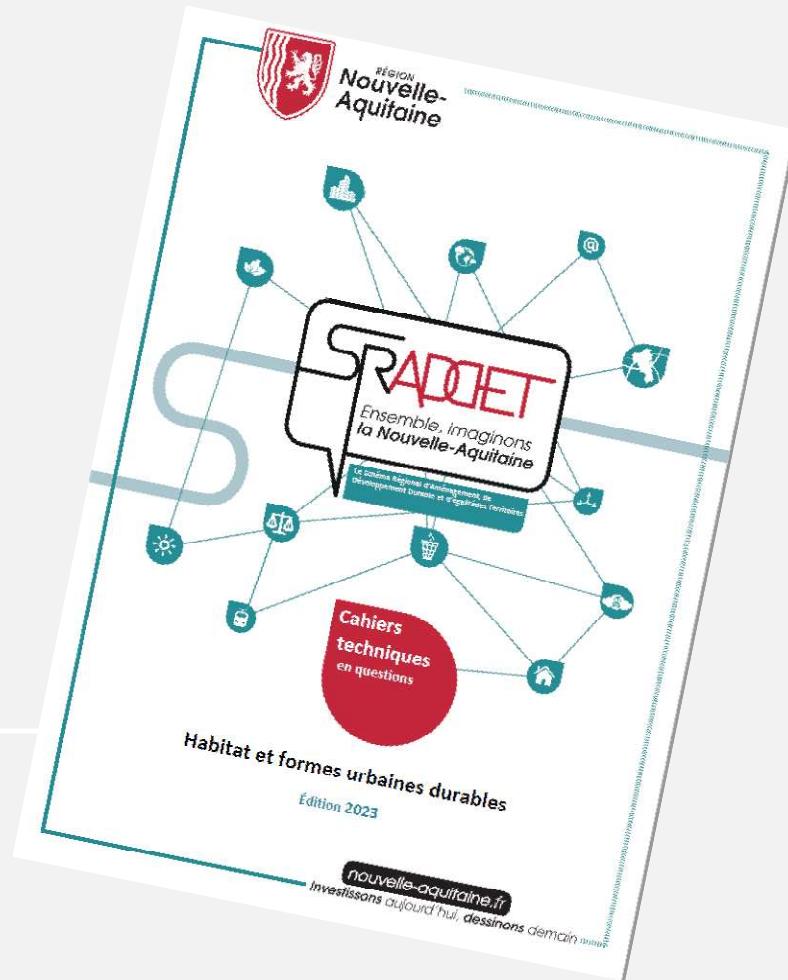


Habitat et formes urbaines durables

Présentation du cahier de références



Club Observation et stratégie foncière

Formes urbaines & consommation d'espaces

#1 Habitat individuel en transitions

30/06/2023

Porter un regard sur des projets exemplaires

Répondre aux enjeux de sobriété foncière et environnementale

Une **approche systémique** ; à **différentes échelles**, orientée vers les attendus des parties prenantes (usagers/acteurs de la fabrique urbaine).

Sortir d'une appréciation essentiellement subjective des projets, donnée par des représentations collectives /communication qui encouragent les postures «**j'aime/ j'aime pas**».

Appréhender la dimension financière de l'opération avec la contrainte d'un **prix de sortie cohérent avec la réalité du marché local**.

Interroger l'opportunité d'un futur programme avec un impératif : **CONSOMMER MOINS ET CONSOMMER MIEUX**.



