

# PROJETS DE LOTISSEMENTS

## VERS UNE APPROCHE QUALITATIVE DE L'HABITAT INDIVIDUEL





## TRAJECTOIRE VERS DES LOTISSEMENTS DE QUALITÉ

L'habitat « pavillonnaire » est une réalité concrète et importante qui a été, depuis les premières cités-jardins, un élément principal du développement du tissu urbain résidentiel en France. Mais les changements urbains qui s'opèrent avec l'arrivée du Zéro Artificialisation Net et l'évolution des comportements des acheteurs qui souhaitent autant réduire leur facture d'énergie qu'habiter dans des lieux plus conviviaux, facilement accessibles par les transports en commun, respectueux de l'environnement existant, sont sans doute une occasion à ne pas rater pour repenser ce mode d'habitat. L'obligation d'une mixité mêlant cet habitat individuel aux logements collectifs ou intermédiaires crée les conditions pour passer d'un projet d'habitation souvent parachuté sur un terrain peu adapté, à un urbanisme raisonné à l'échelle de la commune.

L'enjeu principal du travail réalisé sous l'égide du Syndicat Mixte des Rives du Rhône a été de mettre autour de la table tous les acteurs, publics et privés, de la chaîne de production des lotissements. L'objectif d'une plus grande qualité doit constituer une trajectoire vertueuse pour tous afin d'accueillir des populations toujours plus nombreuses sur des espaces toujours plus contraints.

*Philippe Delaplacette,  
Président du Syndicat Mixte des Rives du Rhône*

## LE LOTISSEUR : SPÉCIALISTE DE L'AMÉNAGEMENT FONCIER

En tant que spécialiste de l'aménagement et de la commercialisation de terrains, le métier de lotisseur, parfois peu ou mal connu, est aussi appelé « aménageur foncier » ou « promoteur foncier ».

Sa mission est de réaliser l'aménagement de terrains constructibles pour y permettre la construction de futurs projets.

## LES ÉTAPES CLÉS DU LOTISSEMENT

- ▼ **Etude de faisabilité** : réflexion sur la constructibilité, les conditions d'utilisation des terrains en lien avec la réglementation en vigueur (PLU, OAP...)
- ▼ **Définition du projet d'aménagement** (réponse au marché immobilier, plan de composition, programme et droits à construire, paysage, environnement et cadre de vie)
- ▼ **Le permis d'aménager** : 3 mois d'instruction + délai de recours des tiers (durée de validité 3 ans prorogeable 2 fois 1 an)
- ▼ **Règlement du lotissement** valable 10 ans
- ▼ **Etudes** de réalisation et travaux d'aménagement et de viabilité (pour commercialiser)
- ▼ **Commercialisation et suivi** de l'opération
- ▼ **Construction** des lots individuels
- ▼ **Travaux** sous la responsabilité des acquéreurs
- ▼ **Mise en place** des équipements communs



La qualité est, au sens large, la « manière d'être » d'une chose ou d'une personne. Dans le langage courant, la qualité tend à désigner ce qui rend quelque chose supérieure à la moyenne. Il faut la décliner pour ne pas être dans un simple jugement de valeur : qualité urbaine, qualité architecturale, qualité paysagère, qualité environnementale, qualité d'usage, qualité de vie ...

Un préalable à la qualité des opérations : avant tout, un parti d'aménagement qui s'inscrit et qui compose avec le "déjà là".



## COMMENT Y ARRIVER ?

### PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT

- Réussir la greffe avec l'espace urbain, périurbain ou rural
- Préserver l'environnement, les vues
- Habiter un quartier, un village, mais pas un lotissement : appartenir à un territoire, à la commune
- Avoir une densité adaptée au contexte

### CONCEVOIR UN PAYSAGE D'OPÉRATION

- Un projet « conçu » pour tous les modes, pour répondre aux exigences du vivre ensemble
- Un projet « complet » qui intègre toutes les dimensions de l'urbanisme
- Un « paysage d'opération » qui qualifie le projet et bonifie le paysage présent

### RÉUSSIR LES IMPLANTATIONS BÂTIES ET LE TRAITEMENT DES LIMITES ENTRE LOTS, AVEC LES ESPACES COMMUNS

- Bioclimatisme et vents
- Topographie et vues principales
- Limitation de la promiscuité et préservation de l'intimité
- Implantations valorisant l'unité jardin
- Bâties adaptées à la taille des parcelles
- Bâties qui limitent l'imperméabilisation (logement et gestion du stationnement)

