

# HABITAT & FORMES URBAINES DURABLES

C

Concours d'idées  
pour un habitat individualisé et compact

A

U

E

17



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L' ENVIRONNEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME

# HABITAT & FORMES URBAINES DURABLES

## Concours d'idées pour un habitat individualisé et compact

Le concours d'idées : Habitat & formes urbaines durables, pour un habitat individualisé compact a été produit par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Charente-Maritime. Cette action fait suite à un appel à projets organisé de 2004 à 2006 par le CAUE 17 et le groupe départemental de réflexion, composé de tous les acteurs privés et publics qui concourent à l'aménagement du territoire départemental.

Remerciements particuliers à :

Aurélie BOUYER, Claire PEYRON, Thierry JEANMONOD pour leur participation active, ainsi qu'à l'ensemble de l'équipe du CAUE.

Jacques GONTIER, Jack PROUST et Jean-François VATRÉ qui ont accepté de prêter leurs terrains à l'exercice du concours,

Amandine CARRÈRE, Jean-Pierre ROI et Bernard HABBOUCHE qui ont su les convaincre de le faire.

Leon GENDRE, Président du CAUE, et Michel LEGRAND, Trésorier, ainsi qu'aux administrateurs qui ont accepté avec conviction d'engager les fonds nécessaires sur le budget du CAUE.

Remerciements aux membres du jury pour leur analyse aussi perspicace que rigoureuse :

Jean-Jacques BÉGUÉ, Président du C.R.O.A, Jacques BOISSIÈRE, Chef du SDAP 17,

Bruno CHARPENTIER, représentant M. le Directeur Régional de l'Equipement, Bruno COUSSY, Représentant la S.F.U,

Axel DAVID, Directeur de l'AROSH Poitou-Charentes, Dominique de LAVENÈRE, Président du SNAL,

Jean-Claude DORÉ, Secrétaire Général Fédération BTP, Jacques GONTIER, Maire de Lussant, Hervé MIMET, Paysagiste, CAUE 17,

André PENAUD, Représentant l'UNCMI, Jack PROUST, Maire de Puiboreau, Jean-François VATRÉ, Maire-Adjoint de Puiboreau,

Denis ROUSSIER, Directeur Départemental Adjoint de l'Équipement, Annick AUFRRET, représentant M. ROI, Direction de l'aménagement, CDA de La Rochelle, Patrick VETTIER, Président de la M.D.A. Poitou-Charentes, Pascale LEGUÉ, Ethnologue, CAUE 17,

Jean-Michel THIBAULT, Directeur du CAUE 17.

Iconographie © : BAROT-DRAPEAU-LEYDIER, BG&CG / Studio Sezz, OSTINATO, BROUSTAL-FLORENT-LOISEL-PEYREFITTE, LEMER-CIER-BONA, MAC-MAHON-Atelier du SABLIER. Logo Marie PIAU, Paysagiste, CAUE 17.

Reproduction même partielle interdite et soumise à l'article L. 112-2 du code de la propriété intellectuelle

Conception et rédaction : Jean-Michel THIBAULT

Éditions du CAUE 17 © 2008

ISBN : 978-2-9515683-9-6

# construire une offre d'habitat

Aux yeux des urbanistes, une des figures les plus controversées de l'individualisme de masse aurait pris la forme de la ville pavillonnaire. Elle serait la cause majeure de l'étalement urbain et des conséquences vers lesquelles ce phénomène nous entraîne. Pour autant, la maison individuelle semble réunir les désirs du plus grand nombre de ceux qui visent à devenir propriétaires de leur logement. Il est d'ailleurs frappant de constater qu'au terme logement on oppose celui de maison, alors qu'il s'agit, pour tous et pour chacun, d'habitat.

Si la maison demeure une espérance individuelle (que le pouvoir politique souhaiterait voir partagée par tous), son développement sur une économie de grande d'échelle induit des effets non négligeables sur l'organisation des services collectifs, la préservation des espaces naturels et agricoles, la vie sociale.

Cette figure quasi mythique a envahi notre espace mental<sup>1</sup> avec la même puissance qu'elle consomme les territoires agricoles, sans que la conscience collective de ses effets sur l'organisation de notre société et la dégradation de notre environnement soient pris en profondeur.

En Charente-Maritime, l'ampleur géographique du phénomène et les déséquilibres flagrants qu'il introduit dans les espaces rétro-littoraux, ont incité le CAUE à faire émerger auprès des opérateurs économiques publics et privés la réalisation d'opérations d'habitat proposant des alternatives à la figure urbaine du lotissement, alter égo de la maison de constructeur, qui en constitue à la fois la matrice économique, la figure morphologique et une forme de modèle social.

Il était proposé aux aménageurs intervenant sur des cas réels qu'ils modifient leur méthode de conception et de commande de maîtrise d'œuvre pour mieux prendre en compte dans les références de conception opérationnelle les contextes géographiques, urbains ou sociaux, pour dépasser le découpage foncier ordonné par la voirie automobile et entièrement tourné vers la commercialisation de lots standard pour des maisons standard.

Les premières opérations issues de cet appel à projets sortent tout juste de terre. Quelques unes portent les germes d'une amélioration des qualités résidentielles pour les habitants et d'une meilleure assise sur leur contexte. Les opérations d'ATARAXIA ou de la SEMIS ont ainsi permis d'amorcer ponctuellement des organisations urbaines plus réfléchies. Mais toutes ont buté sur la question centrale de l'habitat individuel et de son mode de production quasi hégémonique<sup>2</sup>.

À partir des conclusions d'une étude à caractère social sur les modes d'habiter la maison individuelle conduite en 2007<sup>3</sup>, le CAUE a choisi d'organiser un concours d'idées national pour la recherche d'un habitat individualisé et compact. Cet habitat se devait d'intégrer dans sa conception certains facteurs d'attractivité que porte la maison individuelle, pour les revisiter dans des modes d'organisation urbaine mieux adaptés aux enjeux du développement durable et de la nécessaire économie foncière que nous commande le desserrement urbain. L'idée centrale était que, pour dépasser une opposition chronique et sans réelle issue entre le logement collectif et la maison individuelle, il convenait d'offrir un habitat doté de nouvelles qualités d'usages, capable de susciter davantage d'intérêts que de contraintes par rapport à la mythologie pavillonnaire régnante, sauf à manquer son résultat. Un référentiel et des cibles ont été livrés aux six équipes pluridisciplinaires retenues pour participer au concours d'idées, sur la base des recherches et des propositions qu'elles avaient déjà menées sur le thème de l'habitat.

Les équipes ont été invitées à formaliser leurs propositions sur deux sites tests, l'un fait d'un ancien tissu villageois au centre d'une commune de première couronne de l'agglomération de La Rochelle, l'autre sur un terrain d'extension d'un bourg de la Communauté d'Agglomération de Rochefort, avec un équipement scolaire à incorporer.

Le jury a retenu quatre des six propositions qui sont toutes développées dans ce document. La première partie présente les projets et laisse la parole aux équipes qui les ont conçus. La seconde propose d'extraire, selon les thèmes traités, les solutions proposées par les équipes aux sujets du concours, sortes de générateurs pour de nouvelles recherches-actions.

1 - Anne BOSSÉ, Laurent DEVISME, Marc DUMONT. Actualité des mythologies pavillonnaires : le péri-urbain comme quasi personnage. Paris, Annales de la recherche urbaine, n° 102, juillet 2007.

2 - Sur 160 000 maisons individuelles construites en moyenne en France, 80 % le sont par des constructeurs.

3 - Pascale LEGUÉ. Les modes d'habiter la maison individuelle. La Rochelle, éd. du CAUE 17, 2008.

Jean-Michel THIBAULT

# thèmes du concours d'idées

## CIBLE 1- UN HABITAT INDIVIDUALISÉ

### 1-a Organiser les transitions entre les espaces individuels, intimes, de voisinage et les lieux publics

Sur le vecteur qui va de l'espace individuel (personnel), familial (intime) aux espaces de voisinage (communs) jusqu'aux lieux publics, les curseurs sont à replacer. Dans une recherche de cette nature, les lieux de passage, de contrôle et de franchissement ne sont à l'évidence plus situés là où nos références habituelles nous incitent à les placer.

À titre d'exemple nous évoquerons trois situations qui permettent de reconsiderer la question.

Une première confusion revient à penser que l'intime est cantonné à l'intérieur de l'habitat. Les valeurs attribuées au « jardin » par le résidant sont pour l'essentiel des valeurs d'usage liées à la « pièce-terrasse » qui appartient, bien que dehors, à l'espace familial « intime » ; nombre de conflits de voisinage portent sur l'immixtion des voisinages sur cet espace d'intimité familiale.

Une seconde confusion tient à la voiture et notamment à son statut, sa place et son positionnement. Cette machine dont le caractère individuel, personnel et donc intime n'est pas contestable est cependant souvent laissée en évidence sur la rue ou la voie, à la condition qu'elle demeure sous surveillance de son propriétaire. S'agit-il d'une simple surveillance, d'un effet de présentation sociale, de l'attachement physique à la libre mobilité ? Cette question doit être traitée comme un prolongement du chez-soi et pas seulement comme un objet technique à localiser, notamment lorsque l'organisation urbaine tendra à séparer les accès voitures des accès et cheminements piétons.

Une troisième confusion est de considérer que les transitions entre l'extérieur et l'intérieur se font par la seule entrée. Le rôle dévolu au garage lorsqu'il est contigu, au jardinet devant, à la clôture, illustre combien le franchissement dans l'espace familial se déplace selon le statut du visiteur.

Les propositions s'attacheront, à partir de l'intérieur de l'habitat et de ses prolongements, à concevoir les filtres et les systèmes architecturaux permettant de contrôler les intrusions visuelles, physiques, auditives dans l'univers personnel et familial des habitats voisins, ou depuis des lieux communs ou publics, en respectant l'exigence de la compacité.

### 1-b Des espaces communs de proximité

Une nécessaire graduation est à concevoir entre le domaine privé familial et les lieux publics, de passage ou de circulation. Si la maison individuelle peut apparaître comme une tentative de se constituer une bulle familiale où les contacts de

voisinage seraient sous contrôle par la mise à distance des autres propriétés et de la rue, la recherche d'un habitat individualisé compact offre une belle occasion de concevoir des espaces communs de voisinage, intermédiaires entre le domaine privé et les lieux publics pour tous, transposition de ce que constitue le palier ou le hall de l'immeuble collectif.

