

Synthèse

Décembre 2015

Qualité de l'habitat

Nos façons d'habiter ont évolué, mais le logement occupe toujours une place aussi centrale dans nos vies. Des ménages plus petits ou variables, de nouvelles façons de cuisiner et de prendre les repas, de nouveaux loisirs, la fréquence des activités extérieures, les objets dont on s'entoure... tout cela a changé, sans perdre en importance ! Nos logements doivent répondre à ces nouvelles attentes, comme aux anciennes.

La Métropole Européenne de Lille s'est fixée dans son Programme Local de l'Habitat un objectif de construction de 6 000 logements par an. La MEL est soucieuse de leur qualité, c'est pourquoi elle a missionné l'Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole pour réunir une trentaine de professionnels du logement autour de cette thématique. Le travail de ce groupe d'experts a ainsi permis de relever les principes clé en matière de qualité à trois échelles (le quartier, l'opération, le logement) en s'appuyant sur l'analyse de 40 opérations locales réalisées et jugées exemplaires.

Pour compléter cette démarche, l'ADULM a sollicité aussi l'avis des habitants à travers une enquête menée au sein de trois opérations métropolitaines.

Le résultat de ces travaux prend la forme de deux documents, dont cette brochure vous donne l'essentiel. La MEL, l'ADULM et toutes les personnes qui ont donné de leur temps, espèrent que ce document vous incite à en lire davantage et, surtout – si vous construisez, faites construire, ou êtes amené à accompagner un projet –, à produire des logements de qualité, où l'on aime vivre.



L'ÉCHELLE DU QUARTIER



ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE DE L'OPÉRATION

- › **Privilégier un lieu d'implantation bien desservi** en transports en commun.
- › **Évaluer l'opportunité d'implanter une nouvelle desserte** en transports en commun si le secteur n'est pas bien desservi.
- › **Donner une place importante aux liaisons douces**, en facilitant leur accès, leur continuité et leur lisibilité.
- › **Œuvrer à la sécurisation des voies** en réduisant leur emprise, en choisissant une signalétique adaptée, permettant de ralentir les flux, en implantant des seuils.
- › **Réduire la place accordée à la voiture** au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...).



Choisir un lieu d'implantation bien desservi par les transports en commun et les modes doux



INTÉGRER L'OPÉRATION À L'ESPACE URBAIN

- › **Garantir la perméabilité des espaces nouvellement créés** en assurant leur continuité avec les espaces publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...).
- › **Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées** en travaillant sur les gabarits, les formes architecturales, l'implantation des bâtiments marquant les angles de rue, le choix des matériaux utilisés...
- › **Privilégier des maillages de voies** préservant des possibilités d'évolution du tissu.
- › **Créer une ambiance conviviale** en proposant une scénarisation des parcours, des espaces de respiration, des cheminements doux, un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants...



Créer des espaces de respiration appropriables par les habitants

INSÉRER L'OPÉRATION DANS LE PAYSAGE EXISTANT

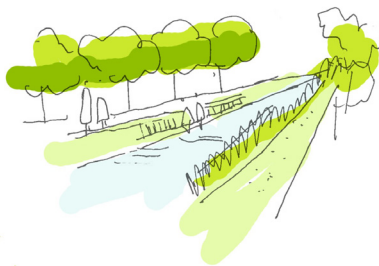
- › Prendre en compte les caractéristiques naturelles du site, les implantations précédentes et les usages du lieu.
- › Implanter le nouveau projet en veillant à respecter la topographie, les cônes de vue, les perspectives...
- › Réaliser un inventaire du patrimoine bâti remarquable.
- › Rénover les éléments patrimoniaux qui présentent un intérêt significatif.
- › Impliquer les habitants en amont de l'opération pour anticiper et concilier les différents usages.



