

AMENAGEUR - LOTISSEUR

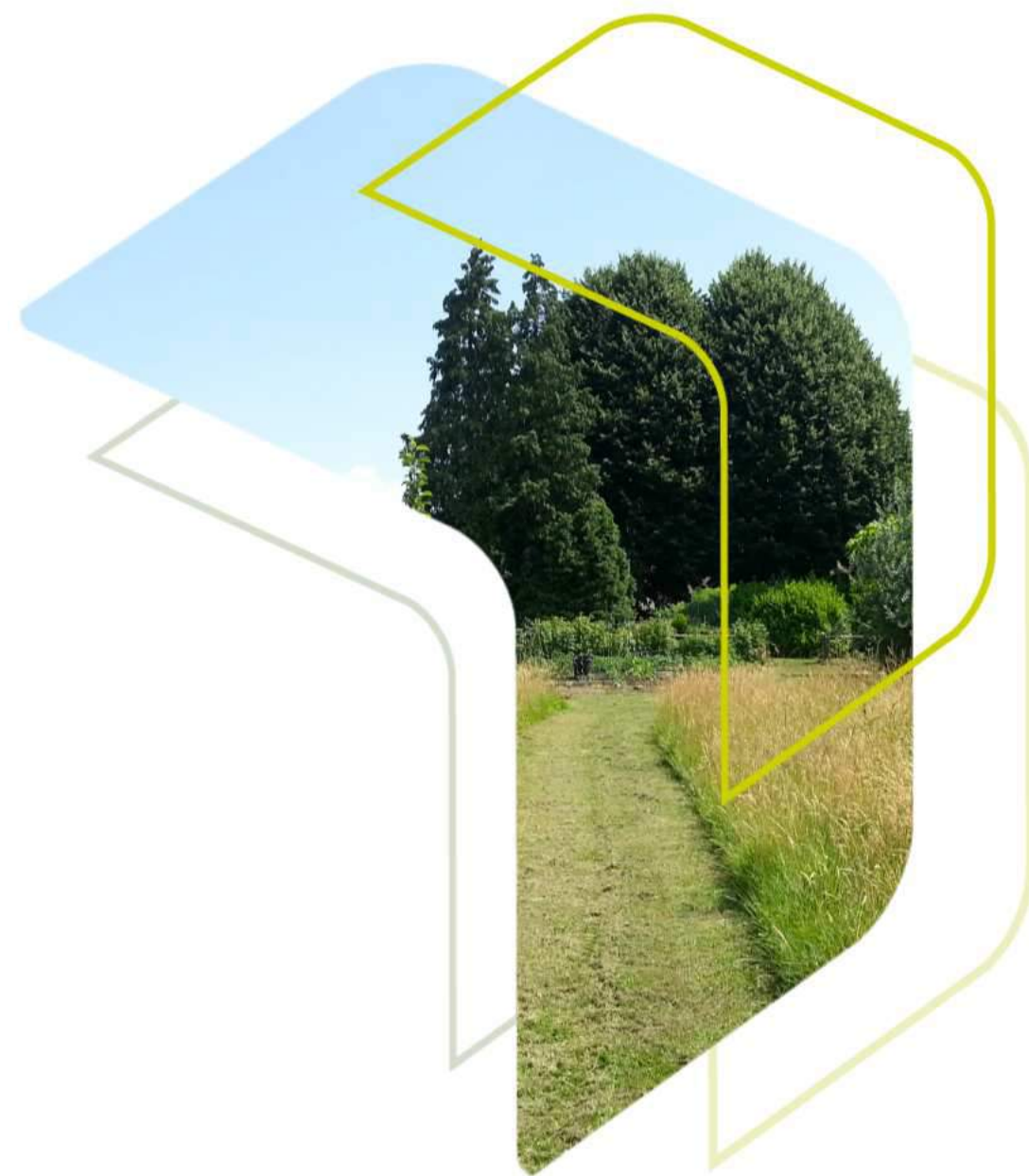


Book
Référentiel

SEFI-TERRAINS.COM



AMENAGEUR - LOTISSEUR

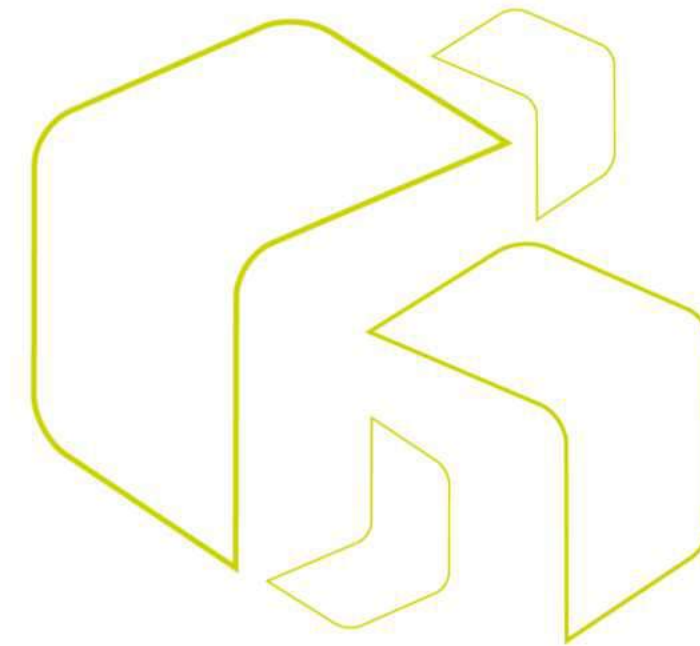


sefi-terrains.com



SOMMAIRE

| | | | |
|--|---------|--|---------|
| SEFI : votre aménageur-lotisseur | Page 2 | | |
| PARTIE 1 : L'intégration territoriale au cœur du projet | Page 3 | PARTIE 4 : La qualité environnementale | Page 24 |
| 1. Fédérer les compétences autour d'un projet dans le cadre d'une démarche participative | Page 5 | 1. Réduire l'apport et l'évacuation de matériaux extérieurs | Page 26 |
| 2. Moduler les intensités et les formes urbaines | Page 6 | 2. Recyclage et gestion des déchets | Page 27 |
| 3. Identifier les principaux atouts et contraintes du site | Page 7 | 3. Imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales | Page 28 |
| | | 4. Biodiversité et traitement végétal | Page 28 |
| PARTIE 2 : L'aménagement dans sa mixité d'ensemble | Page 8 | 5. Aménagement et optimisation énergétique | Page 29 |
| 1. Des formes urbaines diversifiées | Page 10 | | |
| 2. Des modes d'accession variée | Page 11 | | |
| 3. Intimité du logement et opérations denses | Page 12 | | |
| 4. Habiter, se déplacer, se recréer | Page 13 | | |
| Illustration - Diversité des besoins et des modes d'habiter | Page 14 | | |
| | | | |
| PARTIE 3 : La qualité des espaces publics | Page 15 | | |
| 1. Espaces publics et composition urbaine | Page 17 | | |