### FAVORISER LE VIVRE ENSEMBLE AUTOUR D'ESPACES COMMUNS « UTILES ET AGRÉABLES »

- Une conception originelle intégrant des lieux « communs » qui ont du sens, un usage et qui sont bien localisés
- Des lieux en « co-conception » avec les acquéreurs
- Des espaces pérennes voire évolutifs (gestion par l'ASL)

## Un espace privé qui préserve l'intimité et autorise certaines libertés

- Diversifier les formes et les propositions parcellaires. Éviter le côté « réponse systématique », produire de la diversité en formes, en produits, en prix
- Des formes et orientations pertinentes au regard du site
- Des polygones d'implantation et/ou implantations latérales à promouvoir
- Des façades hiérarchisées
- Une gestion du stationnement intégrée qui limite l'imperméabilisation et favorise le foisonnement des accès « pré-implantés » pour faciliter l'accessibilité
- Éviter les parcelles qui étouffent (maison trop grande, jardin inexistant)

## Des espaces collectifs utiles bien localisés

- Les trames viaires et modes doux sont pertinentes, connectées et assurent le lien avec le territoire
- L'usage est-il transparent/évident ?
- La trame répond-elle aux besoins futurs des usagers ? (TC, école, commerces...)
- Les espaces de stationnement collectifs sont-ils lisibles, suffisants ?
- Les espaces collectifs sont-ils conçus ou résiduels ? Quelle est leur proportion ?
- Leur lieu est-il source d'usages ou de contraintes ?
- Des équipements et espaces communs bien réalisés et faciles à gérer

## Des opérations qui doivent connecter les espaces publics, collectifs et privés

- Une trame de projet et du paysage « connectée » qui regroupe collectif et privé
- Des espaces privés qui s'agglomèrent pour faire paysage
- Une structure paysagère raisonnée favorable à la biodiversité
- Une imperméabilisation limitée, des trames valorisées
- Des unités jardins à privilégier (éviter les bandes latérales)
- Une orientation solaire des extérieurs à favoriser
- Qualité et préservation des intimités tout en se connectant à l'espace



## DES DYSFONCTIONNEMENTS RÉCURRENTS DISSÉMINÉS DANS UN PROCESSUS COMPLEXE

**Une chaîne d'ingénierie qui communique mal et dont les études en amont du projet sont peu ou pas encadrées**

- Un PLU et des OAP pas toujours « opérationnels »
- Des compétences techniques absentes ou mal mobilisées (parfois pas au bon moment)
- Des échanges avec la/les collectivités et les services quelquefois insuffisamment « constructifs »
- Une instruction des dossiers qui doit être améliorée (préparation pour complétude, délais...)

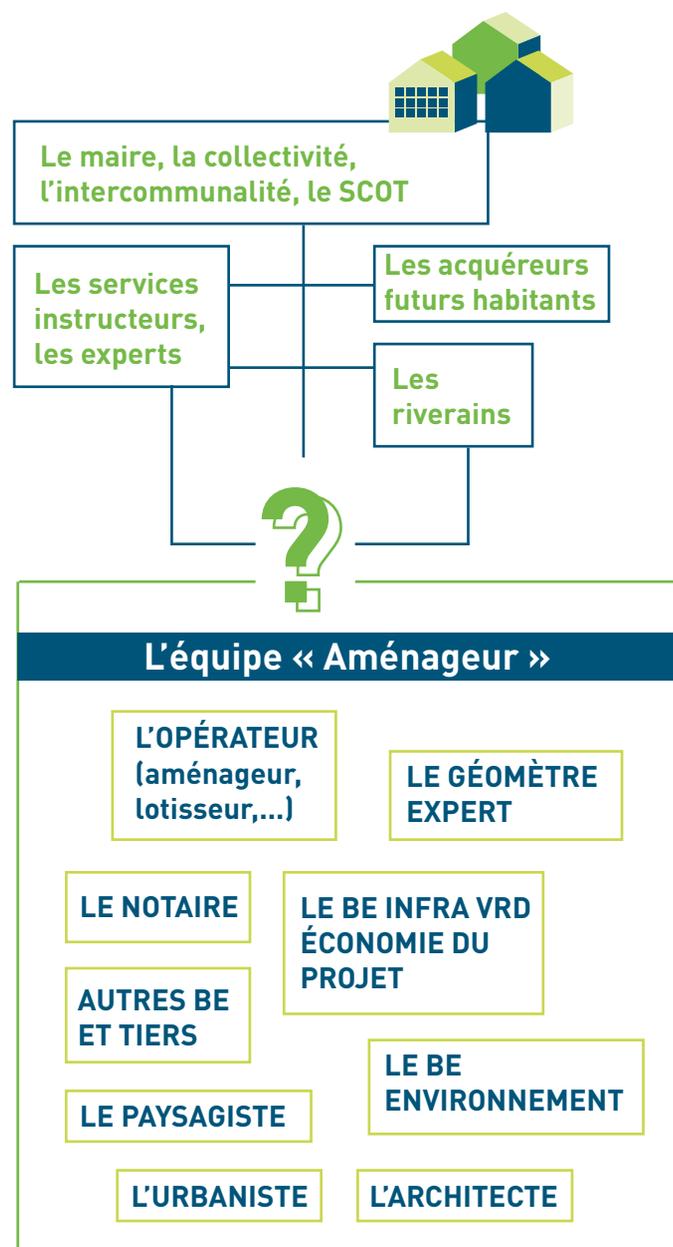
**Une prise en compte de l'existant inégale.**