Identifier le patrimoine bâti remarquable, évaluer l'opportunité de le conserver, le rénover

PRENDRE EN COMPTE LES ÉLÉMENTS NATURELS

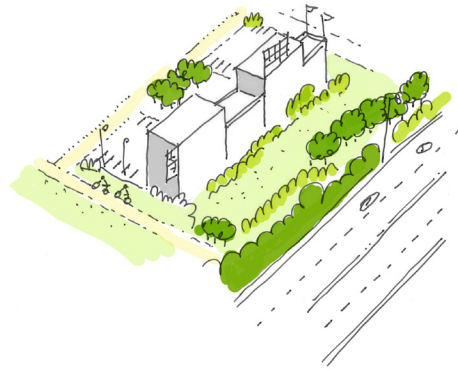
- › Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site en prévoyant par exemple le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleue).
- › Privilégier la plantation d'essences locales.
- › Programmer en amont du projet la gestion future de l'entretien des espaces végétalisés.
- › Respecter le cycle de l'eau dans la conception d'une nouvelle opération afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- › Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie en privilégiant les espaces verts et les jardins.
- › Proposer des aménagements compensatoires pour les surfaces imperméabilisées : récupération des eaux pluviales sur les bâtiments, création d'espaces de récupération d'eaux de pluie dans les espaces verts et les espaces publics (bassins, noues, fossés, mares...).



Préserver le cycle de l'eau et la biodiversité en maintenant une trame verte et bleue

RÉDUIRE LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

- › Identifier les risques (inondations, catiches...), nuisances (sonores, olfactives...) ou pollutions (atmosphériques, électromagnétiques) et limiter leurs impacts sur les habitants par des aménagements adaptés.
- › Éloigner au maximum les bâtis des sources de bruit en réfléchissant à leur implantation et à l'orientation la plus appropriée ; privilégier les continuités bâties, plus efficaces que les discontinuités pour réduire le bruit.
- › Évaluer la possibilité d'ériger des talus, murs anti-bruits ou bâtiments faisant office d'écran acoustique dont l'usage est peu sensible au bruit (local technique, parking silo, bâtiment d'activités) lorsque l'éloignement de la source de bruit n'est pas possible.
- › Prévoir des distances minimales de sécurité à titre préventif pour les pollutions électromagnétiques (antennes relais, lignes hautes tensions...).



Ériger des écrans acoustiques naturels ou bâtis

L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION



QUALIFIER LES LIMITES ENTRE ESPACE PRIVÉ ET PUBLIC

- › **Matérialiser la séparation entre le domaine privé et le domaine public** en lui trouvant la forme la plus appropriée : ensemble végétal, barrière, clôture, seuil (escalier, passerelle...), changement de revêtement de sol...
- › **Qualifier la limite** (hauteur, largeur...) afin de l'adapter au contexte urbain.
- › **Prévoir la gestion future de la limite.**



Matérialiser la limite par une barrière, une noue, un changement de revêtement...

ADAPTER LE TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE

- › **Choisir l'occupation la plus appropriée** des rez-de-chaussée en fonction du contexte de l'opération.
- › **Privilégier l'installation de locaux commerciaux ou d'activités en centre-ville ou dans une rue passante** pour participer à l'animation des lieux.
- › **Penser à la sécurisation des lieux, au respect de l'intimité et à l'animation du parcours pour le piéton** lorsque les rez-de-chaussée accueillent des logements ; pour cela une attention particulière peut être portée aux retraits par rapport à la voie, au niveau du plancher et à la disposition la plus appropriée des pièces.
- › **Éviter la constitution de murs aveugles** et préférer des ouvertures ou la pose de vitrages translucides permettant le passage de la lumière naturelle lorsque les rez-de-chaussée sont affectés à du stationnement ou des locaux techniques.



Choisir la meilleure occupation des rez-de-chaussée : commerces, logements, parking...