| 2. Traitement différencié des espaces publics | Page 18 | | |
| 3. Mobilier urbain | Page 19 | | |
| 4. Eclairage public | Page 20 | | |
| 5. Développer les modes de déplacements doux | Page 21 | | |
| 6. La qualité paysagère | Page 22 | | |
| 7. Gestion des stationnements | Page 23 | | |



SEFI : VOTRE AMÉNAGEUR LOTISSEUR

Présent depuis une trentaine d'années en Rhône-Alpes, SEFI est l'aménageur-lotisseur du Groupe, spécialiste de l'aménagement foncier destiné à la construction de logements. SEFI intervient dans le cadre de procédures de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ou de Permis d'Aménager dans le respect des besoins exprimés par les collectivités locales en matière de mixité sociale et urbaine.

Afin d'offrir le maximum de garanties à la collectivité quant à la qualité du projet qui sera réalisé, SEFI s'entoure des meilleurs spécialistes au sein d'une équipe pluridisciplinaire réunissant des architectes, des

urbanistes et des paysagistes, qui aura en charge sa mise en œuvre.

Le développement durable et l'intégration du projet dans son environnement font parties des préoccupations quotidiennes de SEFI à la fois dans le travail de conception en amont jusqu'à sa concrétisation sur le terrain.

Ce savoir-faire d'aménageur repose sur une équipe de spécialistes qui aura à cœur de mener un travail collaboratif avec les communes dans un climat de confiance et de transparence fidèle aux valeurs de l'entreprise.

