

# Engagement

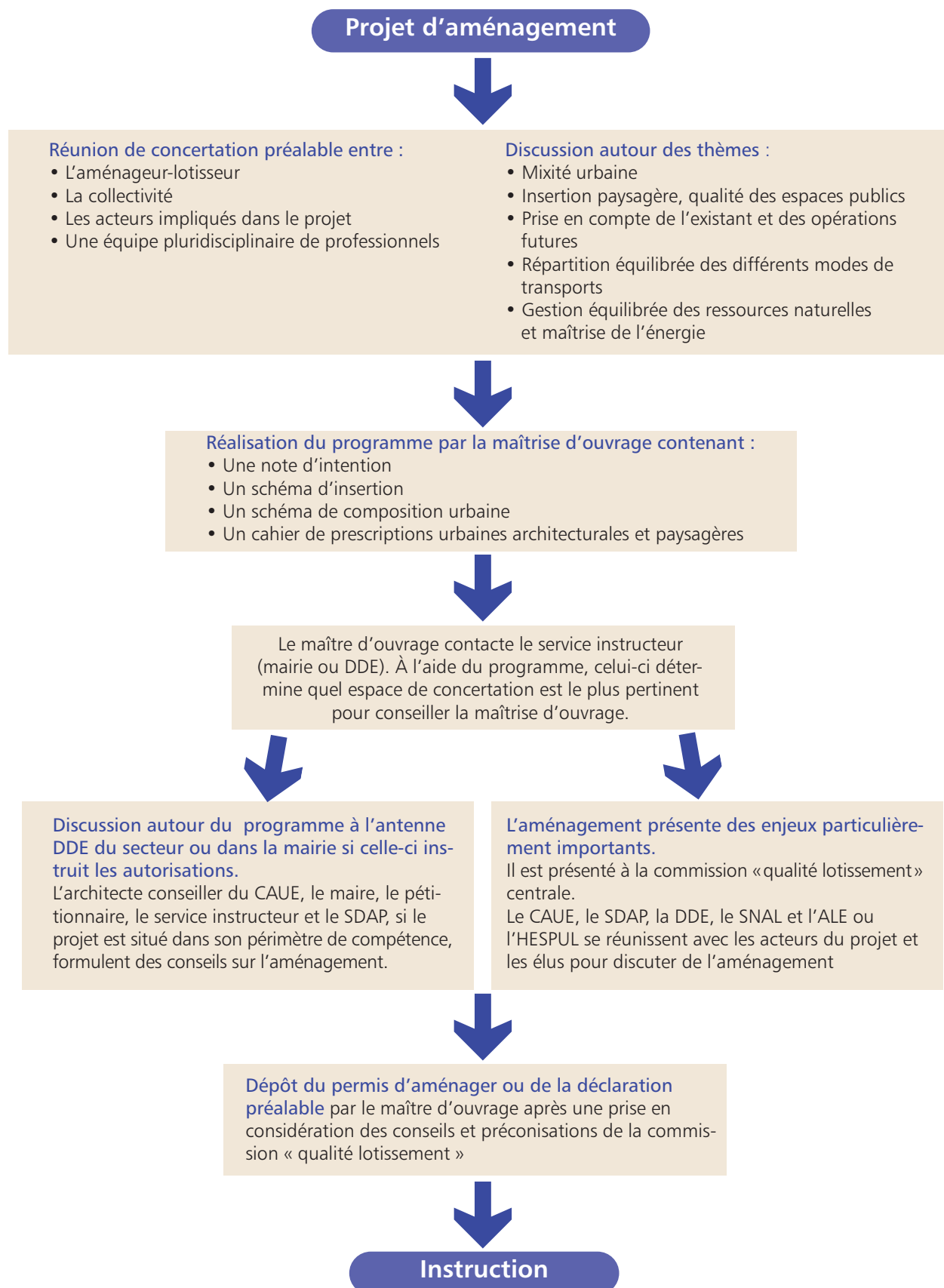


pour la **Qualité Urbaine** et **Environnementale**  
des **Lotissements** dans le département du **Rhône**



Association des maires du Rhône - Association des maires ruraux du Rhône - Direction départementale de l'équipement - Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Rhône - Conseil régional de l'ordre des architectes de Rhône-Alpes - Chambre départementale du Rhône de l'ordre des géomètres-experts - Fédération française du paysage Bourgogne-Auvergne-Franche-Comté-Rhône-Alpes - Agence locale de l'énergie du Grand Lyon - Hespul - Union des maisons françaises du Rhône - Syndicat national des aménageurs-lotisseurs Rhône-Alpes-Bourgogne-Franche-Comté - Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Rhône

## Les principales étapes de la mise en œuvre des pratiques de la charte



# Engagement



pour la Qualité Urbaine et Environnementale  
des Lotissements dans le département du Rhône

## Préambule

L'engagement pour la qualité urbaine et environnementale vise la qualité des lotissements et leur bonne intégration dans leur environnement, tant urbain que naturel.

