

CONGRES SNAL - JUIN 2001

Table ronde sur l'écriture de la règle en lotissement dense Intervention d'un aménageur privé (Pascale POIROT)

Un lotissement dense : qu'est-ce-que c'est?

Il faut rappeler en effet que nous parlons bien d'une opération juridique de lotissement où chaque parcelle créée sera cédée individuellement à un acquéreur, fera l'objet d'un permis de construire distinct, et dans lequel la règle du libre choix du constructeur devra être respectée.

Le lotissement dense : pourquoi ?

Pour résumer très rapidement, et sur le ton de la plaisanterie, on pourrait répondre simplement : par instinct de conservation !...

En effet, alors que des quartiers entiers se sont construits en France sous cette forme jusque dans les années 1950 (comme le rappelle le rapport de Gérard BAUER), les aménageurs que nous sommes ont depuis presque complètement abandonné le lotissement dense. Mais le foncier devenant une denrée de plus en plus rare, nous allons assister dans les prochaines années à une densification de l'habitat, particulièrement de l'habitat individuel, et nous avons évidemment grand intérêt - si nous ne voulons pas que notre profession disparaisse - à nous re-positionner sur une part de marché que nous avons progressivement laissée à l'habitat groupé réalisé en VEFA par les promoteurs... surtout que, nous allons en parler tout à l'heure, le lotissement dense offre des avantages non négligeables sur ces opérations groupées, tant vis-à-vis des élus que des habitants finaux.

D'autre part, nous ne sommes pas que des lotisseurs : nous sommes bien des aménageurs et en tant que tels, nous jouons un rôle actif dans l'urbanisme des communes sur lesquelles nous intervenons... Nous avons donc une lourde responsabilité des paysages que nous créons ou que nous engendrons, responsabilité aggravée par le fait que le sol est un matériau de plus en plus précieux, presque jamais, car très difficilement, reconditionné. Or nous pouvons être amenés dans certaines opérations, même situées en dehors des grandes agglomérations, par exemple parce qu'il est nécessaire de structurer un espace public, à créer des parcelles étroites, sur lesquelles viendront s'implanter des habitations denses de type maisons en ville.

Quels sont les avantages du lotissement dense sur les opérations groupées ?

Pour les élus et les représentants des communes :

Le lotissement dense, du fait de la diversité des constructions qui s'y édifient, offre un paysage moins répétitif que les opérations de promotion, généralement composées seulement de trois ou quatre modèles différents

Il permet donc de créer des paysages urbains beaucoup plus intéressants que les maisons groupées.

D'autre part, les élus sont évidemment très soucieux de l'intégration des futurs habitants dans le tissu démographique existant. Or, il est certain que le lotissement dense leur offre sur ce sujet beaucoup plus de garanties que les opérations groupées. En effet, dans celles-ci, tous les occupants ont eu affaire au même promoteur... rencontrent les mêmes problèmes... ont les mêmes revendications... Si on ajoute à cela qu'ils appartiennent la plupart du temps à la même classe sociale, voire à la même catégorie socio-professionnelle, on comprend aisément qu'ils aient tendance à se regrouper plutôt que se fondre dans la population pré-existante ! Dans un lotissement au contraire, même si des liens se créent entre eux parce qu'ils ont tous construit à peu près à la même époque, ils ont eu des constructeurs différents, des interlocuteurs commerciaux différents, ils ont des maisons différentes. Ils gardent donc leur individualité et restent ainsi plus ouverts vers l'extérieur.

Enfin et pour les mêmes raisons que celles que je viens d'exposer, les opérations groupées sont plus facilement fédératrices de problèmes pour un maire, voire d'opposition, qui a en face de lui une copropriété alors qu'il discute avec des individus distincts dans le cas de lotissement dense.

Pour les aménageurs, sur un plan économique :

Dans une opération uniquement dense, l'intérêt économique est évident puisque soit l'aménageur la réalise sous forme de lotissement, soit il laisse un promoteur s'en charger sous forme de groupés...

