FORMES D'HABITAT

FORMES URBAINES

Assises de l'habitat
17 octobre 2007

Caenlamer
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Caenlamer
Communauté d'agglomération

ASSISES DE L'HABITAT
17 octobre 2007

ATELIER 1 : QUELS LOGEMENTS POUR DEMAIN ?

Le territoire de Caen la mer n'échappe pas aux tendances sociétales, démographiques et à la prise de conscience environnementale que l'on perçoit à l'échelle nationale. Ces évolutions engendrent des besoins spécifiques et une nouvelle demande en matière de logements.
En effet, de multiples problématiques sont à prendre en considération dans la conception et la réalisation de nos formes d'habitat futures :

- **Les aspirations des ménages :** le souhait des ménages orienté vers l'habitat individuel isolé mais plutôt en ville ou en périphérie de la ville où se concentrent les équipements et les services collectifs ;

- La **modification des structures démographiques** (allongement de la durée de vie) et **sociétales** (augmentation du nombre de familles monoparentales et recomposées) qui engendrent d'importants besoins quantitatifs et qualitatifs en logements dans les prochaines années ; Ces tendances suscitent ainsi des logements adaptés (mobilité réduite) et adaptables (réversibilité de l'usage et de l'équipement des pièces…) ;

- Les **modifications du rapport au travail** avec une précarisation accentuée de l'emploi notamment pour les jeunes et une mobilité accentuée de certaines catégories d'actifs (cadres, chercheurs…) qui génèrent un besoin en logements temporaires (résidences sociales, Foyers de Jeunes Travailleurs…)

- **L'évolution des pratiques familiales** avec un usage de plus en plus partagé de l'informatique qui nécessitent des espaces dédiés et accessibles ;

- La **prise en compte des contraintes environnementales** et **énergétiques** dans la conception des opérations d'habitat : économie d'énergie, énergies renouvelables, récupération d'eau de pluie…

Quelles sont les formes d'habitat de demain qui seront à même de répondre à ces nouveaux besoins spécifiques et à la demande de nos concitoyens ? Tel est l'enjeu auquel cet atelier devra tenter d'apporter des réponses concrètes.

ASSISES DE L'HABITAT
17 octobre 2007

ATELIER 2 : COMMENT ARTICULER BESOINS FONCIERS ET MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT?

Au plan démographique, la période actuelle se caractérise par une stagnation du nombre d'habitants de Caen la mer. En raison d'une insuffisance de la production de logements neufs sur le territoire, la population pourrait commencer à diminuer dans les années à venir.
En effet, les évolutions sociétales (vieillissement de la population, allongement de la durée des études, modification des structures familiales) convergent pour produire un besoin accru de logements. Ce phénomène, que traduit la diminution constante du nombre moyen de personnes par résidence principale, implique que pour répondre aux besoins d'habitat d'un même nombre d'habitants, il faut de plus en plus de logements.
De plus, cette relative pénurie de logements entraîne une augmentation des prix qui perturbe les parcours résidentiels locaux, pénalise les jeunes actifs qui souhaitent décohabiter et peut, à terme, constituer un handicap dans l'attractivité économique du territoire, notamment en n'offrant pas l'habitat urbain auquel aspirent les jeunes cadres et chercheurs.
C'est pourquoi il est nécessaire de déterminer les moyens de relancer durablement la production de logements neufs. Parmi ces moyens trois paraissent essentiels :

- **Mobiliser des terrains à bâtir grâce à une politique foncière** qui met en œuvre tous les instruments disponibles.
- Traduire les objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction dans les **Plans Locaux d'Urbanisme** à l'échelle de chacune des communes de la Communauté.
- Poursuivre la mise en œuvre d'**opérations d'aménagements d'initiative publique** d'une certaine ampleur.

Toutefois, la réalisation de ces moyens suppose la mise en oeuvre où le développement d'actions communautaires, notamment en ce qui concerne l'appui aux communes.

Comment mobiliser du foncier et avec quels outils ? Comment aider les communes lors de l'élaboration des P.L.U. à mieux prendre en compte les objectifs du P.L.H. ? Comment la Communauté d'agglomération peut-elle aider au montage des projets communaux ? Tels sont les enjeux auxquels cet atelier devra tenter d'apporter des réponses concrètes.

Caenlamer
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

ASSISES DE L'HABITAT
17 octobre 2007

ATELIER 3 : QUELLE INSERTION DE L'HABITAT DANS L'AGGLOMERATION, LE QUARTIER ?

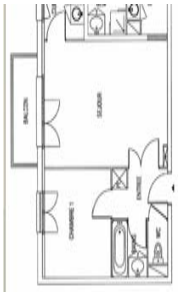
Lorsqu'on les interroge sur leurs souhaits en matière de localisation de leur habitat, nos concitoyens répondent par un paradoxe. Ils déclarent en effet vouloir vivre dans un cadre campagnard … dès lors que celui-ci offre les services et commodités de la ville : équipements, commerces, emplois et accessibilité.
Pourtant, pour des raisons économiques (optimisation des réseaux et équipements, meilleure valorisation du foncier …), environnementales (limitation du nombre et de la longueur des déplacements automobiles, moindre consommation d'espaces naturels …) et sociales (moindre dépendance à l'automobile, réseaux de sociabilité et d'entraide plus dense…), la production d'un bâti plus compact et plus dense est plus efficace et rentable pour la collectivité.
De plus, dans un souci de meilleure organisation de la vie collective et dans le respect de l'environnement, la loi nous oblige désormais, dans les dispositions relatives à la planification urbaine et à l'habitat, à favoriser tant la mixité sociale et générationnelle que la mixité des fonctions urbaines au sein d'un même espace.
Comment dès lors concilier aspirations des habitants à un logement vaste, sans vis-à-vis, dans un cadre verdoyant mais à proximité des services, et exigences de l'intérêt général et du développement durable, et ce, de l'échelle du quartier à celle de l'agglomération ? La réponse, on le pressent, n'est ni simple, ni univoque. Pourtant, trois pistes de réflexions paraissent devoir être explorées :

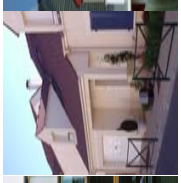
- **La question de la densité**, car si nos concitoyens ne s'opposent pas à la densité urbaine en tant que tel, ils en rejettent certains aspects : la hauteur, un caractère trop minéral, un environnement trop bruyant notamment. De nouvelles formes urbaines répondant à ces exigences existent et paraissent devoir être analysées.