CONSTITUER DES ACCÈS ACCUEILLANTS

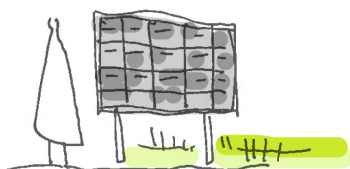
- › Éviter la création de recoins, de rampes automobiles béantes conduisant au sous-sol ainsi que les successions de portes de garage et les nappes de parkings.
- › Prévoir un adressage clair qui améliore la lisibilité des entrées.
- › Réaliser des entrées spacieuses et lumineuses utilisant la lumière naturelle ; privilégier de la même manière l'éclairage naturel des escaliers, paliers et couloirs.
- › Limiter le nombre de logements desservis par une même entrée ; limiter le nombre de logements sur le même palier.
- › Veiller à l'accessibilité et la praticité des différentes entrées.
- › Favoriser la création d'espaces de transition en termes d'architecture (sas, filtres, porches, différences de revêtement de sol...).



Créer une entrée spacieuse et lumineuse

INTÉGRER LES ÉDICULES TECHNIQUES

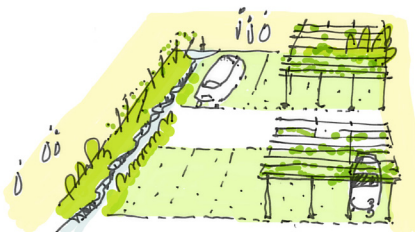
- › Prévoir l'intégration des édicules techniques (boîtes aux lettres, coffrets d'accès au gaz ou à l'électricité, câbles, antennes...) dans des murets, des haies, des clôtures...
- › Envisager de regrouper certains éléments techniques (boîtes aux lettres...), pour favoriser les rencontres entre voisins.
- › Définir l'emplacement des poubelles afin qu'elles ne viennent pas gêner la circulation sur l'espace public.



Regrouper les boîtes aux lettres, intégrer les emplacements poubelles

ORGANISER LE STATIONNEMENT

- › Organiser le stationnement à l'échelle de l'opération afin d'éviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement privé.
- › Aménager les entrées des parkings de stationnement en sous-sol de manière à prévenir les phénomènes de dégradation et d'installation d'usages informels.
- › Veiller au bon éclairage, si possible naturel, des parkings semi-enterrés afin d'offrir un espace plus sécurisé.
- › Apporter un traitement paysager aux parkings extérieurs en y plantant de la végétation et choisir un revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie.



Végétaliser les espaces de stationnement pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie

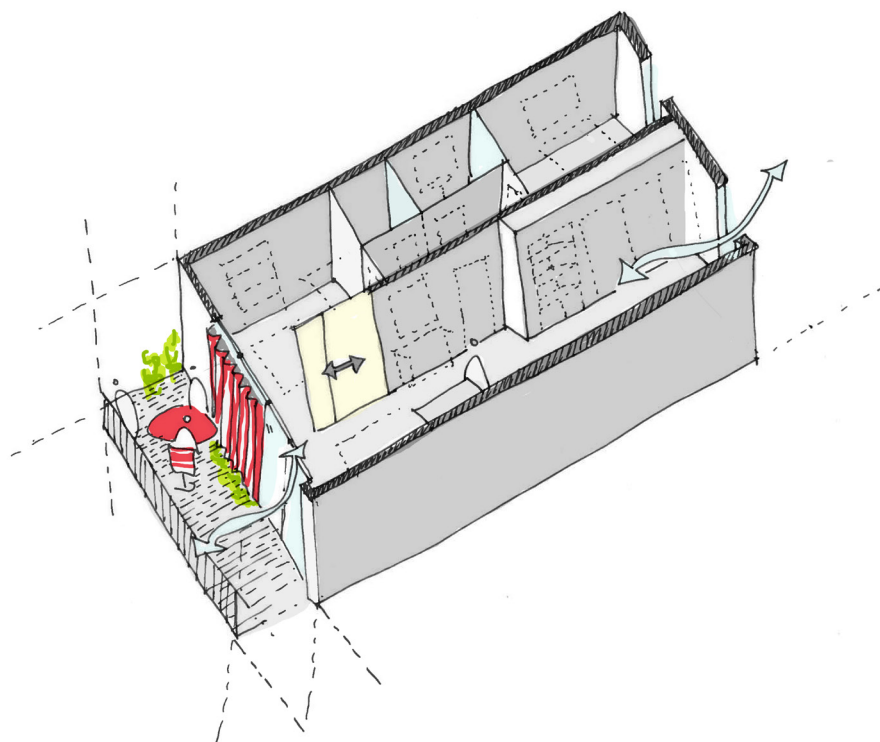
PROPOSER DES ESPACES COMMUNS CONTRIBUANT À LA CONVIVIALITÉ

