Le terrain que vous avez choisi se situe dans un lotissement. Bah ! un lotissement avec des maisons toutes pareilles ! ... Non, un lotissement n'est pas qu'un découpage parcellaire permettant la construction de maisons. C'est un nouveau quartier que vous vous approprierez en tant que nouvel habitant ; à vous de regarder avant l'achat s'il a été pensé avec un objectif de qualité et quelles sont les prescriptions propres à ce lotissement.

Lotissements intégrés à la campagne

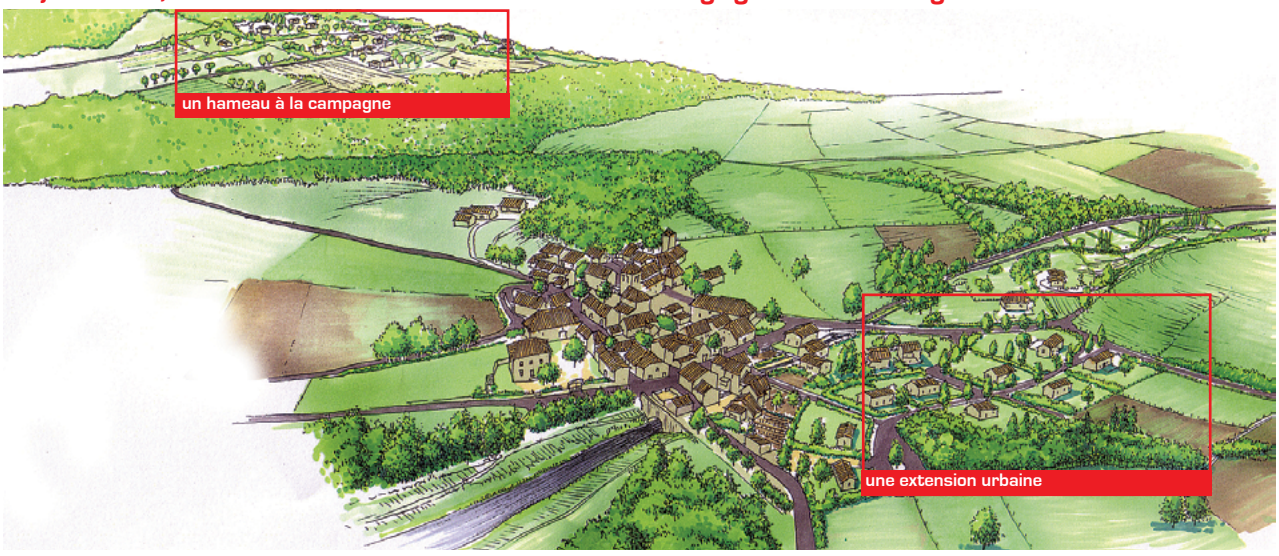
Les bases d'un lotissement intégré

Les lotissements avec de larges avenues très éclairées, une débauche de mobilier urbain ne correspondent pas au paysage de nos bourgs et villages périgourdins aux tailles modestes.

Un lotissement intégré doit être réalisé en tenant compte de la qualité et de la diversité des campagnes périgourdines avec :

- Une échelle mesurée, sans surdimensionnement des gabarits de voiries ni démultiplication des accès (prévoir des garages groupés)
- L'utilisation des matériaux locaux pour les revêtements de sol, les limites et clôtures
- La plantation d'essences végétales locales et leur mélange à des essences adaptées
- Le choix du mobilier en cohérence avec l'identité du lieu (poubelles en bois, signalétique, éclairage...)
- L'étude de l'économie du projet : diminution de l'investissement sur le minéral (voirie) au profit du végétal, gestion et entretien des espaces publics...

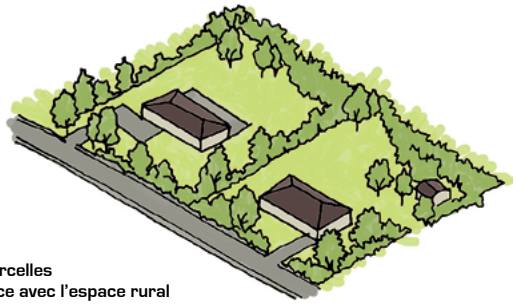
Aujourd'hui, deux tendances de lotissements se dégagent en Dordogne :



Un hameau à la campagne

Il est en cohérence avec l'espace rural grâce à :

- De grandes parcelles aux limites paysagères ressemblant à l'existant (haies d'essences locales, lisières boisées...)
- Des voies proches des chemins ruraux dans leur gabarit comme dans le traitement des limites (haies et murets de pierre...)
- Des limites de parcelles boisées limitant l'impact visuel des constructions...

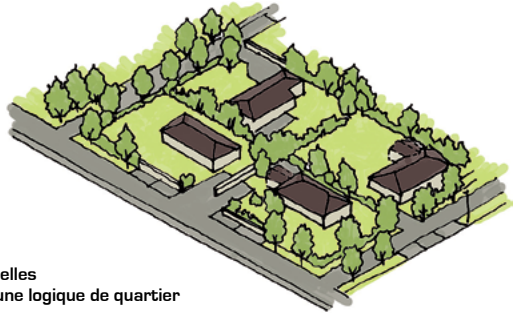


Grandes parcelles en cohérence avec l'espace rural

Une extension urbaine

Le lotissement se situe dans la continuité d'un village avec :

- De petites parcelles qui tendent à préserver l'esprit aggloméré du village
- Un espace public proche de celui des villages (évitant les matériaux et mobiliers trop citadins)
- Des liaisons piétonnes, des cheminements reliant ce nouveau quartier aux équipements du village



Petites parcelles adaptées à une logique de quartier

Le saviez-vous ?