HABITAT ET FORMES URBAINES DURABLES

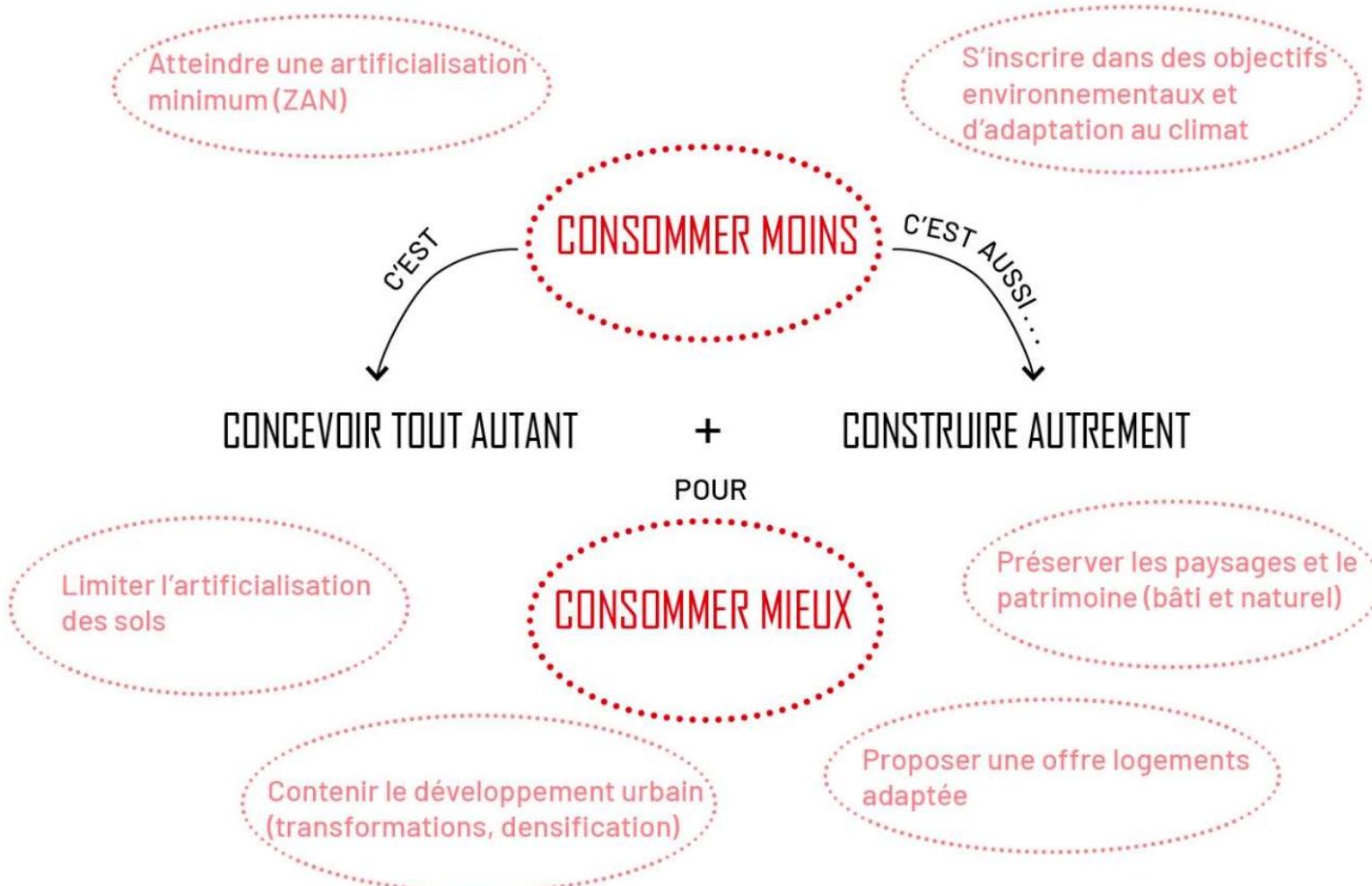
en 5 questions

Au sommaire :

