



**POUR UN
LOTISSEMENT
DENSE DE
QUALITÉ**

Document de synthèse
2022

ÉDITO

Philippe Delaplacette
et Diane Vigier



Président et vice-présidente en charge
de l'Habitat des Rives du Rhône

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 ZAN 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.”

RAPPEL DE L'AMBITION DE L'ÉTUDE





Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) a souhaité que cette étude soit menée en collaboration étroite avec l'ensemble des acteurs concernés du territoire : EPCI (notamment services planification, instruction et architectes conseils), services de l'Etat, promoteurs/ aménageurs/lotisseurs, géomètres, notaires, constructeurs de maisons individuelles...

Cette étude a été construite autour de 3 temps forts :

- Les visites d'opération
- Les propositions d'amélioration
- Les ateliers de partage



Ce travail a été restitué et partagé lors de la conférence de l'habitat en octobre 2021 et prend la forme d'un guide pratique.

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône remercie l'ensemble des contributeurs.

UN LOTISSEMENT : C'EST QUOI ?



Quelques définitions

Lotissement : définition Article L.442-1 du Code de l'Urbanisme : « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Un lotissement est un ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait viabilisé l'opération.

Densifier : aménager ou construire d'avantage sur un même espace.

Intensifier : mettre d'avantage en exergue les notions d'usages et de gestion raisonnée des ressources (construire plus et mieux).

Qualité : Au sens large, la qualité est la « manière d'être », bonne ou mauvaise, d'une chose ou d'une personne. Dans le langage courant, la qualité tend à désigner ce qui rend quelque chose supérieur à la moyenne.

Il faut la décliner pour ne pas être dans un simple jugement de valeur :

Qualité urbaine
Qualité architecturale
Qualité paysagère
Qualité d'usage
Qualité de vie
...



Lotissement dense = taille de parcelle réduite

Quelles limites pour le modèle de l'habitat individuel isolé qu'il faut valoriser, qualifier...
Les maisons sont-elles encore adaptées ?

La densité n'est pas synonyme de collectif.

Le lotissement dense comme occasion de réconcilier les architectes avec le marché de la maison individuelle qui jusque-là le sollicitait peu.



L'ATTRACTIVITÉ DU LOGEMENT INDIVIDUEL : LES DÉTERMINANTS

L'attrait de la maison individuelle est grandissant et répond pleinement aux attentes des familles vis à vis de leur aspiration à la propriété. Les familles plébiscitent encore fortement ce modèle d'habitat, elles aspirent à ne pas être enfermées physiquement dans un immeuble collectif et assujetties juridiquement par un règlement de copropriété.

En outre, pour un grand nombre de familles, la maison individuelle est appréciée car elle propose un cadre de vie particulièrement adapté à la vie familiale.

Les lotissements de pavillons offrent en effet des espaces relativement sécurisés pour les enfants et leurs jeux. Mais il reste que le choix d'une maison est aussi et surtout motivé par le désir de nature et de campagne. L'idéal recherché est celui d'une ville à la campagne ou tout du moins un cadre de vie sinon en harmonie, en tout cas proche de la nature.

La maison individuelle répond à trois critères :

- L'envie d'espace et de nature.
- La réponse d'habitat la plus adaptée au modèle familiale.
- La sécurité et l'affichage de la réussite sociale.



En termes de logement, la préférence des Français va vers la maison individuelle.

→ Ainsi se créent les lotissements.

Cet étalement urbain prenant la forme de lotissements pavillonnaires ne respecte pas ou peu l'environnement et peut créer de véritables tâches dans le paysage.

→ Il existe cependant de nouvelles manières de répondre au désir de chacun concernant la maison individuelle.

Si le succès du pavillon peut se voir compromis, du moins tendanciellement, dans le contexte du ZAN (Zéro Artificialisation Net) et de la crise environnementale, et si la ville dense est devenue depuis quelque temps, au nom justement du développement durable, un des référentiels dominants des opérateurs de la ville et des aménageurs du territoire, il n'en demeure pas moins qu'un large éventail des catégories sociales moyennes et supérieures n'est apparemment pas disposé à renoncer à son désir de maison individuelle isolée au milieu d'un jardin.

→ Comment défendre des projets innovants et de qualité en matière de lotissements ?

→ Comment faire évoluer les lotissements au regard des évolutions réglementaires ?



3 français sur 4 souhaitent investir dans la pierre.

↓
*Le lotissement
est à la fois
une procédure
et une forme
urbaine*

VIVRE EN LOTISSEMENT : UN COMPROMIS QUI SÉDUIT DE NOMBREUX ACQUÉREURS POURQUOI ?

De nombreux français habitent dans une **maison en lotissement** ou envisagent d'acheter un terrain situé dans un lotissement pour concrétiser leur projet de construction.

En contrepartie, les résidents des lotissements font quelques concessions : les temps de trajets sont généralement plus longs, il faut savoir respecter les règles communes au lotissement, savoir s'entendre avec ses voisins et apprécier un environnement plus calme qu'en ville.

Avantages/inconvénients d'un bien en lotissement

Parce qu'ils sont situés autour des villes, **dans des terrains proposés à des prix plus attractifs qu'en ville**, les lotissements représentent un excellent choix pour les familles à la recherche d'espace et de confort. Reste à faire quelques concessions en matière de mobilité, de proximité des services et de règles de vie en communauté.

La maison en lotissement ou le petit pavillon constitue encore pour de nombreux français l'aboutissement de leur projet de vie.

+ Avantages d'une maison ou d'un terrain en lotissement

- **Procédure d'achat simplifiée**
- **Terrain prêt à construire**
- **Lotisseur/aménageur qui réalise la majeure partie des travaux** d'aménagement et d'accessibilité ainsi que les nombreuses formalités et obligations légales
- **Vous achetez un terrain dont les limites** sont fixées de façon incontestable (bornage)
- **Règlements et cahier des charges de lotissement qui encadrent les constructions** (assure l'harmonie !) dans les constructions pour un cadre de vie plus agréable

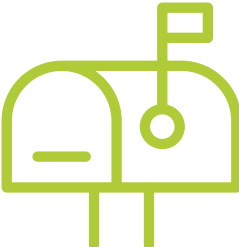
- Inconvénients d'une maison ou d'un terrain en lotissement

- **Les travaux de l'aménageur/lotisseur et les garanties qu'ils apportent ont un coût**
- **Le règlement et le cahier des charges peuvent être contraignant**
- **Les propriétaires de bien en lotissement devront s'acquitter de certaines charges** pour les espaces communs
- **Un possible éloignement des centre-villes et des zones d'emplois**

UN LOTISSEMENT QUI PRÉVOIT LA CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS PROPRES = UN PERMIS D'AMÉNAGER

Quand faut-il un permis d'aménager ?

	Lotissement prévoyant la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement	Architecte obligatoire si + 2500 m² de terrain	Articles L 442-1 & suivants du CU	Vente des lots = obligations renforcées	Durée de Validité 3 ans prorogeable 2 fois 1 an Cristallisation des droits à construire pendant 5 ans
	Lotissement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques ou sites classés ou en instance de classement	 Dépôt du PA	 Délai	 Arrêté	
	Travaux d'affouillement et/ou exhaussement du sol supérieur à 2m de profondeur ou de hauteur et superficie supérieur à 2 ha	 Délai d'instruction 3 mois minimum	Arrêté de Permis d'aménager express ou tacite		
	Création ou agrandissement de terrain de camping	Le permis d'aménager : une procédure largement usitée.			



