

PROPOSITIONS/ INSPIRATIONS POUR L'EVOLUTION URBAINE QUALITATIVE DE 2 PARCELLES RURALES EN DENT CREUSE



Dans le cadre de la démarche d'élaboration du
PLU – CATILLON sur SAMBRE – 17/03/23



CONSEIL
D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT
DU NORD

2 parcelles de prairie enclavées dans le tissu urbain rural du village avec un cheminement piéton latéral à valoriser

Des terrains en transition entre le tissu bâti dense et continu du centre bourg et le tissu plus lâche et ouvert sur les cœur d'îlots prairiaux de la périphérie du centre.

SURFACES DES PARCELLES :

-1600 M2 Parcelle Nord

-3000 M2 Parcelle Sud

Fourchettes approximatives de densité possible :

De 7 logements minimum (15 logts / ha)

à 12 logements max (26 logts/ha)



Un contexte bâti et paysager rural de qualité a respecter et valoriser

OBJECTIFS

Travailler les 2 parcelles ensemble avec un programme commun de logements et/ou équipements alliant exigences de qualité en termes

- **architecturaux** : Respect et intégration dans le tissu bâti traditionnel environnant (volumes, implantation/ rue, matériaux toiture et murs) et environnementaux (HQE, passif, BBC...)
- **d'espaces extérieurs** : espaces publics, privatifs et partagés (respect et valorisation des haies, bosquets et arbres locaux d'intérêt), maximum de surfaces perméables ou plantées.



Un programme autour de logements adaptés – personnes âgées

OBJECTIFS

Travailler les 2 parcelles ensemble avec une base de programme commun de logements et/ou équipements comme un béguinage

- **architecturaux** : Respect et intégration dans le tissu bâti traditionnel environnant (volumes, implantation/ rue, matériaux toiture et murs) et environnementaux (HQE, passif, BBC...)

- **d'espaces extérieurs** : espaces publics, privatifs et partagés (respect et valorisation des haies, bosquets et arbres locaux d'intérêt), maximum de surfaces perméables ou plantées.

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

HONDEGHEM (59) RÉSIDENCE SAINT PIERRE

S'inspirer des formes anciennes pour retrouver intimité et convivialité



L'opération est portée par la commune et le bailleur HLM Logis 62. Le maire souhaitait offrir à sa population âgée un habitat locatif sur le lieu de son activité passée et dans son **cadre de vie habituel**.
La réalisation fut **primée au Palmarès national** de l'habitat en 1985.
Le projet est exemplaire : sur un terrain de **0,4 ha**, il articule 16 maisons individuelles pour personnes âgées, un local collectif et un logement de fonction autour d'espaces publics de proximité. La maison commune est utilisée comme **bibliothèque et lieu de réception** ouvert à tous.
Les maisons basses et de plain-pied sont disposées soit **en bande soit autour de cours et de clos**. Les espaces extérieurs créent une réelle **ambiance conviviale** et connectent l'opération avec le centre du village, en mode doux. Les modes de vie récents ont cependant poussé à agrandir le stationnement initial.

La résidence est composée autour de cheminements piétonniers en reprenant des formes urbaines traditionnelles, dans **l'esprit du paysage rural environnant** : simplicité des volumes et des façades, pentes de toitures marquées, alternance de pignons en briques et de façades longitudinales enduites.
Cette grande **sobriété** est cependant animée par l'application de coloris plus lumineux sur les portes et les volets et par le marquage du sous-bassement.



Bien que limitées à de petits types (2 à 3 pièces), les habitations sont bien conçues, **facilement aménageables**, et enrichies de **références aux foyers anciens** (entrée, cheminée...). L'architecte a privilégié les orientations sud, ouest et est pour les séjours et a veillé à l'intimité et à la **luminosité des espaces de vie**. L'ouverture de la cuisine sur le séjour élargit les vues et facilite les déplacements des **personnes à mobilité réduite**. Le logement propose aussi de nombreux **rangements**.
De dimension modeste, les jardins plantés contribuent à enrichir la qualité des lieux et assurent une vraie **intimité** à l'habitant par la qualité des limites (haies arbustives) et par **l'attention portée aux vis-à-vis**.

