compétences pluridisciplinaires.



Silfiac écolotissement - 2014

Le lotissement-écoquartier pour le respect et la mise en valeur des caractéristiques locales (histoire-géographie)

Toujours dans l'idée de révéler et de mettre en valeur des éléments présents sur le site qui participent à donner du sens au projet...il s'agit là d'une ancienne fontaine, élément identitaire conservé dans la conception du projet de lotissement. Les arbres-tiges existants également conservés participent à fonder, à « enraciner » l'extension urbaine.



Quimper - ZAC du Braden - 2013

« Grand luxe » la conservation d'un chemin creux dans le plan de composition d'un nouveau quartier à Quimper. Ce très bel exemple illustre la qualité du réseau des liaisons douces proposé aux habitants quand il est possible de tisser avec des éléments qualitatifs existants.



Baud - lotissement - 2014

Biodiversité et zones humides - trame « verte et bleue »

Parmi les éléments structurants du paysage, les zones humides et les « trames vertes et bleues » support de biodiversité, participent à qualifier certaines continuités du paysage par la mise en valeur du réseau hydraulique et d'une topographie particulière, ou encore par la présence de structures végétales (la « trame verte et bleue » pour qualifier les paysages dépasse la question du dimensionnement des corridors écologiques).

Elles constituent des supports importants pour les réseaux de liaisons douces et leurs raccordements au-delà des limites du lotissement envisagé et participent de façon qualitative à donner de la cohérence à l'ensemble des espaces publics sur le territoire. Ainsi la « trame verte et bleue » peut devenir une structure du projet.

La trame verte et bleue illustre « par nature » la question de l'emboîtement des échelles (SCoT, PLUI, PLU, extensions urbaines et autres opérations ponctuelles,...), elle se décline et se traduit à toutes les échelles. C'est aussi pour cela qu'elle joue un rôle majeur dans la lisibilité des paysages.

Ainsi le Grenelle de l'environnement et la loi sur l'eau, par la préservation des zones humides et des continuités écologiques participent à la protection du patrimoine naturel au sein du projet, mais aussi peuvent construire une armature forte dans la conception du projet.



Brandérion – lotissements – 2012

Gestion des eaux pluviales dans le lotissement

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006, le SAGE et le SDAGE ont engendré la prescription de règles à appliquer sur les lotissements. Le coefficient d'imperméabilisation, la récupération des eaux pluviales entre autres découlent de ces lois. Il y a aujourd'hui une nécessité de définir les principes de gestion des eaux pluviales dans le lotissement et les parcelles. Ces principes ont une incidence sur les espaces publics, la disposition par rapport à la topographie ou encore sur le bâti (toiture terrasse).

Cet exemple de bassin de rétention à Brandérion montre un espace répondant au double objectif : récupérer les eaux pluviales tout en offrant un vaste lieu récréatif quand le bassin n'est pas en eau. On se situe bien dans une gestion économique et créative du territoire.



Opération groupée - CAUE 44



Lotissement Morbihan - 2012

Du global au détail dépend la qualité des espaces publics créés

La réussite dans la conception d'un lotissement est aussi très liée à la qualité du traitement de ses espaces publics, à la question du passage de l'espace public à l'espace privé, à la bonne définition de ses limites. Ceci est d'autant plus vrai que les parcelles privées sont exigües.

L'accessibilité et la place de l'automobile dans le lotissement doit être bien dimensionnées et l'option « voiries partagées » permet d'éviter l'addition des « circulations spécialisées ».

Elle apporte aussi plus de sécurité par une vigilance accrue des habitants. L'objectif par ailleurs étant de minimiser les surfaces imperméabilisées

Le choix des matériaux est important (qualité, pérennité) ainsi que la cohérence du vocabulaire mis en place. La stratégie végétale doit bien prendre en compte, l'orientation et la nature des sols.