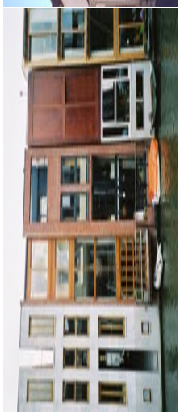
- **La polarisation de l'urbanisation**, qui permet d'organiser l'urbanisation autour de pôles équipés pour les besoins quotidiens et correctement reliés aux centres urbains par les transports collectifs.

- **L'accessibilité**, notamment par les transports publics, dont l'importance dans la forme du développement urbain est souvent sous-estimée alors qu'elle en constitue un des ressorts majeurs. Dans ce contexte, l'implantation des services et équipements et l'organisation de leur desserte paraissent constituer un levier d'action important.

Quelle localisation pour l'habitat avec quels équipements, quels services, quelle accessibilité ? Quelles nouvelles formes pour nos villes, nos bourgs ? Comment y insérer de nouvelles unités urbaines ?
Voici les questions autour desquelles cet atelier devra réfléchir et tenter d'apporter des réponses pragmatiques, sous forme notamment de propositions d'actions.







L'HABITAT MODULABLE

architecte : Jean-Pierre Meignan

Faire évoluer l'habitat familial

Les principes

L'habitat modulable offre la capacité de faire évoluer (agrandir, réduire, transformer) un logement au gré du cycle de vie d'un ménage (naissances, départ des enfants, recomposition de la famille, veuvage...).

Les caractéristiques

Le logement modulable doit répondre à des objectifs différents selon la population visée :
- Les primo-accédants nécessitent un habitat agrandissable pour accueillir un nouvel enfant.
- Les autres ménages préféreront des habitations qui répondent aux évolutions de leur besoins liées à l'âge des parents et des enfants.

Les exemples

Exemple d'occupation d'une maison de ville pour un ménage tout au long de sa vie

Le 1er étage pourra rester occupé par les pièces de vie pendant toute la durée de vie du ménage. Le rez-de-chaussée et le 2ème étage verront leur occupation évoluer en fonction de l'âge et de la mobilité des membres du ménage :

- Lorsque les enfants sont en bas âge: la famille occupe principalement le rez-de-chaussée et le 1er étage. Le 2ème étage sert de rangement et d'espace pour les amis (voire de studio).

- Lorsque les enfants sont adolescents : les parents émigrent au 2ème étage pour laisser les enfants au rez-de-chaussée.

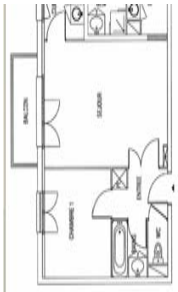
- Lorsque les enfants ont quitté la maison : le rez-de-chaussée peut être loué en tant que studio ou F1, sous condition de travaux.

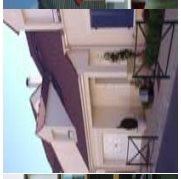
- Lorsque les parents deviennent âgés : ils occupent le rez-de-chaussée aménagé. Le 1er et 2ème étage peuvent être loués en T2 avec un accès extérieur privatif à prévoir.

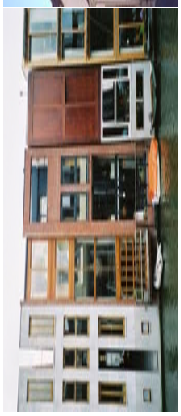
Les Maisons Familiales de Chantepie

Le programme fait partie de la ZAC de 76 hectares des Rives du Blosne. Elle constitue une extension de la commune de Chantepie à proximité de Rennes. Ce programme comprend 27 maisons individuelles en accession aidée et en accession libre, réalisées par l'architecte Jean-Pierre Meignan sur des petites parcelles de 200 m².

L'originalité du programme vient de la possible évolution des maisons. La terrasse couverte au premier étage peut être fermée afin d'y créer de nouvelles pièces.