Les perspectives multiples sur le paysage constituent des repères utiles aux visiteurs et contribuent à la qualité du cadre de vie.



Une autre vie s'invente ici

Sources : CAUE 59, Pour un habitat de qualité en Flandres, Anny Tronquoy

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

VIEILLE ÉGLISE (62) BÉGUINAGE

S'insérer dans le grand paysage en recréant des paysages intimistes



Inauguré en **2011**, le béguinage est accompagné d'un **verger**, d'un parking et de **courettes intimistes**. Il accueille 15 logements, soit 1 460m² de SHON et 7 400m² d'aménagements extérieurs. Les bâtiments ont le label Qualitel HPE et le projet a reçu le **Grand Prix d'Architecture** des Hauts-de-France de 2018.
Budget : 1,4 M€ HT dont 1 295 000 € HT pour la construction et 700 000 € HT d'aménagements extérieurs.
Partenariats : Habitat 62/59 300 k€, Région 93 k€, Ministère de l'intérieur 15 k€ et Etat 4 k€.



L'unité de vie est de **plain-pied**, mais un petit nombre de T3 profite d'une chambre à l'étage. Les volumes ainsi créés offrent un séjour en double hauteur et marquent des points hauts qui s'émancipent en chevauchant les murs d'enceinte.
Tous les logements sont **traversants** et sans fenêtre sur les espaces partagés.

Les Paysages: intérieurs et alentours
Le paysage est le **point de départ** de cette réflexion urbaine et sociale : profiter de la forme rare de ce Watergang courbé, qui inspire la position des bâtiments et redessine l'entrée du village.
Le projet apporte une **modernité discrète**: simplicité des formes, choix des coloris (menuiseries en bois sombre), environnement sobre sans être austère, rigoureux sans être radical...
Mais il respecte aussi le **tissu historique** : relation au vent et à la lumière, des formes allongées, des matériaux locaux (bois, brique).
La **végétation** apporte une manière de distribuer l'ombre et l'humidité dans des ambiances qui peuvent être très sèches. L'éclairage reste **sobre** et économe : seulement quelques appliques discrètes.



La forme urbaine est partagée, agencée autour de courtes, avec une étude précise des perspectives et des vis-à-vis.



Une autre vie s'invente ici

Sources : Pierre Bernard architecte, Leblanc-Vénacques paysagistes, Ghesquière-Dierickx économiste, Real Infra BET VRD

Un programme autour de maisons individuelles groupées ou non

OBJECTIFS

Travailler chacune des parcelles en fonction de sa capacité mais avec une unité dans les volumes, les matériaux et une homogénéité de traitement des espaces extérieurs.

Pour rationaliser l'espace, penser à mutualiser les espaces de stationnement, les locaux poubelles, vélos...voire à créer de petits équipements communs : Cour, verger, potager ...

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

LANGOUËT (35) LA PRAIRIE MADAME

Permettre à tous d'habiter en harmonie avec le paysage



Une démarche globale :
une Charte ADDOU, extension et rénovation HQE pour la mairie mais aussi l'école, restauration traditionnelle de l'église, produits bios locaux à la cantine, une chaudière bois pour le pôle enfance, des toitures photovoltaïques qui compensent la consommation communale...

La commune a choisi de **densifier pour protéger ses terres agricoles** : un protocole de vigilance avec la SAFER préempte et affecte les terres en vente à de l'agriculture maraîchère biologique, en partenariat avec Agrobio 35. Elle réalise donc, dans cet esprit, en 2007 un lotissement sur un terrain de 3 790m², avec 64 demandes dès son lancement en 2004.

Coût de l'opération : 245 k€ HT
Coût des constructions : de 132 k€ à 173 k€ TTC
Parcelles : de 284 à 484m²
Surface habitable : de 106 à 119 m²
20% d'aide financière communale pour l'achat des cuves.



Des **économies** possibles grâce à des voieries réduites, peu de candélabres, une gestion de l'eau en surface et une régie communale.

Pour moduler les coûts, certains foyers ayant décidé de n'aménager qu'une partie du bâti dans un **premier temps**.

