

Quartiers en rénovation urbaine de Saint-Etienne

Promouvoir les qualités de l'habitat dans les opérations nouvelles



Site Desjoyaux : cette friche économique sera reconvertie en secteur résidentiel

Le Grand Projet de Ville (GPV) de Saint-Etienne a pour objet la rénovation urbaine de quatre quartiers prioritaires de la ville et notamment le quartier du centre-ville du Crêt de Roc (site Desjoyaux en particulier).

Les opérations lancées dans ce cadre privilégié sont l'occasion de promouvoir une démarche de qualité de l'habitat.

Un travail a été entrepris en 2006 au sein d'un groupe technique partenarial par l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise Epures afin de définir des critères de qualité qui tiennent compte de l'ensemble des composantes d'un projet : les attentes des usagers, celles des collectivités porteuses du projet local, les exigences de la maîtrise d'ouvrage (notamment au regard du marché), les tendances et les conceptions mises en avant par les maîtres d'œuvre,...

Cette réflexion a été appuyée par l'analyse d'opérations réalisées ou en projet, en France et en Europe, qui illustrent ces éléments sous la forme de cahiers de références disponibles auprès du GIP et de l'Agence d'urbanisme Epures. Volontairement, la production stéphanoise n'a pas été prise en compte.

L'accent a été mis sur l'habitat individualisé de nature à attirer de nouveaux ménages en ville.

Ces critères pourraient servir de "charte" à destination des différents professionnels : aménageurs, urbanistes, promoteurs et concepteurs des projets immobiliers à venir.

Parallèlement, le groupe technique a travaillé sur les processus à mettre en œuvre pour assurer la prise en compte de ces critères de qualité et notamment sur les modes de désignation des promoteurs et architectes.

Ces processus s'appliquent plus spécifiquement aux cas d'opérations au foncier maîtrisé permettant d'introduire des dispositions contractuelles en termes d'exigences de qualité et de conditionner la cession de terrains aux promoteurs à la prise en compte de ces éléments dans leur projet.

▣ Les différents critères de qualité en matière d'habitat.

On peut distinguer différents critères sur lesquels se joue la qualité d'une opération d'habitat, à savoir :

- la qualité urbaine
- la qualité architecturale
- la qualité d'usage
- la conception durable de l'habitat

Leur définition est précisée ci-après.

La qualité urbaine : assurer l'insertion de l'opération dans le fonctionnement et le tissu urbains

1. L'insertion de l'opération, la composition urbaine et les espaces collectifs

- L'insertion de l'opération dans le fonctionnement urbain du quartier :

- Assurer le maillage des espaces collectifs par rapport au tissu existant
- Intégrer l'opération par rapport aux opérations proches, en cours ou projetées.

- L'insertion dans le site, le paysage et les éléments d'environnement :

- Articuler les échelles et la volumétrie en relation avec la silhouette urbaine d'ensemble
- Assurer l'harmonie de l'opération avec son environnement en termes de couleurs et de matériaux
- Prendre en compte les éléments existants : alignements plantés ou plantations isolées, murs traditionnels, inscription dans les traces et tracés existants, prise en compte de la structure du parcellaire...
- Traiter les transitions et les limites entre espaces privatifs et espaces collectifs (clôtures sur rue notamment)
- Insérer les constructions et leurs abords dans le paysage : implantation par rapport à la topographie, harmonie des volumes, des couleurs, des matériaux...



Intégration de maisons urbaines à Lyon, quai des Etroits, SCI Amiral; architecte : Agence BAC Panet-Soulier-Desseigne

- La composition urbaine :

- Ordonner les constructions, y compris en termes de volumétrie et de hauteur, et les espaces collectifs en prenant en compte le site et le tissu existants
- Prendre en compte les éléments d'environnement dans l'implantation des bâtiments : ensoleillement, vues, vents dominants...
- Définir des principes de découpage parcellaire

- La qualité de traitement et d'usage des espaces libres :

- Apporter de manière générale une attention particulière au traitement des espaces non bâtis qui participent à la qualité du paysage et dont l'adéquation aux usages conditionne la tenue des lieux.