**Des projets dont la composition n'est parfois pas assez aboutie.**

- Un plan de composition qui n'assure pas toujours la greffe urbaine et qui privilégie encore le tout automobile au détriment des piétons et vélos.
- Un stationnement visiteur peu lisible et une gestion du stationnement +/- sécurisée et encadrée.
- Des limites de lots avec les espaces communs souvent encore trop mal conçues et peu homogènes.
- Une omniprésence de murs ou de pare-vues qui disqualifient le projet : un paysage d'opérations mal valorisé et souvent peu élaboré.
- Une palette végétale absente ou faiblement développée. Des jardins dans les lots qui ne constituent pas une trame verte.
- Une prise en compte de la topographie qui demande parfois à être mieux étudiée.
- Des espaces communs aux usages peu clairs, aux aménagements souvent mal définis, voire mal finis
- Des équipements techniques et réseaux mal intégrés.

**Des contrôles in situ encore trop peu nombreux**

- Des contrôles du suivi d'exécution des ouvrages communs insuffisants
- Des contrôles de mise en œuvre des projets individuels insuffisants



**Des réalisations dont la qualité ne progresse pas (coût du foncier plus cher, rationalisation des aménagements), malgré les nombreuses démarches collectives depuis une dizaine d'années. D'où la nécessité d'une remise à plat des processus collectifs.**

**Des documents réglementaires (PA et ses annexes) qui souffrent parfois d'un manque de clarté, ouvrant encore la porte à des réponses inadaptées.**

# LES 4 AXES D'AMÉLIORATIONS

1

## AMÉLIORER LE DIALOGUE ENTRE ÉLUS/SERVICES/AMÉNAGEURS/PARTENAIRES

### Objectif ?

Recueil d'informations, recueil des avis des services, encadrement de la démarche de projet (politique, urbain, technique et social)

### Comment ?

Des temps d'échanges, de mise en commun et de production avec tous les partenaires, une gestion de projet « modernisée » et « partenariale »

### Fréquence ?

Jusqu'à la mise au point du projet

### Quand ?

Dès que le foncier est identifié par l'aménageur, le maire doit y associer tous les partenaires du territoire

### Participants ?

Élus et services communaux, intercommunalités, services instructeurs, partenaires CAUE, Parc, DDT, SMRR

### Points forts :

- ▾ l'élu communal est épaulé par l'intercommunalité, les services et partenaires
- ▾ l'aménageur a une connaissance argumentée des règles, contraintes et servitudes à respecter
- ▾ un travail « construit » par étape progressive qui favorise la connaissance amont à l'instruction
- ▾ un urbanisme « négocié » à travers les échanges avec les services

2

## DES PROJETS MIEUX ÉTUDIÉS, MIEUX PRÉPARÉS, TESTÉS PAR L'AMÉNAGEUR ET LES PARTENAIRES

### Objectif ?

Améliorer la présentation du projet, sa complétude et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

### Comment ?

Des temps de préparation documentaire, d'instruction, d'analyse, de contrôle et de remarques par les services à partir d'une grille d'analyse co-construite

### Fréquence ?

En amont du dépôt du permis d'aménager au sein d'une commission de présentation

### Participants ?

Élus et services communaux, intercommunalités, services instructeurs, partenaires CAUE, Parc, DDT, SMRR