La municipalité **craignait que le règlement soit trop contraignant pour le public ciblé** (réservé au primo-accédants avec des **revenus bas** et moyens). Pour lever cette crainte, elle prolonge le contrat des **architectes** en leur demandant de concevoir des plans de deux types de maisons.

Une réussite : tous ont signé avec l'équipe d'architectes, et dans le bourg, les maisons se ressemblent toutes, sans être exactement les mêmes.

Les **matériaux sont respectueux de l'environnement et de la santé des usagers** : bois et bio-briques enduites à la chaux.

Les ouvertures au sud sont privilégiées, les eaux pluviales sont récupérées et réutilisées, les maisons sont chauffées au bois ou par un aérotherme (aire eau + plancher chauffant) et disposent de chauffe-eau solaires.

Pour s'inscrire dans le paysage et les trames locales : les parcelles sont de petite taille et séparées par des **haies bocagères**, les clôtures sont en **saule tressé**, les talus sont plantés, un **verger** a été créé...



Sources : BRUDED, Atelier d'architecture Georges Le Garzic & Bernard Menguy

Une autre vie s'invente ici

9 parcelles avec maisons individuelles dont 6 avec une mitoyenneté

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

VILLENEUVE D'ASCQ (59) MAISONS INDIVIDUELLES EN CLOS

Imbriquer les espaces privés pour préserver l'intimité et économiser l'espace



Réalisés en 2008 par le bailleur Sedaf, ces 5 logements (T5) en accession à la propriété se situent rue Rondeloir à Villeneuve d'Ascq. La densité de 22 lgts/ha permet aussi une certaine mixité en **variant les superficies des parcelles** (de 208 à 544 m²).

La **réinterprétation des codes architecturaux ruraux** permet d'économiser l'espace par la mitoyenneté et le regroupement du stationnement à l'aide d'une organisation en clos.

Dans cette configuration, le stationnement visiteur a cependant été sous-estimé. L'orientation des jardins n'est pas optimale, mais est compensée par des surfaces plus généreuses.





Les volumétries sont simples, avec des jeux de « **décalage** », inspirée de l'architecture traditionnelle.

Les **matériaux** sont de qualité et durables : brique peinte et tuiles en terre cuite.

Forme urbaine - le projet s'inspire de l'organisation des fermes à cour carrée, en transposant :

- ✓ le porche qui permet la privatisation de l'ensemble (en copropriété),
- ✗ la cour intérieure qui distribue les différents logements,
- ✗ les éléments techniques, comme les locaux techniques et les abris poubelles prennent la forme de petites dépendances intégrées à la composition d'ensemble,
- ✗ d'autres éléments, comme des passages couverts, des débords de toiture ...



Source : Ad'auc

Une autre vie s'invente ici

2 ensembles de maisons avec jardin, groupées autour d'un cour commune

Un ensemble d'habitat social individuel locatif

OBJECTIFS

Rentabiliser l'espace et les coûts en groupant les logements dans les mêmes volumes,

Intégrer les formes dans l'esprit du bâti traditionnel.

Penser l'organisation d'ensemble des parcelles avec un préverdissement et l'aménagement des cheminements piétons avant les constructions.

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

BEUVREQUEN (62)

LE COURTIL DE L'ÉGLISE LOTISSEMENT COMMUNAL

Créer un cadre pour l'accueil des nouveaux habitants, qui respecte le paysage

La réflexion a démarré par une étude paysagère afin de comprendre les atouts et contraintes du territoire. Elle a permis de **choisir judicieusement le terrain** acquis avec l'aide de l'EPF et d'enrichir le PLU.

En 2010, la **maîtrise d'ouvrage communale** a permis de bousculer les habitudes et créer un cadre de vie de meilleure qualité par rapport aux lotissements habituels: **préverdissement, concertation, maîtrise des coûts, mixité, densité, station d'épuration, noues, bassin,...**



36 logements, 17 lgt/ha très audacieux avant la mise à jour du Scot

«C'est le projet qui s'adapte au terrain et non l'inverse»
Le traitement paysager du projet est exemplaire avec des **cheminements doux**, une voirie réduite, des essences locales plantées en **préverdissement**, des noues, un bassin tampon et des franges paysagères qui assurent un cadre de vie agréable.