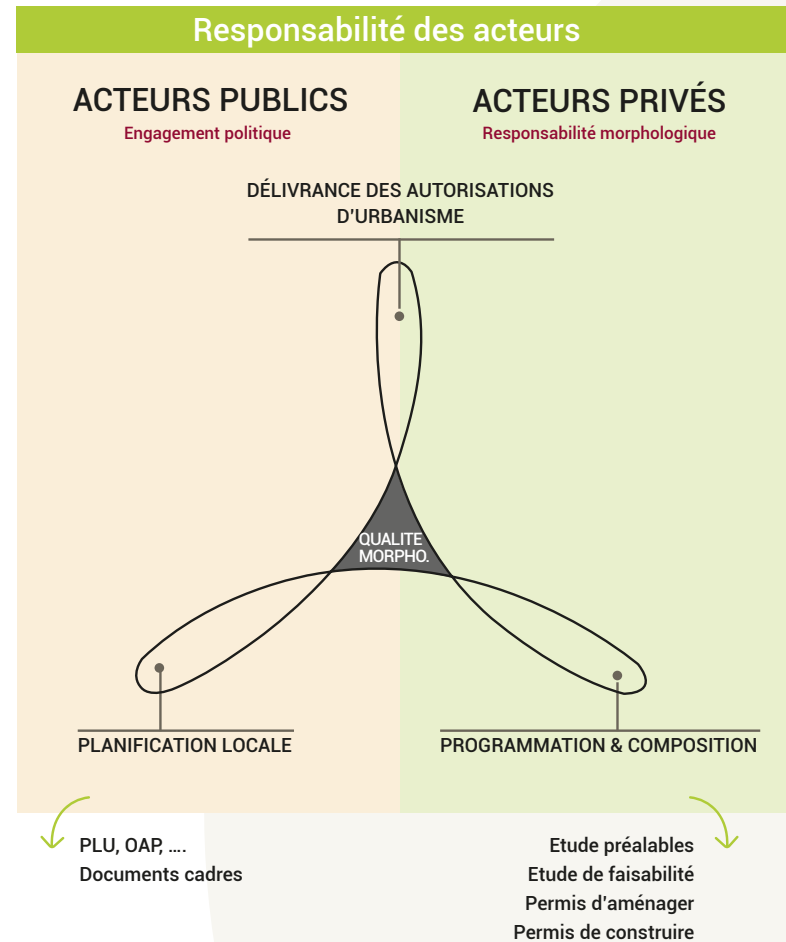
LE LOTISSEMENT : UNE PROCÉDURE COMPLEXE QUI ASSOCIE DE NOMBREUX PARTENAIRES

Un projet de lotissement : des acteurs nombreux et variés et un temps long

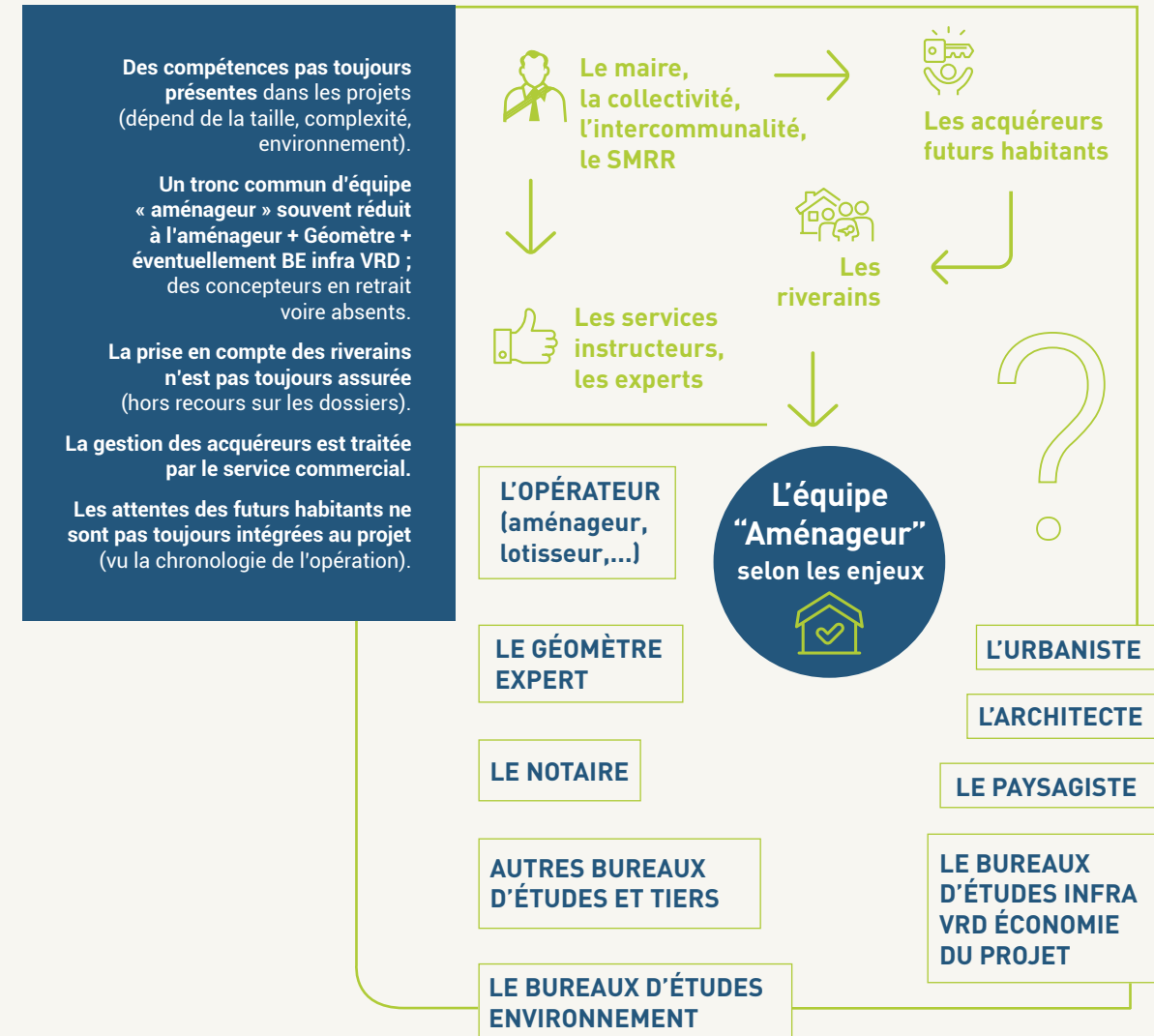
- Le Maire et ses services
- Les habitants existants ou limitrophes
- Les propriétaires actuels
- L'aménageur
- Le/les promoteurs
- Les futurs acquéreurs
- Les entreprises

L'enjeu : des acteurs nombreux et variés qui doivent communiquer, s'entendre et être partenaires pour réussir un projet

- Un risque de discontinuité dans le projet entre les acteurs qui vont et viennent, se succèdent...
- Un risque de discontinuité dans la chaîne de valeur
- Une gestion du temps et de la ressource financière qui « érode » les bonnes volontés, un lotissement nécessite comme tout projet de l'énergie pour être « tenu »
- Des intérêts divergents (collectivité, opérateur, acquéreur, entreprises,...)



UNE PALETTE D'ACTEURS QUI INTERVIENNENT À DIFFÉRENTS MOMENTS DU PROJET



DES ÉCHELLES DE TEMPS ET DE TERRITOIRE, UN PROCESSUS DE FABRICATION À CONSOLIDER

LE TERRITOIRE



SCoT, PLU, PLH,
PPR,....

Analyse du marché
Prospection/opérateur
Identification du site « projet »
Négociation propriétaires

LE SITE D'ÉTUDE TERRAIN NU À URBANISER



Zonage PLU, OAP,
contraintes
Réseaux-Viabilité
Données sous-sol
....

Élaboration du
programme
Définition du projet
Mise au Point PA
Viabilisation et
division foncière

LA PARCELLE



Règles du zonage
du PLU
Constructions
autorisées
Règles à la parcelle
Préconisations
qualitatives et
quantitatives

Commercialisation
de la parcelle
Élaboration du PC
et instruction

LE LOGEMENT Acquéreur / Habitant



Mise en œuvre des travaux de
la maison
Finalisation des extérieurs
Utilisation de la parcelle
Évolution de la cellule d'habitat
dans le temps



UN PROJET DE LOTISSEMENT : LES QUESTIONS À SE POSER AU PRÉALABLE



Le foncier

Pertinence de la
localisation
Proximité des
commerces, services,
emplois, transports...
Lien avec l'existant



Les règles d'urbanisme Le droit à construire

Comment garantir la qualité
d'un projet ?
Qualité des aménagements
collectifs à la charge de
l'aménageur
Quel impact de l'optimisation/
rationalisation financière ?



La réalité du marché immobilier La cible de clientèle Le programme de l'opérateur

Adaptation du programme aux besoins, au marché ?
Capacité à « innover » un habitat « commercialisable »
et à sortir du « banal »
Ou est passée l'innovation en matière d'habitat ?
Intégration urbaine
Emboîtement d'échelles
Préservation/valorisation du déjà-là



L'opérateur et son équipe d'ingénierie



L'acheteur du foncier équipé



Le constructeur De la maison

Comment garantir la qualité actuelle
et future des constructions ?
Comment garantir l'achèvement des
extérieurs et limites ?
Comment contrôler l'exécution
des ouvrages à la charge de l'acquéreur
du lot ?



*Anticiper le quotidien,
Anticiper la gestion et favoriser
l'arrivée des habitants
Promouvoir le vivre ensemble*

UN PROJET URBAIN = Un projet de composition urbaine



Un développement qui s'intègre
dans la ville, le village
Qualité du cadre de vie dans le
projet

Projets immobiliers + espaces collectifs d'opération (voire publique à terme) = projet(s) de vie(s)



Qualité de l'habitat ? Intimité
préservée, limitation des nuisances
et gênes entre habitants
Qualité des espaces privatifs
et collectifs ?
Qualité du vivre ensemble ?

[UN PROJET DE LOTISSEMENT : LES ÉTAPES CLÉS

L'étude de faisabilité

C'est une étape très importante dans le projet de création de lotissement. Celle-ci doit comporter une réflexion sur la constructibilité et ses conditions liées à la réglementation en vigueur.

Il est important également d'effectuer une analyse financière du projet afin d'évaluer les investissements qui seront à prévoir pour les comparer à la rentabilité qui sera engendrée.

L'étude de faisabilité pourra comporter un ou plusieurs scénarios d'aménagements, conformes aux règles d'urbanisme pour la création du lotissement.

La définition du projet d'aménagement

- Connaître le « droit à construire »
- Maîtriser le marché immobilier local
- Maîtriser un plan de composition « justement » optimisé
- Maîtriser la qualité, les coûts

Le permis d'aménager

Obligatoire dans le cadre d'un projet de création de lotissement, la demande formelle d'un permis d'aménager est un impératif dont le contenu spécifiera le nombre maximum de lots à construire, la surface de construction maximale, le projet de règlement de lotissement...

Depuis le 8 décembre 2005, le permis d'aménager suit désormais une procédure unique en s'appliquant à toutes autorisations d'occupation des sols dont le délai est de 3 mois.

De même que toute division de terrain en vue de construire constituant une opération de lotissement, un bornage s'impose désormais dès l'avant-contrat de vente, sous peine de nullité (CU, art. L.111-5-3). Bornage amiable, de préférence, même s'il est difficile à obtenir du fait qu'il impose généralement la présence de l'ensemble des propriétaires concernés.



Les études de conception et travaux d'aménagement de viabilité pour commercialiser

Avec l'aide d'un maître d'œuvre de projet, le projet d'aménagement fera l'objet d'une transformation en dossier de consultation d'entreprises pour permettre la mise en œuvre des travaux nécessaires à la viabilisation des parcelles.

C'est à la faveur du chiffrage de ces travaux que sera constituée la liste de toutes les entreprises qui seront amenées à intervenir sur un ou plusieurs lots du projet de création de lotissement.

Leur consultation se fait via un cahier des charges reprenant toutes les attentes et besoins attendus et exigences de qualité dans le cadre du projet.

La commercialisation

Cette étape doit être engagée en parallèle de la dépose du permis d'aménagement, et ce, même sans avoir effectué le choix des entreprises chargées d'intervenir sur le projet dans le cadre des travaux.

Le suivi de l'opération par la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires

Cette étape concerne le suivi global des travaux réalisés par les prestataires retenus (maîtrise d'œuvre, OPC, ...) via plusieurs missions d'encadrement du projet de création de lotissement : ouverture de registres, réunion de préparation de chantier, déclaration d'autorisations diverses...

En tant que responsable de la réalisation des travaux et du respect des délais impartis, ce suivi par le maître d'ouvrage et ses partenaires techniques est primordial afin d'assurer une livraison conforme aux prévisions en plus des vérifications de la qualité des travaux.

La construction des lots individuels

Encadrés par les règles du document d'urbanisme et du lotissement, les travaux de construction sont sous la responsabilité des acquéreurs.

La mise en place des équipements communs

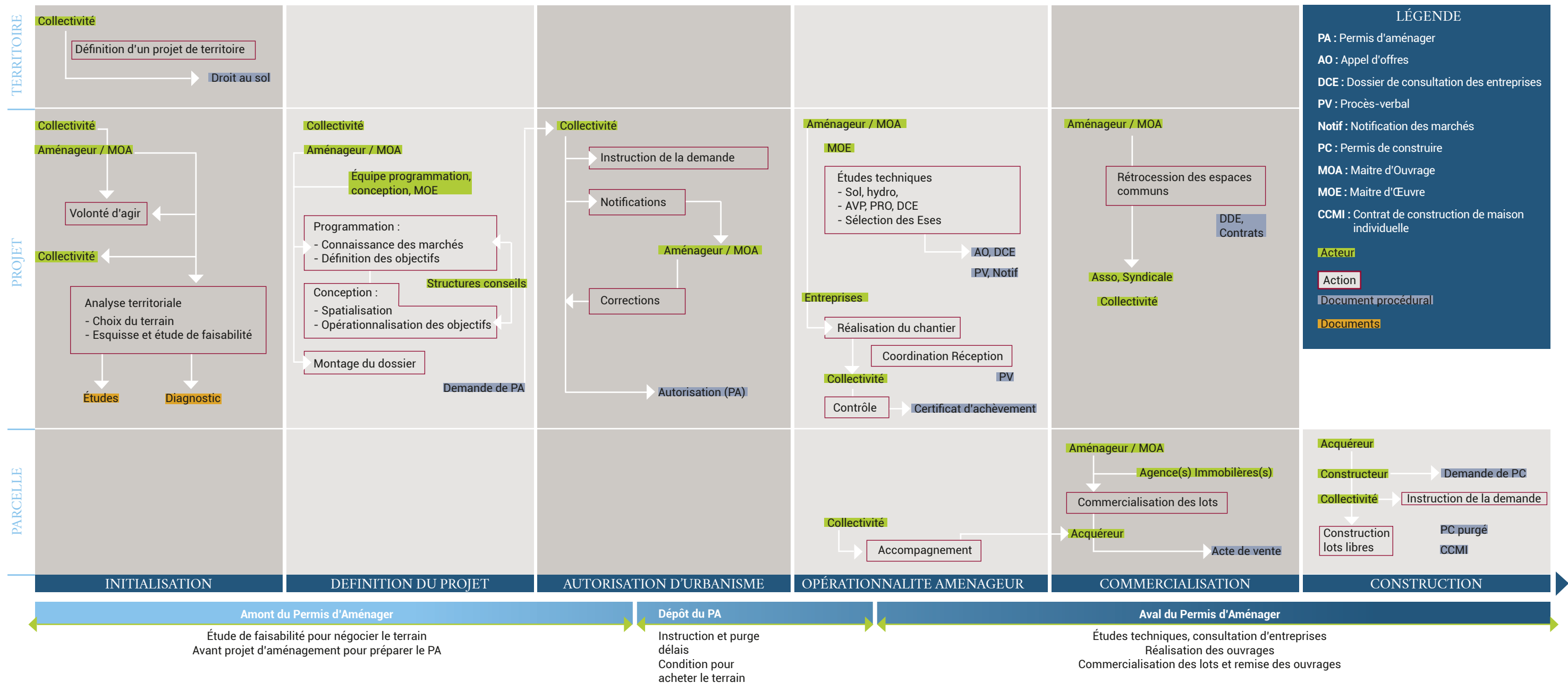
Pour que le transfert de propriété s'effectue le plus rapidement possible au profit de l'ASL ou de la collectivité, il est important d'anticiper au maximum les modalités de transfert des équipements de voirie, réseaux, et ce dès la demande du permis d'aménagement.

