

## A la recherche d'un urbanisme et d'un habitat raisonnables

Ateliers et échanges d'expériences

# ATELIER 2 - Document de synthèse

Atelier 3 - Vendredi 16 juin 2006

## Le logement social, à la pointe de l'innovation dans la création du tissu urbain

Résidence «Lou Garric», Agde (34)

Groupement d'habitations, Nissan-Lez-Ensérune (34)



# Le logement social, à la pointe de l'innovation dans la création du tissu urbain

**Comment concilier intérêt général (nécessité d'économiser l'espace) et intérêt particulier (caractérisé par un désir de logements individuels) dans une optique de développement durable ?**

**Comment intervenir sur les centres anciens en les adaptant aux modes de vie modernes ?**

La loi SRU de 2000, amendée par la loi UH en 2003, incite les communes à prendre des mesures destinées lutter contre l'étalement urbain.

Elle invite les acteurs à poser les problèmes et à proposer des solutions alternatives nouvelles.

L'orientation mise en avant aujourd'hui, dans l'optique d'un développement urbain plus durable, est celle du renouvellement de la ville sur elle-même et d'une économie de consommation des espaces naturels ou agricoles.

La question peut donc se formuler de la façon suivante : « Comment peut-on répondre au désir d'individualité de notre société tout en respectant les nécessités de densification du bâti, de mixité sociale, d'urbanité et de développement durable ?

Autrement dit : Comment conserver les projets de quartiers, d'extension des villages et des villes, capables de tenir compte à la fois de :

- l'intérêt général, concrétisé dans la réalité par l'économie d'espace, la qualité de l'espace public.
- les intérêts particuliers des habitants,
- les intérêts des opérateurs et leurs objectifs économiques ?

A l'image des deux réalisations visitées lors de cet atelier, des opérations récentes, construites par des opérateurs sociaux prêts à tenter des expériences et à tester des dispositifs sortant de la production courante, offrent un éventail de solutions de groupements denses intéressants, que se soit en milieu urbain ou dans des quartiers nouveaux, dans le cadre d'extensions de bourgs ou de villages.

A Agde, Philippe Capelier, architecte, a fait visiter au groupe un projet de logements individuels accolés, organisés autour d'un espace piétonnier central qui relie un lotissement à un lycée.

A Nissan-Lez-Ensérune, Alain Fraisse, architecte, a présenté une opération de renouvellement urbain qu'il a réalisée au cœur du village.

Carole Grenet, étudiante en psychologie sociale appliquée au domaine de l'environnement, a présenté les résultats d'une enquête de satisfaction auprès d'habitants de logements « intermédiaires ». Ces résultats sont placés en annexe.

## Sommaire

**Habitat individuel dense : Résidence Lou Garric, Agde (34)**

**«Habitat intermédiaire», Nissan-Lez-Ensérune (34)**

**L'habitat au service du Projet Urbain**

**Enquête de satisfaction sur le logement « intermédiaire »**

# Résidence «Lou Garric» Agde (34)

## Résidence « Lou Garric »

Maître d'Ouvrage : FDI Habitat Montpellier

Programme: 40 logements

Surfaces :

- Surface habitable : 3 120 m<sup>2</sup>

- Surface du terrain : 8 874 m<sup>2</sup>

Architecte : Philippe CAPELIER, Blue Tango Architectures

Ingénierie, BET : SOTEC

Coût des travaux :

1 700 000 euros HT - 2 033 200 euros TTC (hors VRD)

Date de livraison : juin 2001



Rue principale

Cet ensemble de logements sociaux locatifs comprend quarante maisons, dont seize T3, autant de T4, huit T5. Deux de ces logements sont conçus pour l'accueil des personnes handicapées.

## Un quartier « urbain »

Cette opération se présente sous la forme de petites maisons accolées réunies en village.

Elles s'organisent en plan de masse selon une trame orthogonale dont la ligne directrice centrale est un chemin piétonnier, qui aboutit en face d'un lycée récemment construit, le lycée Auguste Loubatières. Pour marquer l'entrée du quartier, Philippe Capelier, architecte du projet, a repris la même ombrière que celle de l'entrée de l'établissement scolaire. Les maisons sont implantées en bordure de trottoir pour permettre de créer une sorte de place publique entre le lycée et le groupement d'habitations. Pour répondre à la façade du lycée au caractère urbain, les maisons cubiques sont surmontées d'une structure métallique brise-soleil. Des trumeaux séparent les logements et apportent les touches de couleur sur le fond blanc des murs.

Chaque maison dispose d'un petit jardin de type patio.

De l'autre côté des maisons se trouvent les garages, séparés du reste de l'habitation, créant de nouveaux cubes, volumes caractéristiques du lotissement.

Ces rues secondaires sont beaucoup plus minérales. Philippe Capelier justifie ce parti pris par le budget serré de l'opération.



Plan de masse

## Situé entre un lotissement et un lycée

L'allée piétonne qui traverse le nouveau quartier est une transition entre les lotissements voisins et le lycée ; elle crée un lien social entre les élèves venant des lotissements, qui l'empruntent pour aller en cours, et les élèves habitant les logements sociaux.