Ces lieux devront être conçus à partir d'usages concrets qu'il sera proposé de leur affecter.

Pour servir de support à l'établissement de contacts sociaux de proximité, ils doivent être dotés de qualités qui les rendent aptes à y opérer un certain nombre de tâches et d'activités : celles qui supportent une dose acceptable (voire souhaitable) d'altérité, ainsi que de réelles qualités d'ambiance et d'agrément en termes d'espace.

Une forme de diversité sociale et intergénérationnelle peut être organisée par les choix faits lors de la programmation des logements autour de ces espaces. Cette piste est également à considérer dans les propositions.

### 1-c Espace public, lieux publics

L'espace public ne se décrète pas. Dans la plupart des opérations d'habitat individuel ou de lotissement, il ne fait en réalité que s'auto désigner, par opposition aux terrains ou propriétés privées non collectifs.

Bien souvent sa maigreur, son manque d'intérêt, sa fonction unique de desserte routière (bordée de trottoirs occupés par les stationnements), sa monotonie et sa répétition d'une opération à l'autre, ne peuvent jouer le rôle de lieux publics que sont les rues, places et détours des villes et villages constitués. Mais l'urbanité, même de proximité, ne peut à l'évidence s'atteindre par un dessin formel.

Plusieurs propositions de l'appel à projets 2006 ont considéré, à juste titre, bien préférable d'organiser des cheminements et des circulations vers les lieux publics existant, plutôt que recopier places, placettes et autres mails qui demeureront souvent vides et régulièrement sans âme.

En traitant la qualité des parcours plutôt que les lieux, ces projets manifestent une nouvelle donne dans la manière d'organiser un quartier et de le faire vivre à l'échelon communal<sup>1</sup>.

D'autres voies plus ambitieuses peuvent aussi être mobilisées. Certaines tiennent au programme de l'opération. La présence d'un bâtiment public ou d'un service est un facteur favorable, trop rarement intégré, du fait de la culture de l'indépendance des programmes qui conduit à traiter isolément chaque projet. On se référera dans ce cas aux programmes proposés sur les sites d'application.

## CIBLE 2 – HABITABILITÉ, OPTIMISATION, ADAPTATION

Depuis la Reconstruction, l'organisation interne des logements s'est établie à partir d'un modèle social standard : la famille, constituée d'un couple et de deux à trois enfants. Un modèle spatial correspondant à ce modèle social va s'élaborer pour être appliqué sur les logements collectifs de la Reconstruction. La politique constructive des années 70 se transposera directement vers l'habitat individuel, ce « plan d'appartement », décomposé en « fonctions », par le simple ajout d'un toit voire d'un garage.

La généralisation, pour le logement français, d'un modèle spatial unique vaachever d'en geler l'organisation par le système constructif et les structures porteuses, elle-même relayée par les normes et les règles (y compris du financement).

Ce modèle repose sur une partition jour/nuit et une affectation précise des fonctions attribuées aux pièces dont la pertinence au regard des modes d'habiter contemporains est sans aucun doute discutable.

Les couloirs de distribution dévolus à la fonction de desservir les dites « pièces » occupent des superficies importantes, dont l'habitabilité est rarement exploitée.

L'accroissement du coût de construction conduit aujourd'hui les constructeurs publics ou privés à resserrer les surfaces des « pièces », sans remettre en cause le modèle standard. Ce choix conduit à une perte directe d'habitabilité au sens large : celui d'une perte de la valeur d'usage.

La contradiction entre les valeurs recherchées dans la maison individuelle (une meilleure aisance, une capacité à mieux accueillir la vie, à pouvoir s'adapter aux évolutions) et la rigidité de l'organisation qui est communément proposée apparaît aujourd'hui avec évidence.

### 2-a Optimiser l'organisation des fonctions, offrir une meilleure habitabilité

Cette conception standard des typologies d'habitat semble très en retard sur les évolutions sociétales. Elle ne prend pas en compte l'évolution des comportements sociaux, l'incorporation progressive dans l'habitat de toutes les tâches domestiques, l'évolution considérable apportée par l'environnement des objets domestiques, etc...<sup>2</sup>

Il convient donc de revisiter l'espace intérieur dans sa conception et sa distribution, l'organisation de ses rangements en prenant en compte la réalité des usages et des pratiques socio-familiales, ce au moins sur cinq points :

- la cuisine, lieu central et permanent de la vie familiale et ses prolongements : repas, terrasse
- les espaces oubliés comme la pièce annexe ayant des offices multiples : rangements, stockage, pratiques liées au linge, aux déchets, voire à certaines activités « culinaires »
- la pièce extérieure supplémentaire que semble constituer la terrasse « jardin »

- la gestion des circulations : réduction ou suppression de ces espaces ou nouvelles fonctions et usages pouvant être attribués aux circulations
  - les temporalités d'usage des diverses « pièces » et notamment des chambres dans l'idée d'une préservation de l'intimité des individus ou du couple.
- Des propositions sont attendues soit dans le domaine purement technique, soit par une conception plus fluide de l'espace intérieur et plus souple des affectations.**

### **2-b Permettre et faciliter l'appropriation**

Pour l'acquéreur ou le locataire, une des qualités attribuées à la maison individuelle repose sur sa capacité (supposée) à accepter des transformations et des aménagements qui seront réalisés parfois de manière directe par l'occupant<sup>3</sup>. Le marché parallèle de l'aménagement intérieur, une fois le clos couvert livré par le constructeur, est à l'évidence en plein essor. Les grandes enseignes de « bricolage » utilisent largement le créneau de la personnalisation et du home made, offrant les produits, les matériaux ainsi que les services de conseil pour leur mise en œuvre.

Une grande partie de ces compléments d'aménagement porterait sur les lieux livrés non aménagés, principalement le garage, ainsi que sur les équipements techniques de la cuisine et de la salle de bain pour les accédants les plus aisés.

La terrasse et le jardin constitueront souvent le second espace d'investissement et d'appropriation.

Il convient d'intégrer dès la conception la demande croissante d'auto construction, qu'elle porte sur la réalisation de certaines parties du second-œuvre, sur des travaux de finition ou sur la mise en habitabilité de locaux de services.

Parfois, la prise en charge par l'occupant de certains de ces travaux de finition en cas d'accession permet d'abaisser le coût apparent de l'investissement et donc la charge d'emprunt liée. Certains constructeurs nationaux proposent même un produit « en kit » où l'acquéreur va réaliser lui-même tous les travaux de second-œuvre sur la base de guides techniques remis par le constructeur.

Les propositions se doivent de prendre en compte cette nécessité en même temps que ce souhaite.

## **CIBLE 3 – MAISON, NATURE, ENVIRONNEMENT**

### **3-a La demande de nature**

L'idée de nature est clairement associée à l'image de la maison individuelle. Mais de quelle nature s'agit-il ?

Au niveau de leur plan de masse, nombre d'opérations type « tablette de chocolat », conçues en dehors de toute référence au paysage local, à l'histoire rurale du site, portent dans cette sorte d'urbanisme hors-sol, avec les stigmates de la banalité, une complète amnésie environnementale.

La fermeture visuelle des opérations sur elles-mêmes, dont l'archétype est la « raquette » ou la « placette » de retourne, ne laisse aucune place aux vues et à la perception du paysage extérieur. Elles composent l'ambiance d'un système urbain fermé, retourné sur la monotonie de ses voiries et de ses clôtures de maçonnerie, protégeant du regard une nature de décor lorsque les jardins, grâce aux passages dominicaux dans les surfaces de jardinerie, auront finalement été plantés. La demande de « nature » attachée à l'image de la maison individuelle ne pourrait que se satisfaire d'une plus forte ouverture sur le grand paysage et de sa plus forte participation à la composition intérieure de la maison.

Une approche large du contexte géographique et du paysage « de souche » nous apparaît d'autant plus utile que les paysages de Charente-Maritime sont plus discrets et subtils que réellement emblématiques. Elle permettra de nourrir des propositions sur l'organisation même des logements par rapport aux questions de topographie, de vue, d'exposition, de gestion des eaux de pluie, de relation aux jardins privés, jusqu'à l'intérieur de l'habitat.

### **3-b Intégrer des objectifs environnementaux simples dans la production d'habitat**

La prise en compte d'exigences environnementales paraît globalement très faible, pour ne pas dire inexiste dans le marché de l'habitat individuel. Ce caractère

### **2-c Concevoir les évolutions futures, à l'intérieur comme à l'extérieur**

Le vieillissement annoncé de la population (un enfant sur trois nés en 2006 atteindra l'âge de 100 ans), les modifications de la structure familiale dans le temps, la diversité des occupations (résidentielle ou secondaire), la mobilité géographique des ménages, l'allongement de la durée de l'endettement des accédants sont des facteurs qui nécessitent d'avoir à réfléchir sur l'évolution spatiale de l'habitat.

La conception rigide et standard de l'organisation intérieure et technique de la maison individuelle est peu adaptée pour permettre des évolutions dans l'aménagement ou dans l'affectation des différents locaux. Ces besoins peuvent intervenir sur un laps de temps parfois assez court du fait de l'évolution des comportements sociaux. On relève par exemple l'éclatement ou la recomposition du noyau familial, le vieillissement programmé de la population, la présence tardive de jeunes adultes avec les parents, ou le changement dans le mode d'habiter des enfants à mesure qu'ils grandissent.

Il convient donc de penser l'organisation intérieure et l'équipement technique comme « adaptables »<sup>4</sup>.

Une autre qualité présumée de la maison individuelle serait de pouvoir s'étendre ou s'agrandir.

La première démarche du résidant consistera à rendre habitables les espaces ou pièces de service, comme le garage, puis les combles lorsqu'ils existent, au détriment des fonctions non prévues que l'habitant avait pu leur affecter. L'extension par adjonction ou surélévation est souvent plus délicate, voire impossible lorsque la conception d'origine n'a pas pensé, ou lorsque les règles d'urbanisme (surtout sur des petits terrains) constituent une contrainte très réelle.

Une réflexion architecturale est à promouvoir sur cette question. Cette recherche d'évolutivité conduira à concevoir des espaces « capables », supports d'activité plutôt que des espaces contraints techniquement aux fonctions attribuées à l'origine. Elle peut même aller jusqu'à proposer des dispositions permettant des évolutions significatives à l'intérieur de l'enveloppe mais aussi vers l'extérieur, par extension, réunion des surfaces inter-logements ou récupération de foncier non attribué entre terrains, etc...

