

**APPEL À PROJETS DE MAISONS EN VILLE  
« Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville »  
RÈGLEMENT DU CONCOURS**

### Sites concernés

- foncier de 1 à 2 hectares
- appartenant à des aménageurs privés ou publics ou à des collectivités publiques
- zone urbaine permettant ce type de réalisation ou n'importe quelle zone de PLU dans le cadre d'une révision de celui-ci en concertation avec la municipalité.

### Mode opératoire

Pour concourir, le candidat aménageur devra présenter un dossier de présélection comprenant :

- une note de deux pages maximum expliquant les fondements de sa démarche
- une présentation du foncier répondant aux caractéristiques définies précédemment
- la composition de l'équipe pluridisciplinaire comprenant au moins :
  - un architecte, qui assurera la coordination de l'ensemble du projet
  - un urbaniste-paysagiste
  - un bureau d'études techniques
  - un géomètre expert
  - des architectes et /ou des constructeurs de maison individuelle.
- l'aval de la municipalité sur la démarche proposée.

*NB : Un même site pourra être proposé par plusieurs candidats.*

### Planning

- 30/11/01 : déclaration des candidatures dans les conditions définies précédemment
- 18/12/01 : Acceptation des candidatures
- **09/09/02 : Remise des projets**
- **10/09/02 : Pré-examen des projets**
- **17/09/02 : Audition des candidats, délibération du jury et détermination du lauréat. Annonce des résultats au Congrès du Snal à l'automne 2002.**
- 06/03 : Congrès Snal. Présentation du projet abouti.

### Composition du jury

**Jury pour l'acceptation des candidatures et des projets** : Olivier Piron Secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture (Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement), Dominique de Lavenère (Président du Syndicat National des Aménageurs), Gérard Bauer (urbaniste architecte), Dominique Bonini (architecte conseil du CAUE 77), Jean-Luc Nguyen (Secrétaire général du Syndicat National des Aménageurs).

**Jury pour la détermination du lauréat :** Olivier Piron Secrétaire permanent du Plan Urbanisme Construction Architecture (Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement), Dominique de Lavenère Président du Syndicat National des Aménageurs, Gérard Bauer urbaniste architecte, Dominique Bonini architecte conseil du CAUE 77, Jean-Luc Nguyen (Secrétaire général du Syndicat National des Aménageurs), un représentant de l'Union nationale des constructeurs de maisons individuelles (UNCFI), un paysagiste, un sociologue, un représentant des usagers.

**Critères de décision :**

**Pour l'acceptation des candidatures et des projets,** le jury s'attachera : à contrôler le respect des règles définies pour concourir et du cahier des charges de projet proposé.

**Pour déterminer le lauréat,** le jury fondera sa décision sur les critères suivants :

- qualité architecturale
- qualité urbanistique
- qualité sociale
- traitement des espaces publics
- réalité économique du projet

**L'opération lauréate sera considérée comme une opération expérimentale du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) et pourra bénéficier des subventions correspondantes.**

***Les candidatures et les projets doivent être adressés en cinq exemplaires au Snal :***

***179 Bd Haussmann – 75008 Paris.***

***Pour tout renseignement, Tél : 01 44 20 09 10.***

**APPEL À PROJETS DE MAISONS EN VILLE  
« Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville »  
CAHIER DES CHARGES DES PROJETS**

Le freinage de l'éparpillement urbain, le retour à des agglomérations plus compactes sont désormais à l'ordre du jour en France comme chez plusieurs de nos voisins. L'habitat individuel, qui est et demeure le souhait d'une très large majorité de ménages, peut et doit s'adapter à cette nouvelle donne. Jusqu'aux années cinquante, il constituait une partie importante de nos villes, même les plus grandes. Mais depuis, les constructeurs ont abandonné cette forme urbaine au profit de localisations « rurbaines » plus dispersées et beaucoup plus lâches. Il leur faut retrouver le chemin de la ville.

C'est pourquoi le Snal (Syndicat national des aménageurs) et le PUCA (Plan urbanisme construction architecture) appellent conjointement à concevoir, sur des sites réels et en vue de leur construction, des ensembles de maisons d'une densité nette d'au moins 25 par ha, conçus et réalisés sous la forme et avec la procédure du lotissement.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Par opposition à l'opération de promotion vendue en état futur d'achèvement

**Le programme**

Les terrains retenus pour cet appel à projet contiendront de 30 à 60 maisons unifamiliales sur des lots de 120 à 350 m<sup>2</sup>. Afin d'assurer une certaine mixité la présence d'activités compatibles avec l'habitat y est autorisée : commerce de détail, ateliers, laboratoires, bureaux, à condition que leur surface n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

**Le parcellaire**

Afin d'assurer un paysage urbain varié, il offrira et mêlera des lots de plusieurs largeurs et surfaces.