Association syndicale libre

Une ASL est un regroupement de propriétaires d'un ensemble d'habitations, qui concerne les copropriétés horizontales, c'est-à-dire les lotissements. L'ASL a pour objectif de gérer les espaces communs et de faire respecter le cahier des charges de l'ensemble immobilier.



UNE CHAÎNE D'INGÉNIERIE « COMPLEXE » : 3 SÉQUENCES PRINCIPALES



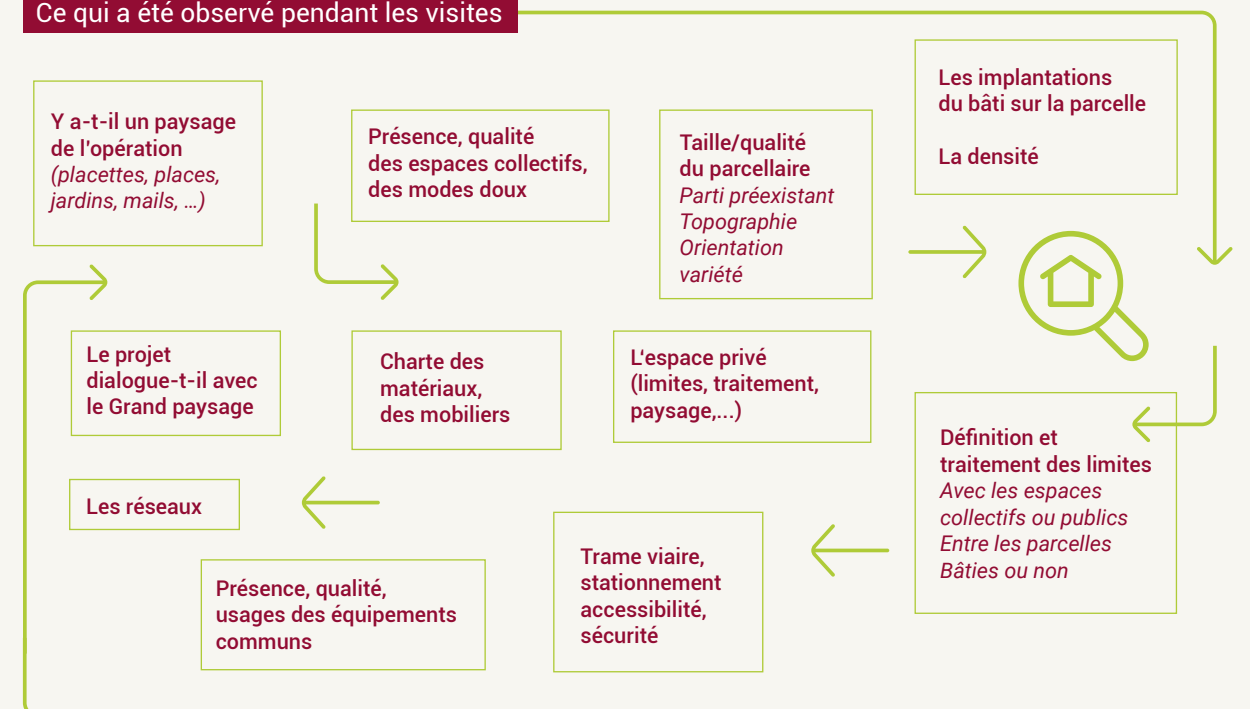
15 OPÉRATIONS VISITÉES SUR LES RIVES DU RHÔNE POUR IDENTIFIER LES FAIBLESSES PRINCIPALES

- Le lotissement s'inscrit dans un cadre urbain, péri-urbain, rural déjà-là
- Sa **qualité** dépend notamment des liaisons qu'il instaure avec les territoires voisins et le reste de la commune
- Il ne s'agit ni de reproduire le tissu urbain, ni de reprendre systématiquement le modèle déjà établi de découpage parcellaire, mais bien de créer/concevoir/composer un quartier nouveau qui vient dialoguer avec ce lieu

LES VISITES

ZOOM SUR LES DYSFONCTIONNEMENTS

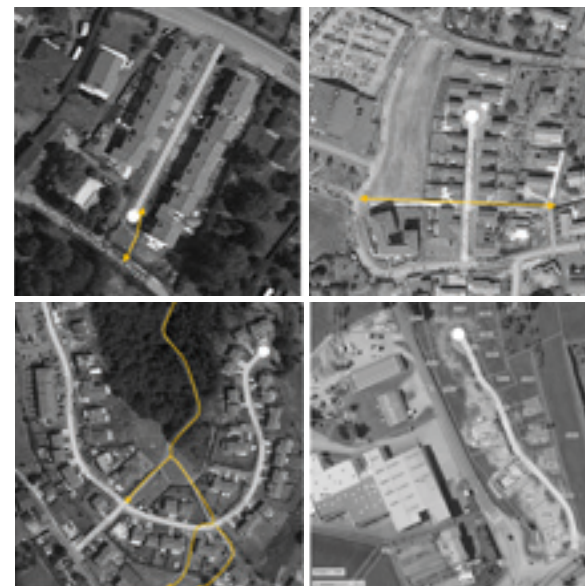
Ce qui a été observé pendant les visites



[LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

Un plan de composition « autonome » qui n'assure pas les liens essentiels

- Encore beaucoup de voies en impasse avec raquette de retournement ou demi-tour sur espace stationné
- Des aménagements souvent à connotation « routière » qui s'illustre par des voiries surdimensionnées
- Des parcours piétons inexistant dans certaines opérations (zone 20/30 de fait mais non aménagée)
- Des trottoirs pas toujours généreux et « amputés » par les mobiliers (éclairage,...)
- Des liaisons piétonnes qui auraient pu être étoffées
- Des schémas de maillage « hors contexte » (évolutions, adaptations, greffe avec l'existant, ...)



Un stationnement peu lisible, des places visiteurs peu nombreuses

- Un stationnement visiteur souvent absent en entrée de site, des places visiteurs pas toujours « lisibles »
- Un stationnement « résident » sur parcelle ou sur voie qui se protège des « intrus »
- Une gestion à la parcelle quelquefois complétée de places de midi +/- pertinentes
- Un stationnement qui foisonne peu/mal, des aménagements qui favorisent quelquefois le stationnement sauvage
- Des garages qui servent à autre chose qu'à stationner = report de la voiture à l'extérieur



Un stationnement visiteur : là où il n'y a pas d'arceaux privatifs



Des places en entrée de site, 2 espaces limités à 4/5 places



Un stationnement « unique » qui mêle résident et visiteur, lisibilité

Une réponse au besoin de stationnement peu « encadrée » et insatisfaisante

- Des systèmes non harmonisés dans les opérations
- Des nivellement pas toujours « pertinents »
- Des profondeurs insuffisantes = débord sur voie ou trottoir
- Des obstacles volontaires entre 2 propriétés
- Places de midi +/- licites (trottoirs, espaces enherbées,...)



Des espaces piétons discontinus, encombrés, maltraités voire inexistant

- Des parcours discontinus dans les opérations
- Des espaces piétons franchissables par les véhicules donc stationnés ou encombrés
- Des bordures basses qui conduisent à mettre des obstacles au stationnement = gêne
- Des parcours considérés moins prioritaires que ceux de la voiture ?
- Des liaisons piétonnes souvent traitées à minima en gabarit et qualité d'aménagements



[LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

Des mitoyennetés
+/- bien composées,
réalisées

- La mitoyenneté en lot libre n'est pas assez décrite ni encadrée (nivellement, toiture, alignements, hauteur, ...)
- La réalisation d'opérations clés en main, en mitoyenneté, est souvent mieux réussie car elle est intégrée (mitoyenneté) dans la conception globale du PC



Limites sur voies
peu claires
et mal conçues

- Premiers plans très durs / minéraux,
- Étendue bitumineuse indifférenciée entre public et privé
- Limites non tenues / déstructurées



Des limites
bâclées
et omniprésentes

- Des limites abstraites sur les PC qui deviennent très visibles in situ (doubles murs, murets, clôtures, ...)
- Une perception visuelle « contrainte »



Des limites
inabouties
et brutales



[LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

Les clôtures
= un catalogue
des modèles existants

- **La perception des limites privées/voirie collective est souvent le premier regard** qui favorise ou non l'harmonie d'un projet
- La mise en œuvre des limites par les acquéreurs devrait imposer une prise de conscience sur les solutions à apporter pour qualifier les opérations (transcription dans le cahier des charges du lotissement et ses annexes). **Qu'en est-il ?**



Destruction absolue
de la trame verte
Une tendance à
s'emprisonner

- **Où est le paysage ?** S'il n'est pas dans la parcelle privative ?
- Autoriser les murs pour favoriser l'intimité est-ce la solution pertinente ? Économique ?
- **Faut-il vivre dans son enclos pour bien vivre ?** Quelles sont les demandes des acquéreurs ?



Manque
d'anticipation
et appauvrissement
des usages



Espaces communs
aux usages
et limites à préciser



[LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS

Parcelles entrainant
des jardins sans
profondeur



Maisons qui
«étouffent» /
tronquées ou qui
prennent la forme
du prospect



Des équipements
communs qui ne
qualifient pas
l'opération

- Tout comme les clôtures, les équipements communs doivent représenter la générosité et la qualité des usages attendus au niveau de l'opération.
- **Réalisés par l'opérateur, ils sont le témoin du soin qu'il a apporté au projet :**
Peut-on ou doit-on juger l'aménageur à la qualité de ces espaces livrés ?



LES ATELIERS :

LE LOTISSEMENT ÉTAPES PAR ÉTAPES

MORCEAUX CHOISIS DE REMARQUES DES OPÉRATEURS

« Lot libre = liberté pour l'acquéreur : difficulté à intégrer trop de règles au PA, difficulté à « limiter » les choix architecturaux »

« Avec l'expérience, on étoffe les règlements pour contrer les réponses inappropriées, mais il reste toujours une faille »

« On s'attache beaucoup au traitement des limites (appropriation et pérennité) : la gestion des clôtures entre riverains reste un sujet délicat. »

« Un vivre ensemble pas toujours évident même quand il y a une ASL »

« Peu de travail sur l'intégration des nouvelles populations dans le territoire »

« Un pré-équipement par les opérateurs qui ne garantissent pas leur pérennité (plantation non entretenues ou abattues, ...) »

« Bien faire la distinction entre Vent en l'Etat Futur d'Achèvement et lots libres : Le lot libre solvabilise certains ménages primo-accédants : il ne faut pas opposer lot libre et VEFA »

LES PRINCIPAUX DYSFONCTIONNEMENTS : DES RESPONSABILITÉS PAS TOUJOURS IDENTIFIABLES



L'opérateur
et son équipe
d'ingénierie

- Prise en compte de l'existant +/- réussie et voulue
- Composition du projet +/- aboutie, perméabilité, développement durable,
- Qualité de réalisation des aménagements du lotissement +/- conforme au PA et +/- pérenne
- Qualité des mobiliers et équipements installés
- Rédaction du PA et ses annexes
- Rédaction du cahier des charges du lotissement
- Insuffisance de suivi/contrôle de la mise en œuvre des projets individuels (confié à la collectivité dans le cadre de la gestion des PC)



L'acquéreur



Le constructeur
De la maison

- Projet étudié +/- adapté à la parcelle
- Respect +/- du PA, ses annexes, du règlement de lotissement par le constructeur et l'acquéreur (travaux réalisés par soi-même)
- Economie budgétaire instantanée en ne réalisant qu'une partie des ouvrages décrits au PC
- Enduits, clôtures, extérieurs .etc jamais terminés
- Certificat d'achèvement en cas de non-conformité : quelles actions sont réellement engagées ?
- Quels moyens d'imposer la conformité ?



