

A New Tool for Urban Projects

Marie Laure GUILLAUME, France

SUMMARY

Two tools were used for urban projects : building permit and authorisation for allotment. “Dense allotment” is a mix of those systems.

When you want to have a building permit at a large scale, it is necessary that a professional property developer leads the project. This kind of project will produce flats. The problem is that the consumer expects individual housing. For the purchaser’s project it is necessary to have a building plot with all the facilities.

Nevertheless, one goal today is to prevent from the expansion of cities and preserve natural areas. It means to concentrate the plots in the new urban projects with a better harmonization of the houses.

The “dense allotment” organises the houses to deal with the proximity of each other. It uses 3D rules and maps. This tool is between the building permit and land consolidation.

RESUME

Il existait deux outils concourant à l'urbanisation : le *permis de construire* et le *permis d'aménager*. Le *lotissement dense* en fait la synthèse.

Le permis de construire ou permis de bâtir, selon les pays, nécessite pour les opérations d'importance, l'intervention d'un promoteur. Or l'habitat majoritaire est un habitat pavillonnaire. Pour permettre à l'acquéreur de construire sa maison, il faut lui fournir un terrain nu mais aménagé.

Néanmoins, il faut limiter l'expansion des grandes banlieues des villes, et préserver les espaces naturels périphériques . Il faut donc densifier les opérations d'aménagement en garantissant mieux l'harmonisation des bâtiments.

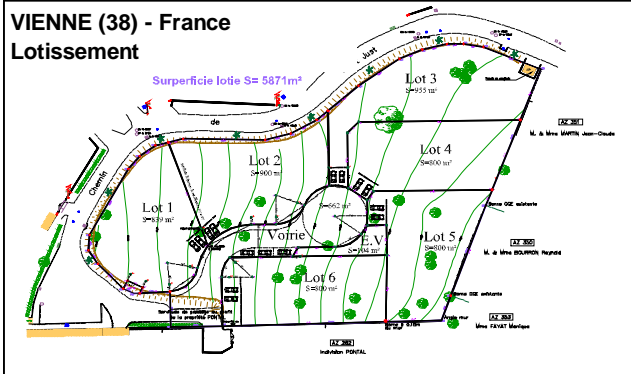
Le lotissement dense organise le voisinage tel que contiguïté des murs et non-mitoyenneté. Il comprend un plan volumétrique. Le lotissement dense est un compromis entre le permis de bâtir et l'aménagement foncier.

CONTACTS

Marie Laure Guillaume
c/o Ordre des géomètres-experts
40 avenue Hoche
75008 Paris
Tel. + 33 1 53 83 88 00
Fax + 33 1 45 61 14 07
Email : JCLy.landry@wanadoo.fr
Web site : www.geometre-expert.fr



LE LOTISSEMENT DENSE



Le lotissement ou permis d'aménager

- 1 Etude d'urbanisme
 - Plan de composition
 - Récolement complémentaire
 - Paysagé
- 2 Projet d'aménagement
 - V.R.D. Voirie Réseaux Divers
- 3 Travaux d'aménagement
- 4 Vente terrains non viabilisés

Avantages

- * Terrains mieux aménagés
- * Terrains mieux adaptés au sol
- * Liberté de choix du constructeur
- * Taxation du terrain 5 % droits au lieu de 19,6 % de TVA
- * Constructions étalées dans le temps

Inconvénients

- * Hétérogénéité du bâti
- * Parcellaire en damier
- * Problèmes de construction sur limite et mitoyenneté
- * Pas d'aspect de rues ou voies urbaines

Le permis de bâtir - Le permis de construire

- 1 Etude d'urbanisme
- 2 Projet d'aménagement
- 3 Projet architectural
- 4 Construction

Avantages

- * Procédure Aménagement et Construction faxomées
- * Produit bâti connu → Meilleure harmonie
- * Meilleures voies urbaines ou aspect de rues
- * Murs mitoyens à l'origine

Inconvénients

- * Un seul constructeur imposé
- * Contrat de promotion lourd administrativement
- * Vente en l'état futur d'achèvement (V.E.F.A.)
- * Taxation du terrain à 19,6 % de TVA
- * Pas d'architecte sur les maisons individuelles > 170 m²
- * V.R.D. moins bien réalisées et conçues
- * Bâti moins bien adapté
- * Constructions toutes réalisées en même temps

Le lotissement dense : outil d'avenir

Bon aménagement comme un lotissement et bonne insertion au site
 Produit bâti mieux encadré : règlement de construction plus draconien
 Liberté de choix du constructeur
 Terrain taxé en droit d'enregistrement et non en TVA
 Constructions étalées dans le temps
 Constructions contiguës et non mitoyennes

Règlement de construction
 plus détaillé
 (droit administratif)

Cahier des charges
 plus fouillé
 (Contiguïté, mitoyennetés et murs déflecteurs)
 (Droit privé)

Plan d'implantation
 volumétrique



Chasse-sur-Rhône
 (38) France

Lotissement dense