Dans un lotissement mixte, dans lequel devront être construites des maisons individuelles, mais également du collectif, l'aménageur peut choisir entre deux options :

1 - Soit il crée des macros lots qu'il vendra à des promoteurs qui y réaliseront leurs opérations groupées. Cette solution peut être intéressante pour lui s'il a besoin d'un pré-financement ou de justifier à sa banque d'un volume important de réservations... En revanche, elle ne l'est absolument pas dans l'absolu compte-tenu de la faiblesse des prix offerts par les promoteurs pour les charges foncières par rapport aux prix de vente des terrains à bâtir vendus séparément.

2 - Soit il prévoit les parcelles destinées aux maisons (ou la possibilité de les créer par subdivision) dans son dossier de lotissement et les vend directement aux occupants finaux, au même titre que les lots plus grands dans les lotissements dits traditionnels. Il en obtient alors une bien meilleure rentabilité...

Exemple : nous avons réalisé un lotissement dans le Nord de la Seine et Marne, juste à côté de MEAUX, dans une petite commune rurale d'environ 2 500 habitants. Cette opération étant en cœur de village, près de la mairie, de l'église et en face de la nouvelle école, nous y avons créé une place que nous avons besoin de structurer. Pour ce faire, nous l'avons bordée de deux lots destinés à des collectifs (dont du H.L.M.) et d'un lot subdivisible destiné à la construction de 13 maisons de ville que nous envisageons de vendre à un promoteur pour un programme groupé.

La charge foncière qui nous a alors été offerte pour chaque maison par les promoteurs que nous avons rencontrés tournait autour de 110 000 F... Nous avons donc décidé de subdiviser nous-mêmes le terrain, nous avons retravaillé avec les élus et notre architecte pour définir les règles de constructibilité sur ces 13 parcelles et nous les avons vendues directement à des particuliers ... à des prix s'échelonnant entre 225 et 250 000 F, pour des superficies comprises entre 240 et 350 mètres et des façades de 7,10 m à 8,30 m...

Pour les acquéreurs :

Dans une opération du type de celle que nous venons de décrire, nous avons vendu les petites parcelles à des jeunes couples primo-accédants qui avaient un ou deux enfants, et dont le budget était compris entre 700 et 780 000 F, ce qui ne leur aurait pas permis d'acheter dans cette région un lot plus grand et d'y faire construire. Ils peuvent ainsi, avec le prêt à taux 0, bénéficier d'une maison individuelle avec jardin.

D'autre part les Français, c'est bien connu, sont très attachés au droit de propriété et aspirent, dans leur grande majorité, à un habitat individuel. Ils aiment créer, personnaliser leur maison et leur jardin. L'acte de faire construire répond donc parfaitement à leurs aspirations car il leur laisse une sensation de liberté et préserve leur individualité. Ce qui n'est évidemment pas le cas dans une opération groupée, où toutes les maisons vont se ressembler, tant extérieurement qu'intérieurement, et où on leur vend un projet à la conception duquel ils n'auront pas participé...

Les règles spécifiques pour un lotissement dense réussi :

Le lotissement est, comme le rappelle le rapport de G. Bauer, le mal-aimé de l'urbanisme et son seul nom provoque souvent l'évocation d'une image très négative. Ce n'est pas un hasard : c'est le résultat de saucissonnages systématiques du sol, où l'on a laissé s'implanter des constructions de manière anarchique, sans cohésion, sans imagination et sans tenir compte de ce qui existait autour.

Pourtant depuis toujours le lotissement a aussi permis de réaliser des quartiers équilibrés, animés, répondant parfaitement à ses besoins et à ses goûts. Le PARIS que nous connaissons s'est en partie constitué, au cours des siècles, par de nombreux lotissements, l'un des plus célèbres étant celui réalisé pour la Place Vendôme.

Ceci pour démontrer que, quel que soit le mode juridique choisi pour urbaniser un secteur (et le lotissement n'est qu'une opération juridique), ce sont les règles d'implantation, de volumétrie et d'architecture qui en assureront la qualité.

