Chapitre 04

Comment mettre en œuvre un lotissement de qualité ?

4.1
LES MARGES D'ACTION DE LA COLLECTIVITÉ

LES ÉLÉMENTS IMPOSABLES AUX LOTISSEURS

Les marges d'action seront très différentes selon le type d'opération :

Dans le cas d'une opération privée

La collectivité peut agir à travers :

- le **PLU** avec des options d'urbanisme permettant de guider les projets : localisation, orientations d'aménagement, éléments de paysage

- la réalisation d'une **étude préalable d'aménagement** qui définira les options d'organisation et les éléments de qualité à intégrer au regard du site, du paysage et de l'environnement. Elle servira de document de référence à prendre en compte par les lotisseurs et constructeurs*.

- le **permis d'aménager** le lotissement et les obligations que la collectivité peut faire valoir : note d'insertion du projet dans le site, l'environnement et la qualité de l'architecture, ce qui implique que ces points aient fait l'objet d'une **étude d'insertion urbaine, paysagère et environnementale.**

- l'**accompagnement des projets** avec :

1. un **cahier des charges** à destination de l'aménageur précisant les exigences de qualité ou "référentiel qualité" à mettre en œuvre (document-type adaptable selon le site) : espaces collectifs notamment en vue de leur cession au domaine public (dimensions des chaussées, trottoirs, accès privatifs aux lots, stationnements, système de collecte des eaux pluviales, déchets, etc.) ; traitement paysager ; aspect des constructions et de leurs abords...

2. une **élaboration concertée** :
   - au stade préalable du **programme** et des grandes options envisagées
   - au stade du **projet**, en amont de la demande d'autorisation de lotir, qui peut être formalisée à travers un dispositif d'examen préalable sur :
     . les **options d'aménagement** (conception urbaine, paysagère et environnementale)
     . le **règlement** éventuel du lotissement et le **cahier des charges**, le cas échéant.

Dans le cas d'une opération privée sur un terrain cédé par la collectivité

Outre les éléments précités, la cession d'un terrain appartenant à la collectivité l'autorise à formuler un large champ d'exigences, de manière contractuelle (droit privé), au-delà de ce que permet le PLU : types d'habitat et densités, exigences environnementales...

Dans le cas d'une opération conduite par la collectivité :

La conception et la réalisation du lotissement seront assurées sous sa conduite et pourront ainsi traduire les objectifs retenus (programme, qualité des aménagements). Sur les lots, les exigences de qualité s'imposeront directement aux constructeurs.

LES ÉLÉMENTS IMPOSABLES AUX CONSTRUCTEURS

Outre le **PLU**, avec le règlement et les orientations d'aménagement éventuelles, le lotissement peut intégrer d'autres éléments sur les lots privatifs :

- un **règlement** propre au lotissement, si celui-ci apporte des compléments par rapport au PLU (ou en son absence), avec le cas échéant :
  . le renvoi à un **plan de composition à valeur règlementaire** : ordonnancement des constructions, sens des faîtages, enveloppes constructibles, espaces non aedificandi, construction en mitoyenneté, plantations...
  . des **carnets de prescriptions architecturales et paysagères** venant illustrer et préciser le règlement.

Ces éléments pourront être repris ou établis individuellement pour chaque lot sous la forme de"**fiches de lots**".

- un **cahier des charges**, document contractuel pouvant apporter des compléments utiles au règlement avec une marge de souplesse (intentions) et dans un champ plus large que celui du PLU (tenue des lieux, qualité environnementale...).

**Celle-ci pourra être traduite dans le PLU au titre des orientations d'aménagement , notamment sur les zones à urbaniser, si elle est faite dans le même temps (ou en amont).*

4.2
LE MONTAGE D'UN LOTISSEMENT DE QUALITÉ
DE L'ÉTUDE D'OPPORTUNITÉ À LA RÉALISATION

Action de la Collectivité :
INFORMATION-SENSIBILISATION : recommandations, guide qualité, cahier des charges

1. La phase préalable

En amont du projet :
La définition des sites potentiels

- identification dans le **PLU** (Plan Local d'Urbanisme) ou la **carte communale** des secteurs d'urbanisation les plus appropriés : localisation par rapport aux lieux de vie, équipements, desserte, paysage, environnement...

1. Le choix du site

- **étude d'opportunité** de la ou des **localisation**(s) envisagée(s) parmi les options du document d'urbanisme : distance par rapport au centre et aux équipements, desserte, liaisons, paysage, environnement, contraintes...

2. L'étude préalable d'aménagement

- **analyse-diagnostic** du site et de l'environnement,
- principes d'**insertion urbaine paysagère et environnementale**
- hypothèses de **programme** et grandes **options d'aménagement** ...
- Par ailleurs : approche de faisabilité technique et financière par l'aménageur

ECHANGE AVEC L'AMÉNAGEUR SUR LE PROGRAMME

. densité, taille des lots, mixité des formes et des types de logements,
. grandes options d'aménagement en conformité avec les règles d'urbanisme

2. La phase de conception

1. La définition du programme

2. La conception urbaine, paysagère et environnementale

- **Plan de composition d'ensemble** définissant les options d'aménagement : tracé des voies et espaces collectifs (placettes, chemins piétonniers, stationnements, espaces verts...), principes de traitement paysager et environnemental, éléments à préserver, composition bâtie...

