



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkérel
evit an diorren padus



► Retour d'expériences

Négociation avec un lotisseur privé

Pas facile de tenir des objectifs quand le permis d'aménager est porté par un lotisseur privé. Sa seule obligation réside dans le respect du PLU/PLUi. Vous avez toutefois des éléments de négociation (moyen de « pression ») : à l'issue de l'opération, il souhaitera vous rétrocéder les voiries et espaces publics. Et vous pouvez refuser si vous n'êtes pas satisfaits.

Au vu des éléments rassemblés lors d'échanges et de suivi avec des communes adhérentes du réseau BRUDED, voici quelques éléments qui peuvent permettre de négocier avec un lotisseur privé dans une optique d'un aménagement plus « durable »

➤ **Dessin du lotissement,-fonctionnement :**

Depuis le 1er mai 2017, le recours à l'architecte est obligatoire pour l'élaboration du projet architectural, paysager et environnemental d'un permis d'aménager (PAPE) d'un lotissement dont la surface de terrain à aménager est supérieure à 2 500 m². Le travail d'un architecte-urbaniste est important pour porter une réflexion « urbanistique » sur le fonctionnement du lotissement : voiries partagées ou chemins doux pour les piétons et les cyclistes, positionnement des boîtes aux lettres et des points d'apport volontaire, gestion des eaux, création de haies et des clôtures, positionnement de l'éclairage public...

➔ Idéalement discuter avec le lotisseur pour élaborer un cahier des charges partagé et être associé au choix du cabinet d'architecte

➤ **Eléments où vous pouvez lui faire faire des économies et qui peuvent peut-être permettre de trouver un accord « gagnant-gagnant » :**

- Eclairage public : beaucoup d'élus nous ont fait part du fait que le respect des « recommandations normatives » d'éclairage public génère un 'sur-éclairage'
http://www.bruded.org/tl_files/contenu/fichiers/Activites/ressources/plaquette%20reduire%20l_eclairage%20public.pdf
Négociation possible pour limiter le nombre de candélabres (moins d'investissement pour lui / moins de maintenance et de consommations pour vous)
- Voiries plus réduites en largeur, voiries partagées (zone 20) sans trottoirs... : pour lui des économies d'investissement en voiries
- Gestion des eaux à la parcelle et en surface : noue éventuellement plantée. Pour l'agence de l'eau, « cette solution est toujours moins coûteuse qu'une solution par busage »
- Regroupement des parkings à l'entrée : génère plus de lien social mais il peut craindre une commercialisation moins évidente

➤ **Éléments où ça ne doit normalement pas le gêner :**

- Lui demander d'imposer dans le règlement que le front de rue des propriétés soient plantées (cf schéma ci-dessous)
- Interdire des plantations : thuyas.... Imposer des plantes locales : On peut se référer à http://www.mce-info.org/Pdf/Livret_haie.pdf
- Prendre en compte l'entretien : soumettre le plan à l'agent municipal en charge. Eviter l'éparpillement de « mini-parterres » / de « haricots » sur le lotissement multipliant les interventions, favoriser les propositions d'embellissement limitant le type de techniques d'entretien (rotofil + tondeuse + balayeuse + = gestion compliquée)
- Regroupement poubelles/boîtes aux lettres... (génère plus de contact entre les gens que des systèmes individuels, moins de bruit et moins de pollution dans le lotissement...)

➤ **Contreparties possibles :**

- Parkings en béton alvéolés végétalisés ?
- Qualité paysagère : intégration des boîtiers électriques, murets rappelant le patrimoine de la commune ?
- Mobilier urbain avec une consonance rurale ? réalisé localement ?
- Réservation d'un espace commun : abri à vélo, lieu de bricolage, compostage collectif.... ?
- Paillages biodégradables ? (plutôt que bâche tissée plastique)

➤ **L'exemple de la commune de Plélan-le-Grand :**

<https://www.bruded.fr/projet/une-negociation-fructueuse-avec-un-promoteur-pour-le-lotissement-du-fief-a-plelan-le-grand-35/>

➤ **Schéma : obligation de plantation de haie en front de rue**

Objectif :

- Front de rue vert
- Charge d'entretien au particulier et non à la commune