LE MOT DU PRÉSIDENT : PIERRE BONNET



« SEFI est aujourd'hui un aménageur - lotisseur de référence en région Rhône-Alpes. Notre objectif est de conforter ce positionnement en développant les segments d'activités suivants :

- **Accompagner les collectivités locales** périurbaines dans la mise en œuvre de leur projet de concession d'aménagement où se cumulent à la fois les enjeux de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine
- **Développer** sur de petites opérations une offre « **maison de ville** » adaptée aux nouveaux modes d'habiter et accessible aux jeunes ménages primo-accédants
- **Promouvoir** la mutabilité de certains **espaces urbains** en projets résidentiels mixtes impliquant la déconstruction de bâtis existants et la reconstitution des sols
- **Répondre aux besoins des communes** les plus résidentielles à travers une offre foncière « libre constructeur » au sein d'espaces publics de qualité.

Aménageur foncier, SEFI est le premier maillon de la chaîne de valeur immobilière du groupe SLCI et développe autour de ses activités des synergies avec le pôle construction et le pôle administration de biens du Groupe. »

L'AMBITION DE SEFI :

« Notre ambition est de proposer une réponse globale et coordonnée aux collectivités locales en matière d'habitat qui soit fidèle à l'éthique de notre entreprise en s'appuyant sur la responsabilité et la durabilité. »



Pôle
Construction

Pôle
Administration
de biens

Aménagement
Lotissement

Construction
maisons
individuelles

Promotion
immobilière

Gestion locative
Syndic de
copropriétés

Location
Transaction



Simonneau—
Barrier Brotteaux
Regir
Tadary
Lyon Gestion



Darim
Transactions :
Agence de
Location
Transaction

L'intégration
territoriale au
cœur du projet



PARTIE 1

L'INTÉGRATION TERRITORIALE AU CŒUR DU PROJET

Un projet d'aménagement ne peut être déconnecté du territoire dans lequel il s'inscrit.

L'acte d'aménager implique en amont de concevoir des lieux de vie qui soient **respectueux de l'environnement et du bâti existant**. L'ancrage dans l'espace est un facteur clé de succès de ces nouvelles greffes urbaines, souvent situées en continuité des bourgs.

Cette intégration territoriale passe par une approche globale et multifonctionnelle impliquant souvent une réflexion adaptée selon la taille et les enjeux du projet à l'échelle de la commune.

Le projet doit également prendre en compte les restrictions induites par les documents d'urbanismes (SCOT, PLU) tout en tenant compte des réalités du marché dans lequel il s'inscrit (contexte social, structure de la population, niveau de vie, etc.).

Au moment de la conception du projet, il est nécessaire de prendre en compte l'ensemble de ces paramètres ainsi que les **enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux spécifiques au site**.

C'est seulement après cette analyse préalable que pourront être arrêtés la programmation, les axes de composition de l'opération d'aménagement et l'implantation des constructions.



Maquette de projet - Les Hauts d'Estrablin, Estrablin

Cette réflexion doit être le fruit d'une concertation entre l'aménageur, les élus locaux, les opérateurs sociaux, les constructeurs et l'équipe pluridisciplinaire concernée par la réalisation du projet à laquelle vient s'ajouter les avis formulés par les services de l'état compétents (DDT, SDAP, CAUE, DREAL) en matière de droit des sols, d'architecture et d'environnement.

La réussite d'un projet passe par cette nécessaire comparaison des points de vue et confrontation des idées.



Plan 3D - intégration du projet dans l'environnement

La réalisation de maquettes ou de perspectives 3D fait également partie des études pré-opérationnelles nécessaires à une meilleure prise en compte de **l'impact de ces projets d'aménagement dans leur environnement**.

Ces outils permettent notamment une analyse volumétrique du bâti existant et projeté, une meilleure prise en compte des perspectives et des percées visuelles à créer ou à préserver mais aussi un travail sur la continuité des trames vertes.



Plan masse intégré au plan de la ville d'Estrablin

L'INTÉGRATION TERRITORIALE AU CŒUR DU PROJET

1. Fédérer les compétences autour du projet dans le cadre d'une démarche participative

Tout projet d'aménagement implique une réflexion globale fédérant des compétences requises par ses enjeux

Développer une démarche participative permet l'appropriation du projet d'aménagement par les élus et les techniciens concernés et de les associer au processus de décision.

Cette concertation se fonde sur la prise en compte des points de vue des différents acteurs et sur un processus collectif de négociation permettant la légitimation du projet.

Ce processus de concertation doit intervenir avant que le projet soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et avant que soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération.