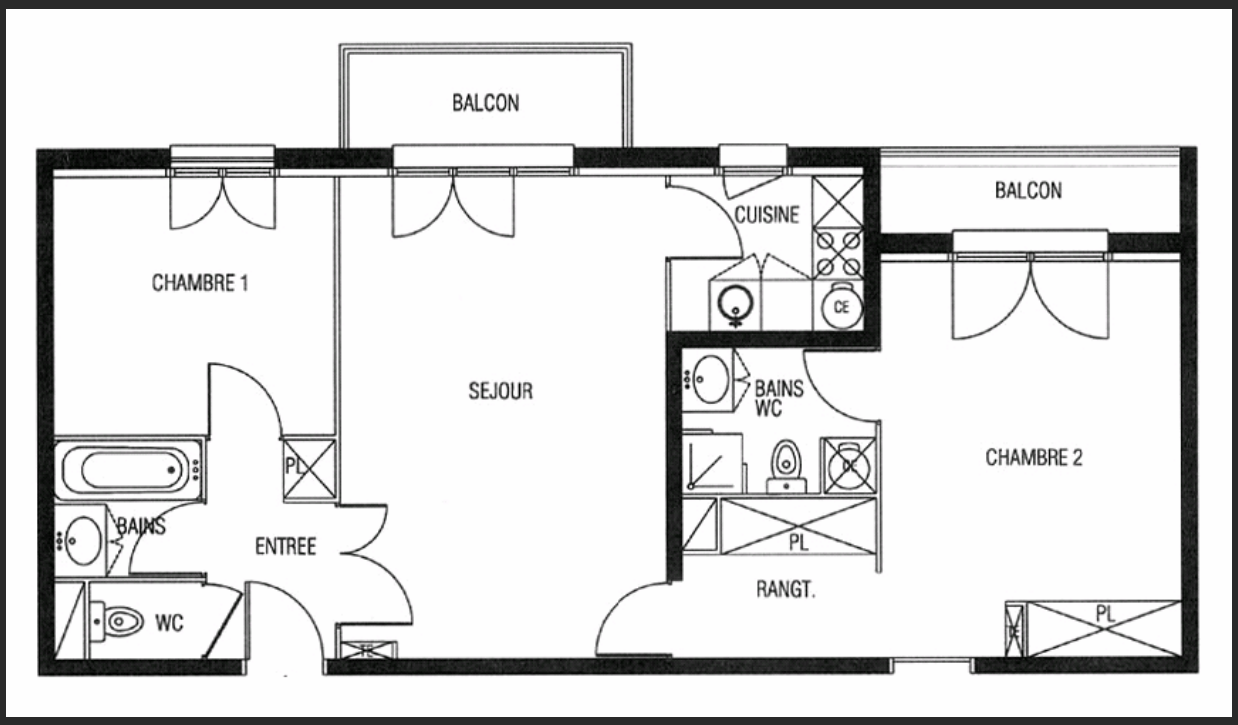




LE CONCEPT EVOLUVIE

Concept breveté par le promoteur Artenova

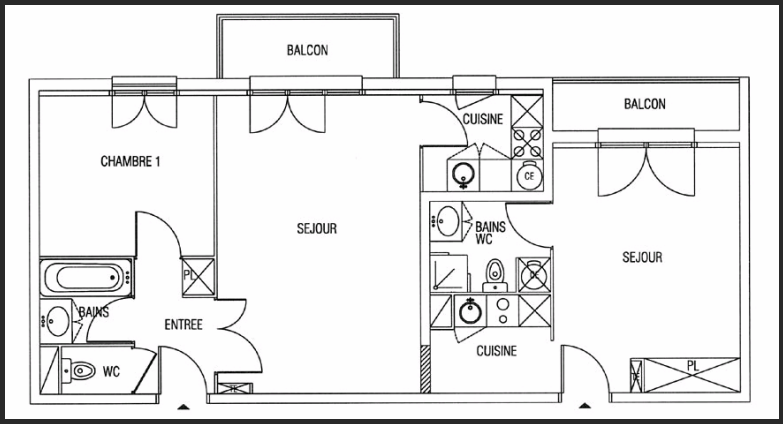
Faire évoluer l'habitat familial



Un aménagement 2 pièces + studio

Evoluvie est un concept d'appartements évolutifs, breveté par le promoteur Artenova, . Elle permet la transformation du noyau familial sans que la famille change de logement.
Un appartement-type se compose de 2 parties, réunissables en un grand logement ou séparable :

- une partie principale de 2, 3 ou 4 pièces,
- une partie secondaire, un studio ou un appartement de 2 pièces.



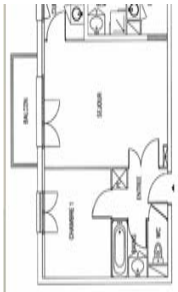
Un aménagement 4 pièces

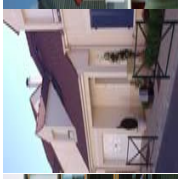
La réversibilité est possible en quelques heures sans travaux importants.
Le concept s'étend actuellement à la maison individuelle.

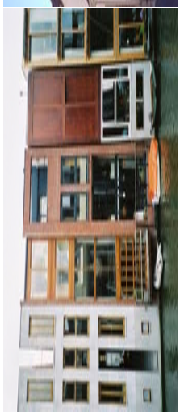
Les programmes

Les programmes en cours, au nombre de 5, se situent tous en région parisienne :

- Villenoy – 77
- Herblay – 95 (prix de vente : 4 pièces, à partir de 248 000 €, 5 pièces à partir de 292 000 €)
- Argenteuil – 95
- Combs la Ville – 77
- Savigny le Temple – 77





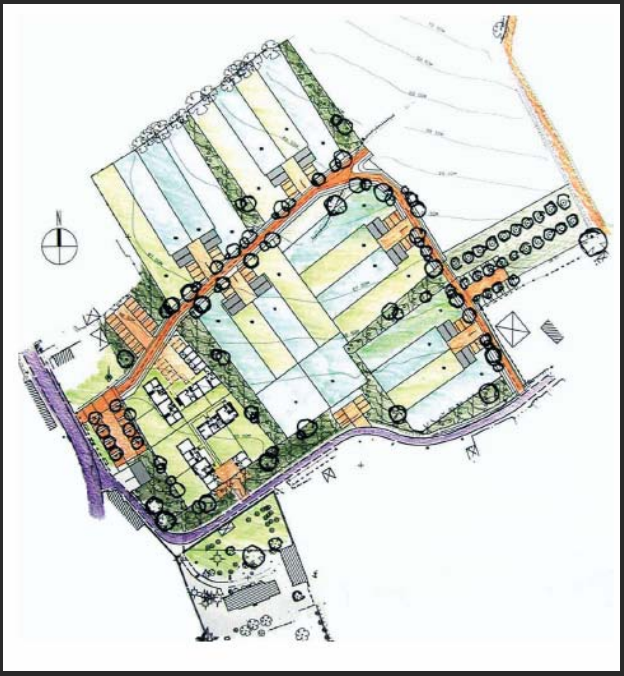


BAZOUGES-SOUS-HÉDÉ

Périphérie de Rennes
32 logements individuels
10 en locatif social
livraison en 2008
plan masse réalisé par les architectes Bernard Menguy et Georges Le Garzic