### Points forts :

- ▾ le projet est testé à partir d'une grille d'analyse aménageur/services
- ▾ les attendus sont précisés pour élaborer les documents nécessaires à l'instruction
- ▾ intégration possible d'un temps d'analyse sur site avec l'aménageur
- ▾ demande de pièces complémentaires limitée
- ▾ délais d'instruction raccourcis

### 3

## RÉINTRODUIRE DES VISITES ET CONTRÔLE IN SITU

### Objectif ?

Parfaire la connaissance du territoire, orienter les projets et contrôler leur développement

### Quand ?

Aux étapes clés du projet :

- ▾ au moment des études préalables et de projet
- ▾ au moment de l'instruction du PA
- ▾ au moment des travaux sous la responsabilité de l'aménageur
- ▾ au moment des PC sur les lots
- ▾ au moment des travaux de constructions

### Comment ?

Des visites des services ADS/Planification, des visites des services gestionnaires

### Points forts :

- ▾ un site « connu » donc mieux appréhendé que sur simple dossier
- ▾ une meilleure prise en compte des réalités du projet (paysage, voisinage, environnement, topographie, réseaux, servitudes)
- ▾ un réalisme des projets optimisé
- ▾ un pilotage au plus près des travaux
- ▾ un accompagnement du développement et une identification des dérives en amont
- ▾ capacité de correction des anomalies, des erreurs ou de certains désordres au plus tôt pour éviter les dérives (aménagement ou constructions)
- ▾ possibilité d'engager le pouvoir de police du maire rapidement

### 4

## DES PROJETS COMPRIS, PARTAGÉS ET MIEUX APPRÉHENDÉS

### Objectif ?

Un rôle de conseil, de facilitation de l'acquisition et de la mise en œuvre du projet et du vivre ensemble

### Comment ?

Un projet « concerté », mieux piloté, qui rappelle les règles d'un bien vivre ensemble

- ▾ Conseil auprès de l'acquéreur
- ▾ Présentation des règles, incitation à les faire respecter au moyen d'une fiche de lot récapitulant Droits/Devoirs/Obligations/Contraintes s'imposant à l'acquéreur
- ▾ Co-construction des espaces communs sur la base des « ressources » identifiées par l'aménageur pour répondre aux besoins des colotis.
- ▾ Valorisation de l'Association syndicale libre (ASL) et de ses usages, rappel des règles et des devoirs des colotis et de la collectivité
- ▾ Des temps de rencontre avec la collectivité et les riverains voisins

### Quand ?

- ▾ conseil de l'acquéreur dès la signature du contrat de réservation
- ▾ tout au long du projet et à chaque étape intermédiaire

### Points forts :

- ▾ conseiller l'acquéreur en simplifiant la présentation des règles, contraintes et devoirs
- ▾ rôle de l'aménageur « précisé » au moment des PC
- ▾ des projets « communs » partagés et réalisés avec les colotis
- ▾ des espaces co-construits donc mieux respectés et pérennisés
- ▾ mise en valeur de l'ASL, de son rôle de gestionnaire et renforcement de l'appartenance à un territoire plus vaste que le projet

## LES OUTILS À METTRE EN PLACE

Une grille d'analyse co-construite avec les services pour caractériser le projet et sa prise en compte des thématiques urbaines, paysagères, architecturales, environnementales, sociales et techniques.

Pour quoi faire ?

- Faciliter la complétude du projet et tester le plan de masse en phase de développement
- Argumenter les choix opérés par l'aménageur (priorités, omissions...)
- Tester le projet au niveau des partenaires et services pour se forger une conviction partagée sur la qualité du projet, ses atouts, ses faiblesses, ses manques
- Analyser le projet finalisé avant dépôt pour vérifier qu'il comprend les éléments nécessaires à la qualité