En outre, ce qu'on peut arranger au fil des années par la végétation dans un lotissement traditionnel restera omniprésent dans un lotissement dense. C'est pourquoi les règles que nous préconisons pour les lotissements traditionnels deviennent à notre avis complètement incontournables dans les opérations à forte densité.

Il nous paraît tout d'abord indispensable d'effectuer des études précises sur :

- la commune sur laquelle nous allons intervenir afin de connaître son équilibre économique, scolaire, social et démographique,
- le sol à utiliser : un terrain en pente ne se traite pas comme un terrain plat (l'énoncé de cette vérité première pourrait paraître superflu si on ne voyait pas qu'elle est pourtant souvent oubliée !)
- les voies de desserte : le quartier que l'on va créer doit s'intégrer et se raccorder le plus naturellement possible aux voies existantes
- ce qui existe sur le terrain : par exemple un arbre de soixante ans mérite d'être préservé par le parcellaire et à proximité afin qu'il n'y ait pas de discordance entre ce qui est et ce qui sera...

Ces études nécessitant le croisement de différentes compétences, il est nécessaire de les mener avec une équipe pluri-disciplinaire qui sera constituée des élus, d'un architecte-urbaniste qui sera assurera également la coordination des permis de construire au fur et à mesure de leur élaboration, d'un B.E.T., d'un géomètre et si possible d'un paysagiste (en effet, les espaces collectifs destinés aux plantations risquant d'être assez réduits, il est impératif qu'ils soient de grande qualité et positionnés aux bons endroits). Nous mêlons

également à cette équipe les représentants des associations locales de protection de l'environnement lorsqu'il en existe, car leur connaissance des lieux et leur expérience sont souvent très enrichissantes.

Ces études étant réalisées, il est alors possible au groupe de travail de définir un parcellaire, mais également les règles de l'utilisation des lots créés.

En effet, un parcellaire, aussi bien dessiné soit-il, ne signifie pas grand-chose : après réalisation de l'opération, il ne sera vraiment perçu que par d'éventuelles observations aériennes... Ceux qui sont vraiment concernés : les habitants, les passants, les voisins... percevront des volumes, des pentes, des couleurs... des arbres... et des cultures !

Il importe donc de prévoir l'harmonie de tous ces éléments. Il ne s'agit pas de dessiner les constructions futures, ni même d'imposer un plan de masse général précis, mais de définir des pleins et des vides et par un plan d'épannelage, de prévoir des volumes pour préparer leur équilibre et le jeu de leur alternance.

Il faut également prévoir très précisément des types de clôtures car elles resteront l'élément perçu en priorité de la rue créée.

Ces règles pourront être précisées dans un document spécifique qui viendra compléter le règlement général du lotissement et qui sera constitué de fiches qui constitueront chacune le mode d'emploi de chaque parcelle : angles et/ou lignes d'implantation obligatoires, sens de faîtage, hauteur à l'égout du toit, pente de toiture, type de clôture (les clôtures étant largement et précisément détaillées dans le règlement). Nous appelons habituellement ce document l'état de prescriptions par lot.

Les contraintes qu'il apporte doivent être assez rigoureuses pour que le résultat recherché soit obtenu, assez légères pour que soit favorisée la diversité et que les futurs propriétaires conservent une grande liberté de choix. En outre, pour que ces contraintes soient respectées, il faut qu'elles soient comprises, acceptées et qu'elles n'apparaissent jamais comme arbitraires. Elles nécessitent donc une excellente information préalablement à l'acquisition du terrain et il est indispensable de convaincre nos clients que, si créer sa demeure est œuvre personnelle, bâtir une maison est action qui intéresse la collectivité : si la distribution de leur habitation est leur affaire personnelle, l'aspect extérieur qu'elle présentera, son intégration dans l'environnement, le paysage qu'elle créera avec celles qui l'entoureront, sont aussi l'affaire de tous ceux qui les percevront.

Le respect des règles édictées, tant par le règlement du lotissement que par ce document spécifique, sera ensuite contrôlé par l'architecte de l'opération, dans le cadre de sa mission de coordination, dont l'avis favorable devra faire partie de chaque demande de permis de construire lors de son dépôt en mairie.