Associer lotissement en lots libres, préservation environnementale et qualité architecturale

Ce lotissement est situé dans le département de l'Ille et Vilaine dans la commune de Bazouges-sous-Hédé à une trentaine de kilomètres de Rennes. Le projet comprend 32 logements dont 22 lots libres et 10 logements locatifs confiés à l'OPAC d'Ille et Vilaine.



Les principes

L'objectif de la commune, maître d'ouvrage, est de lotir sans uniformiser, en favorisant une architecture contemporaine, de qualité. C'est pourquoi ce lotissement intègre dans son règlement des contraintes et des incitations écologiques et architecturales fortes. Les 10 logements sociaux doivent respecter les mêmes règles.

Les caractéristiques

- L'utilisation de matériaux sains : les garages doivent être construits en bois. Les menuiseries en bois sont fortement conseillées. Les parois en béton de ciment et en aggloméré sont déconseillées. La brique de terre cuite, les blocs de béton cellulaire, la terre cuite et la pierre sont conseillés. Les enduits seront à base de chaux, les bardages en bois, les parements en pierre du pays ou en brique. Les propriétaires s'engagent à ne pas utiliser de parpaings, de PVC ou de grillage vert en clôture de jardin.

- La recherche d'une bonne orientation des habitations : les parcelles sont toutes orientées nord-sud.

- La minimisation des surfaces vouées à la circulation automobile : voie de desserte à sens unique, création d'un parking à l'entrée du lotissement et parcelles allongée pour diminuer l'impact de la rue sur les habitations.

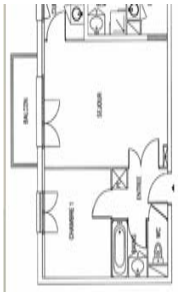
- La prépondérance du paysage végétal par rapport au futur bâti (ex : cheminement piétons engazonnés, haies mixtes en limite entre les lots). 55 000€ sont investis par la collectivité dans les plantations.

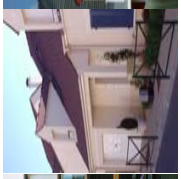
- **La récupération des eaux de pluie** pour l'arrosage et l'alimentation des WC (fourniture pour chaque lot d'une citerne privative de récupération d'eaux pluviales).

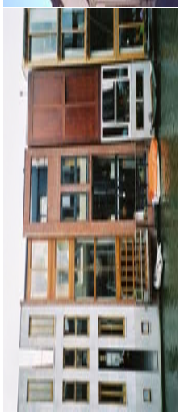
- La production d'eau chaude sanitaire assurée en partie par les panneaux solaires intégrés au bâti.

- Le recyclage : l'installation de composteurs privatifs sur toutes les parcelles.

Les parcelles ont été commercialisées à 63€/m² (clôture en bois pour fermer les placettes comprise). Ce prix attractif du foncier doit compenser une partie des frais supplémentaires générés par les contraintes du règlement. Sur les 18 permis déposés, on compte plusieurs maisons en bio briques ou en ossature bois. Les premières livraisons sont prévues pour l'été 2008.







BRIE-COMTE-ROBERT

Seine-et-Marne (77)
49 logements individuels
33 logements par hectare
livraison en 2008
architectes : Christine Denis et Patrick Cogno

Allier lotissement classique et préservation de l'environnement

Localisé en Seine-et-Marne, ce projet est réalisé par l'aménageur Loticis. Il comprend, sur un terrain de 1,5 ha, 48 maisons individuelles et 11 en PLS (Prêt Locatif Social). Chaque maison, comprise entre 93 à 132 m² comprend un jardin privatif de 295 à 397 m².

Les principes

Les architectes se sont appuyés sur une trame initiale de parcelle, des jardins ouvriers, pour concevoir l'aménagement paysager et le découpage parcellaire de l'espace. Il est organisé sous forme de venelles adossées à un parc paysager. Chaque venelle a une vocation privative et dispose d'une identité paysagère tout en offrant une perspective sur le parc.

Les caractéristiques

- **L'éclairage naturel maximisé** : les séjours (grandes baies vitrées) sont traversants et chaque chambre dispose de deux fenêtres.

- **Des matériaux durables** : briques et tuiles en terre cuite, peinture sans solvants.

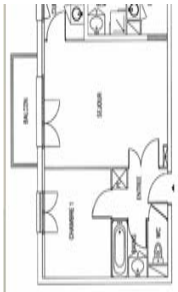
- **Une gestion économe de l'énergie** : plancher, chauffant rayonnant, réduction des ponts thermiques, gestion de l'eau (récupération des eaux pluviales dans une cuve de 600 litres pour l'arrosage) et capteurs solaires sur la toiture pour produire l'eau chaude sanitaire.

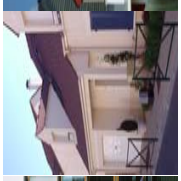
- **Un confort acoustique** : du double vitrage avec lame d'argon.

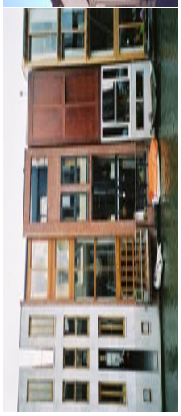
- **Une intégration paysagère forte** : des pergolas en bois rythment le projet.