Dans le traitement des limites, la mise en place des coffrets sera bien anticipée pour une insertion dans les murets ou dans les haies. De même la place des containers et leur aspect dans le paysage sont à prendre en compte dans le projet. Avec le développement du tri des déchets, le ramassage, le nombre de puits de collecte et leur localisation dans le lotissement doit faire l'objet d'une réflexion approfondie avec l'autorité organisatrice du ramassage des ordures. L'impact d'une mauvaise gestion des déchets peut être très préjudiciable à la qualité de l'espace public.



Ploemeur (Lomeneur) – ZAC du Bois d'Amour – 2012

Du global au détail dépend la qualité des espaces privés créés

Les annexes de l'habitation garages, abris, remises peuvent être traitées en appentis. Leur utilisation prolongée de murs de clôture permet de réaliser une certaine continuité, une cohésion des constructions tout en renforçant l'intimité propre à l'habitat individuel. Ces terrasses-jardins bien que de surface réduites bénéficient en effet d'une intimité plus grande que dans les espaces privés résiduels autour de la maison centrée sur sa parcelle.

Le traitement qualitatif des limites, une fois de plus, est ici essentiel.

Concilier densité et intimité

Ludovic DEVERNAY délégué territorial DDTM 56

Architecte Urbaniste de l'Etat

Le lotissement, une opportunité pour optimiser la disposition des constructions

Densifier les lotissements est devenu un impératif pour préserver les terres agricoles et naturelles, rassembler les habitants autour des équipements et services, réduire l'utilisation de la voiture, les coûts collectifs et individuels et éviter la banalisation des paysages.

Mais densifier les lotissements demande une attention particulière quant à la conception des lotissements. En premier lieu, densifier ne doit répondre au besoin naturel d'intimité dans les logements et les jardins.



L'archétype de la maison au milieu de sa parcelle offre rarement les conditions d'intimité de qualité dans la densité.

Répondre au besoin d'intimité dans des lotissements plus denses nécessite plus d'inventivité dans la composition des lotissements et plus particulièrement dans le positionnement des bâtiments sur les parcelles. Cela permettra d'offrir une attractivité des lotissements pour les futurs habitants en leur garantissant une intimité de leurs habitations et tout en enrichissant des espaces collectifs.

Remplacer l'illusoire distanciation par un adossement les uns aux autres pour dégager des espaces d'intimité.



Répondre au besoin d'intimité dans la densité nécessite de quitter le schéma classique de « chacun au milieu de sa parcelle » et de travailler sur la composition du lotissement dans laquelle les logements se positionnent les uns par rapport aux autres de manière à créer des espaces d'intimité, des orientations favorables et des espaces publics de qualité. Cela peut se traduire par de multiples solutions telles que la mitoyenneté, « l'adossement », les quinconces, les « gigognes »...



Aligner les logements sur l'espace public permet créer des espaces publics variés, économes et conviviaux tout en offrant beaucoup d'intimité à l'arrière des bâtiments, coté jardins.

L'une des solutions les plus usitées dans l'urbanisme depuis des millénaires est l'alignement de bâtiments mitoyens sur l'espace public. Cette forme d'urbanisation est couramment utilisée depuis plusieurs siècles en Bretagne, que ce soit dans les villes, les villages ou même les hameaux les plus petits. Cette solution permet de préserver des espaces d'intimité à l'arrière des bâtiments, d'offrir des vues différenciées depuis les logements, coté rue ou coté jardin et de créer des formes d'urbanisation tout aussi variées qu'il existe de contextes différents (orientation, topographie, paysage, histoire, habitants...).

Organiser les bâtiments les uns par rapport aux autres en fonction du contexte permet de créer des espaces d'intimité de grande qualité, souvent supérieure à la maison au milieu de sa parcelle.