Le lotissement dense : Quel produit ? Pour quelle clientèle ?

Les études que nous avons réalisées ces derniers mois nous ont permis de distinguer deux types de lotissement dense :

1 - Le lotissement dense qui sera réalisé dans ou à proximité du centre d'une agglomération assez importante, dans laquelle l'habitat individuel est presque un luxe, l'habitat collectif étant le plus répandu.

Celui-ci s'adressera à une clientèle plutôt aisée, de capital intellectuel relativement élevé, qui privilégie la proximité d'un centre urbain et de ses commodités (commerces, transports...) à l'espace privatif. Cette clientèle sera donc prête à des concessions sur la taille des parcelles, tout en souhaitant que le jardin ou la cour puisse être réellement utilisé en toute intimité. Compte-tenu de la situation géographique d'une telle opération, les contraintes liées à l'automobile y seront généralement plus souples.

2 - Le lotissement qui sera réalisé en zone péri-urbaine, voire rurale, et dont au moins une partie sera densifiée parce que son intégration dans le bâti existant le nécessite.

Celui-ci s'adressera plutôt à une clientèle à budget réduit qui souhaite quitter un habitat collectif et avoir un jardin. Il s'agit en général de jeunes couples primo-accédants, avec un ou deux enfants.

On s'aperçoit donc qu'au lotissement dense correspond une véritable clientèle, qu'il faut cibler lors de l'étude de marché, afin d'orienter correctement sa commercialisation et de contacter les constructeurs les plus aptes à drainer les clients qu'on doit rechercher, constructeurs avec lesquels il est nécessaire d'adopter la même pédagogie qu'avec nos clients. Eux-mêmes pourront d'autant mieux expliquer et appliquer les règles qu'ils les auront correctement appréhendées !

Il faut cependant être vigilant et ne pas se lier à l'un d'entre eux par une convention d'exclusivité, qui pourrait faire requalifier le lotissement en opération de V.E.F.A. détournée...

Règlement d'une zone de PLU propre à la réalisation de lotissement dense. Dominique Bonini, CAUE 77

NOTE PREALABLE :

Des 5 articles obligatoires du POS, la loi SRU n'en retient plus que 2 pour la génération des PLU. Preuve que toute règle avancée devra être justifiée et renvoyée à la traduction d'un objectif du projet urbain.

ARTICLE 1 & 2 (non obligatoires) Occupations et utilisations du sol interdites Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ces deux articles ne sont plus obligatoires et sont inversés par rapport au POS

Dans un contexte de renouvellement urbain la mixité des usages prévaut au delà de l'habitat. Le PLU pourra ne viser à l'article 1, en les interdisant donc, que les occupations et utilisations peu compatibles avec l'habitat. L'article 2 admettra avec ou sans conditions toutes les occupations qui n'auront pas été visées à l'article 1.

Dans un contexte péri-urbain au droit de zones à urbaniser (AU) l'articulation entre 1 et 2 veillera à favoriser la mixité en ne limitant pas l'occupation à l'usage habitat.

ARTICLE 3 (non obligatoire) Les conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Dans un contexte de renouvellement urbain. La rédaction suivante peut suffire sachant que l'article R.111.4 du code de l'urbanisme reste applicable en présence d'un PLU : « pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité ». Cette règle a minima permettra une diversité de voies dans leur traitement et leur dimensionnement.

Dans un contexte de zone à urbaniser (AU) la définition de caractéristiques des voies et accès peut se justifier : dans ce cas faire une analyse du contexte environnant pour la définition de ces règles et terminer la rédaction de l'article par : « en cas d'opération faisant l'objet d'une composition d'ensemble, les règles ci-dessus s'effaceront devant la logique de desserte présente au plan d'ensemble ».

ARTICLE 4 (non obligatoire) Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224.10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisations de l'assainissement individuel.