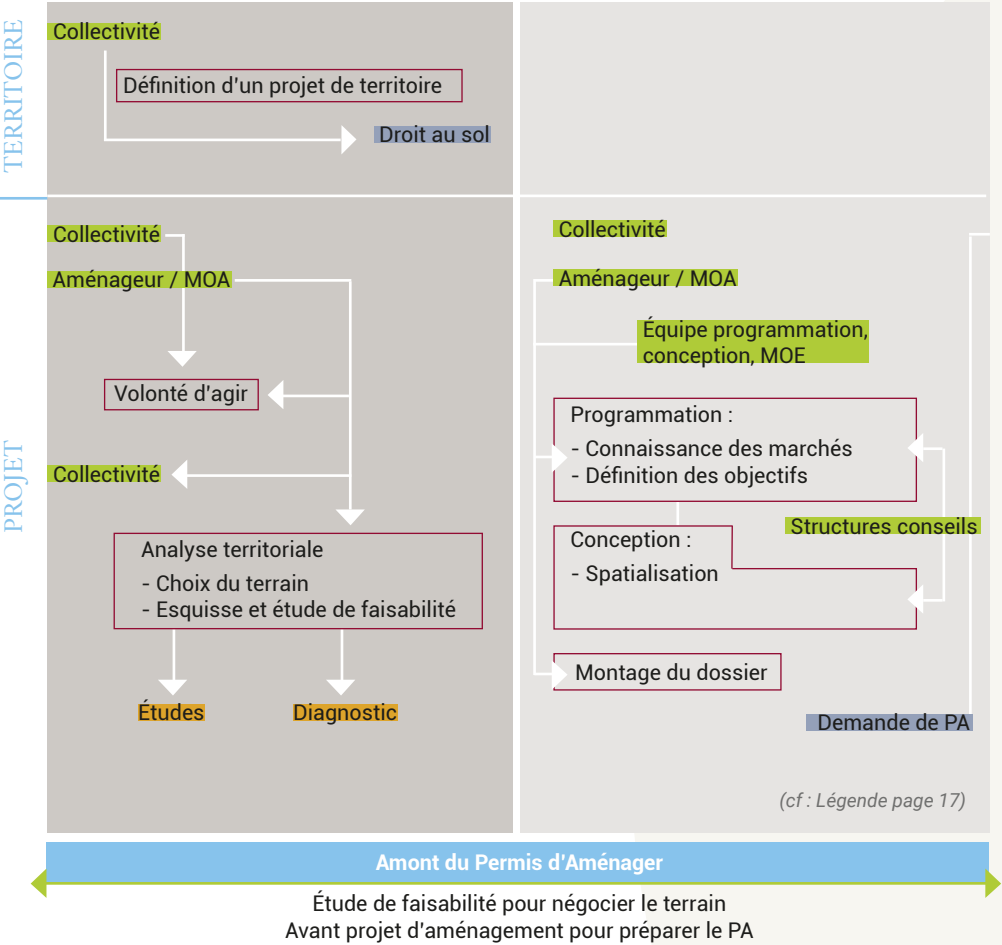
*Des dysfonctionnements pas toujours
appréhendables au stade du PA, ni des PC
du fait des pièces communiquées*

Ne pas hésiter à demander des documents plus « explicites », plus complets, plus détaillés sur certains points.

LA PHASE AMONT AU PERMIS D'AMÉNAGER :
UN TRAVAIL DANS UNE RELATIVE «DISCRÉTION»

Étude de faisabilité et de définition du projet d'aménagement

- Connaître le « droit à construire » local/communal et les objectifs en matière d'habitat
- Maîtriser le marché immobilier local et ses marges de manœuvre (prix, rythmes, produits, ...)
- Maîtriser un plan de composition « justement » optimisé
- Maîtriser la qualité, les coûts, les délais



Étude de faisabilité (pour signer la promesse de vente)

- Avec qui : Responsable développement / Géomètre / parfois Architecte/Paysagiste
- Comment : Lecture des règles d'urbanismes
- Dessin au niveau « Avant Projet Sommaire » ou « Esquisse »
- Ne pas envisager une constructibilité trop forte pour se donner une marge de manœuvre

Deux points de vue opposés

Un manque de contact pour les services ADS

Souhaitent plus de contacts en amont pour :

- Avoir un dossier de qualité qui se rapproche le plus des souhaits de la commune, qui s'intègre du mieux possible dans son environnement, respecte la densité attendue et la mixité sociale
- Améliorer les attendus d'une OAP et son esprit, pouvoir partager l'analyse et les enjeux d'un site
- Obtenir une réunion ADS/Planification avec la commune, le lotisseur, son architecte, l'architecte conseil

Une « étape » sensible pour l'aménageur et son service développement

La confidentialité est un atout (ne pas avoir de concurrence)

Les échanges avec les élus, les services peuvent donner lieu à des informations et ouvrir le risque d'une concurrence vis-à-vis du propriétaire foncier vendeur. Pour conserver le foncier, il faut travailler discrètement.

Les conséquences :

- Un projet étudié avec le seul regard de l'opérateur, « inabouti » ou « en déphasage » avec les attentes communales ».
- Un prix d'acquisition étudié de manière sommaire sans profondeur d'expertise technico-financière et qui cristallise le prix d'achat inscrit dans la promesse de vente

La définition du projet d'aménagement (promesse de vente signée)

Avec qui : Responsable développement / Bureau d'études techniques architecte/Urbaniste/Paysagiste/Géomètre

Comment :

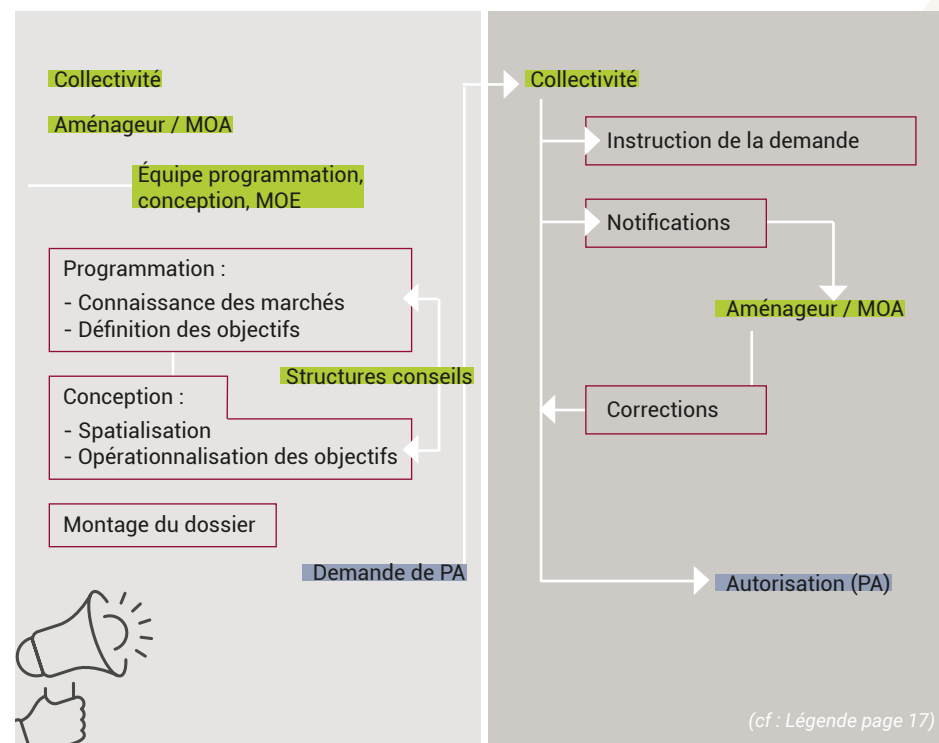
- Réunions d'équipe afin de mettre sur la table les obligations de la réglementation
- Simulation de différents scénarii :
 - Respect de la règle = contrainte
 - Evolution/adaptation de certaines règles d'urbanismes pour un meilleur projet (organisation bâti, fonctionnement, espaces communs)
- Des attentes qualitatives de la collectivité = suppose une implication de celle-ci

L'ÉLABORATION DU PERMIS D'AMÉNAGER : UN DIALOGUE ENTRE ÉLUS ET SERVICES

Le permis d'aménager

Obligatoire dans le cadre d'un projet de création de lotissement, la demande formelle d'un permis d'aménager est un impératif dont le contenu spécifiera le nombre maximum de lots à construire, la surface de construction maximale, le projet de règlement de lotissement...

De même que toute division de terrain en vue de construire une opération de lotissement, un bornage s'impose désormais dès l'avant-contrat de vente, à peine de nullité (CU, art. L.111-5-3). Bornage amiable, de préférence, même s'il est difficile à obtenir du fait que, généralement, il impose la présence de l'ensemble des propriétaires concernés.



Etude de faisabilité (pour signer la promesse de vente)

- Avec qui : Responsable Développement/BET/Géomètre/Architecte/Urbaniste/ Paysagiste/Équipe technique complète selon projet
- Comment :
 - Implique une écoute du MOA par rapport aux apports/avis de son équipe pluridisciplinaire
 - Réunions transversales avec la mairie et/ou les services instructeurs
 - Renvoi de pièces complémentaires selon demande
 - Des pièces pas toujours « complètes »
 - Des annexes qualitatives pas toujours abouties
 - Un dialogue pas toujours concluant avec les services

Avis des services ADS

Des documents de permis d'aménager qui interrogent

- Un règlement qui n'est quelquefois qu'une pale copie du PLU
- Des hypothèses d'implantation négligées, des documents mensongers ou négligés

Certaines pièces sont insuffisamment décrites

- Généralement règlement et plan de composition
- Programme des travaux à revoir
- Tous les dossiers de PA font l'objet de demande de pièces

Une pression sur les services instructeurs

- Pression pour obtenir le PA tel quel (demandes de pièces complémentaires pas toujours appréciées par les opérateurs)
- Les PC arrivent dans la foulée du PA qui n'est pas encore délivré

L'instruction type du service ADS :

- 1^{ère} lecture conformité PLU + Relecture via fiche analyse, échange avec le géomètre
- Compatibilité avec l'OAP. Où se situe la frontière ? Attention au R151.21 du CU car son utilisation conduit parfois à des situations délicates dans l'implantation des constructions

EN AVAL DU PERMIS D'AMÉNAGER :
RÉALISER LES VIABILISATIONS ET LES ESPACES COMMUNS

Le suivi de l'opération par la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires

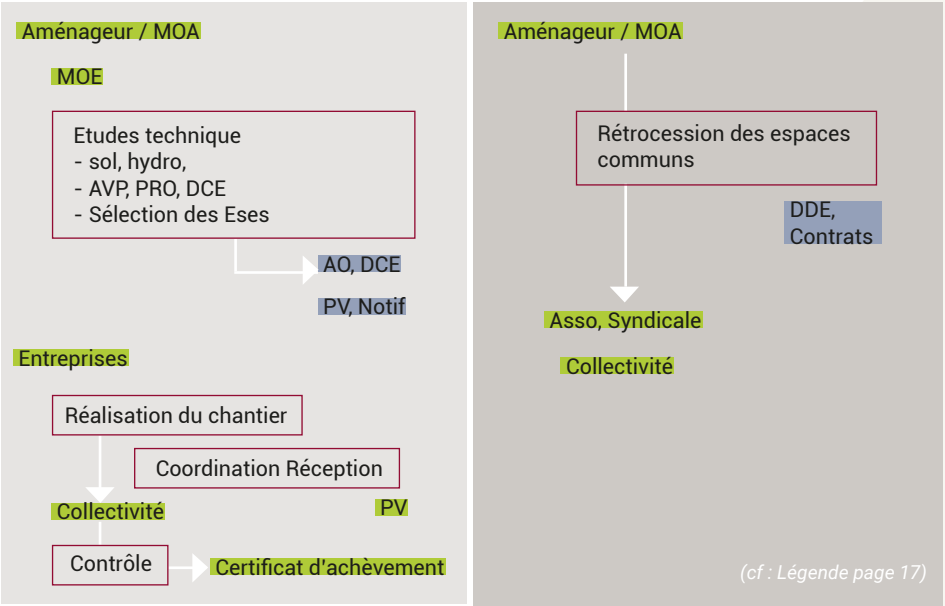
Cette étape concerne le suivi global des études de conceptions et travaux d'aménagements pour commercialiser. S'ensuit les travaux réalisés par les prestataires retenus (maîtrise d'œuvre, Organismes de placements collectifs, ...) via plusieurs missions d'encadrement du projet de création de lotissement : ouverture de registres, réunion de préparation de chantier, déclaration d'autorisations diverses...