Cette concertation ne peut se faire que si en amont une équipe pluridisciplinaire a été constituée à l'initiative de l'aménageur afin d'agrèger un maximum de compétences qui permettront une réelle confrontation des points de vue sur la manière optimale de développer le projet.

La concertation constitue souvent le moyen de parvenir au compromis nécessaire entre la demande des collectivités et les contraintes auxquelles doivent se conformer les aménageurs privés comme SEFI.



Concertation autour d'un projet de 18 logements sociaux (Commune de Luzinay)

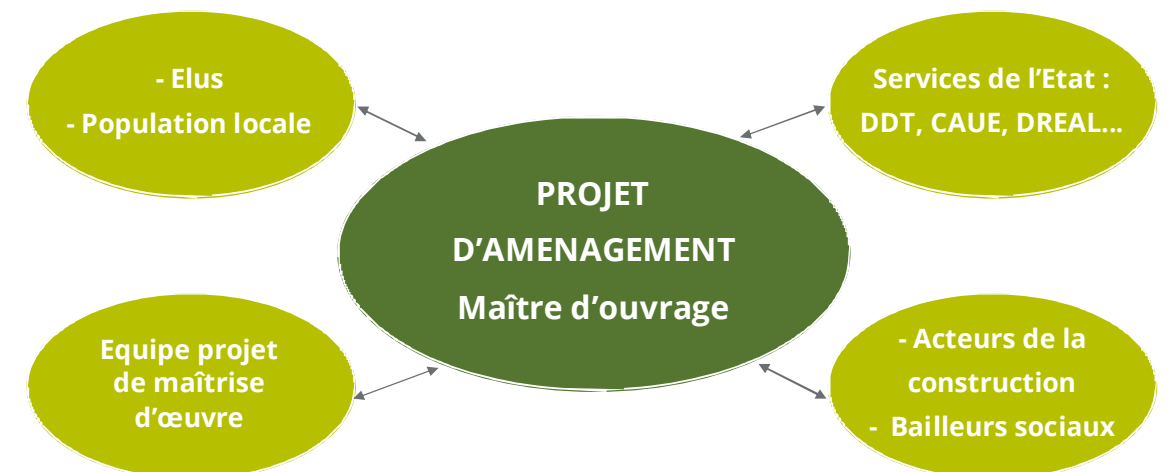
Concertation : une étape clé de la réussite de tout projet

Cette phase de concertation a une durée variable selon les enjeux du projet (taille, localisation).

SEFI réalise systématiquement en amont de ses opérations des réunions de concertation. Afin de fédérer. Cette démarche participative s'inscrit autour de quatre thèmes essentiels :

- la composition générale du projet
- la programmation
- l'insertion paysagère et la qualité architecturale
- les fonctionnalités des équipements communs

CONCERTATION = Fédérer les compétences et les points de vue



| ETAPES | Mars 2014 | Avril 2014 | Mai 2014 | Juin 2014 | Juil 2014 | Aôut 2014 | Sept 2014 | Oct 2014 | Nov 2014 | Déc 2014 | Janv 2015 | Fév 2015 | Mars 2015 | Avr 2015 | Mai 2015 | Sept 2015 | Sept 2016 | Sept 2017 | |
|---------------------------------------|-----------|------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|---|
| CONCERTATION | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DEPOT DU PERMIS D'AMENAGER | | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | |
| INSTRUCTION DU PERMIS D'AMENAGER | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | |
| DELIVRANCE DU PERMIS D'AMENAGER | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | | |
| SIGNATURE DES CONTRATS DE RESERVATION | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | | |
| PURGE DU RECOURS DES TIERS | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | | |
| PURGE DU RETRAIT ADMINISTRATIF | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | | |
| CONSULTATION DES ENTREPRISES | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | | |
| ACHAT DU TERRAIN | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | | |
| DEMARRAGE DU CHANTIER (DROC) | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | | |
| LIVRAISON DES VOIRIES PROVISOIRES | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | | |
| DELIVRANCE DU CAT | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | | |
| DEMARRAGE DES CHANTIERS MAISONS | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | | |
| LIVRAISON DES MAISONS | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | |
| LIVRAISON DES VOIRIES DEFINITIVES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

Exemple de planning opérationnel

L'INTÉGRATION TERRITORIALE AU CŒUR DU PROJET

2. Moduler les intensités et les formes urbaines

Pour une meilleure intégration des projets dans la ville

En introduisant la notion d'équilibre entre renouvellement urbain et extension, la loi SRU a favorisé une approche nouvelle de la ville et des formes qui la composent.