La Mairie d'Agde a participé au financement de cette voie : les fonds ont permis un traitement urbain de qualité.



Vue en plan d'un logement

Cinq ans après sa livraison, «Lou Garric» se présente comme un ensemble urbain cohérent qui assure parallèlement un rôle de liaison entre le quartier pavillonnaire et le lycée.

Les habitants se sont appropriés les jardins devant les logements en les personnalisant.

La majeure partie est plantée renforçant l'intimité des habitations en atténuant la visibilité que l'on peut avoir de la rue passante.

L'alignement de ces jardins différemment végétalisés (certaines parcelles sont dépourvues de toute végétation) contribue à casser le côté répétitif de la rue induit par la juxtaposition de maisons similaires.



Le double rôle de la rue, desserte et passage



Une continuité renforcée par le mobilier



Rue desservant les garages

## «Habitat intermédiaire» Nissan-Lez-Ensérune (34)

### Groupement d'habitations à Nissan-Lez-Ensérune

Maître d'ouvrage : FDI Habitat  
Programme : 16 logements sociaux et 3 commerces  
SHON : 2430 m<sup>2</sup>  
Architecte : Alain Fraisse, Agence Tex Fracos  
Coût d'objectif : 815 602 euros HT

### Rénovation du quartier de l'Ancienne Distillerie

Maître d'ouvrage : Ville de Nissan-Lez-Ensérune  
Programme : Espaces Verts, Parking et Voirie  
Coût d'objectif : 190 56 euros HT



Ce programme de logements sociaux sous la forme d'habitat «intermédiaire», accompagné d'une rénovation du quartier de l'Ancienne Distillerie, a été réalisé entre 1992 et 1995 par Alain Fraisse, gérant à cette époque de l'agence d'architecture Tex Fracos.

Il se compose de 3 commerces et de 16 appartements répartis en plusieurs bâtiments respectant la volumétrie des maisons de village.

Réalisée sur un terrain en friche jouxtant une ancienne distillerie au centre du village de Nissan-Lez-Ensérune, cette opération de logements «intermédiaires» se compose de deux entités reliées par un parking extérieur.

Le long de l'avenue de la Cave, un premier groupement d'habitations compte deux bâtiments séparés par un passage surélevé qui dessert des appartements au niveau R+1, accessibles grâce à un escalier extérieur. Le rez-de-chaussée abrite commerces et parkings.

A l'angle de la rue Parc et de la rue M. Deloupy, la deuxième partie s'organise autour d'une rue intérieure desservant d'un côté des garages et de l'autre des maisons accolées possédant un petit jardin.

Le long de la rue passante, ombragée grâce à des treilles, des escaliers permettant d'accéder, au dessus des garages à des duplex disposant de terrasses.

Cette rue «privée» offre aux enfants la possibilité de jouer au coeur de la résidence. Ils peuvent être surveillés depuis les cuisines qui donnent sur cet espace commun.

Dans le souci d'intégrer cette opération dans le tissu existant, Alain Fraisse a souhaité garder, en plus de certains arbres, les vieux murs et les grilles qui délimitaient le terrain.

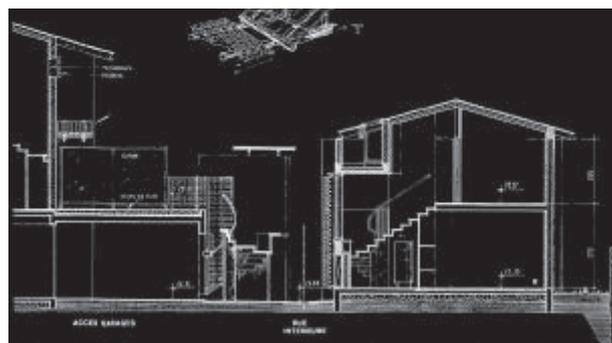
Les trois bâtiments, sur la rue du Parc, sont volontairement séparés et légèrement décalés afin de briser l'effet « massif » qu'aurait engendré un seul mur rectiligne. Ces ouvertures permettent un cheminement piéton à travers la résidence.

Aujourd'hui, ce quartier est très bien intégré au reste du village.

Les commerces de proximité qui y sont implantés (banque et poste) contribuent à l'ouvrir aux habitants de Nissan-Lez-Ensérune, le parking extérieur facilitant le stationnement.



Plan de l'opération



Coupe



Élévation



Une volumétrie de maison de village.  
(façade avenue de la Cave)



Conservation des vieux murs de clôtures  
et de leurs grilles.



Parking et commerces

# L'habitat au service du Projet Urbain

## La rue comme base du projet urbain

En proposant des alternatives à l'habitat pavillonnaire, les exemples d'Agde et de Nissan-lez-Enserune replacent la rue comme base du développement urbain.