La conception du lotissement devient alors un véritable acte de conception architecturale et paysagère. Il ne s'agit plus seulement d'imaginer une répartition des lots sans tenir compte des possibilités d'implantation des futurs bâtiments. Il devient nécessaire de composer et de simuler l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres afin d'anticiper et de prévoir des solutions optimisant chaque site de lotissement. Il s'agit d'imaginer comment les futurs habitants pourront vivre ensemble dans le respect de l'intimité de chacun et de la diversité grandissante de chaque foyer.

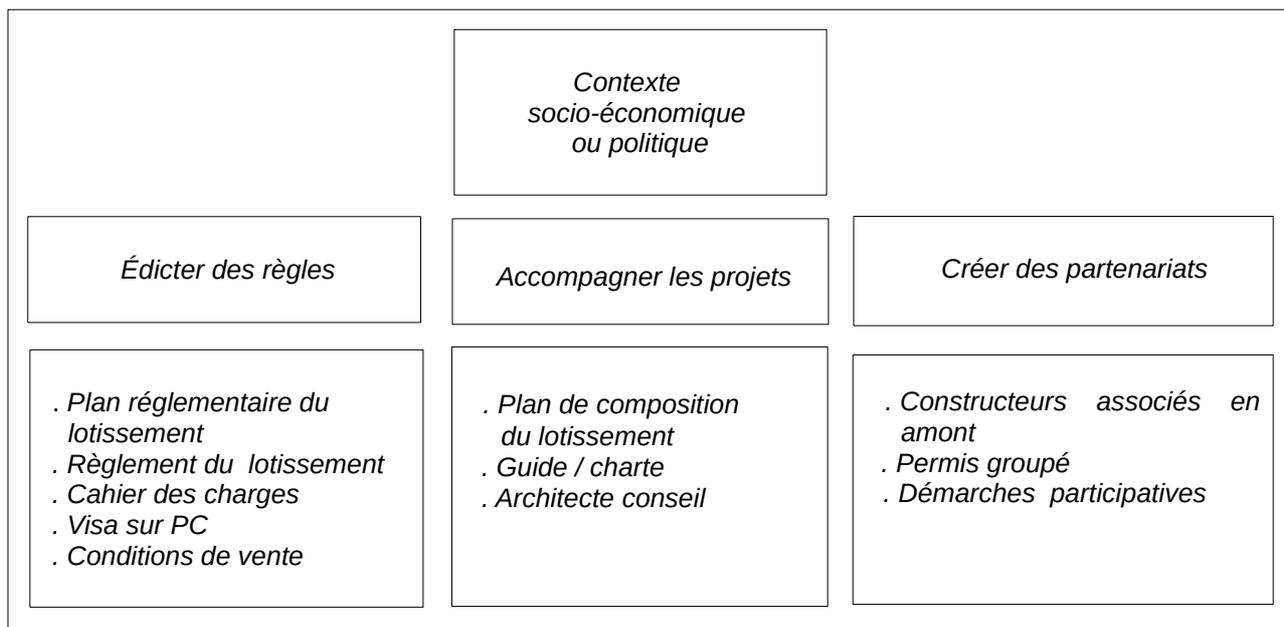


Accrocher les bâtiments à l'espace public pour dégager des espaces d'intimité peut se faire selon une multitude de solutions, notamment en fonction de l'orientation du site.

Les lotissements devront prévoir la diversité des ménages et l'adaptabilité à de multiples situations. Cela passe donc par plusieurs étapes de conception du lotissement. Il faudra aller beaucoup plus loin dans la définition du projet, aller jusqu'à dessiner les possibilités d'implantation des bâtiments dans leur diversité pour simuler et étudier la faisabilité des projets. Ces projets devront répondre à des besoins plus complexes tels que l'ensoleillement, l'intimité ou l'accessibilité.

Mais la procédure de lotissement n'est pas un permis groupé, il n'aboutit pas à un projet figé. Il laisse de facto, une large part à l'interprétation du projet d'ensemble par les futurs lotis qui vont venir concevoir leurs projets individuels. Cela nécessite de faire évoluer les modes de traduction du projet de lotissement auprès des acquéreurs individuels des lots. Cela se traduira non seulement par des plans de composition réglementaires des lotissements plus imaginatifs, combinant la préservation tant du projet d'ensemble que de la qualité de chaque lot tout en laissant une suffisante souplesse d'adaptation de chaque projet individuel.