En tant que responsable de la réalisation des travaux et du respect des délais impartis, ce suivi par le maître d'ouvrage et ses partenaires techniques est primordial afin d'assurer une livraison conforme aux prévisions en plus des vérifications de la qualité des travaux.

Transfert des équipements communs une fois réalisés

Pour que le transfert de propriété s'effectue le plus rapidement possible au profit de l'ASL ou de la collectivité, il est important d'anticiper au maximum les modalités de transfert des équipements de voirie, réseaux, et ce dès la demande du permis d'aménagement.

En effet, il est fréquent que la construction de logements engendre des dégâts sur la voirie, les équipements urbains...



Étude de faisabilité (pour signer la promesse de vente)

- Avec qui : Responsable Développement/BET/Géomètre/ Équipe technique complète selon projet
- Comment :
 - Des contrats adaptés (visa Archi, Ordonnancement, Pilotage, et Coordination, Paysagiste)
 - Réunion conception in situ
 - Rencontre avec les principaux gestionnaires et concessionnaires
 - Formalisation d'un DCE et consultation des entreprises
 - Notification des marchés
 - Gestion sur le site des travaux par responsable technique (interlocuteur privilégié entre la mairie, les entreprises, les clients et riverains)

Avis des services ADS et Planification

Souhaitent plus de contacts en amont pour :

Initiative mairie : prévoir une réunion sur place lors du lancement des travaux pour éviter le «trop tard» et rappeler les exigences du PA et de la commune.
Solliciter davantage le maire au titre de sa mission de police plutôt que du service du droit des sols.

- Avec qui : Responsable Technique / Huissier / ASL / Collectivité
- Comment :
 - Examen et contrôle de la conformité
 - Transmission des documents relatifs aux ouvrages exécutés
 - Transfert de domanialité par acte notarié
 - Prise de gestion par ASL et/ou collectivité
 - Certains opérateurs mettent en place des outils numériques

Avis des services ADS et Planification

Réunion de lancement des travaux ? Rappel des objectifs ? Pour éviter les dérapages en cours de réalisation.
Avoir un vrai contrôle de conformité (réception) préalable à la remise d'ouvrage.

EN AVAL DU PERMIS D'AMÉNAGER : UNE FOIS LES TRAVAUX DE VIABILISATION RÉALISÉS

La commercialisation

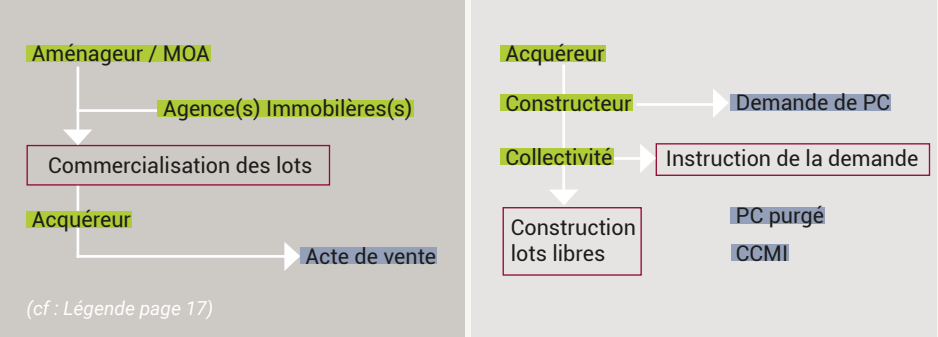
Cette étape doit être engagée en parallèle de la dépose du permis d'aménagement, et ce, même sans avoir effectué le choix des entreprises chargées d'intervenir sur le projet dans le cadre des travaux.

À noter tout de même qu'il n'est pas autorisé de réitérer une promesse de vente avant l'obtention officielle du permis d'aménager sous peine de sanction pénale.

La construction des lots individuels

Risque plus élevé de dérive de la qualité que les logements construits en VEFA.
Surtout si les parcelles sont petites et avec une forte topographie.

Encadrés par les règles du document d'urbanisme et du lotissement, les travaux de construction sont sous la responsabilité des acquéreurs.



- **Avec qui :** Service commercial de l'aménageur foncier
Dans certains cas, les agences immobilières locales
Dans certains cas, via le constructeur de maisons individuelles
- **Comment :**
Collaboration avec la collectivité sur le mode de commercialisation
Pré-commercialisation communale prioritaire quelquefois
Démarches portes ouvertes, manifestation à dimension commerciale
Supports locaux, internet, presse, boitage,
Conseils, personnalisation, accompagnement dans le projet



- **Avec qui :**
Client et son constructeur et/ou son architecte
Architecte conseil de l'opération (dans certains cas)
Gestion par service ADS des collectivités
- **Comment :**
Dépôt PC / pétitionnaire privé
Instruction ADS et avis archi du lotissement
Gestion des relances PC auprès du pétitionnaire
Rendre le visa archi « opération » obligatoire

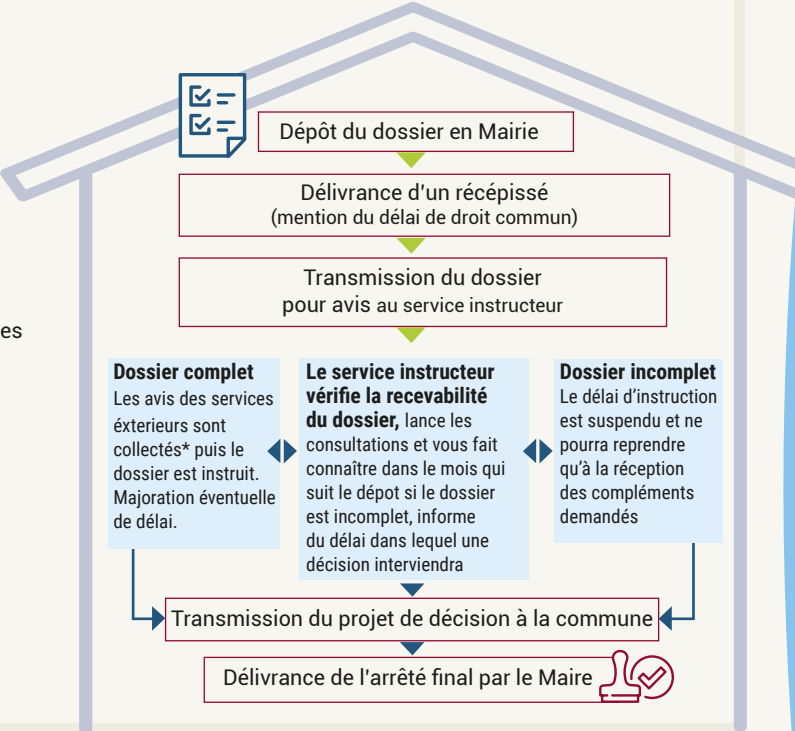
Avis des services ADS et Planification

Des documents de PC +/- complets et détaillés

- Cohérence par rapport au PLU et au PA
- Une gestion des bâtis à la parcelle pas toujours pertinente, des incohérences d'implantation
- Des maisons trop grandes pour les parcelles achetées
- Des traitements de limites souvent bâclés, ou non précisés
- Une gestion des espaces extérieurs par défaut (pas toujours vraies unités de jardins utilisables)
- Détails +/- occultés (mouvements de terre, topographie,...)
- Demandes fréquentes de pièces complémentaires

Remarques :

- Des manques dans le suivi du chantier
- L'aménageur n'a pas un rôle de police en cas de non-respect du PC
- La collectivité doit faire valoir son rôle de contrôleur des ouvrages exécutés
- Des visites in situ « souvent » trop tard pour constater l'achèvement des travaux (et quelquefois les problèmes)



[ZOOM] NE PAS OPPOSER LOTS LIBRES ET VEFA, MAIS MIXER INTELLIGEMMENT LES DEUX



Avantages d'une maison ou d'un terrain en lotissement



- Procédure d'achat simplifiée
- Terrain prêt à construire
- Lotisseur/aménageur qui réalise la majeure partie des travaux d'aménagement et d'accessibilité ainsi que les nombreuses formalités et obligations légales
- Vous achetez un terrain dont les limites sont fixées de façon incontestable (bornage)
- Règlements et cahier des charges de lotissement qui encadrent les constructions (assure l'harmonie !) dans les constructions pour un cadre de vie plus agréable
- Forte personnalisation de l'aménagement intérieur
- Peu ou pas de risques de recours
- Un coût réduit par rapport à la VEFA (à surface et finition égale)
- Un budget adaptable en fonction du client à un instant « t »



Inconvénients d'une maison ou d'un terrain en lotissement



- Les travaux de l'aménageur/lotisseur et les garanties qu'il apporte ont un coût
- Le règlement et le cahier des charges peuvent être perçus comme une contrainte
- Les propriétaires de bien en lotissement devront s'acquitter de certaines charges pour les espaces communs (en moyenne /100 €/an)
- Un empilage de règles PLU + PA et ses annexes, qui peuvent rendre certaines volontés du client non réalisables
- Une certaine longueur de la procédure



Maison en VEFA (État de Futur Achèvement)

- Travail architectural global sur le projet (maison(s) + extérieur(s))
- Livraison de logements clés en main (finis)
- Capacité à gérer l'harmonie d'ensemble et notamment les limites, les plantations....
- Des maisons souvent + compactes pour rester dans le marché
- Une alternative au lot libre plus chère au m² (Coût travaux + TVA+ assurances + Frais de gestion et marge opérateur)
- Une réponse qui n'est pas passe-partout du fait de la personnalisation limitée du bien en état futur d'achèvement
- Un budget non « adaptable »
- Une réponse qui interdit certaines libertés ou volonté d'une partie de la clientèle



Plus de remarques sur les lots libres lors des visites de site.
Ce sont les secteurs qui ont cristallisé le plus de réactions
= un travail de vigilance supplémentaires sur ces lots

Des unités de maisons souvent plus cohérentes et harmonieuses, mais tout n'est pas parfait :