L'histoire démontre que la rue est ce qu'on a imaginé, en terme d'urbanisme, de plus performant, de plus souple, capable de proposer des paysages très variés et hiérarchisés dans son aménagement, dans la relation des bâtiments à la voirie et dans les gabarits. Elle permet d'accueillir des fonctions multiples simultanées ou alternées dans le temps, de distribuer toutes sortes d'édifices, d'assurer les échanges en parcourant la ville. Elle crée facilement et sur la durée des liens entre différentes opérations et facilite le renouvellement urbain.

Penser un projet de développement par les tracés des routes, des rues, des circulations, constituant un maillage du territoire permet de garantir la continuité de la ville, en opposition aux enclaves résidentielles.

Sur cette « colonne vertébrale » du projet vient s'implanter le bâti.

## Une réponse au manque de logements

L'habitat dense, qu'il soit individuel ou intermédiaire, en proposant des économies de foncier et des bâtiments qui s'intègrent dans les tissus existants, permet de répondre à la forte demande de logements.

Il est en accord avec les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en ce qui concerne les problèmes de densité, nous l'avons vu, mais aussi en terme de mixité sociale.

Répondant aux objectifs des Plans Locaux pour l'Habitat (PLH) il permet de planifier sur une même opération de l'accession à la propriété, des propriétés privées et du logement social.

La superposition et l'imbrication permettent d'élargir les combinaisons de programme et d'occupation générationnelle. Ces typologies permettent de proposer des logements en première accession ou en logement social, aux jeunes désireux de rester dans leur commune, aux personnes âgées, parfois seules dans des maisons hors du village.

Elles intéressent également les anciens occupants d'un habitat diffus, dont les enfants ont quitté le foyer, désireux « d'échanger » un vaste jardin à entretenir contre l'accès piéton ou par transports en commun aux services de proximité.

L'habitat dense contribue à recréer des centralités et des zones d'activités (commerce, artisanat, professions libérales) et dynamise des territoires parfois en déclin (population vieillissante, crise de l'agriculture...).

En réduisant la dépendance aux moyens de locomotion et en donnant la possibilité à certains habitants de travailler sur leur commune, la mixité de fonctions participe à la création de lieux communs de proximité, c'est un vecteur de lien social face à l'isolement qu'induit l'habitat pavillonnaire.

## La nécessaire coopération public-privé

Pour garantir le succès de telles opérations, les collectivités doivent adapter leur règlement d'urbanisme en levant certains obstacles à la densification.

La loi SRU, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) offrent aux communes la possibilité de lever les interdictions de mitoyenneté, les règles d'inconstructibilité par rapport aux limites séparatives, ainsi que les contraintes de règles densitaires telles que le COS ou la taille minimale des parcelles constructibles.

Les communes ont donc toute liberté d'autoriser les occupations du sol qui correspondent à leur projet d'aménagement.

Le montage complexe public-privé demande une organisation rigoureuse de tous les partenaires : les promoteurs doivent s'intéresser au concept de maison de ville et de sa commercialisation, le travail de l'aménageur est de coordonner la réalisation des espaces publics et de l'habitat. Des économistes peuvent apporter leurs compétences pour tenir ces opérations dans des budgets serrés, garantissant la réussite de ces projets. Les collectivités, quant à elles, doivent s'engager sur des actions foncières afin de pouvoir proposer des terrains à des prix attractifs.

Enfin, il est important que les architectes, quasi-absents de la commande de maisons individuelles en France, puissent s'impliquer davantage dans les opérations de l'habitat individuel dense, en se rapprochant des promoteurs et par l'intermédiaire de programmes de recherches, de réalisations expérimentales ou de concours.

# Enquête de satisfaction sur le logement intermédiaire

## Au-delà des idées reçues...

Dans le cadre du programme " À la recherche d'un habitat et d'un urbanisme raisonnables " une enquête a été menée par Carole Grenet en 2006 auprès de résidents d'habitat intermédiaire au sein de la résidence Séguier à Nîmes et auprès des résidents d'habitat individuel en lotissement à Manduel.

D'après les résultats, il n'y a pas de différence significative de satisfaction entre ces deux populations interrogées. Dans l'habitat intermédiaire, la satisfaction est même plus grande que dans l'habitat individuel en lotissement pour la convivialité, pour la proximité des commerces et pour la proximité des transports urbains.

Une étude a également été menée pour analyser la perception de l'habitat intermédiaire par les habitants du lotissement de Manduel.

86% des personnes interrogées pensent que l'habitat intermédiaire est le plus adapté pour un jeune couple et pour des personnes âgées. 69% disent que c'est l'habitat où l'on se sent le plus en sécurité et 66% que c'est l'habitat le plus adapté pour une personne seule avec des enfants. D'après les habitants, l'habitat intermédiaire répond à une demande plus homogène de la population que l'habitat individuel tel qu'il se construit aujourd'hui.

*Ce travail est disponible en annexe.*

Carole Grenet a effectué un stage au CAUE de novembre 2005 à juillet 2006, dans le cadre de sa formation de Master 2 de "Psychologie sociale appliquée au domaine de l'environnement".



Résidence Séguier à Nîmes