1 - Comment consommer MOINS et consommer MIEUX ?	6
2 - Comment développer des projets de qualité ?	7
3 - Comment distinguer les processus de projet ?	7
4 - Comment distinguer les projets en fonction de leur nature et situation ? .	8
4.1/ <i>Les enjeux de la réhabilitation et de la rénovation des bâtiments existants dans la densification des bourgs et des villages</i>	9
<i>Les enjeux, potentiels et modalités de valorisation du bâti existant</i>	
<i>Qualification des opérations</i>	
<i>Valeur patrimoniale/Mémoire des lieux</i>	
<i>Coût d'investissement</i>	
<i>Réhabilitation, démolition-reconstruction : comment choisir ?</i>	
4.2/ <i>Les enjeux généraux pour les opérations d'habitat en réhabilitation, en démolition/reconstruction, ou en neuf</i>	12
<i>Cycle de vie et coût global d'un bâtiment</i>	
<i>Émission de GES</i>	
<i>Réduire la consommation des matériaux de construction</i>	
<i>Limiter la production de déchets (loi anti-gaspillage et économie circulaire)</i>	
<i>Les défis de la construction neuve et de l'extension urbaine « non évitable »</i>	
5 - Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ? .	15
<i>Les critères d'analyse</i>	15
<i>Fiches d'exemples</i>	18

Comment consommer MOINS et MIEUX ?

Faire de l'apparente contrainte un atout pour le développement des territoires



Comment développer des projets de qualité ?

Sortir des lieux communs

«On a de la place»

Développer c'est forcément s'étaler

«Je sais ce que souhaitent les gens »

Une posture d'experts qui **figent par à priori les programmes** et une **perspective d'accueil idéalisée à l'encontre des réalités socio-démographiques du territoire.**

«Ce n'est pas grave, des solutions existent»

Les **limites de la consommation foncière «compensée»**

«On a le temps»

Ne pas prendre la mesure du défi à relever



S'interroger sur la pertinence d'un projet



Observer pour adapter la production aux besoins réels des habitants



S'engager pour minimiser les impacts d'une opération sur son environnement



Impulser le changement dès à présent

Comment distinguer les processus de projet ?

Une offre d'habitat plus ambitieuse dans les territoires c'est ...

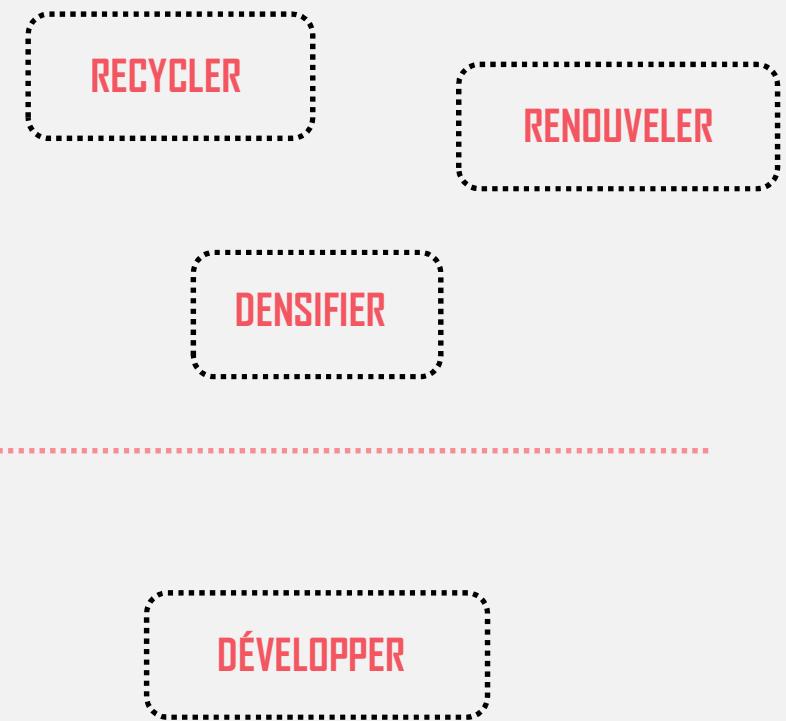
DES MANIÈRES DE DÉVELOPPER
SANS DÉNATURER LES ESPACES

Proposer des modèles alternatifs à l'extension urbaine

> en requalification du bâti existant, densification par comblement de dent creuse, transformation du patrimoine en place, ..