Ce programme est labellisé Vivrelec.

La livraison de la première tranche est prévue pour le premier semestre 2008. Les prix de vente s'échelonnent entre 300 000 et 360 000 €, soit environ 5% plus cher qu'une maison ordinaire.







LILLE

57 logements individuels
accession à la propriété et locatif social
57 logements par hectare
livré en 2005
architectes : Eric Bouillaud et Thierry Donnadieu

Introduire de l'habitat individuel en limite du centre-ville

Soleil intérieur

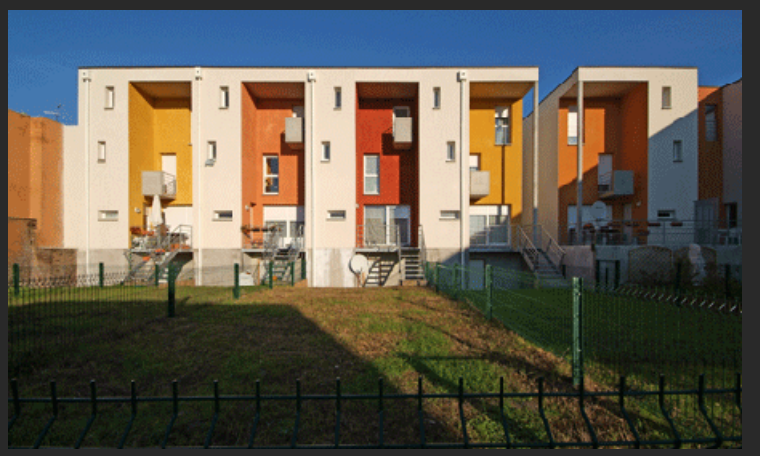
L'opération de la Plaine Méo se situe sur une ancienne friche industrielle dans un quartier populaire proche du centre-ville de Lille, caractérisé par une image d'ancien faubourg. Les architectes, Bouillaud et Donnadieu, ont réalisé 57 maisons à la fois en accession à la propriété (38) et en locatif social (30% des logements).

- Une architecture traditionnelle : le gabarit général des maisons permet de les inscrire dans la volumétrie du quartier et le découpage du sol reconstitue l'étroitesse du parcellaire des maisons traditionnelles. Les parcelles font environ 120 m² . Elles obligent à établir les maisons sur trois étages.

- **Un partenariat complexe et original** : la communauté urbaine a financé le foncier, qui a été cédé pour 10 € le m² de SHON construit. Les promoteurs se sont engagés à ne pas faire de marge sur cette opération.

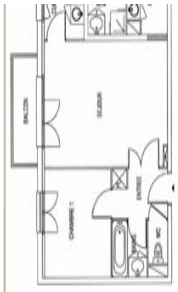
Les principes

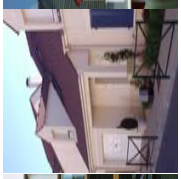
L'originalité de l'opération vient de la volonté d'implanter de nouveaux logements individuels de surcroit denses et de proposer une architecture qui s'inspire de l'architecture traditionnelle du nord.

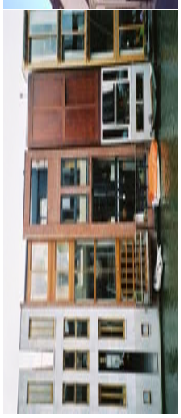


Les caractéristiques

- Une forme urbaine dense : les maisons sont construites à l'alignement de la voirie et bénéficient d'un jardin individuel en cœur d'ilot. Ce dernier est traversé par des venelles qui assurent la desserte piétonne des jardins.





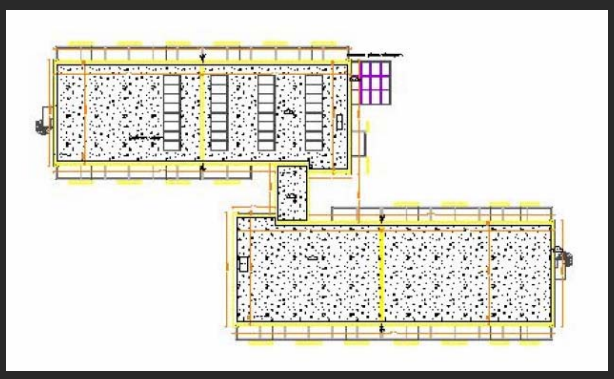


MONTPELLIER

Le remodelage d'une cité universitaire
architecte : Patrice Genet

Associer rénovation, amélioration de la qualité de vie et économies d'énergie

A l'origine, cette cité universitaire pour les filles construite en 1968 comprenait 166 chambres de 10 m². Elle était fortement dégradée hormis la façade et la structure en béton, restés en bon état.



Le principe

Le projet a constitué à restructurer 3 chambres de 10 m² en 2 chambres de 15 m². On est ainsi passé de 166 chambres en 120 appartements dont 8 doubles de 25 m².

Les caractéristiques

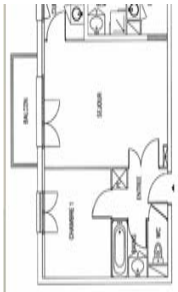
- L'amélioration de la qualité de vie : création de terrasses extérieures qui permettent l'augmentation de la surface louée, assurent le confort thermique l'été et permettent la végétalisation .

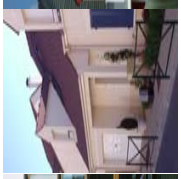
- Les énergies renouvelables : des panneaux photovoltaïques sont installés sur le bâtiment (50% des besoins en ECS) afin de produire de l'eau chaude sanitaire.
- La qualité paysagère et architecturale des espaces extérieurs.