« résistant » à l'innovation environnementale dans la conception et la réalisation d'habitat individuel ne s'efface pas à la frontière entre la promotion privée et publique.

Au moment où la part affectée à l'achat de foncier viabilisé dépasse dans le budget du constructeur la part affectée à la construction de la maison, les politiques publiques visant à l'économie de l'énergie et des ressources posent des exigences réglementaires et profilent les futures normes environnementales (RT 2005, HQE). Elles s'annoncent aussi comme un renchérissement.

Les démarches environnementales, qu'elles soient de caractère incitatif (HQE) ou réglementaire (RT 2005), justifient une partie de l'intérêt à les partager par les retours d'investissement à moyen et long terme sur les charges de fonctionnement. Cet argument est bien difficile à tenir auprès d'investisseurs bailleurs privés ou publics, dans la mesure où ils n'en bénéficieront pas eux-mêmes, mais leurs locataires.

Au premier rang des possibilités : l'adaptation au site, l'optimisation des orientations du bâti et la position des ouvertures, la gestion alternative de la ressource en eau par réduction des surfaces imperméabilisées, la compacité de l'enveloppe architecturale, l'optimisation des apports gratuits, la protection contre les surchauffes, etc...

Beaucoup de ces choix sans incidence financière et à impact environnemental positif paraissent évidents. Ils semblent cependant peu mis en pratique dans la conception et doivent y être explicitement réintroduits. Ils sont par ailleurs de nature à modifier sensiblement l'architecture et l'esthétique des maisons.

1 - Comme le souligne Paul Virilio, « il faut rendre les réseaux habitables ».

2 - cf. Andréa BRANZI. Nouvelles de la métropole froide.

3 - Certains constructeurs proposent des maisons dont le second œuvre sera réalisé par l'acquéreur avec un service d'assistance. La grande distribution de matériel de « bricolage » s'est à son tour fortement positionnée sur ce créneau.

4 - L'entrée en vigueur des décrets sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans le logement a récemment accentué cette nécessité.

## les deux sites d'application

Le choix des sites d'application s'est opéré sur des critères géographiques, reflétant les enjeux posés par deux situations périurbaines courantes : l'aménagement d'un îlot en cœur de bourg d'une commune de première couronne de l'agglomération rochelaise à PUILBOREAU et l'extension d'un bourg rural intégrant un équipement scolaire en seconde couronne de l'agglomération rochefortaise à LUSSANT.

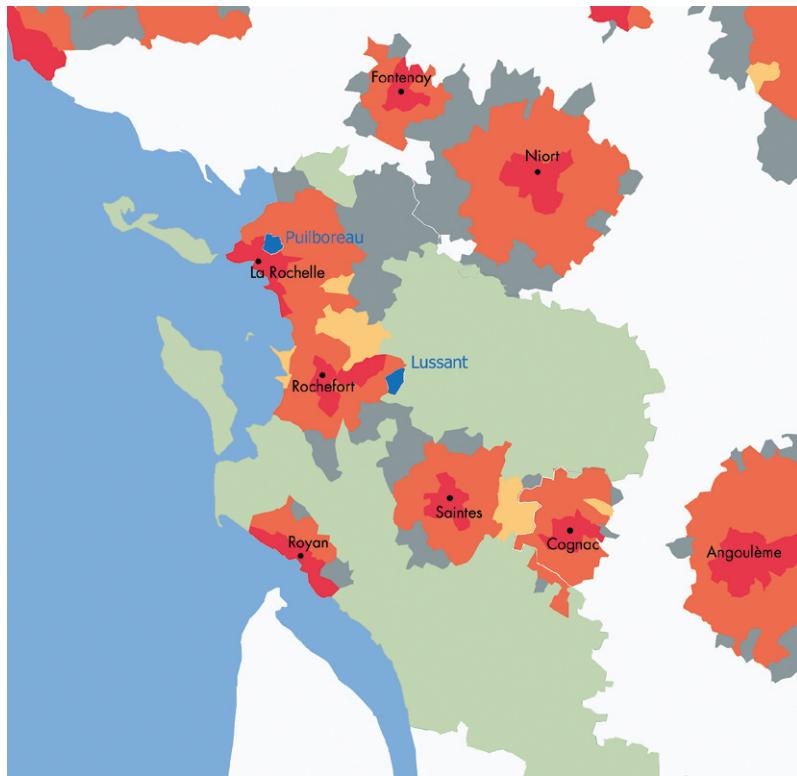
À ce critère s'ajoute dans les deux cas une volonté affirmée par les structures intercommunales d'agglomération de développer une politique d'urbanisme partagée au niveau communal. La Communauté d'Agglomération de La Rochelle affiche une politique d'économie d'espace et de mixité sociale que la commune de Puiboreau décline dans un programme de logements locatifs et d'accession destiné à de jeunes actifs sur une densité relativement forte (50 logements / Ha).

L'Agglomération du Pays Rochefortais a entrepris une action communautaire visant à mettre en place des facteurs de qualité résidentielle pour toutes les zones à urbaniser, que la commune de Lussant souhaite appliquer sur un foncier communal en ajoutant à son programme de logements (locatifs et terrains en accession) la réalisation d'un groupe scolaire.

Les deux sites avaient fait l'objet d'études préalables, dans le cadre d'un projet de ZAC à Puiboreau par la S.C.E., par l'intervention du CAUE et de la Communauté d'Agglomération à Lussant. Le CAUE a complété ces premières approches par une analyse plus fine des caractéristiques paysagères, environnementales et sociales du contexte des deux opérations. Les sites étant conçus comme des espaces d'application, ni le cadre réglementaire, ni le programme détaillé de chaque opération n'ont été remis aux équipes du concours afin de laisser à la recherche un espace de création suffisamment large.



PUILBOREAU



Les sites d'application dans le contexte dans le contexte péri-urbain départemental

■ pôles urbains ■ couronnes périurbaines ■ communes multipolarisées ■ évolution 1990-1999



LUSSANT

# site de Puilboreau

îlot du Château  
2,9 Ha

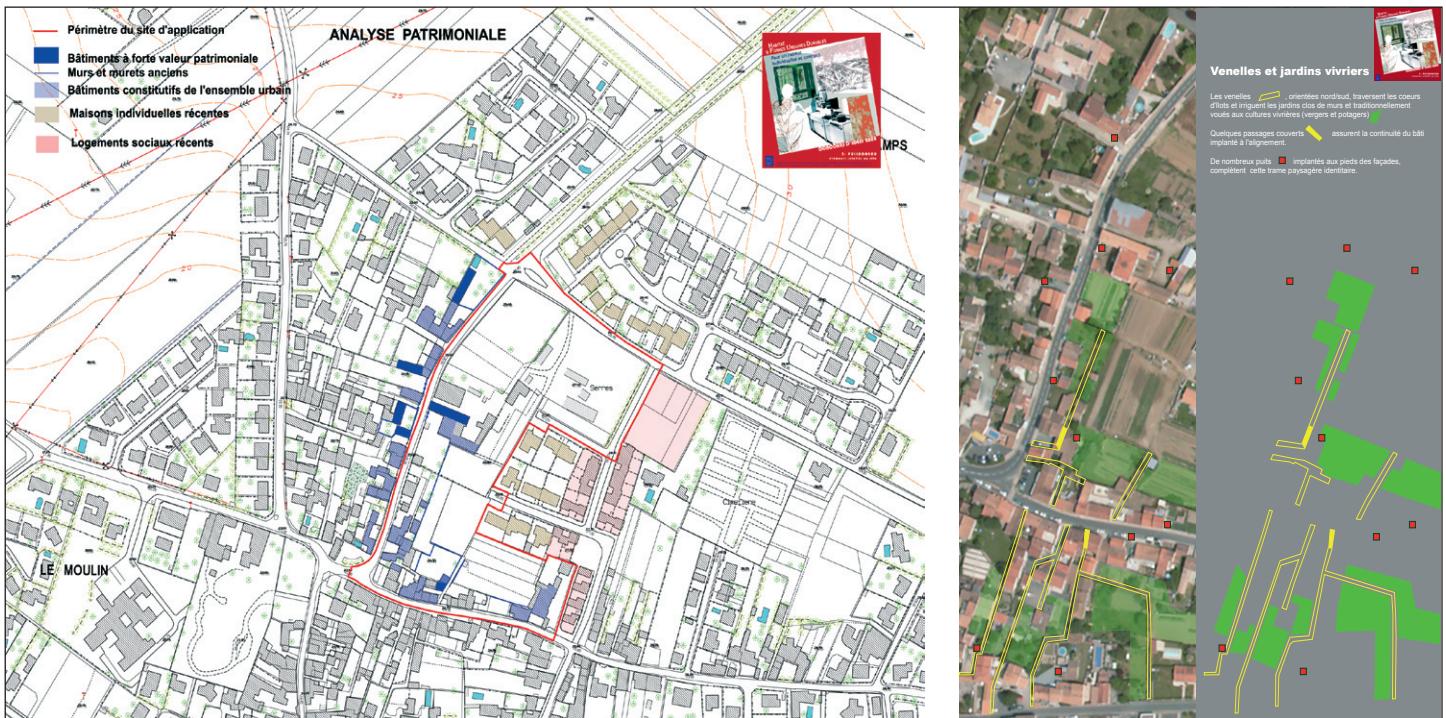
La commune de Puilboreau a accueilli une très forte croissance de sa population, essentiellement sous forme de maisons individuelles sur foncier aménagé (lots libres). Ces extensions par vagues successives ont enveloppé le bourg d'origine dont les vocations agricoles et maraîchères demeurent encore bien lisibles dans le paysage bâti comme dans les occupations foncières des terrains non consommés par l'urbanisation.

Les équilibres sociologiques s'en sont trouvés bouleversés, bien que le niveau d'équipements scolaires, sociaux, associatifs et sportifs ait fortement progressé au cours des dix dernières années pour atteindre une offre de services nourrie et relativement complète.

La forte croissance de Puilboreau est également consécutive au développement de la zone commerciale de Beaulieu, notamment après la reconfiguration de l'enseigne Carrefour (2000) et l'accueil récent de grandes enseignes nationales (2006).

Cette armature commerciale qualifie cette ancienne commune rurale dans un rôle de grand attracteur de mobilité pour l'ensemble de l'agglomération rochelaise, le sud Vendée et l'Aunis, relayé par sa contiguïté avec la R.N. 111 vers Niort et Poitiers.





