

Chapitre 01

UN PRÉALABLE AU PROJET :
un programme pour définir
les types d'habitat

1.1

MIXITÉ D'HABITAT, MIXITÉ URBAINE ET LOTISSEMENT URBAIN ?

Parmi les options de programme, il est possible de faire des lotissements urbains qui contribuent à "faire de la ville" comme le font certaines opérations d'aménagement de quartiers urbains, en intégrant différents types et formes d'habitat :

- associer des **lots** libres classiques et des **îlots** réservés à des opérations groupées : maisons de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs individualisés...
- rechercher une **mixité sociale et générationnelle** : habitat locatif et accession, en financement libre ou social. En amont, le PLU peut intégrer ces orientations de mixité d'habitat.

Une mixité de fonctions urbaines peut aussi être mise en œuvre en intégrant aux programmes d'habitat des services, des équipements, voire des activités.

Ceci suppose une **discussion préalable entre l'aménageur et la collectivité en amont sur le programme** ou bien la mise en œuvre d'un **lotissement communal** permettant à la fois la maîtrise du programme et du projet.

11.1 DANS LE CAS D'UN PROJET COMMUNAL OU SUR UNE ZONE À URBANISER

La commune définira ses objectifs de programme :

- poursuivre la tendance avec des lots identiques destinés à des maisons isolées sur leur parcelle ou bien diversifier les formes d'habitat avec des tailles de lots et des densités variables
- rechercher une diversité et une mixité de l'habitat : réservation de logements locatifs, sociaux ou non, intégration d'opérations d'individuels groupés sur des grands lots...
- définir les types d'espaces collectifs à réaliser et leur gestion : espaces verts d'agrément ou de jeux, stationnement visiteurs, intégration d'éléments fonctionnels (traitement d'eaux pluviales, liaisons avec le tissu existant...)
- définir le phasage de l'opération au regard du marché et du rythme de développement communal pour une bonne intégration des populations futures.

11.2 DANS LE CAS D'UN PROJET PRIVÉ

En préalable à la conception du projet, un échange avec le lotisseur permettra de s'accorder sur le programme envisagé afin de s'inscrire dans les objectifs de la collectivité.

Cette dernière pourra imposer des conditions sur ce plan : formes d'habitat en lien avec l'environnement du projet et le patrimoine local, localisation des éléments bâtis sur le site, préservation d'espaces libres sensibles, de lignes végétales existantes, réalisation d'espaces collectifs...

C'est au cours de cet échange que seront abordées les conditions de mise en œuvre de l'opération : équipements à réaliser et phasage possible de l'opération, gestion des espaces collectifs futurs, action éventuelle au niveau du PLU (ouverture de zone AU stricte par modification du PLU, le cas échéant, avec concertation préalable).

Un exemple de lotissement urbain : Le clos des Eparviers à Solaize - 69

Cette opération de lotissement présente une mixité de programmes d'habitat avec :

- des secteurs de lots libres
- des îlots de maisons mitoyennes et de maisons individuelles en opérations groupées
- des îlots de logements collectifs avec des locaux commerciaux à rez-de-chaussée.



Exemple : un lotissement en zone rurale : Tartaras - 42

Ce lotissement a été réalisé par un aménageur privé.

En amont de la démarche, la commune a réalisé une étude préalable d'aménagement pour préciser les potentialités d'aménagement, le programme et les principes d'accès.

Cette étude a permis une négociation avec l'aménageur et la réalisation d'un programme diversifié avec :

- une opération de maisons mitoyennes en continuité du centre du village
- des lots libres pour des maisons individuelles en limite des espaces non bâtis.

À l'occasion de cette opération, une ancienne ferme, située en limite avec le village, a été transformée en équipement public (mairie/salle communale).



- Habitat récent
- Habitat ancien
- Secteur d'étude
- Zone boisée
- Dépression
- Percée visuelle sur le Pilat



- Voie principale
- Voie secondaire
- Zone d'habitat individuel groupé
- Zone d'habitat individuel
- Espace public et aménagement
- Secteur d'étude
- Cheminement piéton



Une ferme transformée en mairie à l'entrée du lotissement.



Des lots libres pour des maisons individuelles en limite des espaces naturels.



Des maisons mitoyennes au contact du centre.