- Gestion intimité et du vivre ensemble
- Finitions limites
- Gestion ouvrages

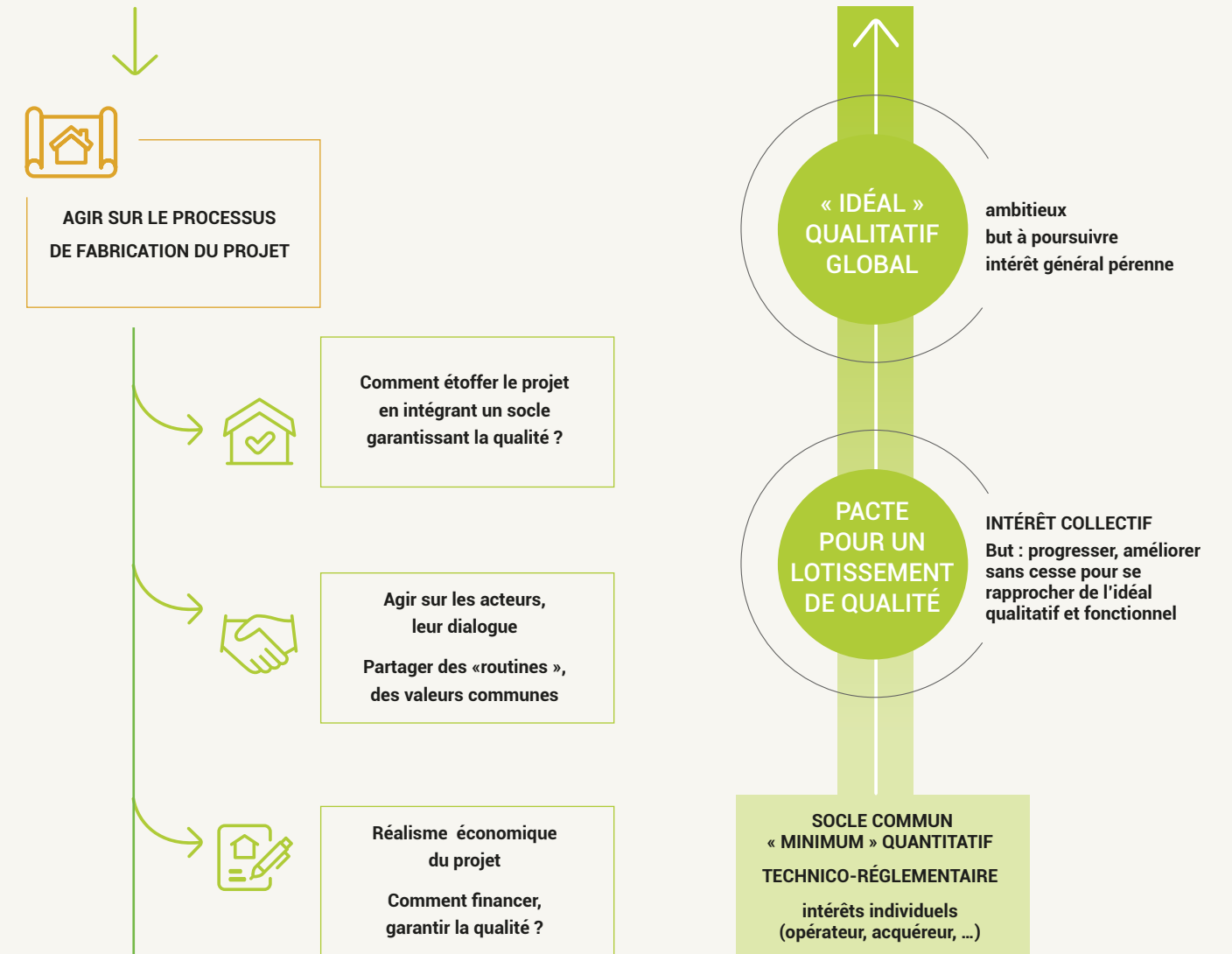
= des améliorations à poursuivre



NOS PROPOSITIONS

**DES PISTES DE TRAVAIL
CO-CONSTRUITES SUITE
AUX ATELIERS**

COMMENT INTRODUIRE ET GARANTIR LA QUALITÉ DANS LES OPÉRATIONS ?



COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ? LE PRÉALABLE

Un parti d'aménagement de qualité qui s'inscrit et compose avec le «déjà-là»

La conception du projet doit être inscrite dans la prise en compte du site et dépasser le stade d'un simple découpage foncier

Ceci n'est ni un projet ni une esquisse.
C'est un plan de découpage détaillé.
Il n'y a pas de site.
Ce qui n'est pas dessiné ni suggéré n'est pas conçu et sera subi.



Prendre en compte le contexte urbain, le quartier, le grand paysage

- Réussir le dialogue et la greffe avec l'espace urbain
- Préserver l'environnement, les vues, la connexion au grand paysage
- Habiter un quartier, un village, une ville, mais pas un « lotissement »
- Donner le sentiment d'appartenance à un territoire

Ceci est une esquisse
Le découpage en découlera
L'environnement apparaît
Il y a un véritable langage de projet et son vocabulaire

Concevoir un paysage du projet, de l'opération

- Un projet « réussi », qui répond aux exigences de qualité et de vivre ensemble
- Un projet « complet » qui intègre toutes les dimensions de l'urbanisme et notamment le volet social, et environnemental
- Un paysage « d'opération » qui se greffe à l'existant et bonifie le paysage présent
- Un paysage qui n'est pas que contemplatif mais actif (pollution, vent, soleil, biodiversité, santé, ...) qui assure une trame bleue et verte pertinente

Favoriser le vivre ensemble, concevoir des espaces collectifs

- Une conception originelle qui intègre des lieux « communs » qui ont un sens, un usage, un paysage
- Des lieux communs qui peuvent être « élaborés » avec les acquéreurs sur la base d'une surface et d'un budget « provisionné »
- Des espaces qui constituent un + pour l'opération et qui sont en lien avec les voies, liaisons piétonnes, ...
- Une localisation pertinente
- Une gestion par l'ASL garantie et évolutive pour éviter leur neutralisation (nuisances, gestion, coûts)

Réussir le traitement des limites Privé / Public

- Les limites sont-elles claires, bien positionnées, homogènes, cohérentes ?
- Autour des espaces collectifs, les limites sont-elles nettes, compréhensibles ?
- Des aménagements pré existants à la commercialisation (clôtures, haies, paysage, ...)
- Un « référentiel » imposé à l'acquisition, justifié, contrôlé à sa réalisation
- Un rôle des aménageurs « renforcé » sur le contrôle de leur mise en œuvre ?

Proposer des implantations bâties adaptées et cohérentes avec les unités parcellaires

- Des implantations libres ou orientées (au bénéfice du projet, prenant en compte la topographie, intégrant les principes de bio climatisme, des vues, de l'intimité, du dialogue avec les espaces communs)
- Des implantations qui valorisent l'unité jardin et la qualité des espaces privés
- Des « bâtis » adaptés à la parcelle, éviter la maison « trop grande », inadaptée (taille, topographie, ...)
- Limiter l'imperméabilisation et favoriser les unités vertes, corridors et biodiversité
- Une densité « adaptée » fonctionnelle et garantissant l'intimité et la tranquillité



COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT POUR ALLER PLUS LOIN

Un paysage d'opération qui connecte les espaces publics, collectifs et privés

- Une trame de projet et du paysage « connectée » qui agglomère le projet à la ville, le collectif et le 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 privilégier
- Qualité et préservation des intimités tout en connectant à l'espace jardin limitrophe.



Des espaces collectifs utiles bien localisés

- Les trames viaires et modes doux sont pertinentes, connectées, assurent le lien avec le territoire
- L'usage est transparent / évident
- La trame répond aux besoins futurs des usagers (TC, école, commerces, ...)
- Les espaces de stationnements 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 facile à gérer

Une gestion des pleins et des vides à l'échelle de l'opération et des parcelles

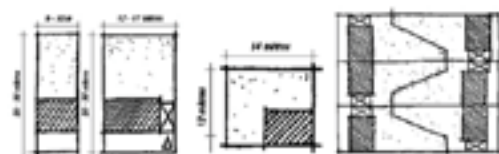


Le découpage du parcellaire doit tirer parti des éléments forts préexistants : topographie, mare, ruisseaux, bois, haies ...

Si le terrain ne présente aucun point fort, la variété des formes et des surfaces des parcelles peut participer à la création d'une identité

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

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



L'implantation du bâti sur la parcelle peut être en ordre discontinu, semi-continu ou continu.

Elle est générée par :

La forme et la superficie de la parcelle, la topographie, les vues, l'ensoleillement, les vents, la viabilité et les accès

Les types d'implantation retenus devront être justifiés dans le dossier de création du lotissement

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT UN LANGAGE COMMUN À CO-CONSTRUIRE

Les mots passe-partout
Vocabulaire de spécialiste
Sens communs...

TOUS

- VIVRE-ENSEMBLE
- RENTABILITÉ
- DENSITÉ = x logts/ha
- ESPACES COLLECTIFS
- STATIONNEMENT
- PADD

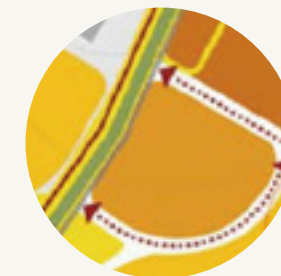
Vocabulaire réglementaire
traduit en PA-4 / PA-9

LOTISSEURS GÉOMÈTRES



Vocabulaire graphique
Analyse / intentions / OAP

URBANISTES



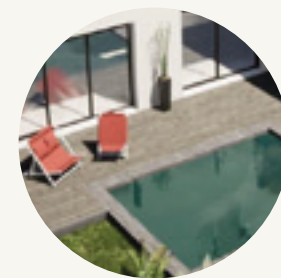
Vocabulaire graphique
« esquisse »

PAYSAGISTES / ARCHITECTES



Vocabulaire
Commercial/vente

LOTISSEURS CONSTRUCTEURS



↓

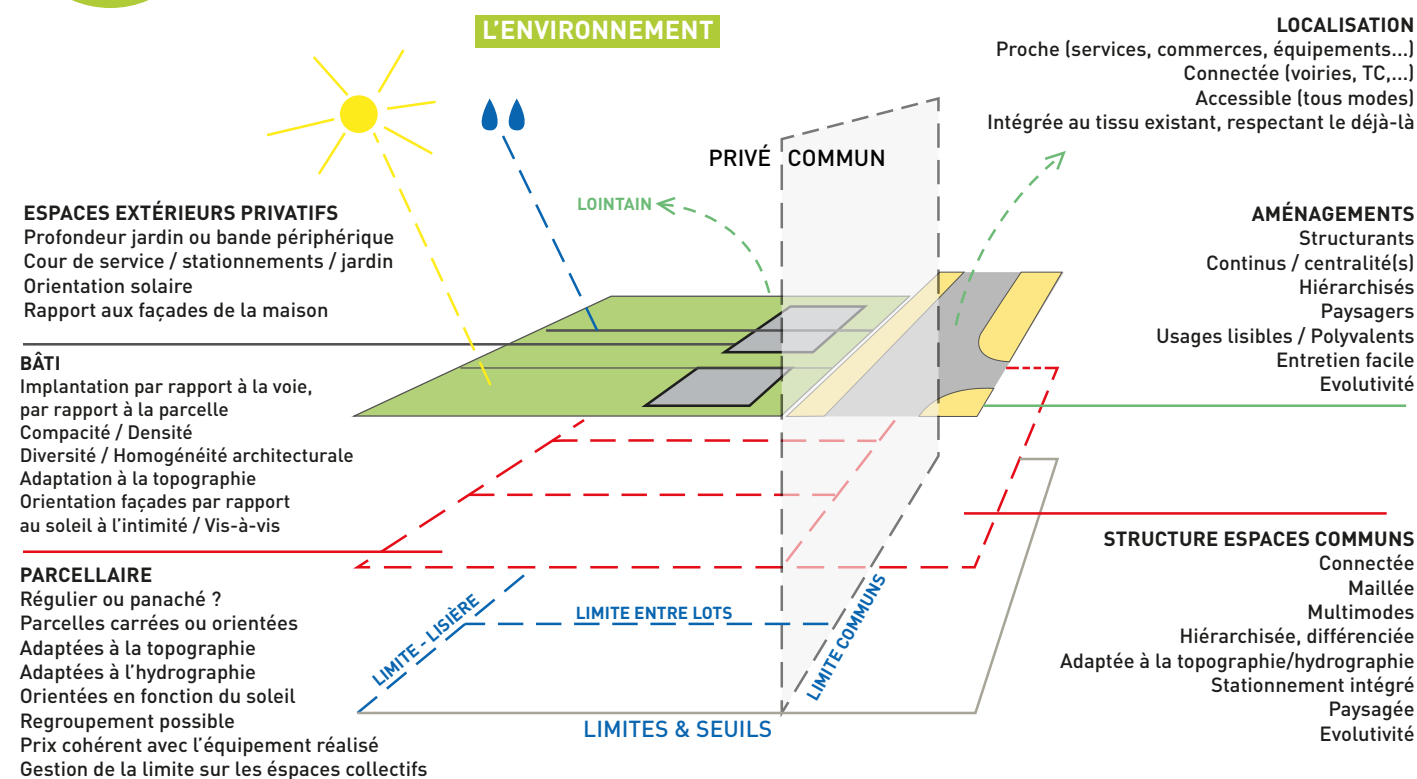
*Développer un « vocabulaire »
et un « langage » commun adapté
au niveau des rendus.
Travail collaboratif à envisager
(y compris sur les formats
numériques liés à la
dématérialisation des procédures)*

