

**LES SUJETS DU JOUR :**

- **Les extensions urbaines et les lotissements**
- **La carte communale de Rauville-la-Bigot, un projet de planification**

Les documents (supports de présentation et compte-rendu des débats de ce forum) sont disponibles sur le site Internet de la DDE de la Manche à l'adresse suivante: <http://www.manche.equipement.gouv.fr/amgt/index.html>

**Les extensions urbaines et les lotissements**

Le développement des communes, l'accueil d'activités et de nouveaux habitants passent souvent par des extensions urbaines sous forme de lotissements.

Faisant d'abord référence à une procédure, le lotissement exprime dans le langage courant une forme urbaine caractérisée par un ensemble plus ou moins important de maisons individuelles implantées au milieu de parcelles.

Cette forme d'urbanisation ne va pas sans poser certains problèmes :

banalisation des paysages, consommation d'espaces naturels et de terres agricoles irréversible, prédominance de l'usage de l'automobile et des modes de vie des nouveaux habitants, qui s'intègrent peu ou pas du tout à la vie sociale locale.

Comment penser l'extension urbaine, le projet de lotissement en cohérence avec les enjeux du développement durable ? Quelle prise en compte de la forme urbaine, de l'intégration ou de la liaison au bâti existant, de la qualité

**LOTISSEMENTS ET EXTENSIONS DE BOURGS...  
remplir ou aménager ?****• urbaniser...**

en sortant du  
modèle formaté  
du  
lotissement...



architecturale, de l'insertion dans le paysage, de la mixité... ? Et au-delà, quelle alternative à l'utilisation de la voiture pour des trajets de proximité, quel lien social entre anciens et nouveaux habitants ...?

M. Calmesnil du CAUE a abordé ces différents aspects et proposé des pistes de réflexion de nature à améliorer la qualité des extensions urbaines et leur intégration au tissu existant. M. Brossard de la DDE a exposé ensuite les différents outils mobilisables par la collectivité pour faciliter l'atteinte de ces objectifs (outils de planification, outils fonciers et financiers).

L'exposé du CAUE a mis en évidence la question de la densité, c'est à dire le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle. Avec un aménagement mieux pensé, on peut faire des économies sur la taille des parcelles. L'agencement de l'ensemble constructions, circulations, espaces privés, espace public est essentiel. Il permet de donner l'impression d'espace tout en s'appuyant sur des espaces privés de plus petite dimension. Il s'agit alors d'imaginer un quartier dense en limite de bourg et bien intégré au bâti traditionnel, et ainsi, d'économiser les ressources en foncier, en eau, en énergie et en transports.

Il faut aussi, comme l'ont démontré plusieurs interventions, réhabiliter la rue, en faire un lieu partagé qui ne donne pas systématiquement la priorité à la voiture.

## La carte communale de Rauville-la-Bigot, un projet de planification

La loi SRU a introduit en 2000 différents outils de planification de l'urbanisme : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est ainsi venu remplacer le schéma directeur, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a succédé au Plan d'Occupation des Sols (POS) et la carte communale est désormais un document d'urbanisme opposable au tiers.

La carte communale est particulièrement adaptée aux petites communes qui souhaitent avoir une maîtrise de l'urbanisation face à une pression moyenne. Au-delà de cette finalité, elle est l'occasion de réaliser un diagnostic communal et d'exprimer un projet d'aménagement posant les grandes lignes du développement de la commune. La procédure d'élaboration permet à la population de s'exprimer lors de l'enquête publique et le document approuvé présente clairement et à tous, le droit de l'urbanisme sur le territoire communal. Alors qu'auparavant, la carte communale se limitait à traduire le règlement national d'urbanisme, elle est devenue un véritable projet de planification de l'urbanisme à la portée de tous les habitants.

M. Lefebvre, maire et par ailleurs président de l'association départementale des maires ruraux, a présenté à titre de témoignage, la carte communale de Rauville-la-Bigot, qui constitue une illustration in-

téressante d'une telle démarche. Elle est même exemplaire à plusieurs titres : qualité du diagnostic qui a réellement servi de base à l'élaboration du projet, clarté et précision du projet communal et de sa traduction dans le document, utilisation d'outils de mise en œuvre de la carte.

Plusieurs participants s'interrogent sur l'outil à choisir, à savoir PLU ou carte communale. Le contexte, les objectifs de développement affichés par la municipalité apportent les éléments de réponse et justifient souvent un PLU plutôt qu'une carte communale. La carte communale doit être considérée comme un tremplin.

La question du coût de la carte communale a suscité également un certain intérêt, chacun comprenant bien qu'un document qui dessine l'avenir de la commune à 15 ans ne peut pas se faire « à l'économie ». Plusieurs participants ont souligné l'intérêt d'établir le diagnostic à une échelle supra communale, aucune commune ne vivant indépendamment de ce qui se passe autour, notamment au chef-lieu de canton, qui constitue en général le pôle d'emploi le plus proche. Le choix des parcelles constructibles est aussi très important à la fois au regard des exploitations agricoles amputées et pour la cohérence du développement de la commune. L'établissement public foncier normand peut accompagner les collectivités en facilitant la mobilisation du foncier destiné à être urbanisé.

Commune de Rauville-la-Bigot



**Partenaires : Conseil général, CAUE, Association des maires de la Manche**

**Directeur de la publication :** Jacques LE BERRE

**Comité de rédaction :** Sylvain DUBOIS et Jean-Marie NAEL

**Documents graphiques :** CAUE et DDE 50

**Conception graphique :** DDE, service communication, Agnès PETIT