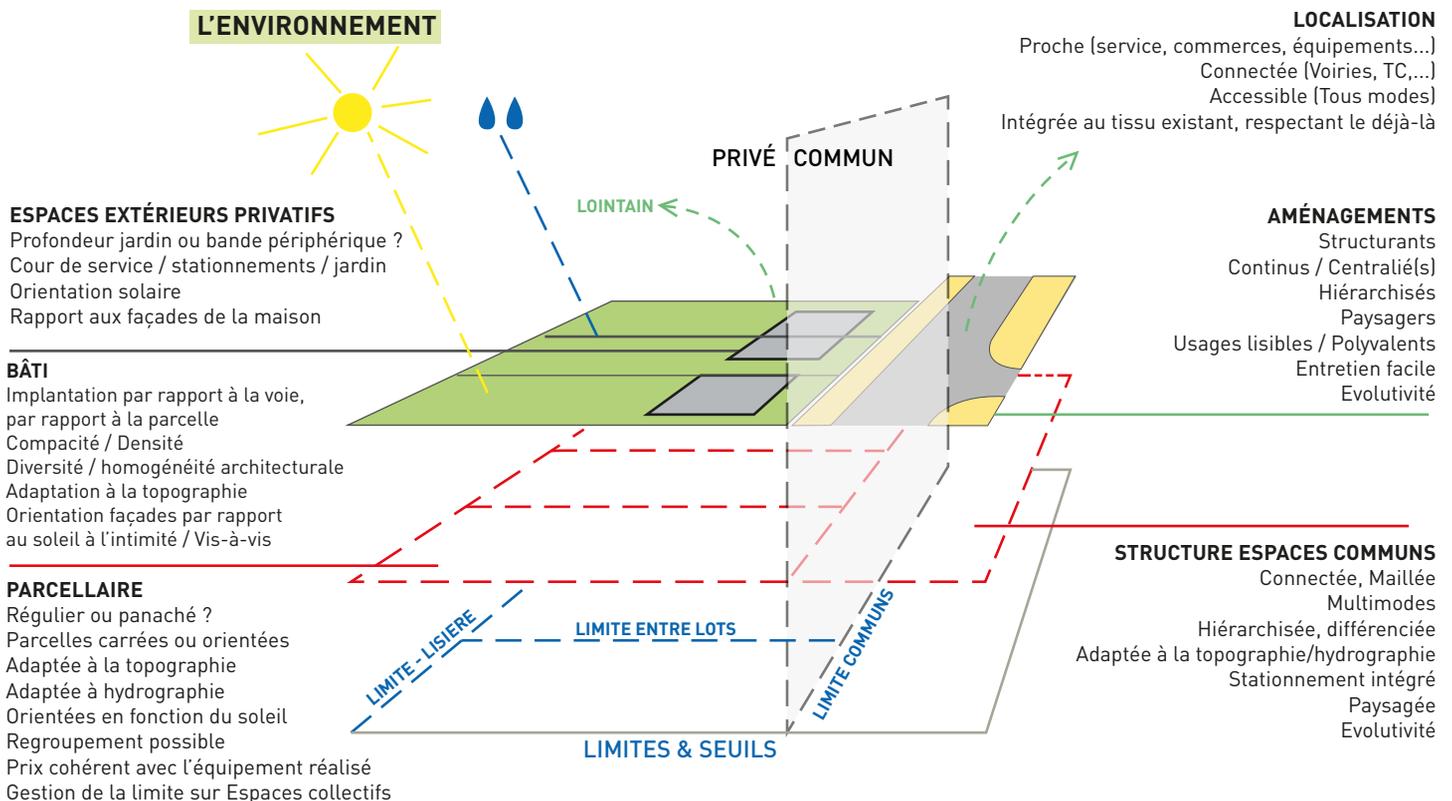
Des fiches lots pour sensibiliser les futurs habitants

Pour quoi faire ?

- Comprendre les éléments nécessaires à la qualité
- Expliquer le projet
- Donner des exemples (implantation, typologie bâtie)



## PÉDAGOGIE ET FORMATIONS



## FAVORISER LES BONNES PRATIQUES AVEC DES ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

### BIEN FAIRE

- ▼ Être professionnel, rôle de conseil
- ▼ Management de projet
- ▼ Suivi des contrats et chantiers
- ▼ Formation
- ▼ Retours d'expériences
- ▼ Auto amélioration

### FAIRE VRAIMENT

- ▼ Vivre ensemble
- ▼ Qualité de vie
- ▼ Opérationnel
- ▼ Logements
- ▼ Espaces publics

### FAIRE ENSEMBLE

- ▼ Co-construction avec les colotis, la collectivité
- ▼ Culture commune
- ▼ Pédagogie
- ▼ Écoute

### CONTACTS

✉ [contact@scot-rivesdurhone.com](mailto:contact@scot-rivesdurhone.com)  
☎ 0474486471

🌐 [www.scot-rivesdurhone.com](http://www.scot-rivesdurhone.com)

### FAIRE AUTREMENT

- ▼ Bilan des opérations
- ▼ Enseignement
- ▼ Mise en commun
- ▼ Intelligence collective
- ▼ Facilitation par les fédérations, syndicats