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT : TESTER SON PROJET

Une grille d'analyse devra être co-construite avec les partenaires pour tester le projet au moment de la présentation en amont du PA aux services

UNE GRILLE D'ETUDE ET D'ANALYSE

- Tableau matriciel
- Analyse graphique
- Codes couleurs (points +/- épais,...)



COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT : 4 AXES FORTS D'AMÉLIORATION



Axe 1 : Co-construire le projet

Des temps d'échanges en amont de mise en commun et de production avec tous les partenaires

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



Axe 2 : Maîtriser le cadre réglementaire

Des temps de préparation documentaires, d'instruction, d'analyse, de contrôle et de remarques par les services

- Mieux préparés
- Un contenu balisé et précisé
- Un temps d'analyse qui intègre également le terrain



Axe 3 : Suivre le projet de bout en bout

Pas de qualité, sans prise en compte du terrain - Des temps de visite et de contrôle in situ

- Connaître le site (sortir de l'analyse et l'instruction sur plans)
- Vérifier ce qui est réalisé
- Agir au plus tôt si il y a des dérives
- Piloter au plus près les travaux collectifs et sur parcelles privées



Axe 4 : Accompagner le futur usager

Un projet « concerté », mieux piloté, prenant en compte le vivre ensemble

- Conseiller l'acquéreur
- Présenter les règles, les faire respecter
- Co-construire les espaces communs
- Valoriser l'ASL et ses usages

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ?

AXE 1 : CO-CONSTRUIRE LE PROJET



Des temps d'échanges, de mise en commun et de production avec tous les partenaires

En phase amont du permis d'aménager : initialisation du projet / études préalables

Quand l'opérateur sollicite une rencontre avec le Maire, il doit y associer systématiquement l'intercommunalité, les services instructeurs et les partenaires du SMRR...

Objectif : faire prendre conscience qu'il faut encadrer le projet urbain

- Mettre en commun l'intention de projet
- Sensibiliser les acteurs opérationnels pour sécuriser le pré-montage
- Sensibiliser les élus à travers le rôle de conseils des partenaires
- Partager le maximum d'informations et de renseignements
- Identifier les contacts éventuels à prendre pour bien conduire les études

Contraintes :

- Réflexe d'associer l'intercommunalité et les partenaires (initiative du Maire)
- Confidentialité attendue par l'aménageur (qui souhaite éviter la concurrence)
- Fréquence des rendez vous en fonction de l'état d'avancement du projet (à reconduire en phase Étude de définition de projet / Faisabilité)

Qui associer :

- Maire + services
- Intercommunalité + services concernés
- SCoT/ autres partenaires (CAUE, PNR, etc.)
- En phase de définition : gestionnaires et réseaux



Idée :



- Plus les acteurs seront associés en « amont », plus la gestion de l'autorisation d'urbanisme sera facilitée.
- Éviter l'omission de certaines contraintes, servitudes, règles de gestion,...

Point dur :

- Rétablir la chaîne de confiance entre les acteurs



Des temps d'échanges, de mise en commun et de production avec tous les partenaires

Finalisation du permis d'aménager : présentation amont au dépôt

Objectif : imposer systématiquement la présentation du projet avant dépôt du PA

Un dossier de présentation du projet « urbain » présenté par l'opérateur et ses équipes pour présenter le cadre urbain, le projet, les éléments de programme et la manière dont l'opération répond au cadre réglementaire, au marché et aux attentes des habitants du territoire.

Contraintes :

- Éviter la lecture du permis d'aménager et ses pièces
- Présenter le projet et ses qualités architecturales, urbaines, paysagères, environnementales, techniques et économiques

Qui associer :

- Maire + services
- Intercommunalité + services concernés
- SCoT/ autres partenaires
- L'ensemble des gestionnaires pour les dossiers importants



Idée :



- Un projet présenté en amont = un contenu du PA clarifié, les remarques éventuelles ou corrections intégrées, une instruction du PA facilitée et sans demande de pièce complémentaire
- Des règles de gestion futures et de transfert de domanialités connues par les collectivités et services et non subies à postériori

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ?

AXE 2 : MAÎTRISER LE CADRE RÉGLEMENTAIRE



Des études suffisamment détaillées, des documents clairs et complets pour présenter le projet

Diagnostiques et analyses du site à étoffer voire réaliser

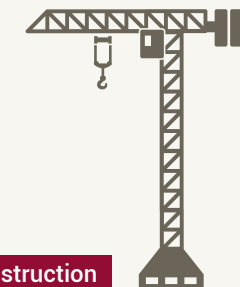
- Souvent non réalisés faute de moyen à mettre dans le projet sans que l'opérateur ne soit sûr de l'amener au bout
- Utiles aux instructeurs pour comprendre plus rapidement le contexte dans son ensemble
- Il manque fréquemment l'analyse technique des lieux (par exemple réseaux) qui est pourtant nécessaire en amont
Les services concessionnaires sont souvent consultés trop tard / les opérateurs voudraient accéder plus facilement à ces services
- Les diagnostics et analyses pourraient entrer dans la démarche commerciale : points positifs à identifier et valoriser auprès des futurs acquéreurs...
- Les diagnostics pourraient servir de guide explicatif pour faire évoluer les OAP (par exemple)
- Une prise en compte des riverains pas toujours analysée pour fabriquer les propositions d'aménagements diplomatiquement acceptables

Des OAP qui ne favorisent pas toujours le projet, sa qualité, son réalisme

- La réalité du marché immobilier n'est pas le seul déterminant d'un projet de lotissement
- Les opérateurs préféreraient que les OAP ne soient pas trop figées : des orientations programmatiques, des principes, des règles, mais pas de schéma trop formel
- Attention aux Emplacements Réservés qui entérinent des principes qui obèrent l'éventail des possibilités (ER = bénéficiaire = domanialité = aménagements réalisés/ bénéficiaire)
- La dureté foncière fait que l'OAP est difficile à respecter, même avec des solutions de phasages
- Quelle participation des riverains et des propriétaires dans l'élaboration de l'OAP ? Souvent le premier frein à la mise en œuvre d'un projet (une relative découverte pour les acteurs)

Pièce PA-10 Règlement

- Il doit traduire les ambitions du projet d'un point de vue réglementaire
- Il est souvent trop pauvre (copier/coller du PLU)
- Les opérateurs sont intéressés par des remontées issues du territoire pour rédiger au mieux leur PA-10 en prenant en compte les retours d'expérience locaux
- Il s'agit qu'il soit cohérent avec « l'image » du PA-9 (illustration du projet)
- Les bases communes envisageables sont :
Harmonie bâtie
Implantation par rapport à la pente
Gestion des différentes clôtures et limites



Maquette du permis d'aménager présentée en commission avant instruction

- Étape intermédiaire qui n'est que rarement réalisée
- Intérêt pour les aménageurs : permet d'éviter les avis défavorables et d'intégrer les remarques et compléments éventuels
- Permet d'aborder aussi les préalables techniques :
Études de sols
Présence des concessionnaires qui peuvent ainsi être pré-consultés
Occasion pour valider certains prédimensionnements : assainissement, ordures ménagères, accès sur RD, alimentation électrique,...)
- Le dossier pourrait être envoyé avant la présentation de l'esquisse aux services pour en prendre connaissance et « maximiser » l'intérêt de la réunion (dématérialisation nécessaire)
- L'esquisse doit être contextualisée : topographie, alentours, différentes échelles, ...
- Le contenu des pièces du PA peut être convenu ensemble à l'issue de la réunion et en lien au projet : ce projet nécessite des coupes à tel ou tel endroit, telle vue lointaine, ... pour ne pas nécessiter la production ultérieure de pièces complémentaires et faciliter l'instruction dans les meilleurs délais

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ?

AXE 3 : SUIVRE LE PROJET DE BOUT EN BOUT



Une nécessité d'agir aussi sur le terrain et pas seulement d'instruire sur dossier

Nécessité d'aller voir dès le début des travaux de l'aménageur les implantations, nivellement et les problématiques de réseaux (surtout si rétrocession). Idéalement des visites périodiques seraient nécessaires.

Visite pour constater l'achèvement des travaux et la conformité au PA. Si rétrocession ouvrages à la collectivité, récupérer les DOE et préparer les actes de transfert de propriété.

Dans l'hypothèse de la rétrocession, il est utile de ne pas attendre la fin des travaux pour en vérifier la conformité.

Des outils de contrôle pour améliorer la gestion des ouvrages exécutés

Au moment des travaux

- Les prix de l'immobilier explosent. Pour garantir les prix de sorties supportables pour les acquéreurs, il y a des « arbitrages » à faire en matière d'espaces communs et de coûts
- Comment faire mieux avec un budget de plus en plus serré et des coûts de matières premières qui augmentent ?
- Proposer des aménagements d'espaces communs dans le cadre d'un dialogue participatif avec les acquéreurs et cohérents avec le projet
 - Mettre au vote des solutions d'aménagement (budget participatif)
 - Valider les conditions d'utilisation de l'enveloppe financière allouée par l'aménageur,
 - Participer à la réception des ouvrages et planifier les conditions de gestion
 - Des aménagement « validés » = des aménagements préservés et pérennisés
- Améliorer le contrôle présentiel des collectivités si transfert de domanialité
- Aller sur site dès l'engagement des premiers travaux pour vérifier les implantations, le nivellement, la conformité

Fiche-Conformité de la réalisation des aménagements

- Créer une check-list des points à contrôler, regarder et des conformités à vérifier sur place
- Obtenir les DOE sur tous les ouvrages exécutés au bénéfice des futurs gestionnaires (collectivité, ASL, autre)
- Vérification systématique du fonctionnement et de la qualité de réalisation des réseaux d'assainissement (passage caméra, vérification nivellement, et traitement coloré des effluents...)
- Vérification des niveaux et des plateformes (par un géomètre) dès le début de la réalisation des travaux (et non à posteriori)
- Voir l'aspect positif de cette visite comme une prise de connaissance du projet réalisé (aboutissement d'un travail) et déceler aussi les aspects réussis et les bonnes surprises d'une opération
- Utiliser ces visites = capitalisation des expériences pour progresser et affiner les points de contrôles et « éléments à surveiller » dans le cadre de l'élaboration des projets (Capitalisation d'expériences)

COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT ?