La plupart des **clôtures sont végétalisées et perméables**. Les espaces intersiteciels accueillent la biodiversité et deviennent des terrains de jeux ou des poulaillers.

«Vivre ensemble plutôt que vivre dans une ville dortoir»
Une grande liberté architecturale a été laissée aux acquéreurs, diminuant la part de mitoyen initialement prévue et l'homogénéité architecturale des lots libres. Un **architecte conseil** et plusieurs **réunions entre futurs acquéreurs** ont permis d'instaurer une réelle cohésion au sein du quartier.

Les habitants ont eu la chance de s'installer sur un terrain déjà arboré et dont les voisins étaient déjà familiaux.

La liberté du règlement a notamment permis l'**émergence d'une maison économe avant-gardiste sur le territoire** : volume compact, ossature bois, ouate de cellulose, panneaux solaires pour l'eau chaude, VMC double flux, poêle à bois et cuve de récupération des eaux pluviales raccordée au réseau de la maison.

Pour **montrer l'exemple**, les 8 logements sociaux sont de qualité **BBC**, avec une **orientation** des jardins optimale (plein sud) et une architecture se mariant parfaitement avec l'espace public et l'église. Ils permettent aussi d'apporter plus de mixité. Le budget alloué aux bâtiments étant de 994 639,15 €. Aides : DGE, agence de l'eau, FRAMEE, GRMU, FDEP, EPF, Pnr, BDCCO, CCT2C.



Source : Agence Philippe Thomas

Une autre vie s'invente ici



8 logements sociaux locatifs dans 2 volumes avec garages groupés et jardins arrière.
Formes architecturales inspirées des volumes et des couleurs traditionnels de l'église située en face

Habitat individuel et petit collectif

OBJECTIFS

Mixer individuel en accession et collectif locatif avec diversité de typologies.

Maisons aux matériaux naturels et performances énergétiques

Intégrer les constructions dans le paysage et le végétal

Gérer les eaux pluviales à la parcelle (par la récupération et l'infiltration)

Proposer des espaces paysagers communs

PARC NATUREL RÉGIONAL DES CAPS ET MARAIS D'OPALE

AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

LANGOUËT (35)

ECO-HAMEAU DE LA PELOUSIÈRE

Donner la main aux habitants sur la qualité de leur cadre de vie



L'intercommunalité délègue la maîtrise d'ouvrage à la commune pour l'aménagement d'un lotissement sur ce terrain d'environ 1ha, dont les prix de vente resteront dans la moyenne départementale afin de rendre un habitat sain **accessible à tous**.
En 2011, 18 logements (49 à 95m²) sont créés : 12 maisons et un collectif de 6 logements.



Coût de construction des maisons en bois (2009) :
SHOB : 1000€/m² - SHON : 1319 €/m²
- SHAB : 1510 €/m²



Une démarche participative et solidaire :
Le projet a été présenté lors de 3 réunions publiques, puis un groupe de 42 personnes intéressées par le projet a été informé via 5 **réunions de présentation et d'échanges**.

Le **chantier d'auto construction** avec les Compagnons Bâisseurs a permis de favoriser le dispositif d'accession sociale par l'assistance technique et matérielle des habitants pour la **réalisation des éléments extérieurs** (celliers, abris de jardin, murets, appentis, carports, clôtures, portillons et poteaux à linge), cadré par un contrat d'assistance.

Des travaux étant préalablement identifiés avec les architectes d'Habitation Familiale (menuiserie et maçonnerie) : un procédé qui rend **autonomes et acteurs les habitants, tout en étant reproductible**.

Un programme qui a aussi contribué à la **culture environnementale** d'Habitation Familiale et permet aujourd'hui de développer des recherches sur des concepts constructifs innovants.

Réduire la place de la voiture :
X des circulations internes piétons et cycles
X une voirie de 3,5m de large
X des stationnements en carports pour discipliner le stationnement
X des espaces communs végétalisés



Sources : BRUDED, les Compagnons Bâisseurs Bretagne, Habitation Familiale

Une autre vie s'invente ici



6 logements locatifs sociaux en collectif et 12 maisons en accession. Terrains privatifs entre 266 et 495 m². Densité 18 logts /ha. Logements BBC avec eau chaude solaire et chaudière bois; stationnements en car port