Hedi Meister

Traitement des espaces libres à Saint-Jacques-de-la-Lande (jardin public sur dalle), ZAC de la Morinais, Ville de Saint-Jacques; maîtres d'œuvre paysagistes : Bruel-Delmar

2. La prise en compte de la gestion de l'opération en amont

- L'intégration de la dimension "sécurité préventive" des espaces

- Concevoir les espaces extérieurs et les parties communes de telle sorte que ceux-ci ne permettent pas des usages déviants : parties abritées des vues par exemple

- L'intégration de la gestion dès la conception de l'opération



epures

Gestion du stationnement articulant espaces privatifs et espaces publics ; intégration des stockages poubelles : Le Clos Borlione à Corbas (69), Foncier Conseil-Nexity; conception urbaine : Schéma; paysagiste : Didier Larue

- Penser en amont les modalités de gestion future de l'opération : fonctionnement des accès (entrées-sorties) selon les différents modes et différents usagers (résidents, accès véhicules de sécurité, ramassage des ordures ménagères...) et dispositif

de contrôle ; découpage foncier (répartition des domanialités adaptée aux usages : privés, collectifs) ; définition du type de structure de gestion adapté à l'opération

La qualité architecturale : des réponses diversifiées à la demande des usagers

1. La qualité des espaces

- La recherche d'individualité des logements :

- Rechercher cette individualité dans les espaces extérieurs privés en assurant une certaine intimité, des accès individualisés aux logements et ceci selon les différentes formes d'habitat : habitat individuel dense, habitat intermédiaire, habitat collectif individualisé.



Opération de renouvellement urbain d'un quartier social à Saint-Rambert - Lyon 9e (69), SACVL ; architecte : Laurent Boggio BBC

- La qualité des espaces intérieurs :



Logements et ateliers d'artistes dans un concept de lofts à Ivry-sur-Seine, Jacqueline Dauriac ; architecte : Pierre-François Codou

- Assurer une fonctionnalité des espaces, une adéquation en termes d'échelle et de proportion par rapport à leurs usages

- Adapter la distribution intérieure :

- Optimisation des dégagements : minimisation de ces espaces ou affectation à des usages particuliers (espaces de jeux par exemple),

- Séparation jour-nuit, répartition par niveaux dans le cas de logements sur plusieurs étages, adaptabilité...

- Eclairage naturel, ensoleillement, exposition des pièces de vie, présence de vues (« tableaux ») et de liens avec les espaces extérieurs, absence ou limitation des vis à vis...

2. La diversité architecturale

- Rechercher une diversité dans les implantations des bâtiments et dans le traitement architectural avec une vigilance sur le systématisme.

La qualité d'usage : appropriation et évolutivité des espaces

1. Des éléments facteurs d'appropriation :

- L'individualisation des logements :



Maisons urbaines à Amsterdam presqu'île de Bornéo, ville d'Amsterdam aménagée. Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre individuelles pour chaque lot

- Favoriser les processus d'appropriation par les usagers à travers l'individualisation de chaque habitation dans une opération d'individuels groupés par exemple ou d'un groupe de logements dans une opération d'ensemble d'habitat collectif ou intermédiaire.

- L'adaptabilité et la réversibilité des espaces :

- Permettre le plein investissement des logements et de leurs annexes par leurs utilisateurs à travers leur adaptabilité aux usages potentiels et en assurant la réversibilité des aménagements (logements locatifs notamment).

- L'évolutivité des constructions :

- Permettre des extensions ultérieures dans le cas d'opérations de logements individuels, en les prévoyant le cas échéant dans le permis de construire
- Prévoir la possibilité de fermeture de balcons et loggias en vérandas dans les opérations d'habitat collectif...

- L'intimité nécessaire du logement

- Limiter, voire proscrire les vis à vis, notamment sur les espaces extérieurs : une condition souvent nécessaire à l'adhésion des occupants potentiels aux formes d'habitat individuel dense ou d'habitat intermédiaire.