Acteurs publics, privés et élus intervenants dans la programmation, la conception, la réalisation et la gestion des opérations de lotissement attestent à travers cette démarche d'une vision partagée des problématiques qui, à l'échelle de chaque opération, engagent le devenir des territoires : utilisation économe de l'espace, mixité sociale, continuité de l'espace public, préservation de la biodiversité, maîtrise des consommations énergétiques, réduction des gaz à effet de serre, respect et logique de la trame paysagère.

Cet engagement place comme condition première de sa réussite, l'effectivité du travail pluridisciplinaire et concerté. Ce travail partenarial implique tous les signataires, et ce, depuis les prémices du projet jusqu'à sa livraison finale.

Un Cahier d'accompagnement ainsi qu'un dispositif d'évaluation sont associés aux principes généraux énoncés par la Charte.

Les signataires s'engagent à faire respecter, par leurs membres et représentants, les dispositions qui suivent aux différentes phases de l'opération.

### *Article L110-2 du Code de l'environnement*

*« Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.*

*Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.*

*Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences. »*

La Charte organise les thématiques générales que les signataires s'engagent à collectivement discuter préalablement à tout projet d'opération d'aménagement. A partir de ces objectifs, un programme est établi pour chaque opération en concertation entre tous les acteurs du dossier. La réalisation des opérations devra être conforme à ces objectifs.

## 1. Les objectifs

---

Les signataires s'engagent collectivement à faire prévaloir des opérations favorisant :

- la mixité urbaine (sociale, morphologique et fonctionnelle);
- l'insertion paysagère, la qualité des espaces publics et du cadre de vie;
- la prise en compte de l'existant et des opérations futures;
- une répartition équilibrée des différents modes de déplacement et l'accès au transport en commun;
- une gestion équilibrée des ressources naturelles, la préservation de la biodiversité, la maîtrise de l'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables et le traitement des déchets.

## 2. La mise en œuvre des objectifs

---

Les aménageurs-lotisseurs, la collectivité et tous les autres acteurs impliqués dans le projet, accompagnés d'une équipe pluridisciplinaire, définissent les orientations générales du projet lors d'une réunion de concertation préalable. La confrontation entre ces objectifs généraux, les contraintes du site, l'économie globale du projet et les intentions de la collectivité conduit à définir des priorités. Celles-ci sont traduites dans un programme reposant sur la mobilisation des compétences d'une équipe pluridisciplinaire.

Les objectifs seront suivis de la phase de conception à la réception du chantier et transmis aux futurs acquéreurs.

### 3 Les aménageurs-lotisseurs s'engagent

Les aménageurs-lotisseurs s'engagent à travers la signature de cette charte à respecter les engagements suivants.

#### 3.1 Le programme

L'aménageur-lotisseur, maître d'ouvrage, en partenariat avec les différents acteurs, s'engage à élaborer dans la phase de programmation les documents qui reprennent l'ensemble des orientations définies préalablement :

- une note d'intention
- un schéma d'insertion
- un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales
- la liste exhaustive des pièces du dossier du permis d'aménager ou de la déclaration préalable
- un calendrier fixant les délais de l'opération
- le projet de convention de rétrocession des équipements communs

- la note d'intention présente les grandes orientations du projet (problématiques soulevées par l'opération, insertion dans la planification communale et intercommunale, nature de la réponse au regard de la demande en logements) et expose comment l'opération répond aux objectifs généraux cités dans la Charte ;
- le schéma d'insertion dans la commune, à partir d'une carte et à une échelle adaptée, renseigne l'opération dans sa relation à la topographie, à son environnement naturel et urbain, aux services et commerces et rend compte de sa relation aux transports en commun ainsi que des possibilités d'évolution du quartier (réseau viaire notamment) ;
- le schéma de composition urbaine et paysagère indique comment les objectifs de la Charte sont traduits dans le projet. Ce document peut être réalisé à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> ;
- le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales est destiné à sensibiliser les acquéreurs des lots. Ce cahier doit être pédagogique et pourra prendre la forme de références, croquis, notes explicatives. Il intégrera les objectifs du volet paysager et architectural (respect de la topographie, implantation, gestion des limites...) et de développement durable (capture et protection de l'ensoleillement, des vents dominants, des eaux de ruissellement, zones inondables, traitements des eaux pluviales, biodiversité, gestion des déchets de chantier...) dans la perspective de logements à faible consommation énergétique (Bâtiment Basse Consommation et bâtiment à énergie positive dès 2012). Il indiquera les mesures en faveur de l'accessibilité généralisée.

#### 3.2 La pluridisciplinarité et la concertation

L'aménageur-lotisseur maître d'ouvrage s'engage à constituer et à réunir une équipe de compétences pluridisciplinaires dès la phase de faisabilité de l'opération. Cette équipe est constituée, selon les besoins du projet, de professionnels qualifiés dans les domaines de l'urbanisme, architecture, paysage, réglementation, environnement, énergie, hydrologie, programmation, économie et technique (voirie et réseaux divers)...