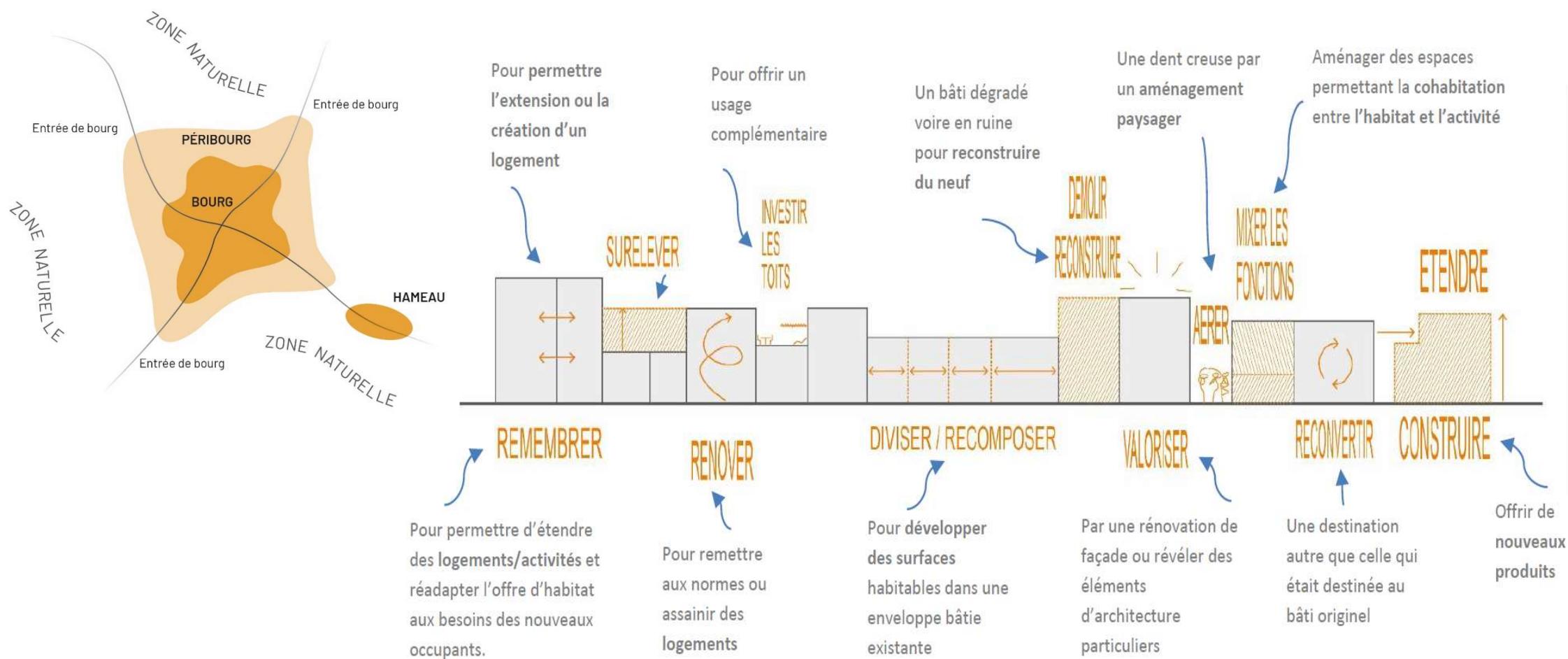
Proposer des nouveaux modèles d'habiter

> implantation de nouveaux programmes, formes en faveur d'une intensification des usages (exigence de rationalité, performance, intégration de nouvelles modalités de faire..)



Comment distinguer les projets ?

En fonction de leurs nature et situation



Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ?

Les critères d'analyse

BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses aux **besoins essentiels des habitants**

- TRANQUILITÉ**
- Circulation douce, apaisée
 - Besoin d'intimité
 - Solidité des ouvrages

CONFORT

- Thermique été/hiver
- Acoustique
- Volumes/distribution

- SANTÉ**
- Qualité de l'air
 - Distance aux activités à risque

BIEN-ÊTRE

- Luminosité
- Espace extérieur privatif
- Proximité d'espaces verts
- Nature en ville/place du végétal
- Calme

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Esthétique
- Identité
- Retour sur investissement

Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ?