Analyse patrimoniale du bâti et du système d'organisation des cœur d'îlots, CAUE 17

En matière d'habitat, les objectifs fixés dans l'élaboration du SCOT d'agglomération sont :

- Optimiser le foncier non consommé par une densité de construction plus élevée qu'au cours des vingt dernières années et réduire l'impact du coût foncier sur les opérations.
- Parvenir à un quota plancher de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations et quartiers nouveaux de l'agglomération rochelaise. Ils sont complétés par l'ambition de développer sur l'ensemble des futurs quartiers des démarches type A.E.U.
- L'orientation générale des politiques publiques de l'Agglomération Rochelaise vise à accueillir environ 1 500 nouveaux logements dans les 5 ans avec l'idée de proposer un habitat et des services suffisamment attractifs pour capter les jeunes actifs qui tendent à se délocaliser sur les communes de seconde et troisième couronnes.

#### Les terrains d'assiette

L'ensemble foncier comprend des terrains non bâtis (jardins, cultures) des terrains bâtis inclus dans le périmètre d'application : une «ferme» en activité au centre du site, des constructions à usage d'habitation occupées rue Alsace-Lorraine ainsi que diverses constructions inoccupées le long de la rue de la République à proximité du carrefour.

La rue de la République qui dessert Saint-Xandre, Villedoux et le sud-Vendée reçoit de ce fait un fort trafic routier (1 000 - 1 500 véhicules /jour) que la mise en place d'un itinéraire d'accès nord-Vendée sur la R.D. 104 a du mal à contenir. Elle reçoit les transports publics de l'agglomération. En complément à l'étude préalable d'une ZAC, le CAUE a analysé les structures urbaines et les bâtiments sur le site et sa proche périphérie. Il a retenu tout l'intérêt des structures viaires traditionnelles, les venelles et les querreux (ponctués de puits) qui irriguent la profondeur des tissus et offrent des parcours piédestres depuis le sud du site vers le centre du bourg constitué.

Il a évalué les constructions présentes sur le site et ses abords en trois catégories : bâtiments à caractère patrimonial majeur à conserver impérativement, bâtiments constitutifs de l'ensemble urbain ancien et constructions récentes.

#### Le projet Communal

Le seul équipement public envisagé est un marché (de préférence couvert) pour développer cette activité déjà présente le dimanche, avec trois commerçants ambulants sur la «place» en face des boulangeries. La commune est également attachée à ce que des liaisons piétonnes soient aménagées en nord-sud à travers le site pour relier les quartiers pavillonnaires au nord du site vers les venelles du bourg via l'opération. La formalisation «coulée verte» aurait recueilli un assentiment des élus, mais ce principe n'est pas imposé dans le présent concours.

Divers projets ont été envisagés dans les bâtiments situés au sud et qui sont de propriété publique : club des jeunes, bâtiments associatifs... Le choix de conserver ou non cet ensemble de constructions «constitutives du patrimoine urbain» et les bâtiments de ferme impliquait de proposer une affectation.

#### Les logements et leur typologie

Nous avons choisi de ne pas fixer de «densité» minimale ou maximale, laissant le soin aux équipes de répondre aux exigences de compactité exposées dans le référentiel, adaptées au contexte d'une commune de première couronne de l'agglomération rochelaise, mais dont les structures et l'organisation urbaine portent encore une forte identité qu'il serait opportun de mettre à profit pour composer l'organisation du quartier et ses liens avec le tissu et les services présents à proximité.

L'objectif de la ZAC d'y réaliser 192 logements est un indicateur apparu pour absorber un niveau très élevé de charge foncière au regard des catégories sociales auxquelles l'opération est destinée.

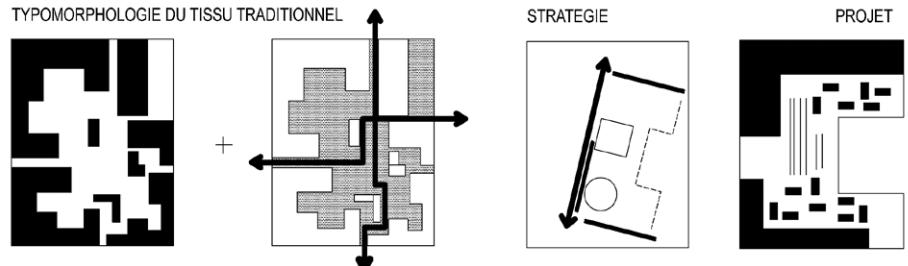


Projet primé

## Cœur d'îlot en partage



Faustine BAROT, Architecte-Urbaniste  
Hugues DRAPEAU, Architecte  
Vanessa LEYDIER, Paysagiste  
Bordeaux



L'équipe BAROT-DRAPEAU-LEYDIER (Bordeaux) a adapté et même adopté les éléments du contexte urbain de PUILBOREAU, pour localiser dans les terrains deux typologies bâties : des habitations collectives au nord en alignement, une organisation urbaine organique sous forme de maisons patios modulaires dans les parties sud et est.

Ces deux formulations offrent une réponse distincte aux cibles relatives à l'intimité et à l'évolutivité des logements, sans qu'un niveau intermédiaire d'organisation ne soit réellement proposé. Il s'agit plus d'adaptations aux cibles de typologies individuelles ou d'amélioration dans l'habitabilité des logements collectifs. Les principes d'évolutivité ont été explicités : soit par adjonction de modules ou récupération d'espaces jardins pour les maisons individuelles, soit par capacité technique des structures permettant une réorganisation intérieure pour les « collectifs ».

Cette organisation est répartie sur le site autour du « château » dont les abords traités en jardins vivriers rappellent les usages originels du site.

La proposition revêt l'aspect d'un projet urbain très précis et fortement ancré au contexte avec une densité moyenne de 45 logements /ha.

L'estimation fait état d'un coût de construction au m<sup>2</sup> de SHON de 1 200 € H.T.



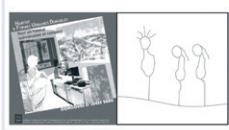
habitat et formes urbaines durables  
cau 17 - site : pulibreau - juin 2008  
EQUIPE BAROT / DRAPEAU / LEYDIER - BORDEAUX

faustine barot, architecte dplg - urbaniste dess  
hugues drapeau, architecte dplg  
vanessa leydier, paysagiste dplg



habitat et formes urbaines durables  
caue 17 - site : pуйboreau - juin 2008  
EQUIPE BAROT / DRAPEAU / LEYDIER - BORDEAUX

fauvine barot, architecte dplg - urbaniste dess  
hugues drapeau, architecte dplg  
vanessa leydier, paysagiste dplg

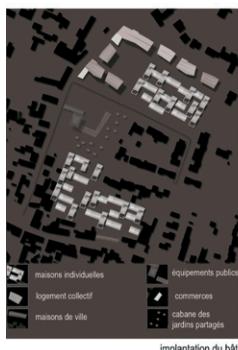


#### UN PLAN D'AMÉNAGEMENT ÉCONOME :

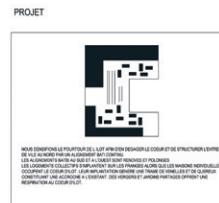
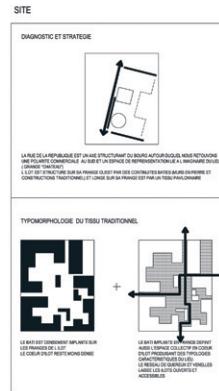
- division parcellaire en macro-lots pour une minimisation de la voirie publique
- mutualisation du stationnement
- des logements compacts, modulaires, orientés sud (ensolleillement optimal) et tra-versants
- recueil des EP par nœuds paysagères et bassins de rétention



espaces publics / espaces collectifs / recueil EP



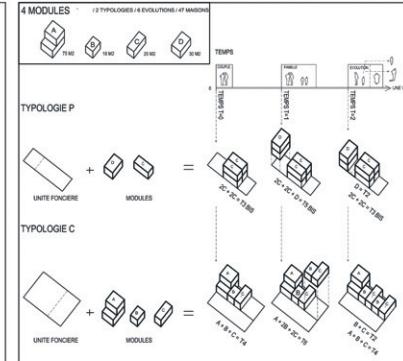
PLAN DE SITUATION 1/1000



#### PROJET



NOUS DÉFINISSEZ LE POLITOUR ET LE LOT AFIN D'EN DÉSIGNER LE COEUR ET DE STRUCTURER ENTRE LES ALLOGGIEMENTS. LE COEUR EST AU BÂTISSUS. LES LOGEMENTS SONT BIEN INTEGRÉS AVEC LE RESEAU DE QUAIERS ET VENELLES. LE BÂTISSUS EST BIEN INTEGRÉ AVEC LE RESEAU DE QUAIERS ET VENELLES. LE BÂTISSUS EST BIEN INTEGRÉ AVEC LE RESEAU DE QUAIERS ET VENELLES.



#### Légende / Programme



#### UN HABITAT MODULAIRE

- construction en voile de bois type Binder Holz
- standardisation/fabrication en usine
- rapidité de mise en œuvre
- recours à la filière sèche



L'enjeu du projet est de produire un habitat accessible financièrement et aisément appropriable. Nous proposons des logements qui répondent aux attentes des habitants : intimité, espace extérieur privé, évolutivité du logement, tout en maîtrisant la superficie des parcelles pour limiter le coût du foncier. Ces principes d'économie visent à redynamiser le bourg en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle et en permettant aux primo-accédants de s'installer en première couronne de l'agglomération. L'attention que nous avons portée au contexte et au site nous a conduit vers une réinterprétation contemporaine des formes urbaines et architecturales qui structurent les bourgs de Charente-Maritime.

Nous démontrons ici que l'habitat individuel dense produit des espaces urbains riches et variés et constitue une réelle alternative à l'étalement urbain.

Les caractéristiques paysagères participent fortement à l'identité des lieux. Le site de projet est une enclave agricole dans le centre bourg de Puilboreau, ancienne exploitation maraîchère, dont découle un parcellaire en lanières. Le faible relief, les essences végétales spécifiques, l'architecture locale structurent le paysage. Les murets en pierre, témoignage de l'histoire, contribuent à l'ambiance rurale de cet espace.