AXE 4 : ACCOMPAGNER LE FUTUR USAGER



Formuler des règles claires, les faire appliquer, accompagner le projet en partenariat

Des règles clairement formulées pour être comprises par tous

- › **Un permis d'aménager « clair » sans ambiguïté**
 - Plan
 - Topographie (coupes, niveaux principaux, ...)
 - Domanialités futures
 - Gestion
- › **Un règlement de lotissement et ses annexes lisibles**
 - Obligations/devoirs
 - Qui fait quoi entre l'aménageur et le preneur de lot
 - Les obligations vis-à-vis du dépôt de PC,...
- › **Des prestations attendues par l'acquéreur clairement exprimées**
 - Vis-à-vis des études et du PC
 - Le traitement des limites et implantations
 - Le traitement des espaces extérieurs
 - Les éléments imposés ou encadrés (clotures, portails, ...)

Mobiliser l'ingénierie de l'aménageur pour accompagner les projets des acquéreurs

- › **Conseils dès l'acquisition**
 - L'environnement de l'opération
 - Les éléments autorisés/interdits/encadrés
 - Les recommandations/implantations bâties
 - Les espaces collectifs et leur gestion
- › **Une expertise au niveau des permis**
 - A travers une mission d'architecte d'opération et de l'utilisation des architectes conseils des collectivités
 - Conseils/recommandations sur les implantations, la bonne utilisation des parcelles
 - Visa avant dépôt des PC
- › **La mise en œuvre d'un guide de l'acquéreur**
 - Présentation du projet et de son ambition
 - Attendus en matière urbain, paysager, environnemental
 - Les espaces communs, leur gestion,
 - Un numéro vert pour solliciter des conseils
 - Un SAV en cours d'opération ou si il y a des doutes sur les choses autorisées

Créer des partenariats

- › **Des constructeurs associés en amont de l'opération**
- › **Possibilité de travailler des permis groupés avec de la VEFA pour certains acquéreurs** lorsque la solution lot libre est « risquée » en matière d'exécution ou de qualité
- › **Autoriser des démarches participatives**
 - Définition des équipements communs
 - Définition des espaces communs



Des équipements négociés, concertés qui projette la qualité de l'opération

Des ouvrages contraints où l'aménageur n'a pas la main (contraintes connues au moment de l'étude technique du projet (post PA))

- › **Un choix « contraint » par des exigences externes**
 - Contraintes qui s'imposent aux opérateurs
 - Choix des collectivités (éclairages, mobiliers, ...)
 - Modèles imposés par services et concessionnaires
 - Modèle imposé pour la ramassage des ordures ménagères
 - Des contraintes réglementaires
 - Des contraintes techniques des gestionnaires

Des ouvrages communs réalisés par l'aménageur sur la base de proposition de son équipe d'ingénierie et de son expérience

- › **Des ouvrages réalisés par l'aménageur parce qu'ils concernent les espaces communs**
 - Voirie
 - Réseaux
 - Aménagements de surfaces
 - Aménagements paysagers
 - Équipements communs
 - Espaces collectifs de loisirs (proposition aménageur qui devrait être négociée avec les futurs habitants)
 - Gestion OM (modèle imposé)
 - Corbeilles de propreté (modèle catalogue)
 - Boîtes aux lettres (modèle catalogue)

Des ouvrages en limite de lots privatifs qui peuvent être réalisés par les aménageurs

- › **Objectif** : assurer la cohérence d'ensemble de certaines réponses (paysage, bloc technique, entrée du lot, place de midi,...)
- › **Cette solution présente des limites** :
 - Coût répercuté ou non sur le prix de vente
 - Pérennité (résister aux travaux sur la parcelle) si les ouvrages sont livrés avec les voiries et réseaux
 - Planning (et donc coût) si les ouvrages sont réalisés à la livraison de chaque lot.
 - Ouvrages sous la responsabilité de l'aménageur qui souhaite que sa responsabilité soit limitée dans le temps
- › **Alternative** : encadrement formalisé des prestations à la charge du client + proposition de devis « préférentiel » des entreprises aux clients pour commande directe des travaux (plantations, clôtures, place de midi, bloc technique,...)

Les ouvrages réalisés sur le lot ou en limite sont la propriété et la gestion des preneurs de parcelles. Aucune garantie que les ouvrages ou aménagements soient bien entretenus voire conservés (plantations, ...)

notes

Les opérateurs confirment que la qualité des ouvrages communs sont de qualité moindre ces dernières années.

Pour avoir un prix d'opération « supportable » par les acquéreurs, l'augmentation du prix du foncier conduit les opérateurs à faire des arbitrages technico-financiers et qualitatifs qui doivent limiter les coûts des aménagements donc des espaces et équipements communs.

Le prix de l'immobilier explose. Le coût du logement augmente. Les charges coûtent de plus en plus cher. Les charges superflues sont bannies par les colotis. Il faut donc que les ouvrages communs soient « pérennes » et sans coûts ultérieurs de gestion.



Mieux conseiller les acquéreurs : un projet de vie qui intègre plus que le logement

Au stade de la commercialisation (amont acquisition)

- › Les aménageurs confirment qu'ils peuvent du coup consacrer du temps aux conseils
 - Information sur le projet
 - Rôle de l'ASL
 - Précisions sur les espaces communs,
 - Comportements vis-à-vis du collectif et du vivre ensemble
- › Les clients sont prêts à acquérir des terrains plus petits dès lors qu'ils ont un espace privatif « sécurisé » et que l'espace commun permet de compenser
- › Informer des règles communes dictées par la taille des parcelles et la densification importante : densité = proximité = préserver les voisins
- › Volonté générale des opérateurs de faire mieux, d'aller plus loin sur le vivre ensemble et notamment sur le rôle et l'attrait de l'ASL

À l'acquisition Fiche-lot à donner à l'acquéreur

- › Sur le modèle des plans de vente des logements, la fiche-lot donne des informations, rappelle les limites, contraintes, devoirs de l'acquéreur
- › Permet une appropriation du projet dans son ensemble par le constructeur de l'acquéreur qui arrive sur l'opération
- › Permet aussi de sensibiliser les futurs habitants aux projets mitoyens, aux règles communes,...
- › Aller au-delà des règlements imposés par le PA en présentant l'ensemble du projet, où l'on se situe,...
- › Schéma de parcelle avec les prospects et une implantation sur parcelle argumentée, avec accès, clôtures, emprise au sol : proposer une ou plusieurs implantations types pertinentes et argumentées

Phase PC et réalisation des lots individuels

- › Conseils architecturaux sur les meilleures conditions d'implantation du bâti et la meilleure configuration de la parcelle
- › Rappel sur les obligations et devoirs des acquéreurs et améliorer le contrôle des prestations réalisées par l'acquéreur et ses entreprises
- › Rappel sur le rôle de l'ASL, ses statuts, son fonctionnement
- › Favoriser l'organisation d'une réunion ASL en cours d'opération et d'une seconde réunion en fin d'opération (travaux achevés) et transfert de gestion
- › Agir dès le début des travaux pour anticiper les dérapages éventuels : contrôle présentiel de l'aménageur et des collectivités pour réagir vite



Comment favoriser et améliorer le vivre ensemble autour des espaces communs

Une ASL nécessaire dont le rôle n'est pas le simple gestionnaire de charges financières

- › Une ASL dont le rôle et l'importance et dont le coût est « acceptée » car l'utilité est reconnue
- › Une ASL qui peut assurer un rôle d'animation du lien social (proposer des services entre voisins)
 - Bricolage, jardinage, covoiturage
 - S'occuper du logement du voisin, garder un animal domestique
 - Se prêter du matériel,...
- › Une ASL qui assure un rôle de modérateur/médiateur
- › Une ASL qui rappelle les règles de bien vivre ensemble
- › Une ASL qui agit et qui est identifiée par un/des interlocuteurs référents

Promouvoir des équipements et espaces communs pour favoriser le vivre ensemble, l'inclusion

- › Concevoir de manière participative les éléments collectifs du projet pour favoriser leur utilisation, leur adhésion et leur bonne gestion
- › Espaces collectifs à travers un dialogue constructif avec les acquéreurs
 - Rôles, usages des espaces
 - Nature des aménagements et équipements,
 - Durabilité, pérennité, environnement,
 - Coût et gestion
- › Équipements éventuels de l'opération
 - Stationnements visiteurs
 - Jardins partagés
 - Locaux communs (OM, Stockage, vélo, ...)
 - Mise à disposition d'équipements communs ...
- › La marge de manœuvre des participants se fait dans le cadre des enveloppes financières allouées par l'aménageur à l'opération



Favoriser l'inclusion des nouveaux habitants par une démarche d'accueil et d'information

- › Mettre en place un/des évènements entre voisins une fois les travaux d'aménagements réalisés pour rappeler les règles, les rôles des uns et des autres et de l'ASL, avant même l'occupation totale des logements projetés.
- › Associer la collectivité à la manifestation pour introduire la dimension « citoyenne » et rappeler le rôle de la collectivité, les services offerts à proximité,
- › Éviter de créer un village dans le village en insérant l'opération dans le territoire en y associant également des voisins proches, des services gestionnaires, les commerçants et services de proximité.
- › Préciser les règles de gestion classique pour les futurs acquéreurs avec les personnes à contacter si nécessaire.
- › Assurer un rôle de suivi de la Garantie de Parfait achèvement due par l'aménageur et l'ASL de qualité pour bien conclure l'opération et faciliter la gestion courante.



LEXIQUE

- ADS : Autorisation du Droit des Sols
- ASL : Association Syndicale Libre pour les lotissements (syndic)
- AO : Appel d'offres
- BET : Bureau d'Étude Technique
- CCMI : Contrat de Construction de Maison Individuelle
- CU : Code de l'Urbanisme
- DCE : Dossier de Consultation des Entreprises
- EPCI : Établissement Public de Coopération Communal
- MOA : Maitre d'Ouvrage
- MOE : Maitre d'Œuvre
- Notif : Notification des marchés
- OAP : Opération d'Aménagement Programmée
- OPC : Organisme de Placement Collectif
- PA : Permis d'Aménager
- PC : Permis de Construire
- PLH : Programme Local de l'Habitat
- PLU : Plan Local d'Urbanisme
- PPR : Plan de Prévention des Risques
- PV : Procès-Verbal
- RD : Route Départementale
- SCOT : Schéma de Cohérence Territorial
- VEFA : Vente en État Futur d'Achèvement
- ZAN : Zéro Artificialisation Net



[COMMENT AMÉLIORER LA QUALITÉ D'UN PROJET DE LOTISSEMENT - SYNTHÈSE OBJECTIVE

Il s'agit de faire.....bien, ensemble vraiment, autrement...



**Un travail de tous, en tout temps
du projet, pour améliorer son
intervention**

**Une gestion du projet à
« moderniser » et à conduire
de manière partenariale**

Bien faire

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

Faire ensemble

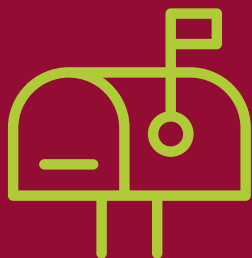
- Co-construction avec les colotis, la collectivité
- Culture commune
- Pédagogie
- Écoute

Faire autrement

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

Faire vraiment

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



SYNDICAT MIXTE DES RIVES DU RHÔNE

Espace Saint Germain - 30, avenue du Général Leclerc - 38200 VIENNE