- › Offrir des emprises confortables et sécurisées aux espaces extérieurs (voies vertes, aires de jeux, rues internes, petites places...) pour favoriser l'usage piétonnier.
- › Choisir un mobilier adapté (éclairages, bancs, poubelles...) et des matériaux qui participent à l'ambiance des lieux.
- › Identifier clairement la fonction des locaux techniques (locaux poubelles, garages à vélos...) et leur localisation au sein de l'opération.
- › Proposer des espaces communs partagés (terrasses, chambres d'invités, potagers...) en les pensant dès leur conception avec les habitants et en organisant au préalable leur gestion.



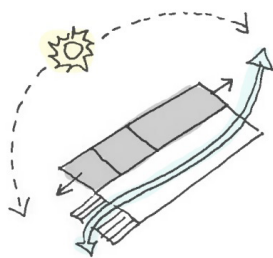
Proposer des espaces communs partagés : terrasse, potager...

L'ÉCHELLE DU LOGEMENT



VEILLER À LA QUALITÉ SANITAIRE DES CONSTRUCTIONS

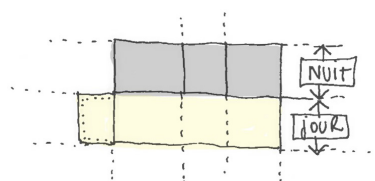
- › **Limiter les nuisances sonores** en garantissant une bonne étanchéité à l'air, en isolant les pièces de vie et les pièces de nuit, en choisissant des revêtements et des équipements adaptés.
- › **Favoriser l'arrivée de lumière naturelle** grâce à une implantation choisie en fonction de l'ensoleillement, des logements peu profonds, multi orientés, dotés de larges baies vitrées et de revêtements dont le rendement lumineux est important.
- › **Assurer une bonne qualité de l'air intérieur** en limitant les sources de pollution, en évacuant les polluants au plus près des sources et en informant les occupants sur l'entretien des systèmes de ventilation et sur l'intérêt d'aérer quotidiennement son logement, même en période hivernale.



Choisir l'implantation du logement en fonction de l'ensoleillement

MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

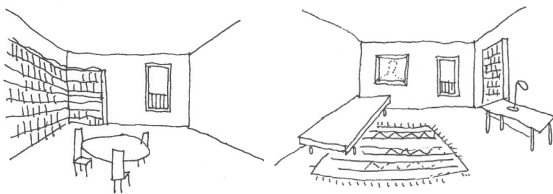
- › **Limiter les besoins énergétiques** par une conception bioclimatique des logements (orientation et dimensionnement des pièces).
- › **Prévoir une bonne isolation thermique** : l'isolation par l'extérieure est recommandée.
- › **Recourir aux énergies renouvelables** : solaire, chaudière bois, géothermie, réseau de chaleur à énergie renouvelable...
- › **Proposer des équipements efficaces** (chauffage collectif, réseau de chaleur...).
- › **Améliorer l'efficacité des installations** (chasses d'eau à volume variable, robinets-mitigeurs, limiteurs de débits, thermostats...).
- › **Installer des systèmes de récupération d'eau** notamment pour l'usage des toilettes.
- › **Informers et expliquer aux habitants les gestes du quotidien** : usage et entretien des équipements, collecte sélective...