Force est de constater que seuls les documents graphiques et écrits des lotissements ne suffisent plus à répondre à ces défis et qu'il devient nécessaire d'y adjoindre des outils complémentaires d'accompagnement. A ce titre les projets d'écoquartiers font souvent figure d'innovation et d'expérimentation qu'il convient d'étudier comme sources d'inspiration. Ainsi les démarches d'accompagnement des projets individuels, tant par des architectes, paysagistes et thermiciens conseils que sous la forme d'ateliers, de formations ou de visites d'exemples sont autant de pistes à explorer et à développer dans la réalisation des futurs lotissements.



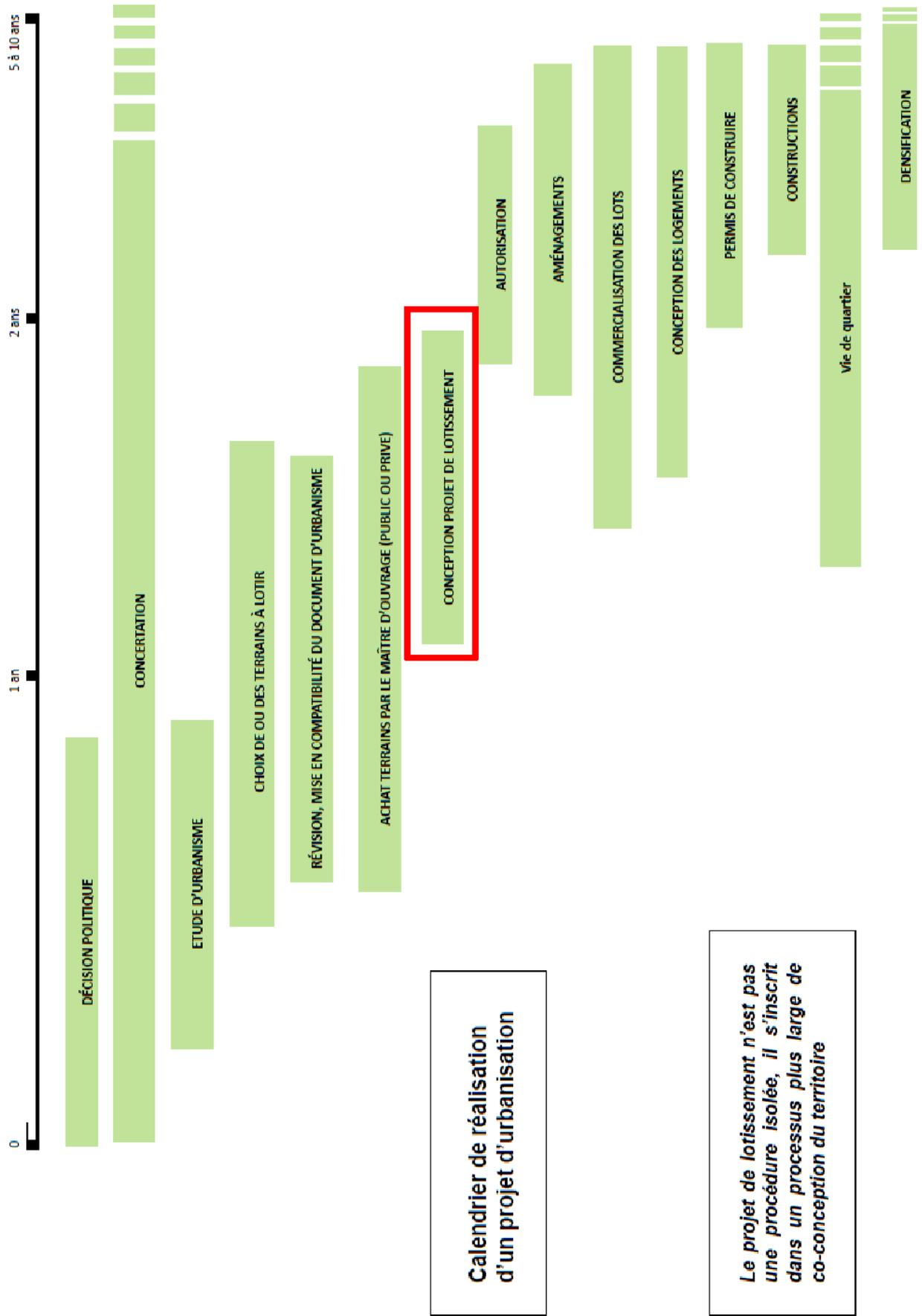
Pour répondre aux défis actuels, le lotissement doit mobiliser un ensemble d'outils bien plus large que sa simple procédure réglementaire.