Les voies structurant l'îlot du projet :

-Les deux axes principaux sont : la rue de la République et la rue des Grands Champs. La première est une avenue structurante du bourg car elle dessert La Rochelle. La seconde est amenée à se reconvertis en boulevard urbain. Ces deux axes sont renforcés, amorçant la mutation de ce carrefour.

-Au sud, à l'angle de la parcelle, une polarité commerciale constituée est renforcée par la densification et la réhabilitation des constructions existantes.

-A l'est de la parcelle, une voirie actuellement en impasse dessert des pavillons. Elle est prolongée, traverse la parcelle et débouche sur la rue de la république.

Parmi les éléments structurants du site, le long de l'avenue de la République, nous proposons la reconversion des bâtiments à forte valeur patrimoniale au cœur de la parcelle. C'est sur cet espace, support de représentation collective, porteur de l'identité du lieu, que seront localisés les équipements relatifs à l'évolution du quartier.

La base du projet s'inspire des caractéristiques du site. Nous densifions les franges de l'îlot en les prolongeant et en réhabilitant l'habitat existant. Au nord, l'entrée de ville définie par la rue de la République et la rue des Grand Champs est structurée par un alignement bâti de façon à créer un écrin dans lequel se développe le cœur d'îlot. Cet espace d'intimité accueille l'habitat individuel. Il s'inscrit selon la logique du parcellaire existant et s'ouvre sur des espaces partagés.

Nous créons ainsi des macro-lots : deux au sud, un au nord-est, enfin deux en frange nord vers le bourg. Ces macro-lots permettent de limiter la quantité de voirie.

Afin d'aboutir à un projet économique, nous avons travaillé sur des principes d'aménagement économe à l'échelle du projet.

De façon à éviter au maximum l'entrée des voitures, le stationnement dédié à l'habitat individuel est placé sur les franges des macro-lots. Pour les collectifs, il est contenu dans l'emprise bâtie. Ce principe correspond au souhait d'économie de voirie de façon à garder des coeurs d'îlots piétons. À partir de là, la desserte piétonne des logements s'organise à partir du système identitaire de venelles et querreux.

L'eau, qui est un élément structurant du projet, émerge sous diverses formes. Des caniveaux dans les querreux et venelles renforcent la minéralité de ces espaces, des noues paysagères récupèrent les eaux de pluies, des bassins de récupération des eaux pluviales permettent de stocker les eaux et de les retraiter par phyto-rémediation.

Ce paysage de coeurs d'îlots est un moyen de transition entre l'espace public et privé grâce à des graduations dans la minéralité. Souhaitant garder

cette trace agricole au centre du site, nous installons une zone maraîchère (vergers, jardins partagés, prairie) pour les nouveaux habitants autour des équipements qui pourront s'installer dans les bâtiments anciens conservés.

Les typologies d'habitat diversifiées se proposent de répondre aux attentes des habitants-demandeurs d'un espace extérieur privé tout en satisfaisant à une exigence de coût.

Les parcelles des maisons individuelles sont orientées nord-sud ou est-ouest. Elles sont adossées à des murets qui délimitent les jardins et protègent des vis-à-vis. Malgré la taille des parcelles singulièrement réduite (145 à 280 m<sup>2</sup>), elles disposent toutes d'un espace extérieur privatif (jardin et terrasse).

Les collectifs, forme d'habitat intermédiaire, sont situés au nord de la parcelle, le long de la rue des Grands Champs, afin de conserver le cœur d'îlots verts. Chaque habitant bénéficie d'une vue dégagée. Les RDC disposent de jardins ouverts sur la prairie et, aux étages, des loggias s'ouvrent sur le cœur d'îlot.

Nous développons des principes de bon sens architectural, par exemple en disposant les bâtiments afin d'éviter qu'ils se portent ombre entre eux. Ils sont donc orientés majoritairement nord-sud et bénéficient d'un ensoleillement important l'hiver en étant protégés par divers dispositifs l'été (avancée de toiture, persiennes...).

La ventilation naturelle (logements traversants nord-sud) est privilégiée et l'isolation réalisée par l'extérieur afin de réduire les ponts thermiques.

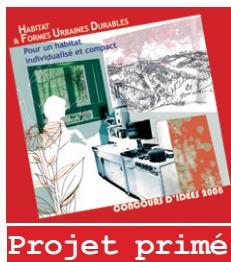
Les logements individuels groupés sont conçus à partir de quatre modules, permettant de faire évoluer le logement avec la famille qui l'habite par ajout de modules. L'évolutivité de l'habitat (en vue de l'agrandissement de la famille) est ainsi assurée. L'espace intérieur est aussi évolutif afin de rentabiliser l'espace et de l'adapter aux différents usages (système de cloisons coulissantes et de meubles orientables et repliables). Par exemple, dans l'espace du module cuisine/salle à manger, espace de vie ouvert, la table peut se replier façon bar ou se déplier en table de salle à manger. Les cloisons coulissantes permettent d'intimiser les espaces ou de profiter d'un grand volume fluide et spacieux lorsque tout est ouvert. L'habitat comporte des espaces non dédiés, appropriables facilement par les familles : bureau pouvant devenir chambre d'enfant, laverie...

Les logements intermédiaires plutôt que collectifs sont conçus comme de grandes maisons (pas plus de huit habitants par unité). Ils disposent d'un espace extérieur privatif et d'une loggia orientée plein sud. Ils sont capables d'évolutions internes importantes grâce au principe structurel mis en œuvre (pas d'élément porteur à l'intérieur du logement donc cloisonnement libre). Tous les logements sont accessibles aux handicapés (chambres, salle de bains accessible en rdc). Les espaces de vie sont ouverts sur les jardins et donnent tous au sud.

La construction utilise des panneaux de bois lamellé-collé, préfabriqués en usine, qui permettent une excellente modularité. Selon les désirs de chacun, ce matériau offre une grande variété dans sa vêture (bois, métal, enduit...). Il en résulte un chantier propre et une mise en œuvre rapide nécessitant assez peu de main d'œuvre.

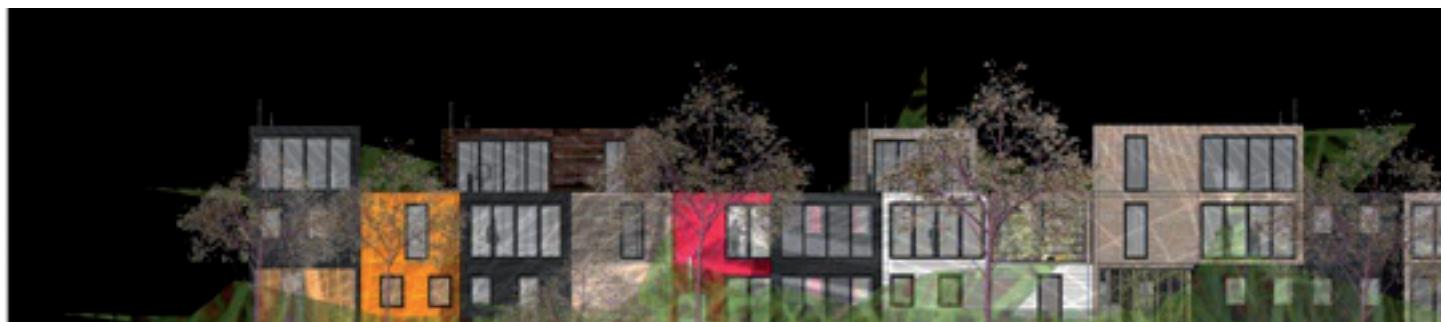
Notre proposition comprend environ 110 logements, soit 45 logements à l'hectare. Cette densité, qui pourrait paraître élevée, est rendue agréable par la ponctuation de respirations, d'espaces individuels et d'espaces collectifs clairement hiérarchisés, espaces qui sont le support de ce que nous avons appelé « Cœur(s) d'îlot en partage ».

Faustine BAROT  
Hugues DRAPEAU  
Vanessa LEYDIER



## Habitat et formes urbaines durables

OSTINATO Alexis TESSIER, Architecte  
 Carole PRELORENZO, Sociologue  
 Caroline SEBILLEAU, Designer  
 Béatrice DESSAINTS, Programmiste  
 Laurent WEISS, Paysagiste  
 AEC Bois Charpentier  
 Paris, La Rochelle



La proposition OSTINATO-PRELORENZO-SEBILLEAU (Paris) s'avance comme un manifeste :

- Afficher la démonstration qu'il est possible sur le site de réaliser 160 logements individuels (contre les 190 logements collectifs de l'étude préalable de la ZAC).
- Proposer une démarche abordant le cœur du système de conception et de production de l'habitat, non via l'industrialisation mais dans un recours optimisé à des composants existants (essentiellement le bois).

Le système s'en trouverait appropriable aussi bien par des constructeurs, des entrepreneurs ou des particuliers et capable d'évolutions ultérieures sans recours à un produit spécifique ou à des spécialistes.

La proposition décline sur le site les différentes possibilités de groupement et d'organisation modulaires qu'offre le système : décalages linéaires ou en profondeur, organisation longitudinale ou perpendiculaire, articulation entre jardins privés, collectifs, communs, etc... La diversité des panneaux et des filtres complète les solutions urbaines par des dispositifs architecturaux simples. Les questions d'évolutivité et d'habitabilité ne sont pas clairement exposées, l'accent étant placé sur la capacité du principe à pouvoir offrir un espace de liberté individuel significatif.