Déterminer la répartition des pièces en fonction des éléments bioclimatiques

CONCEVOIR UN AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR AGRÉABLE ET FONCTIONNEL

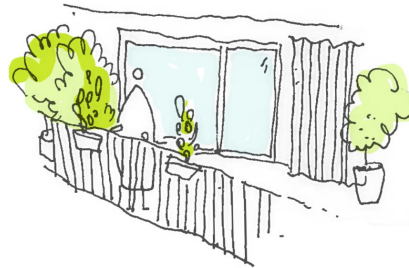
- › Privilégier la réalisation de logements traversants.
- › Répartir les pièces de vie et de services en fonction des nuisances extérieures, des vues et des vis-à-vis.
- › Préserver l'intimité des occupants en prévoyant une disposition adéquate des pièces et une fluidité dans leur distribution.
- › Concevoir des logements aux pièces faciles à meubler.
- › Prévoir des espaces de rangements conséquents : pièces annexes de type buanderie ou dressing, cellier, arrière-cuisine ou box individuel, des placards dans l'entrée et dans les chambres, des meubles de rangement intégrés sur les terrasses et balcons.



Créer des logements faciles à meubler

FAVORISER L'ACCÈS À UN ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF

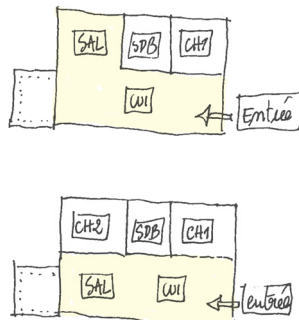
- › Concevoir des logements dotés d'espaces extérieurs privés : jardins, terrasses, vérandas, loggias, balcons...
- › Privilégier les ouvertures vers des rues calmes et éviter les vues plongeantes ou les vis-à-vis pour préserver l'intimité.
- › Prévoir l'installation de matériaux appropriés pour les balcons ou de végétations pour les clôtures afin d'éviter l'utilisation de canisses.
- › Garantir des dimensions suffisantes pour avoir un espace de détente assez grand pour permettre l'accueil de mobilier (tables, chaises...).



Concevoir des logements dotés d'espaces extérieurs privés

PRÉVOIR DES LOGEMENTS ADAPTABLES

- › Prévoir des cloisons mobiles notamment entre la cuisine et le salon ou entre deux chambres adjacentes.
- › Envisager la réalisation de logements au « plan neutre », c'est-à-dire constitués de pièces de taille équivalente qui peuvent être affectées selon l'évolution du ménage ou des intérêts.
- › Étudier l'opportunité de prévoir une chambre autonome pouvant être selon les besoins connectée ou non au logement principal via une porte et une entrée indépendante.
- › Utiliser un mode constructif permettant des transformations à long terme (poteau-poutre plutôt que voile béton).



Prévoir des cloisons mobiles pour faire évoluer le logement

EN SAVOIR PLUS...



Retrouvez l'intégralité des travaux menés lors des ateliers, illustrés par de nombreuses opérations de la Métropole dans le Guide Qualité de l'Habitat.

www.adu-lille-metropole.org/documentbibliotheque/pdf/1766.pdf



web



Découvrez le résultat des enquêtes auprès des habitants de la métropole, menées pour compléter les réflexions partagées par les professionnels du logement.

www.adu-lille-metropole.org/documentbibliotheque/pdf/1767.pdf



web

Directeur de publication: **Oriol CLOS**
Responsable de publication: **Mathilde BALLENGHIEN**
Rédaction: **Jeanne KOSTRZ**
Dessins: **Pauline BEHR et ERIC GAGNAIRE**
Photos: **ADULM**