La procédure de conception réalisation d'un lotissement s'inscrit donc de plus en plus et par nécessité dans une démarche bien plus large de conception de la ville et d'accueil des populations.

Qu'il soit de maîtrise d'ouvrage privée ou publique, le lotissement vient en continuité d'un projet public de plus grande échelle d'accueil de nouvelles constructions porté par les élus sur un plus long terme et traduit

dans le cadre de procédures d'urbanisme telles que les PLU, cartes communales, SCoT et PLH. Il se poursuit aussi en aval par des démarches de gestion du lotissement, tant par les collectivités (gestion des réseaux, offre de services publics à la population...) que par les habitants (gestion syndicale...).

Dans le contexte actuel plus complexe et incertain, le lotissement ne peut être une opération isolée, il doit encore plus faire partie d'un long processus de co-construction du territoire associant dès l'amont les acteurs publics et privés, collectifs et individuels.



Ateliers participatifs de la journée lotissement du 20 juin 2014



Objectifs des ateliers participatifs

À partir des problématiques présentées et des échanges avec les participants au cours de la matinée, l'assemblée a été répartie dans plusieurs ateliers. Chaque atelier avait pour objectif de se questionner sur l'analyse de lotissements existants, d'époques variées et localisés dans le Morbihan (urbanisation en cœur de villes ou de bourg ou en périphérie)

Fonctionnement

Chaque atelier était constitué, dans la mesure du possible, de représentants des différentes professions et d'un animateur de la DDTM du Morbihan.

Il disposait d'un dossier photos et de plans d'un lotissement, pouvait s'appuyer sur une liste non exhaustive de questions guides et avait pour objectif d'identifier les points forts et les points faibles de chaque lotissement.

Après ce travail d'analyse et d'échange en atelier, chaque groupe a délégué un de ses membres (voire plusieurs) pour une restitution des points forts et points faibles de chaque lotissement devant l'ensemble des participants à la journée. Ces éléments d'analyses sont souvent riches d'enseignement pour la conception de futurs projets de lotissements.



VOIR DOCUMENT EN ANNEXE « ATELIERS PARTICIPATIFS »

Les participants à cette journée

les professionnels : 45

Architectes, Paysagistes, Géomètres,
et Bureaux d'études techniques : 34
Aménageurs : 9
Lotisseurs - Commercialisateurs 2

les autres organismes : 5 (4 l'après-midi)

CAUE : 3 (2 l'après-midi)
BRUDED : 1
ADIL : 1 (présentait un thème le matin)

86 personnes

les collectivités : 9

Communautés d'Agglomération : 8
Communes : 1

la DDTM 56 : 27

Agents DDTM 56 : 25
Autres DDTM (22, 35) : 2

Retour sur « le questionnaire d'évaluation » de la journée

La DDTM a souhaité connaître le point de vue des participants sur cette journée « lotissement » afin d'évaluer son intérêt et les suites qui pourraient lui être données.