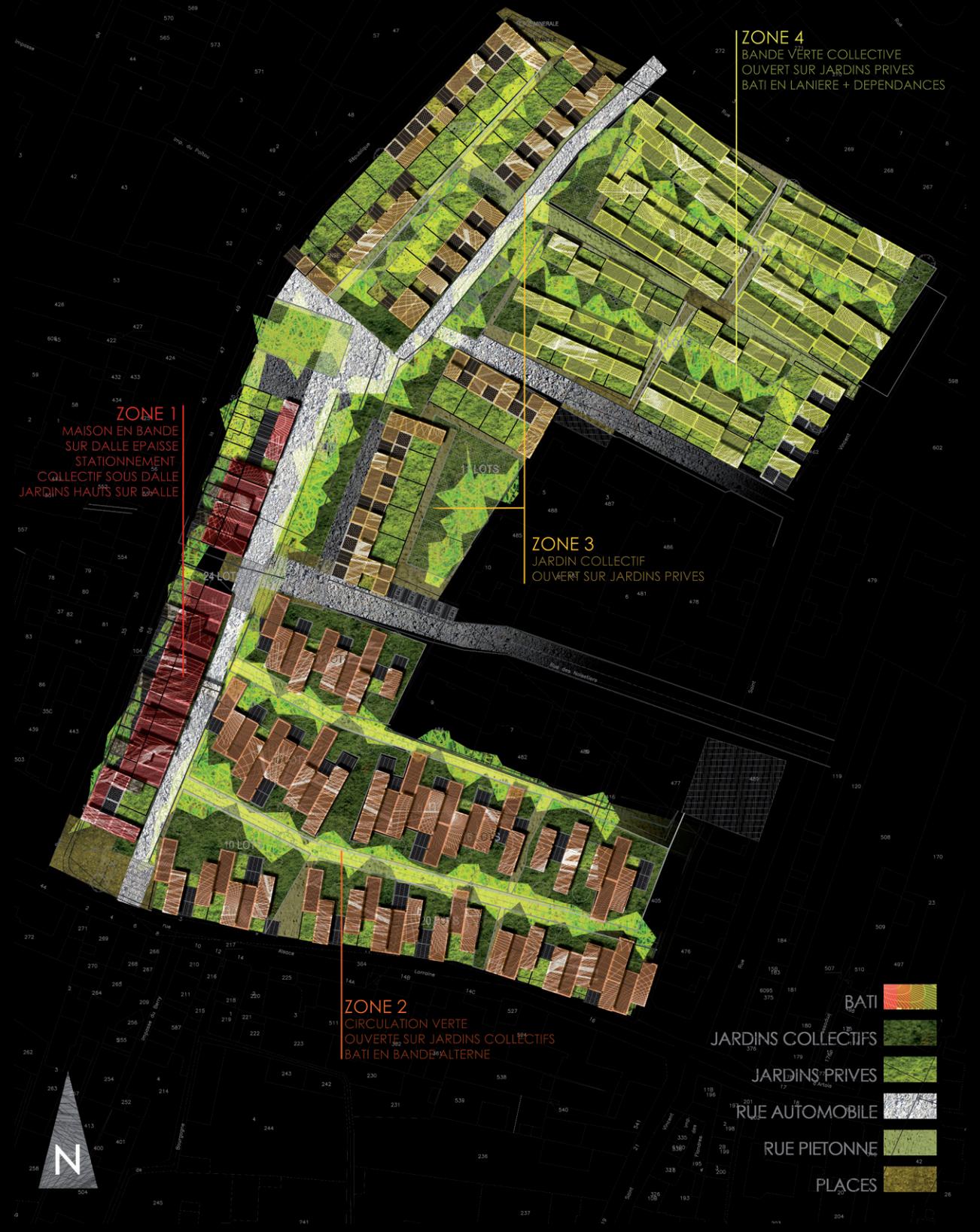
Le coût au m<sup>2</sup> de SHON est annoncé à 1000 € TTC, construction seule. La densité proposée s'échelonne de 37 à 88 logements/ha.

Malgré le manque de définition du schéma urbain et du fonctionnement sur le site, le jury a relevé une démarche qui s'attache directement à traiter la filière de production et de construction avec des options originales et simples.



# PUILBOREAU 17

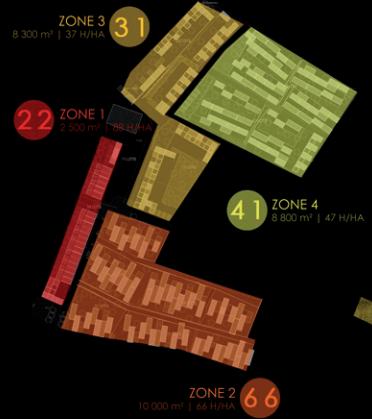
CONCOURS D'IDEE | CAUE 17  
HABITAT ET FORMES URBAINES DURABLES



# PUILBOREAU 17

CONCOURS D'IDEE | CAUE 17

HABITAT ET FORMES URBAINES DURABLES



REPARTITION

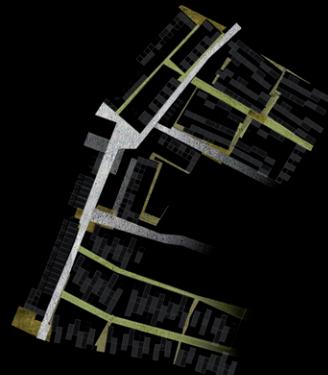


ESPACES VERTS

ZONE 2



ZONE 3



CIRCULATIONS



STATIONNEMENT



ZONE 2

Notre réponse au concours d'idées répond à la pratique que nous développons au quotidien sur la maison individuelle. Nous avons mis en place sur le site de Puilboreau un principe, un concept ou une solution qui, sans être une solution absolue, répond à un problème national. Depuis quelques années, la production de la maison individuelle est cantonnée aux constructeurs et aux promoteurs qui ont formaté une solution et uniformisé les pratiques dans ce domaine. Nous avons cherché à développer un principe qui nous permettait de conserver une vraie maîtrise technique, économique et environnementale tout en offrant un maximum de liberté et de diversité à l'utilisateur et à la ville. Tous nos travaux ont été ramenés à un module de base extrêmement simple qui, associé, développé et juxtaposé peut générer une infinité de formes différentes et d'identité différentes.

Mais, nous ne sommes pas rentrés dans la pratique de l'habitat car nous estimons que le logement manque cruellement d'espace et de liberté. Partant du principe que l'utilisateur doit adapter son logement à ses besoins et pouvoir le faire évoluer, nous n'avons pas cherché à figer les pratiques : notre proposition permet toutes les pratiques possibles. Toutes les solutions courantes et les logiques de bases du logement individuel, largeur de chambre etc... sont intégrées et font parties de notre démarche.

Notre proposition, très simple, répond à de multiples possibilités de groupement (habitat diffus, terrain à bâtir, groupements), comme à des formes diverses de réalisation : projet global avec architecte et promoteur, projet plus intime entre un architecte et un particulier ou, pourquoi pas, des nouvelles formes de réalisation par le maître d'ouvrage avec un architecte, un constructeur ou un collectif d'artisans qui offre tout le panel de compétences nécessaires pour la construction et en même temps qu'un contact direct avec l'habitant.

La prise en compte de ces modes de groupement et de réalisation est aujourd'hui devenue une contrainte incontournable : la maison individuelle est devenue un produit, un objet consommé. L'habitant cherche avant tout une maîtrise financière, des garanties quant à sa réalisation et une sérénité dans son rapport au projet (la plupart des personnes ne sont pas prêtes à assumer une démarche artisanale, telle une exploration de l'inconnu avec tout ce que cela a de fragilisant). Notre démarche cherche à retrouver cette maîtrise et à recréer la confiance nécessaire à la création d'une identité spatiale : à partir de ce module simple, il est possible de développer une infinité de solutions, elles-mêmes évolutives dans le temps, tout en restant intelligibles et parfaitement maîtrisées.

Cette dimension évolutive est d'ailleurs extrêmement importante. La maison d'aujourd'hui est presque figée : la moindre modification risque de remettre en cause son intégrité structurelle. La solution proposée permet, à un nombre restreint d'intervenants (dès 2 personnes), sans rien détruire, de faire évoluer l'habitat en terme de façade, d'enveloppe, de structure, et cela à tout moment, dès la conception du projet, même si cette souplesse que nous aimeraissons permanente pose évidemment des problèmes réglementaires.

Pour le site de Puilboreau, nous sommes partis de la densité de l'étude qui nous avait été fournie, soit 191 logements dont 160 logements collectifs. Notre proposition démontre que l'on peut réaliser sur le site 160 logements individualisés dont la plupart bénéficient d'un véritable rapport au sol : pas de superposition de logements, connexions directes avec l'espace extérieur, entrées individualisées, avec une grande variété des formes.

Le travail de fond préalable à une telle opération nécessitant de véritables interactions avec les intervenants locaux (commune, SCOT, etc...), nous avons délibérément choisi de profiter du contexte « concours d'idées » et de ne pas aborder une échelle trop détaillée, mais avons simplement voulu montrer qu'avec ce système modulaire, il était possible de développer des densités ainsi que des formes de groupement riches et variées mais aussi des interactions multiples entre pratiques individuelles et collectives (pratiques extérieures diverses).

Ces interconnexions subtiles entre l'intérieur et l'extérieur ne sont pas traitées à la façon caricaturale de la maison au milieu du jardin.

Quatre modes de groupement sont proposés : chacun offre une interaction public/privé/intime différente. Malgré cette diversité, le système offre une cohérence globale qui n'est basée ni sur la forme ni sur les matériaux, mais sur ce module de base qui, par sa récurrence, crée cette cohérence. Le stationnement a également représenté un enjeu central et suscité de nombreuses controverses au sein de notre équipe : nous avons finalement fait le choix de la diversité et voulu préserver l'aspect expérimental du site de Puilboreau ; certains stationnements ne sont pas directement connectés à leur habitat associé (une pratique peu courante en France mais largement développée dans les pays anglo-saxons par exemple). Nous essayons de montrer, par ce biais, que les circulations peuvent s'étendre, se confondre avec un jardin collectif, créer des relations subtiles avec des espaces privatisés, des regroupements, et ainsi générer des rencontres, tout en préservant une dimension très pratique et paysagère.

Le système constructif choisi pour développer ces différentes formes de maisons repose sur un module carré extensible de toutes parts. Ce module est une structure bois poteau/poutre de 4,20 m par 4,20 m, axe reposant sur des plots béton. Cette trame émane d'une expérience cumulée et d'échanges récurrents avec l'entreprise AEC Bois (Clément Turpin au sein de l'équipe). Elle permet d'optimiser la résistance mécanique du bois massif, de faciliter le transport des éléments ainsi que leur mise en œuvre. Le procédé choisi permet d'atteindre des coûts particulièrement compétitifs tout en offrant une solution d'une grande pérennité.

L'ensemble repose sur des plots béton : nous avons souhaité préserver à tout prix la continuité du sol existant (protection de l'écoulement des eaux, de l'écosystème existant et réduction de l'impact de la construction sur site).

Les modules sont démontables et parfaitement recyclables. Le bois, massif, peut être réaffecté en cas de démolition à un autre usage sans avoir été altéré.

L'évolutivité est également assurée par la structure poteau poutre : il suffit de démonter les panneaux de façade sur une trame, prolonger la structure et ce avec un minimum de travail en sol (fondations = 2 plots béton), la structure créée peut alors recevoir le panneau démonté comme tout autre élément d'enveloppe. Cette stabilité structurelle n'est pas autorisée dans le cas d'une maison à ossature.