3. L'écriture du projet d'aménagement :
. plan de composition d'ensemble
. prescriptions pour les lots libres :
- règlement et/ou cahiers des charges
- fiches par lot

- **Prescriptions pour les lots :**
  - **règlement** et/ou **cahier des charges** : implantation du bâti (principal et annexes), sens des faîtages, accès et espaces de stationnement, aspect extérieur, prescriptions paysagères (abords), exigences environnementales...
  - **fiche par lot** reprenant les éléments précités.

AUDITION DU PROJET

Commission préalable d'examen des projets :
. insertion urbaine et paysagère du projet
. options d'aménagement

3. La mise au point du projet

La mise au point technique et les modalités de mise en œuvre

- plan de découpage
- études techniques détaillées VRD et traitement paysager
- coordination collectivité(s), concessionnaires-aménageur
- modalités de gestion future
- adaptation éventuelle du PLU (ouverture de zone AU)
- phasage de l'opération
- cadrage financier...

L'élaboration des dossiers

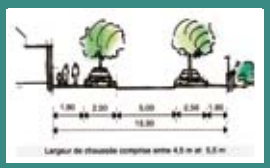
- **Dossier de permis d'aménager* :** situation ; projet architectural, paysager et environnemental : notice, plan du terrain et abords, plan de composition d'ensemble, profil, photos, programme et plans des travaux, simulations d'implantation ; règlement...
- **Pièces administratives :** association syndicale ou convention de transfert à la collectivité...

** Voir site DDEA 42 : http://www.loire.equipement.gouv.fr*

PERMIS D'AMÉNAGER

4. La phase opérationnelle

La préparation de la réalisation



- programmation-planning travaux
- bilan prévisionnel d'opération
- consultation-désignation des entreprises
- commercialisation : plans de vente, publicité...

La réalisation des travaux d'aménagement

- mise en état préalable des sols
- pré-verdissement le cas échéant /plantations sur espaces collectifs en début de réalisation
- travaux d'aménagement : terrasse-ments, voirie-réseaux, plantations, mobilier espaces collectifs, aménage-ments-équipements particuliers...

La conception des constructions et l'accompagnement des projets

- **Conseil architectural** avant permis de construire : explication sur les exigences (fiches de lots), conseil pour la mise en œuvre
- **Harmonisation des projets** (aspect extérieur, couleurs, matériaux, clôtures, plantations, dispositifs environnementaux...)

PERMIS DE CONSTRUIRE CONFORMITÉ

Conseil architectural préalable à la demande de permis
. conseil architectural avis sur dossier de permis

4.3
LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPÉRATION : DES ACTEURS À METTRE EN SYNERGIE

UNE ÉLABORATION CONCERTÉE AVEC LES ACTEURS :

Dans le cas d'un projet privé, il est essentiel que la commune organise une discussion aux étapes-clés de son élaboration avec tous les acteurs :

- l'aménageur ou lotisseur ;
- ses concepteurs : le ou les concepteur(s) urbain(s) (urbaniste, architecte, architecte-paysagiste), les concepteurs techniques (bureaux d'études VRD), le géomètre...
- le commercialisateur, le cas échéant, si celui-ci est distinct de l'aménageur, qui apportera sa connaissance du marché ;
- les conseils de la commune : urbanistes ou architectes-consultants, services de l'État, services du Conseil général...

Cet échange doit porter :

- en tout premier lieu sur le programme envisagé, c'est-à-dire en amont du projet afin de faire converger les objectifs
- par la suite, sur la conception du projet dans ses différentes phases.

DES EXEMPLES DE MONTAGE PARTENARIAL

À Solaize :
la commune disposait de terrains acquis à l'amiable. Elle a lancé une consultation d'opérateurs en formulant ses objectifs et opté pour le projet le plus satisfaisant.

À Corbas :
l'aménageur a acquis seul les terrains, a rétrocédé une partie pour un espace public communautaire et le mail central à la commune. Une répartition des travaux d'aménagement s'est opérée, le lotisseur fournissant un espace vert aménagé banalisé, la commune ayant ajouté un traitement plus élaboré avec notamment une place publique, l'ensemble de ce parc étant destiné à traverser le quartier afin de bien insérer l'opération dans la ville.

À QUI S'ADRESSER ?

CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE

- Assistance architecturale : un dispositif a été mis en place auprès des communes pour conseiller les collectivités et les particuliers en amont des démarches administratives.
- Aides financières dans le cadre des contrats du Conseil général de la Loire.