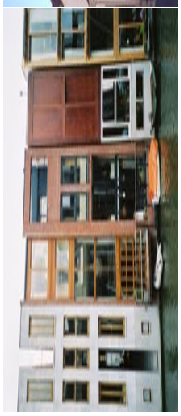
- Des dispositifs pour économiser l'eau et l'énergie : installation de mitigeur thermostatique et embout mousseur, douchette à turbulence, ventilation hygroréglable, grandes fenêtres, lampes fluocompactes basse consommation, kitchenette équipée d'un réfrigérateur à faible consommation.

- L'amélioration des isolations : isolation acoustique renforcée sur les circulations, isolation par l'extérieur.

Le coût total du remodelage s'élève à environ 2 millions d'Euros avec un surcoût de 450 000 € lié à la mise aux normes écologiques.







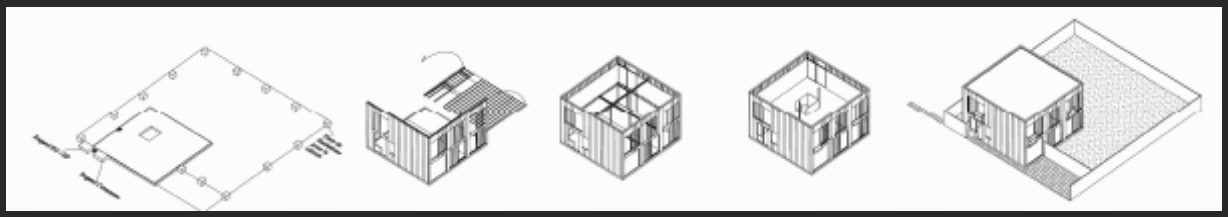
SAINT-NAZAIRE

24 logements individuels
en locatif social
40 logements par hectare
livré en 2003
architecte : Georges Maurios

Industrialiser l'habitat individuel pour construire du logement social

Situé à l'est de Saint-Nazaire, le lotissement « Pré-gras » est devenu une friche dans les années 1990. 24 maisons individuelles, en locatif social, dessinées par l'architecte George Maurios, ont été construites en 2003.

Les principes



L'objectif de cette opération est d'offrir du logement ouvrier grand et confortable dans les limites d'une économie serrée. Ainsi, le bailleur et l'architecte se sont orientés vers des techniques de constructions industrielles économiques.

Les caractéristiques

- Des gains de temps sur la construction : les maisons sont assemblées à sec par clinchage, façade par façade, en moins d'une semaine.

- Des prestations intéressantes : l'économie de construction a permis de fournir aux locataires des prestations plus élevées quand à la surface (106 m² hors garage) et au confort intérieur (isolation thermique et phonique). Les

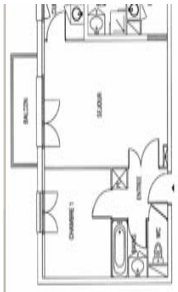
maisons vont du 3 au 5 pièces. Entourées d'un jardin de 180 m², elles sont constituées d'un rez-de-chaussée avec cuisine et séjour séparé par un escalier central menant aux chambres.

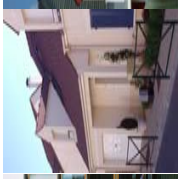
- **Une modularité des logements** : l'étage offre d'un espace polyvalent dont l'occupation est laissée à l'initiative des habitants.

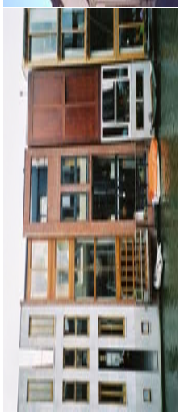
- Des couleurs qui personnalisent les maisons : alignés en quinconce sur la rue ou l'îlot, les volumes cubiques des maisons se distinguent par des couleurs bigarrées.

- **Des ouvertures supérieures protégées par des panneaux coulissants** qui filtrent la vue et le soleil.

Le prix de revient par maison au final étant de 73 540 € HT , les loyers oscillent entre 335 et 530 €.







TREMBLAY-EN-FRANCE

Seine-Saint-Denis (93)
50 logements semi-collectifs
51 logements par hectare
livré en 2004
architecte : Patricia Leboucq

Combiner confort de la maison individuelle et logement collectif

Résidence du Chemin Vert

Situé en Seine-Saint-Denis, la commune de Tremblay-en-France a réalisé une opération de 50 logements faisant partie d'une Zone d'Aménagement Concerté. Ces logements en locatif ont été dessinés par l'architecte Patricia Leboucq.

Les principes

Le plan masse a été élaboré par Massimiliano Fuksas. Les 50 logements sont répartis dans 4 îlots et dans 12 maisons. Les constructions y sont implantées de manière à s'adapter à la forme triangulaire des parcelles et aux types de logements.

Les caractéristiques

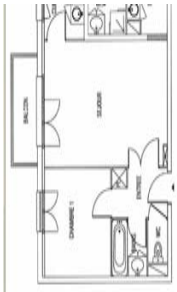
- **Le semi-collectif** : il consiste à assembler plusieurs logements dans un même petit bâtiment en offrant les qualités de la maison individuelle : l'accès individuel à chaque logement, des jardins en rez-de-chaussée et des terrasses en étage.

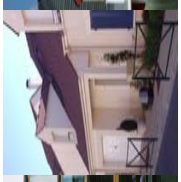
- **Une forte densité** : le semi-collectif permet d'offrir une certaine densité avec ici 51,3 logements à l'hectare.

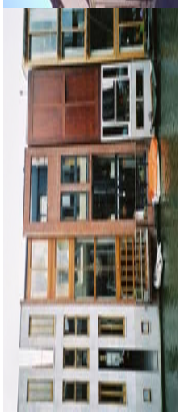
- **Un respect de l'architecture traditionnelle** de Tremblay en matière de volumes, de toiture (elles sont à deux pentes) et de maçonneries, enduites de ton blanc.