En terme de pérennité, l'idée ne se limite pas à la pérennité de la structure poteau poutre mais aussi à la pérennité d'une structure bois simple ne nécessitant pas de transformation industrielle : on manipulera toujours du bois dans 150 ans. Il ne s'agit pas d'industrialiser ces objets mais de savoir les construire : la maison sera donc accompagnée d'un PCG/DCE didactique, permettant à l'habitant (en auto construction ou avec l'aide d'un charpentier/menuisier) de reproduire chaque panneau de façade ou tout autre élément de structure. Nous exclurons donc tout élément industrielisé risquant de ne plus être commercialisé à l'avenir.

Cette démarche est donc délibérément artisanale et systématiquement originale : une solution n'est pas faite pour être reproduite à l'identique. Elle reste à tout point de vue intelligible par tous et le process, complètement maîtrisé et décrit, permettra à n'importe quel artisan de le comprendre immédiatement et de le prolonger ou de le reproduire, et ce sans l'intervention d'un fournisseur ou d'un industriel spécifique.

Notre idée est de créer 160 maisons différentes, travailler spécifiquement avec chaque habitant et produire un logement identitaire à chaque fois.

En conclusion, nous souhaitons redonner le pouvoir à l'habitant, qu'il ait la possibilité de s'approprier ses espaces, sa vie, arrêter de figer les choses et d'obliger une pratique, le tout pour 1000 euros du m<sup>2</sup> garantis (étude comprise).

Alexis TEISSIER



## Pour un habitat individualisé compact

Gricha BOURBOUZE & Cécile GRAINDORGE, Architectes  
 Éric CHARMES, Sociologue  
 Bertrand PAULET, Paysagiste  
 Paris

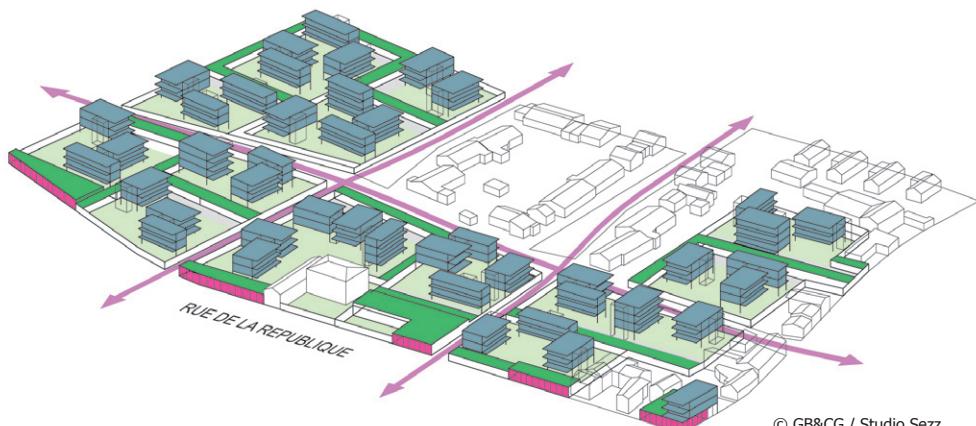


© GB&CG / Studio Sezz

L'équipe BOURBOUZE-GRAINDEORGES-CHARMES (Paris) a opéré sur le site de PUILBOREAU une mise en situation d'un parti innovant qui repose sur un réglage des relations de voisinage et des diversités de promotion par la conception d'unités résidentielles de 8 à 10 logements, eux-mêmes organisés sous forme d'habitat intermédiaire aux accès communs ouverts et limités à deux logements. L'évolutivité est possible du fait des principes constructifs. Le sol devient une propriété collective de l'unité résidentielle dont l'usage, la destination et la gestion peuvent être définis au niveau de la communauté de voisinage et selon le type de promotion. Ce nouveau rapport à la propriété du sol peut constituer une manière de contourner le débat entre « collectif » et « individuel ». Chaque unité résidentielle dispose de ses stationnements couverts ainsi que de locaux indépendants et librement utilisables pour chaque logement. Certaines fonctions sont collectives (chauffage). La desserte de voirie irrigue les unités par l'extérieur depuis les rues existantes, le cheminement central à fonction hydrologique relie chaque unité résidentielle et sert de liaison piétonne nord-sud entre les quartiers. L'option originale a été remarquée par certains membres du jury, mais a paru moins réaliste pour d'autres et sans doute un peu systématique à l'échelle du site.

La densité relevée est de 45 logements/ha.

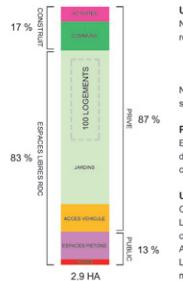
Une estimation précise est fournie pour un coût de 1660 €/m<sup>2</sup> de SHAB.



© GB&CG / Studio Sezz



© GB&CG / Studio Sezz



#### UN HABITAT INDIVIDUALISE COLLECTIF

Notre proposition pour un habitat individualisé et compact cherche à valoriser la communauté qui forme toute entité résidentielle. Notre proposition développe donc une typologie capable de concilier deux objectifs :

- proposer des logements individualisés qui bénéficient de certains avantages liés à une organisation collective
- proposer une organisation urbaine qui répond à des exigences de densité et de qualité paysagère

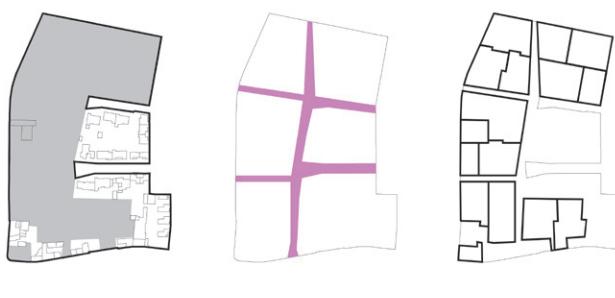
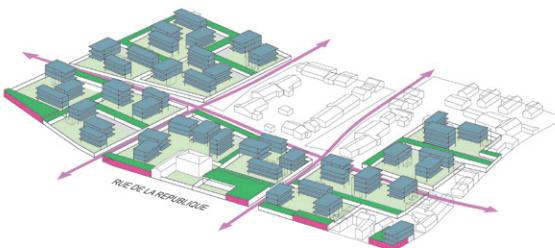
Notre projet prévoit à Puibonneau la construction de 100 logements sur une emprise foncière de 2,9 ha, soit une densité moyenne de 35 logements / ha.

#### PUBLIC / PRIVE

En termes urbains et fonciers, le projet se décompose en deux grandes entités : une trame publique et une série d'enclaves privées. L'entité publique est composée d'un vaste espace paysager Nord / Sud. L'entité privative est composée de 16 Unités de voisinage.

#### UNITES DE VOISINAGE

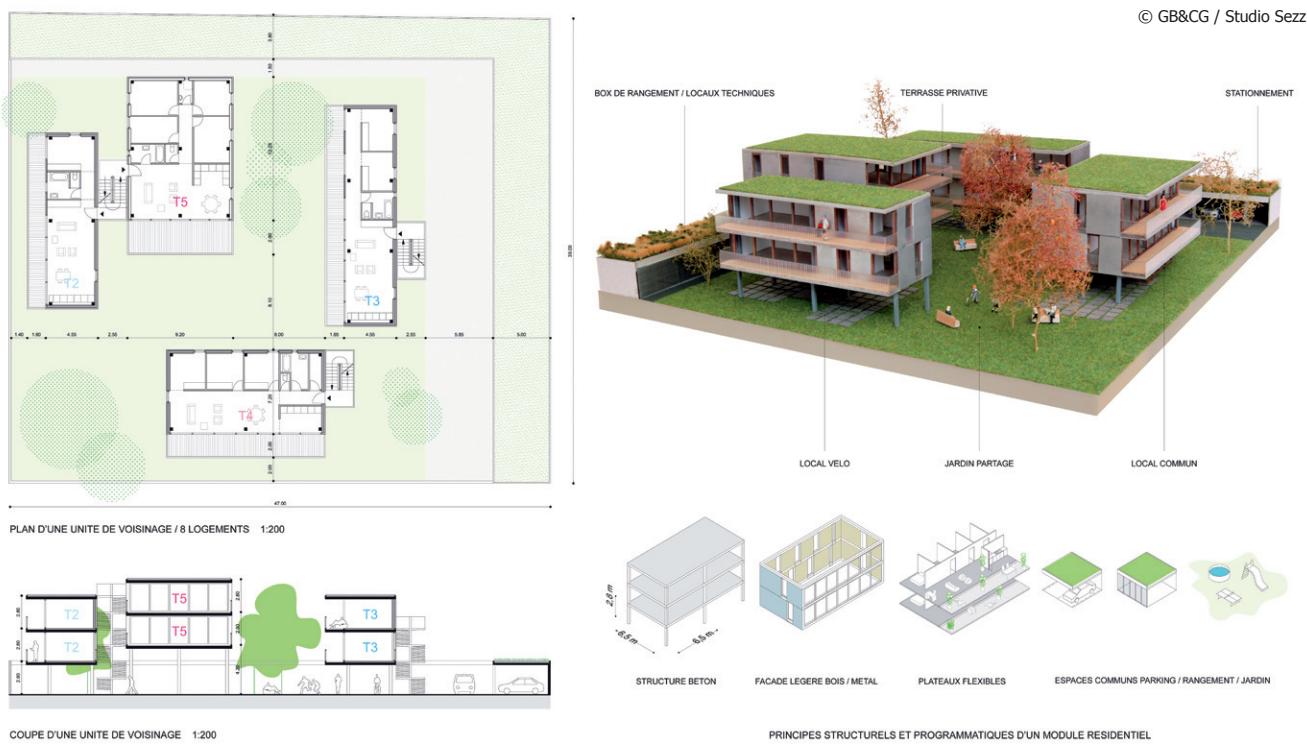
Chaque Unité de voisinage (UDV) rassemble environ 8 logements au sein d'une entité foncière et architecturale. La dimension de cette UDV a été définie afin de régler au mieux les rapports de voisinage. Cette unité résidentielle concilie à notre sens les avantages d'une vie communautaire et la nécessaire intimité de la cellule familiale. Au sein de chaque UDV, la distinction entre les espaces collectifs et les espaces privés est organisée horizontalement. Le rez-de-chaussée rassemble tous les services communs (accès véhicules, locaux de rangements, chaudière commune, jardin...), et les étages accueillent sur des plateaux flexibles, les espaces privatifs intérieurs et extérieurs.