Contact : service Urbanisme et Architecture

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE DE LA LOIRE

- Assistance-conseil sur les procédures.
- Assistance architecturale sur certains projets.

ORGANISATIONS PROFESSIONNELLES

- Ordre des architectes.
- Fédération Française du Paysage.
- Conseil Français des Urbanistes ; Société Française des Urbanistes.
- Ordre des géomètres-experts.

EPURES, L'AGENCE D'URBANISME DE LA RÉGION STÉPHANOISE

- Assistance aux collectivités adhérentes : élaboration de PLU ; réalisation d'études préalables d'aménagement.
- Assistance au montage d'opérations d'aménagement ; appui en matière de qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Des organismes-ressource

ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie)

- Information et appui à la réalisation de projets de protection de l'environnement et de maîtrise de l'énergie (énergie, air, bruit, déchets, sites et sols pollués, management environnemental).

HELIOSE (Association départementale)

- Sensibilisation et accompagnement technique des projets de qualité environnementale des bâtiments (éco-matériaux, eau de pluie...), de performance énergétique (labellisations, isolation, choix d'énergie) et d'énergies renouvelables.
- Intervention auprès des lotisseurs, constructeurs, maîtres d'œuvre et particuliers afin de leur apporter les éléments essentiels pour des projets plus économes en énergie.

LATERE (Agence de l'énergie de la Loire)

- Accompagnement de projets de maîtrise de l'énergie et d'énergies renouvelables, en particulier sur les aspects liés à l'urbanisme (aménagement de zones), le logement collectif et les entreprises.

CE DOCUMENT A ÉTÉ ÉLABORÉ PAR UN GROUPE DE TRAVAIL RÉUNISSANT :

- le Conseil général de la Loire, la Délégation au Développement Durable, à l'aménagement du territoire et à l'Agriculture, service Urbanisme et Architecture,
- la D.D.E.A de la Loire, le service Environnement Aménagement,
- les architectes-assistants auprès du Conseil général de la Loire et l'architecte-conseil de la DDEA 42,
- le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- EPURES, l'Agence d'Urbanisme de la région Stéphanoise (qui a assuré la conception du document : rédaction - iconographie).

Nous remercions les personnes ayant apporté leur avis ou leur contribution à cette démarche (illustrations) et particulièrement à Gérard Manet, Vice-Président de Saint-Étienne Métropole, maire de Tartaras ; Héliose ; Latere et aux concepteurs des opérations citées pour les documents transmis : Atelier Didier Larue, architectes paysagistes ; Atelier Thierry Roche, architectes ; Atelier Strates (Jean-Vincent Berlottier et associés), architectes-urbanistes ; le CAUE du Morbihan (56).

RÉFÉRENCES DES PRINCIPALES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT :

Opérations	Aménageur	Concepteur(s) de l'opération
Corbas - Le Clos Bourlione (69)	Foncier Conseil - Nexity	Didier Larue, architecte paysagiste
Craponne - La Gatolière (69)	Les Nouveaux Constructeurs	Babylone Avenue
Forges (49)	Commune de Forges	Ecce Terra ; AEU®: Espace Temps
Laiz - Les Huguets (01)	Commune de Laiz - en projet	Tekhné
La Tour-de-Salvagny - Le Comtal (69)	OPAC du Rhône	Alberto Giorgiutti ; AEU®: Tekhné
La Tour-en-Jarez - Le Colombier (42)	Crédit Immobilier - Saint-Étienne	M Carrot
Saint-Priest - Les Hauts de Feuilly (69)	SERL (pour le Grand Lyon)	Axe-Saône, architectes-paysagistes Opérations de logements : . Maisons HQE : SIER - Tekhné architectes . Maisons passives : MCP Atelier Thierry Roche architectes
Saint-Cyr-au-Mont-d'or (69)	Les Nouveaux Constructeurs	Babylone Avenue
Solaize - Le Clos des Éparviers (69)	Foncier Conseil - Nexity	Didier Larue, architecte paysagiste
Tartaras (42)	BCI	Charles Zylliox ; Étude préalable : Epures
Treffort - Cuisiat - Le verger du moulin (01)	Commune de Treffort - Cuisiat avec Bourg Habitat, maître d'ouvrage mandaté	Strates (Jean-Vincent Berlottier et associés)
Saint Montan - La Lichère (07)		Patrice Pierron, architecte paysagiste
Veauche - Le Clos Marcel Pagnol (42)	BJ immobilier	Services techniques de Veauche

Conseil général
LOIRE
EN RHÔNE-ALPES

Acteur de votre quotidien
www.loire.fr

CONSEIL GÉNÉRAL DE LA LOIRE
DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DURABLE, À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET À L'AGRICULTURE
service Urbanisme et Architecture
22 rue Balaÿ
42000 Saint-Étienne
Tél. : 04 77 48 40 33

CRÉATION : DIRECTION DE LA COMMUNICATION - CG42 - DÉPÔT LÉGAL : 09/09