L'aménageur-lotisseur maître d'ouvrage s'engage à organiser une réunion de concertation préalable pour mettre en place un dialogue de confiance avec le maire.

L'aménageur-lotisseur s'engage à présenter le programme finalisé dans un des centres instructeurs ou en mairie si celle-ci instruit elle-même les autorisations avant le dépôt du dossier. Sont invités l'architecte conseil du CAUE, le service instructeur, le maire, le pétitionnaire et le SDAP si le projet est situé dans son périmètre de compétence.

Dans le cas où l'aménagement présenterait des enjeux forts paysagés, patrimoniaux ou soulèverait des problématiques d'échelle ou d'intégration, il sera présenté devant la commission « qualité lotissement » à la DDE du Rhône.

La commission « qualité lotissement » sera constituée d'un représentant des aménageurs-lotisseurs (SNAL) et d'un représentant du SDAP du Rhône, de la DDE du Rhône, du CAUE du Rhône et, selon la localisation du lotissement, un représentant de l'ALE ou d'HESPUL est invité si le projet présente des enjeux énergétiques forts.

#### **4. Les constructeurs de l'Union des maisons françaises s'engagent**

---

Les constructeurs de l'Union des maisons françaises s'engagent à travers la signature de cette charte à appliquer le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales écrit par l'aménageur-lotisseur-maître d'ouvrage. Par le respect de ce cahier de prescriptions, ils sont garants de la phase finale de la construction du lotissement, notamment à travers l'intégration dans le prix convenu du contrat, de la remise en forme des terres issues de la construction de la maison.

#### **5. Les élus s'engagent**

---

Les élus s'engagent à travers la signature de cette charte à veiller à la qualité des pièces présentées par le maître d'ouvrage dans le cadre de la préparation du futur lotissement. Les élus s'engagent à participer aux consultations concernant les projets de lotissement en cours ou envisagés sur leur commune.

Les élus s'engagent à respecter les pratiques préconisées dans cette charte s'ils sont eux-mêmes maîtres d'ouvrage.

#### **6. Le CAUE, le SDAP du Rhône et les services instructeurs du Rhône s'engagent**

---

Les institutions s'engagent à recevoir les aménageurs-lotisseurs dans les centres instructeurs pour formuler des conseils immédiats.

Les institutions s'engagent à ce que la commission « qualité lotissement » agisse dans les meilleurs délais.

Les institutions s'engagent à ce que les recommandations émises lors de cette phase préalable soient transmises pour l'instruction du projet.

#### **7. Evaluation**

---

Les signataires s'engagent à évaluer annuellement un échantillon d'opérations dans le département du Rhône au regard des objectifs de la charte dans le but de valoriser les bonnes pratiques.

**Elisabeth LAMURE,**  
Présidente de l'Association des maires du Rhône



**Vincent AMIOT,**  
Directeur régional et départemental de l'Équipement



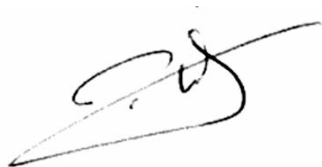
**Guillaume ARONICA,**  
Président de la Chambre départemental du Rhône  
des géomètres-experts



**Priscilla TETAZ,**  
Déléguée régionale Bourgogne-Auvergne-Franche-Comté-  
Rhône-Alpes de la Fédération française du paysage



**Paul COSTE,**  
Président d'Hespul




**Yann MARCHAND,**  
Président régional du Syndicat national des aménageurs-  
lotisseurs Rhône-Alpes - Bourgogne - Franche-Comté



**Martine SURREL,**  
Présidente de l'Association des maires ruraux du Rhône



**Pierre FRANCESCHINI,**  
Chef du Service départemental de l'architecture  
et du patrimoine du Rhône



**Philippe BERTHELOT,**  
Président du Conseil régional de l'ordre des architectes  
de Rhône-Alpes



**Béatrice VESSILLER,**  
Présidente de l'Agence locale de l'énergie du Grand Lyon



**Paul MEYER,**  
Président de l'Union des maisons françaises du Rhône



**Paul DELORME,**  
Président du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de  
l'environnement du Rhône



La charte «Engagement pour la qualité urbaine et environnementale des lotissements dans le département du Rhône» est le fruit d'une concertation menée par un groupe de travail composé de l'ensemble des signataires. Les discussions ont débuté en 2007 et une vision commune s'est dégagée au fil des échanges sur les objectifs à atteindre.

La teneur des engagements ajoutée à des solutions immédiates de mise en œuvre montre la volonté partagée d'améliorer la qualité des lotissements dans le département du Rhône à partir des principes du développement durable.

Même si de nombreux lotissements réalisés inscrivent le cadre de vie comme une donnée essentielle à prendre en compte, de nombreux efforts sont encore à faire. Cette charte est une première pierre pour engager un dialogue soutenu entre l'ensemble des acteurs afin de produire des lotissements exemplaires dans le Rhône.

Juin 2009