Les critères d'analyse

BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec des enjeux environnementaux croissants

SOBRIÉTÉ

- Énergétique
- Préservation des ressources
- Pérennité des constructions

CONSTRUIRE AUTREMENT

- Valorisation de la filière locale
- Modèle de production
- Réemploi
- Recyclage

DIMENSION SOUTENABLE

- Coûts/gestion/entretien
- Valeur/intensité des usages
- Cycle de vie

SALUBRITÉ

- Ventilation
- Orientation
- Isolation

Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ?

Les critères d'analyse

BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir des programmes résidentiels adaptés

LOGIQUES

D'IMPLANTATION

- Insertion et cohérence urbaine
- Limiter les déplacements motorisés
- Proximité des services/ équipements
- Insertion des formes /compacité

MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Participatif/co-construction
- Réversibilité/flexibilité/adaptation à l'évolution des modes de vie/usages temporaires
- Montages singuliers, droits d'usage/de propriété

VULNÉRABILITÉ

- Marges de recul/lisières (phytosanitaire, incendie, préservation des espaces naturels...)
- Distance aux activités agricoles

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Proposer de nouvelles façons d'habiter/cohabiter ; intergénérationnel, mutualisation, services communs...

REFORCER LE COLLECTIF

- Redynamisation du territoire
- Renforcement des liens/partages
- Solidarité
- Services rendus à la population (ceux qui sont là et ceux qui vont arriver)

Des références pour illustrer des situations et inspirer

Fiches

Le **contexte** de l'opération

Les **données** essentielles

Des **plans repères** et illustrations

Un **décryptage** de critères remarquables

ÉTENDRE UN CŒUR DE BOURG - 14 logements individuels locatifs
Le Hameau des Chaumes

Grignols est une commune située à 15 km environ au sud-est de Bazas, dans le sud Gironde.

Le terrain est situé en secteur malleable du **peuplement**, en bordure de départementale, dans un environnement urbain proche d'un équipement sportif (stade municipal) et d'une zone d'activités artisanales et de services. Le programme complète un bâtiment déjà existant comprenant des logements locatifs. La voie interne permet de déniveler le foncier, d'y adosser l'offre de stationnement et, est potentiellement prolongeable vers une voie secondaire. Le secteur est doté d'une liaison clouée vers le bourg.

Les deux nouveaux îlots bâtis et la construction existante encadrent un espace collectif payager généreux qui accueille des jeux pour enfants et des mobilier invitent au partage (table de pique-nique et banc gradin). L'ensemble permet d'optimiser fortement le foncier consommé (14 logements sur un demi-hectare environ), montrant qu'il est possible de concilier la densité et le maintien d'espaces extérieurs à valoriser dans un contexte rural.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Grignols (33)
Population : 669 habitants [source INSEE 2020]
Année : 2022
Maître d'ouvrage : Gironde Habitat
Maître d'œuvre : Dominique Lambert architecte
Taille de la parcelle : 5 968 m²
Nombre de logements : 14 logements individuels (32 places de stationnement)
Surface de plancher : 1 567 m²
Coût : 2 007 880 HT
Opération subventionnée : –
Prix acquisition foncier : Cession foncier communal

© Crédits photo : Dominique Lambert



32

a'urba **GRADDET** Ensemble imagine la Nouvelle-Aquitaine **Investissons aujourd'hui, dessinons demain**

BIEN CHEZ SOI
Apporter des réponses aux besoins essentiels des habitants

BONHEUR

- L'implantation des unités bâties autour de la place paysagée permet une mise à distance entre les logements, limitant les vis-à-vis et favorisant l'intimité.
- Chaque logement dispose d'un jardin privatif en plus de la place centrale communale.

BIEN ÊTRE

- L'implantation des unités bâties autour de la place paysagée permet une insertion du projet au sein de son environnement et contribue à la qualité des espaces.
- Les logements sont regroupés par 2 ou 3, réinterprétant la volumétrie du bâtiment local existant, alliée des unités d'habitation en deux étages.
- L'implantation des constructions varient du RDC au R+1, représentant la diversité des constructions et de l'utilisation de matériaux clairs, enduit doux et bardage bois.