Les questions de **mixité urbaine et de densité** se posent désormais dans toutes les communes à travers les documents de planification que sont les **SCOT et les PLU**. La densification du tissu urbain est privilégiée à « l'étalement urbain » quand bien même celle-ci va à l'encontre des logiques de marché et d'acteurs.

Devant l'attrait des Français pour la maison individuelle et la nécessité de répondre aux exigences de la loi SRU, SEFI a su s'adapter en proposant des opérations qui allient à la fois **logements individuels denses, logements intermédiaires et logements collectifs** en relation avec d'autres filiales du Groupe SLCI démontrant au passage la pertinence du modèle généraliste de SLCI dans l'immobilier.

Désormais, au sein d'une opération d'aménagement, plusieurs densités se côtoient grâce à la mixité des produits proposés.

En jouant sur les formes de bâti et les implantations, il est plus facile de réussir ces nouvelles greffes urbaines.



SLCI Promotion - Esprit Village, Montagny

Effets de rue, structure en hameau ou nouvelles polarités sont des principes organisationnels souvent mis en œuvre dans nos opérations.

Faire dense n'est pas nécessairement faire du logement collectif.

Il existe des solutions en logements individuels ou intermédiaires qui sont à la fois plus adaptées aux contextes urbains et économiques de certains petits villages et qui répondent aux exigences de densité des SCOT.

La mise en œuvre de ces solutions implique nécessairement que soit menée une analyse très fine sur les possibilités constructives à l'échelle de la parcelle mais aussi que soient développées de nouvelles trames bâties dérogeant aux schémas traditionnels.

Les notions d'intimité et d'interface domaine privé / domaine public font partie également des éléments fondamentaux à prendre en compte.

Moduler les densités c'est aussi s'adapter au contexte du projet d'aménagement. Ainsi, nous ne proposons pas les mêmes niveaux de densité selon qu'il s'agisse d'une commune urbaine ou rurale et que le projet se situe dans le cadre d'une extension urbaine ou en continuité du centre-bourg.



SLCI Promotion - Villa Majolane, Meyzieu

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial)

Ce document d'urbanisme détermine un projet de territoire à l'échelle de plusieurs communes ou de groupement de communes.

Il fixe des objectifs notamment en termes de densité en fonction du niveau de polarité des communes.

La densité demandée est souvent de 30 logements par hectare.



SEFI - ZAC de la Balme, Tignieu-Jamezieu

L'INTÉGRATION TERRITORIALE AU CŒUR DU PROJET

3. Identifier les principaux atouts et contraintes du site

Au regard de son environnement proche et à l'échelle du territoire communal

Chaque site possède une identité propre dans laquelle tout nouveau projet d'aménagement doit s'insérer.

On ne peut concevoir un projet d'aménagement sans penser **son intégration** au regard de son environnement proche et à l'échelle du **territoire communal** dans lequel il va s'inscrire. Cette notion d'échelle est fondamentale. Notre réflexion ne peut se limiter au périmètre strict du projet.

Le projet d'aménagement doit reposer sur **une approche globale à l'échelle de la commune** avant de se focaliser sur les enjeux du site en lui-même. Cette approche implique préalablement un diagnostic communal sur les déplacements, la place des espaces publics, les polarités, les modes d'urbanisation, les

équipements structurants et les services de proximité.

A l'échelle du site, **l'étude paysagère** est un facteur d'intégration du projet dans son environnement. Cette étude est confiée à des professionnels spécialisés car le paysage est un objet complexe qui nécessite la prise en compte du territoire physique dans sa globalité : géologie, hydrographie, topographie, etc.

Cette étude permet de **définir les éléments structurants du paysage**, qu'il s'agisse d'éléments naturels (haies, vues, perspectives à préserver, arbres isolés) ou bâtis (architecture, éléments symboliques, etc.).

En dressant un état des lieux exhaustif du territoire, l'aménageur pourra penser son projet en lien avec le contexte local et s'appuyer sur l'existant pour intégrer celui-ci à l'échelle de la commune.

Le projet d'aménagement se conçoit en cohérence avec l'existant et cette appropriation des éléments remarquables du territoire favorise **l'acceptation du projet** par les habitants.



Plan 3D - intégration du projet dans l'environnement



Curis au Mont d'Or