Maisons de ville à Saintes (17), quartier de l'Arc de triomphe. SEMIS ; architectes : Babled - Nourret - Reynaud

- La prévention des nuisances :

- Assurer une bonne isolation phonique à la fois entre espaces intérieurs et par rapport à l'extérieur.

2. L'innovation sociale

- Rechercher des produits en location-accession (sociale ou non) afin de favoriser l'appropriation et l'investissement du logement par ses occupants
- Intégrer des éléments de programme particuliers : espaces de travail individualisés, locaux ou services collectifs...
- Favoriser les relations entre générations et profils d'occupants : exemple d'insertion de logements adaptés aux personnes âgées dans un programme mixte avec la présence d'équipements spécifiques.



Un programme à Caen mixant différents types de financement : accession, locatifs sociaux et location-accession, Société caennaise de développement immobilier et Investir immobilier-Century 21 ; architectes : Pascal Quéré et Guy Vaughan

3. L'accessibilité

- Répondre aux besoins de stationnement et assurer la commodité des accès (accessibilité aux logements depuis les stationnements ou garages)
- Rendre accessibles les logements à toutes catégories de population (personnes à mobilité réduite notamment)
- Assurer l'accessibilité au haut débit, le câblage TV...

La recherche d'une conception durable de l'habitat :

1. L'échelle du quartier et de la ville



Le quartier Junot à Dijon : une opération de renouvellement urbain en centre-ville dans une démarche d'aménagement durable et une conception environnementale exigée des programmes immobiliers

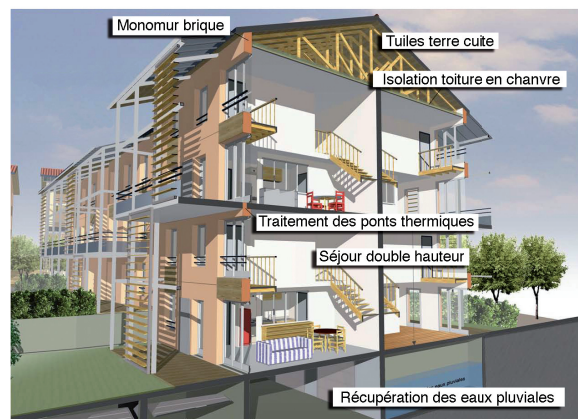
Semaad - Grand Dijon

- optimiser les ressources dans la conception d'ensemble à l'échelle du quartier et de la ville, notamment dans les options environnementales : gestion des eaux pluviales, choix énergétiques (chauffage, production d'eau chaude...), gestion des déchets...

2. Des principes de conception durable au niveau de chaque programme de logements

Outre l'adaptabilité et l'évolutivité des logements qui s'inscrivent dans une conception durable, les options techniques en la matière peuvent notamment s'attacher à :

- utiliser des matériaux durables, recyclables et non toxiques (types de peintures et d'enduits, isolation...)
- maîtriser la consommation d'énergie et d'eau (exemple : bonne isolation des logements, pompes à chaleur, dalle rafraîchissante, exposition ...)
- permettre l'accès aux énergies renouvelables
- optimiser les coûts relatifs au logement : rationalisation des choix en termes de coûts d'investissement et de coûts de fonctionnement
- assurer le bon fonctionnement des parties communes :
 - . adopter une conception prenant en compte les questions de coût d'entretien (nettoyement-maintenance) et de gestion de l'opération en termes de charges
 - . prévoir des locaux adaptés (local poubelles intégrant le tri sélectif par exemple).



Atelier Thierry Roche

Dispositifs de conception durable et de HQE : opération de logements à Fontaines-sur-Saône (69) site de "La Norenchal", (programme villa urbaine durable) OPAC-SORIM ; architecte : atelier Thierry Roche



GIP - GPV 6 rue Francis Garnier
42000 Saint-Etienne tél : 04 77 48 63 91