- **L'optimisation des surfaces intérieurs** des logements.

- **Un confort en terme d'ensoleillement** des logements : il est assuré par des appartements traversants.







ANGERS

4 000 à 6 000 logements
80 logements par hectare
livraison en 2020
architectes-urbanistes : atelier Roland Castro-Sophie Denissof

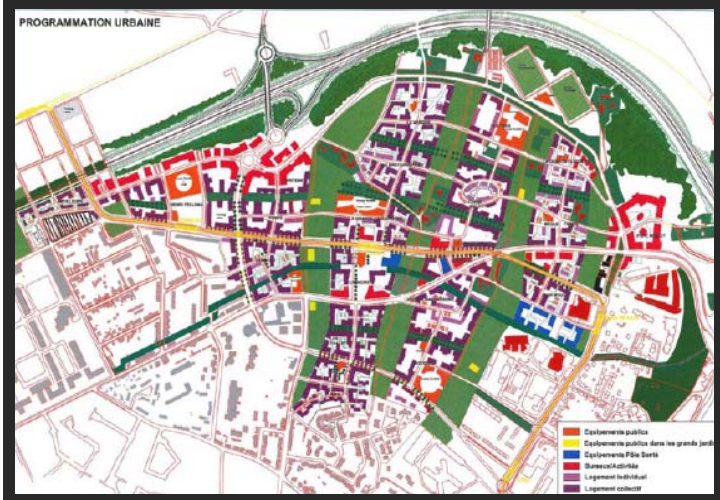
Lier campagne et ville dans un même nouveau quartier

Le Plateau des Capucins

L'emprise agricole du plateau des Capucins adossée aux faubourgs nord d'Angers est une des dernières disponibilités foncières de la ville. Afin de répondre à un fort dynamisme démographique, 4 000 à 6 000 logements doivent y être construits. 15 000 habitants y sont attendus.

Les principes

Le nouveau quartier doit servir de transition entre le tissu urbain et rural : il marquera la limite de l'urbanisation en s'insérant dans le futur contournement autoroutier d'Angers. Il intègre également des exigences en termes de développement durable et de mixité sociale.



Les caractéristiques

- Un équilibre entre surfaces bâties et non-bâties avec une densité de 80 logements par hectare.

- Une mixité des formes de logement : une grande diversité de typologies depuis les maisons en bande jusqu'aux immeubles collectifs à R+7 le long du tracé du tramway. A l'intérieur d'un même îlot, les bâtiments auront des proportions et des échelles très différentes comme dans le tissu urbain angevin traditionnel.

- Une mixité sociale : 20% de logements sociaux et 20% des logements construits disposeront du label « Habiter Angers » qui permet aux primo-accédants de bénéficier de prix inférieurs à ceux du marché.

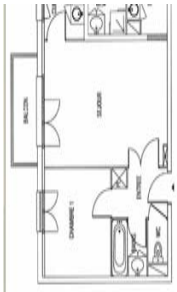
- Des logements qui respectent l'environnement : la certification « Habitat et environnement »**,** label HPE, et l'utilisation de matériaux régionaux et de toitures végétalisées pour les collectifs. La proportion de logements autosuffisants pour le chauffage et l'eau chaude augmentera au fur et à mesure de l'urbanisation.

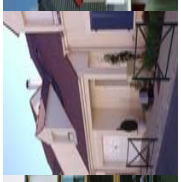
- Des circulations douces : des mails piétons et cyclistes traversent le quartier d'est en ouest suivant la pente formant une trame verte autour des surfaces bâties.

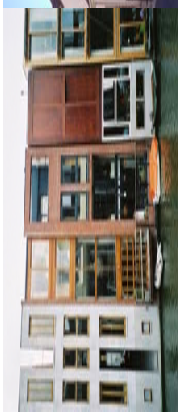
- **L'intégration du futur tramway**.

- La gestion sur site des eaux pluviales.

- La forte présence végétale : trois lanières de parcs, de jardins familiaux et de plaines de jeux s'étirent du nord au sud suivant la pente. Des réseaux de noues et de bassins de rétention rythment le modelé urbain.







BORDEAUX

1 500 logements
55 logements par hectare
livraison en 2014
maîtrise d'ouvrage : Bouygues Immobilier
architectes : Christian Devillers et l'équipe Brochet-Lajus-Puyeo

Réaliser un nouveau quartier autour du thème de l'eau

La Berge du Lac

Les 27 hectares de cette opération pilotée par la Communauté Urbaine de Bordeaux sont situés à sa périphérie nord. Un quartier de 1 500 logements en bord de lac sera réalisé par Bouygues Immobilier associé à l'architecte Christian Devillers et à l'équipe Brochet-Lajus-Puyeo. Une Zone d'Aménagement Concertée a été mise en place afin de faciliter le montage de l'opération.

Les principes

Le cahier des charges porte sur des programmes précis et des directives d'aménagement fortes, mais laisse toute latitude aux concepteurs en matière de morphologie urbaine et de dispositifs environnementaux.