Les éco-lotissements, éco-quartiers, éco-hameaux

Il est possible de s'engager plus loin dans la démarche environnementale et d'aboutir ainsi à la création d'un éco-lotissement, éco-quartier ou éco-hameau. Ce projet s'inscrit dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE). **Dès sa conception, il est partagé et parfois monté avec ses futurs résidents.** Il privilégie un habitat groupé afin de mutualiser les espaces et équipements collectifs, lieux favorisant le lien social dans le lotissement, le quartier ou le hameau. Selon les dispositifs écologiques que le projet intègre, 3 niveaux de lecture et d'exigence du concept «éco-lotissement» se distinguent :

Niveau 1

La Règlementation Thermique 2012 est applicable sur toutes les constructions neuves afin de limiter la consommation d'énergie primaire (voir fiche C10).

Niveau 2

Des notions complémentaires sont intégrées :

Dans la conception du lotissement :

- Le traitement des déchets (regroupement de poubelles, de containers)
- Le traitement de la voirie en fonction de l'eau (fossé...), des accès, du stationnement, des limites privées/publiques
- La participation à la continuité des corridors écologiques par une gestion écologique des plantes
- L'évacuation des eaux pluviales
- L'éclairage public pour réaliser des économies d'énergie et d'entretien tout en prenant en compte la notion de pollution lumineuse

Pour la conception des maisons :

- L'installation de cuve individuelle de récupération des eaux pluviales (citerne), avec un double circuit en attente à l'intérieur
- L'installation de l'eau chaude solaire
- L'interdiction d'utilisation du PVC
- L'approche du niveau de performance énergétique Effinergie + (voir fiche C10)

Niveau 3

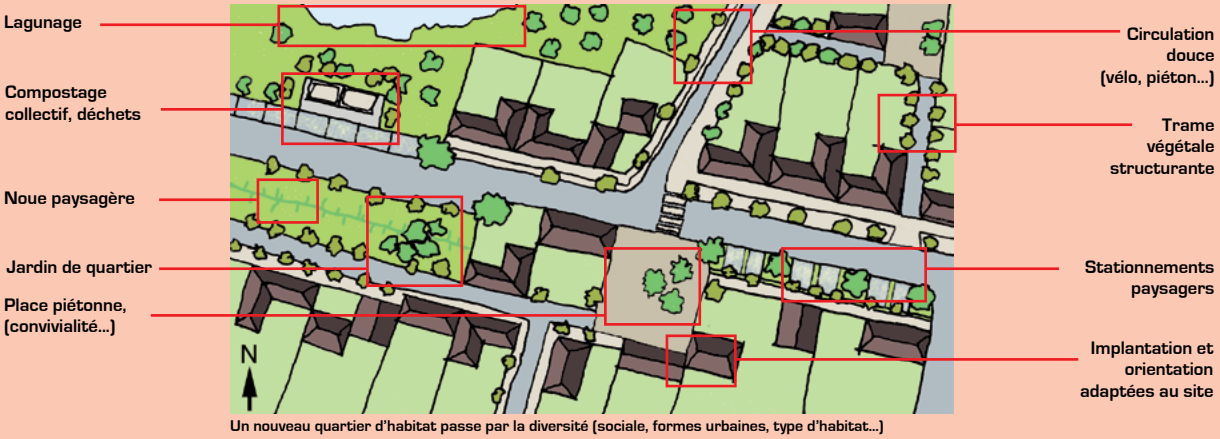
Aux principes du niveau 2 s'ajoutent :

Dans la conception du lotissement :

- Le traitement des déchets par installation de compostage collectif
- Le groupement des garages
- L'aménagement d'un lagunage pour des lotissements d'une certaine taille
- La récupération des eaux pluviales par la mise en place d'une citerne collective pour l'arrosage des aménagements paysagers publics, des jardins individuels et des jardins familiaux... (voir fiche D7)
- La mise en place d'un éclairage quasi autonome (éolien ou solaire)
- La réalisation de la voirie avec des éco-matériaux filtrants

Pour le conception des maisons :

- L'utilisation préférentielle des éco-matériaux : paille, bois, monomur, terre crue...
- L'installation d'un chauffage collectif ou individuel, avec énergies nouvelles renouvelables
- L'atteinte du niveau de performance énergétique BEPOS Effinergie (voir fiche C10)



Un nouveau quartier d'habitat passe par la diversité (sociale, formes urbaines, type d'habitat...)

Qui peut réaliser un lotissement ?

Propriétaire d'un terrain, collectivité locale, vous pouvez réaliser un lotissement à partir de trois parcelles. Une demande d'autorisation d'aménager est nécessaire.

Un lotissement peut mêler des maisons individuelles, des maisons accolées et des petits collectifs, des opérations d'accession à la propriété et du locatif libre et social, intégrant ainsi le volet social. En Dordogne, lorsqu'il atteint 20 ou 30 lots, un lotissement peut parfois dépasser l'emprise du bourg traditionnel, ce qui a des incidences économiques (réalisation de nouveaux réseaux, d'équipements...) et paysagères majeures ; il est important dès lors d'inscrire cette création urbaine dans la réflexion des documents d'urbanisme et quand cela est possible dès leur conception. Par ailleurs, qu'il soit public ou privé, le soin particulier conféré au concept d'aménagement valorise le lotissement et lui donne un caractère identitaire. Cela facilitera son succès commercial et sa valeur d'usage.