CONFORT

- Confort thermique lié aux performances d'isolation.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- La végétalisation des franges de l'opération permet une insertion du projet au sein de son environnement et contribue à la qualité des espaces.
- Les logements sont regroupés par 2 ou 3, réinterprétant la volumétrie du bâtiment local existant, alliée des unités d'habitation en deux étages.
- L'implantation des constructions varient du RDC au R+1, représentant la diversité des constructions et de l'utilisation de matériaux clairs, enduit doux et bardage bois.

TRANQUILLITÉ

- Les débats s'adaptent à l'environnement; plus ou moins espacés, selon le type de cohésion (débats opaques côté stade, grillages et végétalisés, avec mur et soutènement).
- Une circulation pensée pour les piétons.
- Un espace central payager, pensé comme un micro-parc résidentiel, et destiné à la convivialité entre les résidents (jeux, espace de rencontre).

BIEN AVEC LA PLANÈTE
Faire avec des enjeux environnementaux croissants

SOBRIÉTÉ

- Economies d'énergie dans les consommations liées aux performances thermiques d'isolation.
- Le recours au bois et à la paille matériaux permet un aménagement durable et bénéfique pour l'économie locale. Au total, ce sont 123 tonnes de matériaux biosourcés qui ont été utilisés sur cette opération. **Grande Histoire**

SALUBRITÉ

- Utilisation de la paille qui est un très bon isolant, facile d'approvisionnement.

DIMENSION SOUTENABLE

- Economie d'énergie avec des bâtiments sobres disposant de qualités thermiques performantes, à faible impact environnemental.

BIEN AVEC LES AUTRES
Soutenir des programmes résidentiels adaptés

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Une organisation qui recherche la réduction des emprises de voirie, les espaces circulés sont majoritairement dédiés aux modes actifs.
- Le bâtiment existant est totalement intégré à la composition d'ensemble, autour de la place centrale.
- Une proximité au centre-bourg avec des commerces à 500 mètres de l'opération.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Les maisons disposent de celliers et certains logements d'un local vélos.

RENFORCER LE COLLECTIF

- L'espace central en cœur d'opération et couvert, permet d'offrir un espace public de rencontre entre habitants.

33

a'urba **GRADDET** Ensemble imagine la Nouvelle-Aquitaine **Investissons aujourd'hui, dessinons demain**