Dans un contexte de renouvellement urbain, il est possible de se satisfaire de « il n'est pas fixé de règle » ; une surenchère concernant une distinction entre réseau d'eaux usées et réseau d'eaux pluviales peut s'avérer utile pour bien maîtriser le ruissellement pluvial.

Dans un contexte de zone AU, la sortie de lotissement dense n'est pas concevable si cette zone relève de l'assainissement non collectif !

ARTICLE 5 (non obligatoire) **La superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'assainissement non collectif.**

Dans un contexte de renouvellement urbain voire même de zone AU, le PLU se limitera à « il n'est pas fixé de règle ».

ARTICLE 6 (obligatoire) **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Une analyse du contexte environnant déterminera l'orientation à prendre pour rédiger une règle qui est obligatoire et favoriser la mise à l'alignement et/ou un retrait.

Quel que soit le contexte, le PLU pourra se contenter de « les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement et/ou en retrait de celui-ci ».

En tout état de cause, il appartiendra au PLU de ne pas interdire la mise à l'alignement.

ARTICLE 7 (obligatoire) **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le PLU pourra s'arrêter à une règle souple du genre : « les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait celui-ci ne pourra être inférieur 1,50 m sans vue et à 1,90 m avec vue (réf. au Code Civil) ».

ARTICLE 8 (non obligatoire) **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Quel que soit le contexte le PLU se bornera à ne pas imposer de règle et on aura recours à la rédaction suivante : « il n'est pas fixé de règle »

ARTICLE 9 (non obligatoire) **Emprise au sol des constructions**

L'absence de réglementation doit être la solution de principe à savoir « il n'est pas fixé de règle ».

ARTICLE 10 (non obligatoire) **Hauteur maximale des constructions**

Bien que la rédaction « il n'est pas fixé de règle » soit tout à fait concevable, celle-ci donne l'impression de ne pas tenir compte du contexte urbain environnant. Lui préférer : « la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder x mètres par rapport au terrain naturel ».

La valeur x est liée au contexte et pourra s'exprimer plus finement pour préserver la forme urbaine sur rue, ainsi d'autres rédactions deviennent possibles : « la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit pour ce qui concerne les rez de chaussée » ; « cette hauteur à l'égout du toit peut atteindre 10m. pour les R+2 avec combles aménageables ».

Le calcul de la hauteur à l'égout du toit s'entend en référence à la cote du terrain naturel par rapport au milieu de la façade côté rue.

ARTICLE 11 (non obligatoire) L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123.11

De façon générale, le PLU peut retenir les rédactions suivantes « les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et des paysages », sachant que l'article R.111.21 reste applicable en présence d'un PLU.

Toitures :

Lorsque la construction comportera une toiture à pentes celles-ci seront comprises entre x° et y° . Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de (...).
(commentaire : cette rédaction autorise d'autres modes de couverture dont la toiture terrasse).

Parements extérieurs :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur compatibles avec les constructions locales et / ou en référence au nuancier communal.
(commentaire : la production d'un nuancier est à encourager).

Clôtures :

En secteur de renouvellement urbain, en cas de retrait admis à l'article 6 la clôture sur rue si elle existe sera constituée par un mur ou un muret (hauteur à définir) (en pierre apparente ou recouvert d'un enduit) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En secteur de zones AU un dispositif végétal peut se justifier.

ARTICLE 12 (non obligatoire) Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement

Recommandation : veiller à minimiser le nombre d'emplacements de stationnement par logement en fonction de la desserte en transport en commun.

ARTICLE 13 (non obligatoire) **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

En contexte de renouvellement urbain, le PLU retiendra le plus souvent « il n'est pas fixé de règle »

Dans un contexte de zone AU spécifique, la définition d'un vocabulaire végétal en haie, clôture et plantation peut se concevoir.

ARTICLE 14 (non obligatoire) **Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123.10**

Une réflexion sur la forme urbaine s'appuyant en conséquence sur une rédaction des articles (6-7-10-9) peut amener les PLU à ne pas retenir de COS donc : « il n'est pas fixé de COS ».

**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.¹

¹ 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 m². 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 m².

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 privatifs

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-lotis 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.