- **38 % des participants ont répondu à ce questionnaire d'évaluation**
- **97 % des participants ont trouvé cette journée « très satisfaisante » voire « satisfaisante »**
 - . Points favorables : Échanges / Mixité / Rencontres
 - . Point défavorable : Absence des constructeurs
- **94 % ont trouvé « très satisfaisante », voire « satisfaisante » la forme des interventions du matin**
 - . Points favorables : Bon rythme – Varié – Pas généraliste – Interventions pertinentes -
 - . Point défavorable : Présentation finale un peu longue
- **91 % ont trouvé «satisfaisante », voire « très satisfaisante »le fond des interventions le matin**
 - . Points favorables : Propos nuancés – Points de vue diversifiés
 - . Point défavorable : Trop orienté – Redondant – Manque loi ALUR
- **97 % ont trouvé « très satisfaisante / satisfaisante » la forme des ateliers de l'après-midi**
 - . Points favorables : échange – références – simple/efficace – convergence idées – bonne animatrice
 - . points défavorables : restitution longue & diluée – travailler problématique densité sur PA en cours
- **100 % participeraient à d'autres journées de ce type**
- **88 % souhaiteraient une périodicité annuelle pour ce type de journée**
- **Autres thèmes à aborder lors de ces journées**

Densification (centre bourg, lotissement, ZA) - Pédagogie et information (élus, lotisseurs, habitants) - Rétention foncière - Renouvellement urbain - Mixité habitat / ZA - Constructeurs de maisons individuelles - Habitat social - Forme architecturale et RT 2012 - Contraintes d'aménagement en lotissement (environnement, topographie, espaces communs, façades lots, jardins partagés - ZAC
- **Autres formes de journée à prévoir**

1/ Visite projet – 2/ Conférence thématique – 3/ Témoignage élus, BE
- **Commentaire libre**
 - . points favorables : échanges interprofessionnels – croisement des points de vue – rencontre Privé/Public – organisation journée
 - . points défavorables : absence constructeurs maisons individuelles, offices HLM.

La conception des lotissements en Morbihan

Restitution journée d'échanges du 20 juin 2014

Conclusion

Cette journée organisée sur le thème du lotissement dans le Morbihan aura été avant tout l'occasion de faire se rencontrer des professionnels intervenant à différents niveaux de la procédure, aménageurs, concepteurs, géomètres, architectes, paysagistes ou agents des administrations. Elle a permis de prendre le temps de regarder ensemble les problématiques actuelles et à venir, sur la conception des lotissements et de croiser des regards qui se sont avérés bien souvent complémentaires et convergents.

Nous pouvons nous féliciter de la qualité des échanges et remercier tant les organisateurs de cette rencontre que les participants, qui ont été nombreux à accepter de mobiliser une journée pour ce sujet. Chacun a pu apporter son savoir faire et son expérience au profit d'un partage qui se veut pédagogique et constructif.

A l'issue de cette journée de réflexion, force est de constater que concevoir un lotissement de qualité est une mission complexe et que le contexte tant régalien qu'économique amplifie encore les difficultés.

Le moment du projet, pensé le plus en amont possible, s'appuyant sur les expertises complémentaires de professionnels spécialisés et s'inspirant du territoire reste la clé de la réussite du lotissement. Prendre conscience de la responsabilité de l'acte de concevoir vis à vis d'un territoire, de ce que le projet donne en échange de ce qu'il utilise, est un point de vue qui doit être partagé par l'ensemble des acteurs, de l'élu local au futur habitant.

Beaucoup de remarques constructives ont été apportées, des attentes ont été signalées, notamment celle d'associer les constructeurs, maîtres d'œuvre et architectes des constructions en lotissement. Les sujets de la densification et du renouvellement urbain amènent beaucoup de questions auxquelles il conviendra d'apporter des réponses.

ANNEXE

Ateliers participatifs de la journée lotissement du 20 juin 2014