Étendre un cœur de bourg

Le Hameau des Chaumes - Grignols

Gironde Habitat /
Dominique Lambert architecte

BIEN AVEC LES AUTRES

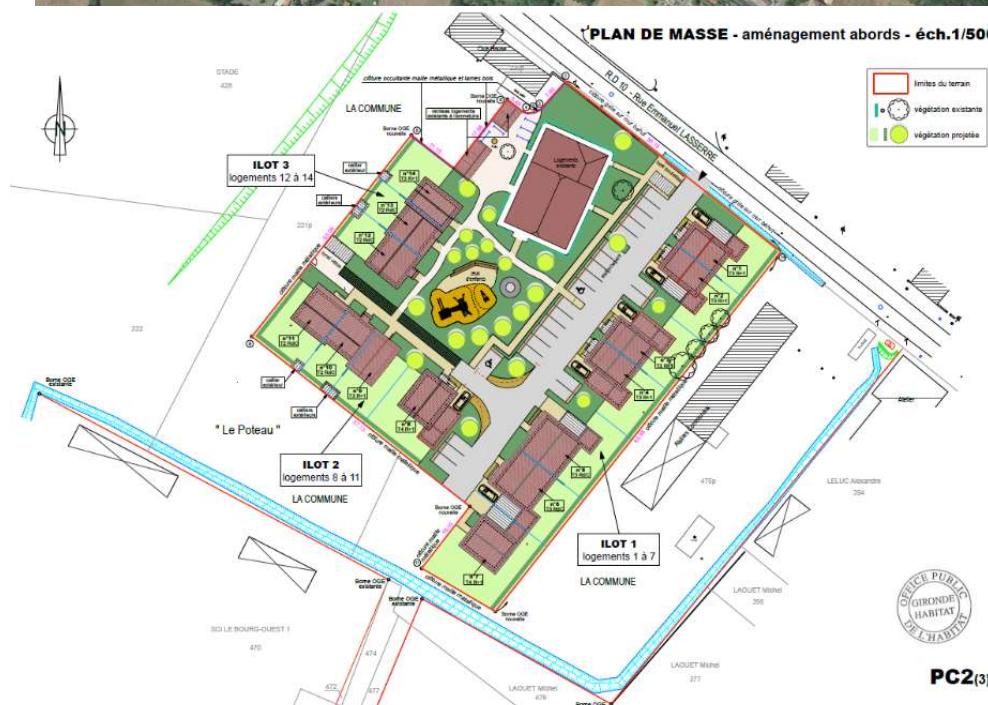
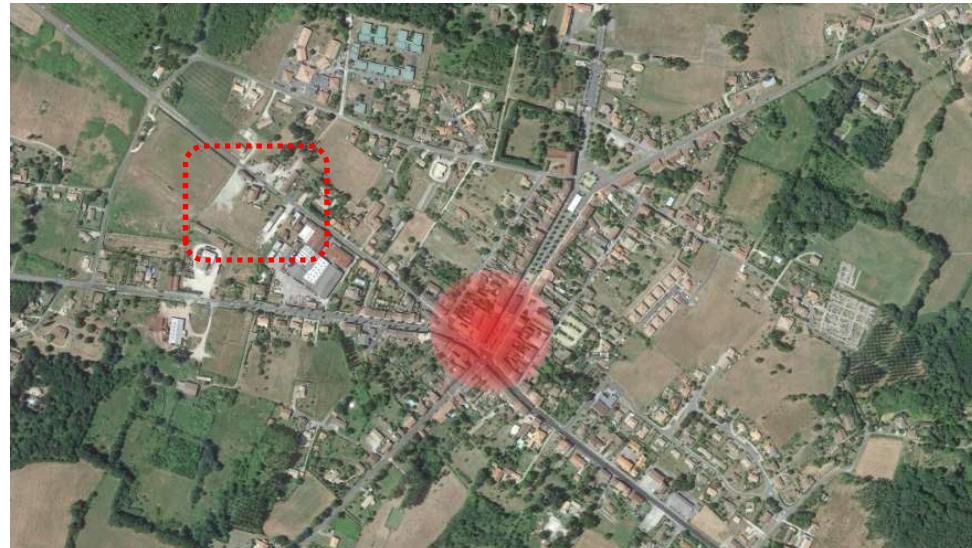
Soutenir des programmes résidentiels adaptés

Une **situation pertinente** à proximité du bourg et proche d'équipements communaux. Le maintien d'un bâtiment de logement réhabilité.

Une **composition urbaine sensible** réinterprète les formes vernaculaires des « courées » en cœur de bourg en proposant des formes urbaines compactes autour d'un espace commun central et intégrant le bâti existant à l'opération nouvellement créée.

Un **développement urbain rationnel** fondé sur la topographie existante, la réduction des emprises de voirie et une optimisation des emprises bâties au profit de la création d'espaces verts généreux en continuité de la trame paysagère.

La **création de 14 logements individuels** et 32 stationnements concentrés le long de l'unique voie carrossée qui désenclave le site.



Étendre un cœur de bourg

Le Hameau des Chaumes - Grignols



BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses aux **besoins essentiels des habitants**

Une **offre de logements adaptée** :

individuel + intimité + espace
extérieurs privatifs

La recherche d'un **confort thermique** pour les résidents

Des **circulations piétonnes paysagées** et sécurisées

Des **espaces d'usage en plus**
(celliers, local vélo)

BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**



La recherche d'**une performance constructive au bénéfice des usagers** (économie de consommation et de charges)

L'utilisation de **matériaux biosourcés** (ossature bois et isolation paille)

Le **recours à des filières locales** pour l'approvisionnement des matériaux

Merci pour votre attention !