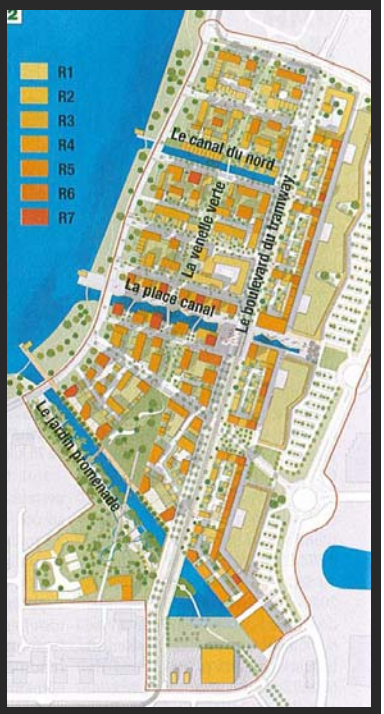
L'opération fait ainsi l'objet d'une démarche environnementale poussée avec l'eau comme élément fondateur du quartier. Il s'articule autour de trois canaux et le long du lac tout en jouant sur les mixités sociale et fonctionnelle.

Les caractéristiques

- **Une forme urbaine originale :** les trois canaux forment l'armature du quartier avec des identités différentes.

- **Des espaces publics restreints, mais de qualité :** ils sont peu nombreux afin de limiter les coûts, mais largement plantés et dimensionnés.

- **La création d'un pôle animé** autour d'un des canaux :avec l'implantation de commerces, équipements et services.



- **Des typologies d'habitat variées** : habitat collectif, intermédiaire et individuel sont mélangés, dont 50% dévolus au logement social et à l'accession à prix modéré.

- **Une forte densité** avec 55 logements à l'hectare.

- **Le recours aux énergies renouvelables** : chaudière à bois raccordée à tout le quartier, installation de panneaux solaires.

- **Une gestion rationnelle des eaux pluviales**.

- **Des logements qui respectent l'environnement** : ils devront satisfaire au label Haute Performance Energétique.

Le recours à des matériaux écologiques.

CHANTEPIE

Périphérie de Rennes
2 600 logements
55 logements par hectare constructible
livraison en 2012
urbaniste : cabinet Enet-Dolowy

Urbaniser la périphérie

Les Rives du Blosne

La ZAC des Rives du Blosne constitue une extension urbaine de 76 hectares à la périphérie de Rennes. Aux termes de la ZAC, cette commune de 8 345 habitants en 2004 devrait voir doubler sa population. 2 600 logements vont être construits, dont 25% en locatif social.

Les principes

Cinq îlots distincts vont être réalisés encadrant une zone naturelle. Cette contrainte a été valorisée pour offrir 23 hectares de parcs naturels et 16 hectares de jardins publics.

Les caractéristiques

- Des typologies variées de logement dans un soucis de mixité sociale et intergénérationnelle : des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons individuelles groupées, des maisons individuelles sur lot libre.

- **Une limitation de la consommation de foncier et continuité des espaces non-bâtis** pour favoriser la biodiversité.

- Une densité forte dans les îlots minimisée par l'importance des parcs et jardins.

- Une recherche sur l'individuel dense : plusieurs programmes de maisons individuelles sur des parcelles de 200 à 350 m².

- Une sensibilisation des promoteur à la Haute Qualité Environnementale (qualité des matériaux de façade et réduction des dépenses énergétiques).

- Une valorisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture : réseau de piste cyclable et prolongation du métro.

- Une gestion écologique des eaux pluviales par l'intermédiaire des parcs et jardins publics.

- Une politique en matière des déchets : collecte sélective et installation de composteur

FORMES URBAINES

Lier campagne et ville dans un nouveau quartier, Angers, Le plateau des Capucins*, sources : Le Moniteur - 20 juillet 2007, www.castrodenissof.com.*

Réaliser un nouveau quartier autour du thème de l'eau, Bordeaux, La Berge du Lac, *sources : Le Moniteur - 3 août 2007, www.lacub.com.*

Urbaniser la périphérie, Chantepie, Les Rives du Blosne, *sources : AUDIAR/Rennes Métropole - Fiche Formes urbaines, www.ville-chantepie.fr*

FORMES D'HABITAT

Faire évoluer l'habitat familial, le concept EVOLUVIE, *source : www.evoluvie.fr.*

Associer lotissement en lots libres, préservation environnementale et qualité architecturale, Bazouges-sous-Hédé, *sources : Le Moniteur - 11 mai 2007, www.archi.fr/CAUE45/formation/img_finlande2006/ficheBazougues.pdf.*

Combiner confort de la maison individuelle et logement collectif, Tremblay-en-France, *source : www.scot-lenslievinhenincarvin.fr (étude Habitat & Qualité)*

Associer rénovation, amélioration de la qualité de vie et économies d'énergie, Le remodelage d'une cité universitaire, Montpellier, *source : s'adresser à l'AUCAME.*

Introduire de l'habitat individuel en limite du centre-ville, Lille, Soleil Intérieur, *source : www.scot-lenslievinhenincarvin.fr (étude Habitat & Qualité).*

Faire évoluer l'habitat familial, l'habitat modulable, *source : Pays de Rennes - Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable.*

Allier lotissement classique et préservation de l'environnement, Brie-Comte-Robert, *sources : Le Moniteur - 1er juin 2007, www.loticis.com.*

Industrialiser l'habitat individuel pour construire du logement social, Saint-Nazaire, *source : www.scot-lenslievinhenincarvin.fr (étude Habitat & Qualité).*

Crédits photographiques :
Atelier Castro-Denissof-Casi, Brochet-Lajus-Puyeo & Devillers - architectes, Cabinet Enet - Dolowy, AUCAME, Evoluvie, Photodisc, Oswald Orb, CAUE 45, CAUE 62, Patricia Leboucq - architecte, CROUS de Montpellier, Patrice Genet - architecte, Bouillaud & Donnadieu - architectes, Loticis, Ville de Brie-Comte-Robert, George Maurios - architecte.

Conception et réalisation :

Agence d'études d'Urbanisme de Caen-Métropole
10, rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14 000 CAEN
Tel : 02-31-86-94-00 / Fax : 02-31-39-88-83
contact@aucame.fr