**La voirie**

Le réseau sera dimensionné et aménagé en fonction du trafic attendu et des éventuelles plantations d'arbres.

Il comportera des dispositifs de réduction de la vitesse.

Il évitera, dans toute la mesure du possible, de comporter des impasses desservant plus de 5 maisons.

Il comportera au moins un espace conçu et aménagé pour la vie sociale : surface suffisante, terrain à peu près horizontal et plat, sol continu, non découpé par des ruptures de niveau, emplacement réservé pour la croissance d'un grand arbre, éventuellement banc(s), fontaine, ...

**Le stationnement**

1 place au minimum par logement, dont l'emplacement est laissé à la discrétion des concurrents + un certain nombre de places affectées aux éventuelles activités économiques présentes dans l'opération.

Les éventuelles rampes extérieures d'accès aux garages individuels ne pourront avoir une pente supérieure à 4%.

**Les maisons**

Implantation sur la parcelle : libre.

Distance aux limites :

limites séparatives latérales : ou néant ou à au moins 1,50 m (portés à 1,90m - Code civil - si des ouvertures sont créées de ce côté).

limite de fond de parcelle : néant pour le rez-de-chaussée, 5 m au minimum (avec servitudes de vue) pour les étages, 10 à 15 mètres préconisés.

Hauteur : de 1 (plancher haut à 4 m au maximum) à 3 niveaux (étages sous combles inclus, 10 m au chéneau au maximum), sans qu'il puisse y avoir plus d'1 niveau de différence entre deux maisons voisines.

Sur les lots en pente, la hauteur maximale est comptée par rapport au milieu de la façade sur rue.

Toitures : non obligatoires, mais lorsqu'elles existent leur pente devra être identique dans tout le lotissement à 5° près.

Saillies en avant de l'alignement : autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 1,50 m de profondeur ; qu'elles soient à au moins 4m de hauteur (comptée par

rapport au milieu de la façade) ; qu'elles soient éloignées d'au moins 2 m des limites séparatives.

Matériaux : la variété de traitement des matériaux de façades est préconisée

Couleurs : un nuancier, comportant un choix d'au moins 5 teintes pour les murs et 3 teintes pour les toitures, sera fourni.

### **Les espaces extérieurs privés**

Les éventuelles surélévations par remblaiement du terrain d'origine seront obligatoirement soutenues par des murets, à l'exclusion des talus.

### **Les clôtures**

Sur rue : si la maison n'est pas, ou en partie seulement, implantée à l'alignement, et si son recul est supérieur à 1,50 m, l'alignement sera fortement matérialisé par un mur ou par un muret surmonté d'un dispositif de métal, de bois ou de plastique, d'au moins 1,80 m de haut. Un seul modèle de clôture et de portail sera proposé et appliqué à toutes les propriétés d'une même rue.

En limite des propriétés voisines : des propositions à présenter aux co-lotissés seront précisées.

## **DOCUMENTS A FOURNIR**

### **Documents graphiques**

- Présentation des documents graphiques sous format A3
- un plan au 1/1000 ou 1/2000 situant l'opération dans son contexte urbain et paysager.
- un plan au 1/1000 de l'état actuel du terrain (limites cadastrales, topographie, arbres, haies arbustives, vieux murs, cours d'eau et plans d'eau,...)
- un plan d'aménagement au 1/1000 au minimum : les accès, la voirie, le parcellaire, les arbres et autres éléments conservés et prévus
- un plan du réseau d'assainissement au 1/1000
- une planche de profils en travers des voies au 1/100
- une simulation axonométrique de plan de masse en 3D au 1/1000 (volet paysager et architectural du lotissement et des constructions)
- une planche au 1/200 des types de parcelles et des types de maisons qu'elles peuvent recevoir
- une simulation d'élévation au 1/200 de la façade sur rue d'un ensemble d'au moins 10 maisons
- une planche clôtures
- un nuancier des murs et des toitures

### **Pièces écrites**

- note de présentation de la démarche
- estimation du coût de l'aménagement
- montant estimé de la charge foncière et des participations
- prix de vente prévisionnel du lot.