PRINCIPES D'ORGANISATION URBAINE



© GB&CG / Studio Sezz



COUPE D'UNE UNITE DE VOISINAGE 1:200

PRINCIPES STRUCTURELS ET PROGRAMMATIQUES D'UN MODULE RESIDENTIEL

Le point de départ de nos réflexions a été d'affirmer que toute entité résidentielle, dans la mesure où l'on cherche de la densité, doit avoir une vocation collective forte. Que l'habitat soit individuel ou collectif, nous avons souhaité mettre l'accent sur cet aspect communautaire des formes d'habitat dense.

Notre proposition cherche à concilier deux objectifs :

Proposer des logements individualisés qui ne soient pas des logements strictement individuels, mais qui bénéficient des avantages d'une vie collective et d'une densité urbaine et paysagère.

Nous avons accentué l'aspect paysager du site, réfléchi à ce site comme un paysage et traité en tant que tel, sans se focaliser uniquement sur la maison et la construction. Que voit-on depuis son logement ? Dans quel type d'environnement sommes-nous ?

Le second objectif concerne la répartition entre les espaces publics et les espaces privés. Dans des environnements urbains comme Puilboreau, il nous semblait important de densifier les espaces publics, de leur donner de l'importance dans l'organisation du quartier sans amener une dilution de ces espaces. D'où une répartition assez contrastée entre les espaces publics (13%) et les espaces privatifs qui représentent 87 % ; notre volonté étant de réfléchir à la gestion et à la vie future de ces quartiers.

Notre proposition illustre deux entités : une trame publique et des enclaves privées (les unités de voisinage, qui rassemblent 8 à 10 logements). Cette trame publique a plusieurs rôles : elle prolonge le système existant des venelles à une échelle plus ample et elle organise de cette manière ce grand îlot. Elle joue également un rôle dans la récupération des eaux pluviales et c'est aussi un espace de rassemblement et de jeux à l'échelle de ce nouveau quartier qui rassemble, dans nos propositions, 100 logements. Nous sommes dans une densité de 40 logements à l'hectare (35 logements si on inclut les espaces publics et les voies de desserte), ce qui est une densité assez forte, bien supérieure à une densité moyenne correspondant au logement intermédiaire qui est en général de 25 logements à l'hectare. Un des enjeux de notre projet est de montrer qu'on peut, avec une certaine densité, conserver une qualité paysagère et une qualité de vie exceptionnelles. Le plan-masse de l'opération illustre cette option avec, au centre, cette grande traversée publique qui vient structurer l'opération et qui réintègre à la fois le lotissement existant avec une trame un peu plus passante, un espace de circulation douce. On complète le système des impasses publiques par des impasses en vis-à-vis. Les voitures n'ont qu'un accès en impasse et le piéton a part contre un accès passant sur une maille qui est beaucoup plus ouverte.

L'unité le voisinage rassemble 6 à 10 logements au sein d'une parcelle qui bénéficie de toute une série d'espaces communs et privatifs. Le site de Puilboreau nous a amenés à une réflexion urbaine qui consistait à montrer comment ces unités de voisinage s'articulaient, quelle flexibilité elle offrait. Nous avons donc mené un travail sur l'espace public, sur les dessertes routières et sur la manière dont on pouvait adapter ce principe à l'environnement urbain existant.

Sur la base des réflexions menées par le CAUE, nous avons considéré que l'ensemble des bâtiments qui participent à l'identité du quartier pouvaient être conservés, ce qui ramène l'emprise à 2,9 ha. Le découpage de ces unités de voisinage forme des grands carrés d'environ 40 x 40 mètres qui s'adaptent au cas par cas en fonction des tracés parcellaires existants ou des bâtiments existants.

Les espaces communs viennent entourer les logements, ils forment un enclos épais dans lequel on trouve des séries d'espaces communs : parkings, locaux communs à l'ensemble des logements (comme une chaufferie collective, gain d'énergie utile), des espaces de rangements ou des petits locaux collectifs qui peuvent être à l'occasion retournés sur la rue pour offrir des petits locaux d'activités, voire une crèche par exemple. Ces différents services s'organisent autour d'un jardin collectif qui dessert les logements.

Seize enclaves privées sont représentées sur le site, comportant chacune environ 8 logements. Chaque entité est connectée à un système de circulation douce (le passage public central) qui récupère les eaux pluviales des impasses, et au système viaire qui permet un accès direct à un petit parking couvert.

Les différentes maisons jumelées (2 ou 3 logements par petit bâtiment) sont décollées du sol de manière à libérer un espace collectif de voisinage appartenant aux 8-10 logements. C'est un espace paysager, planté, et un espace d'usage ponctuel pour les habitants ou les enfants qui peuvent jouer en bas, sachant que les logements sont situés à l'étage. Il offre la possibilité d'un accès piéton directement sur l'espace paysager central. Les différentes entités s'étalent sur la pente puisqu'il y a un fort dénivelé sur l'ensemble du site. Chaque plateau est légèrement décalé, ce qui permet d'avoir des vues croisées. Les niveaux ne sont pas parfaitement superposés.

Nous avons fait le choix de varier les typologies au sein d'une unité résidentielle, les maisons variant de 2 à 5 chambres. Elles fonctionnent toutes sur un principe technique simple et économique qui nous a permis de proposer des surfaces environ 10 % supérieures aux surfaces des logements classiques. Un système poteau-dalle en béton extrêmement flexible avec des portées importantes et un système de panneaux qui vient envelopper les plateaux permet une très bonne isolation thermique et des plateaux très flexibles avec de grandes terrasses. Les espaces collectifs sont situés au rez-de-chaussée et les espaces privatifs à l'étage, intérieurs ou extérieurs, chaque logement disposant d'une terrasse d'environ 20 m<sup>2</sup>. Un vrai local de rangement au rez-de-chaussée, de 15 m<sup>2</sup> pour chaque logement, avec un point eau, une alimentation électrique permettant de bricoler, un espace parking et un espace collectif pouvant servir de support à des activités diverses.

Le budget sommaire est basé sur l'utilisation de principes techniques simples et une volonté de simplification des structures et des logements qui permettent une bonne évolutivité dans le temps au sein de chaque plateau ainsi qu'une forme de mobilité avec le mélange des typologies.

Accroître l'art de vivre et le confort dans un environnement paysager de qualité a été notre priorité dans ce projet.

Cécile GRAINDORGE & Gricha BOURBOUZE

## site de Lussant

site des Fontenelles  
3,2 Ha

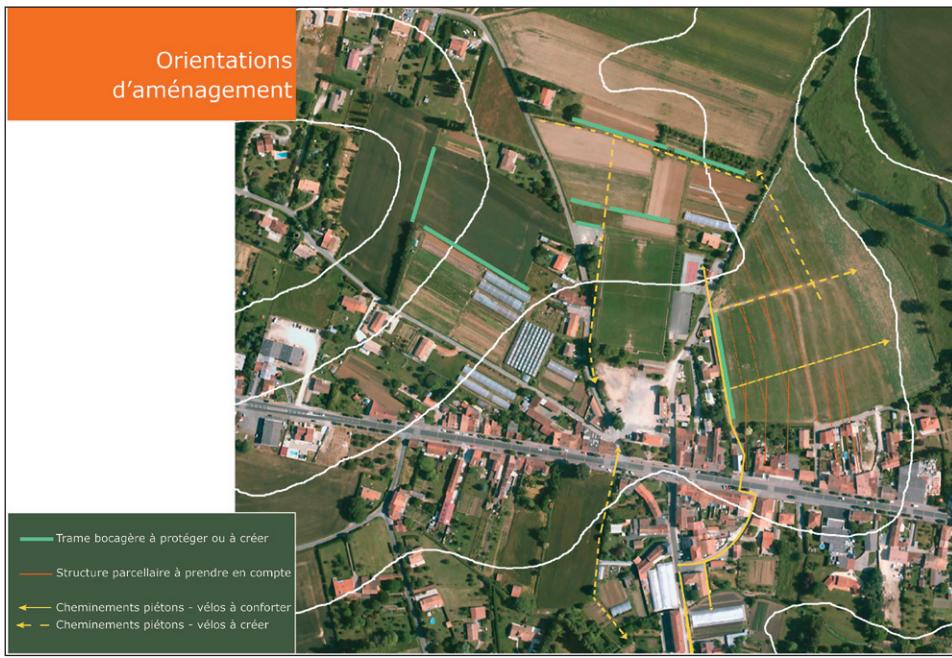
La commune de Lussant est située dans le bassin d'emploi de Rochefort Tonnay-Charente et subit de ce fait une pression foncière croissante.

Les éléments caractérisant la commune sont retracés dans le plan de référence (Ponant, 2001) et dans l'étude sur la qualité des extensions urbaines (CAUE/CAPR, 2007). Le site a été retenu comme terrain d'application du fait de la situation communale dans un contexte d'étalement urbain naissant, de sa capacité à accueillir une opération d'habitat de type « greffe » complétée par un nouveau groupe scolaire primaire et maternelle.

Le travail de sensibilisation et d'animation sur les thèmes de l'habitat et de l'étalement urbain, mené par la Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais et appuyé par les actions du CAUE, a abouti à la rédaction entre les communes d'une charte d'agglomération pour la maîtrise et la qualité des extensions urbaines.

Le territoire et les décideurs communaux ont fait preuve d'une sensibilité propice pour recevoir un des deux sites d'application du concours d'idées.





Les services, les équipements et les orientations d'aménagement. CAUE 17

#### Les terrains d'assiette

Le périmètre d'application défini sur le plan cadastral comprend une parcelle au nord-est de 28 755 m<sup>2</sup> dite «les Fontenelles» et les terrains situés à l'arrière de la mairie, au nord, pour une superficie disponible de 3 500 m<sup>2</sup>. Les autres bâtiments municipaux à usage d'atelier ainsi que les vestiaires du terrain de sport ne sont pas destinés à être conservés. Le périmètre d'application inclue bien évidemment les portions de voies concernées du chemin des Charmilles et de l'impasse des Fontenelles ainsi que la parcelle en bordure de la route départementale à fort trafic sur laquelle est situé le foyer des jeunes, afin d'assurer les connexions préconisées dans l'étude du CAUE.

La parcelle en bordure de ruisseau, «le Beauroux», sera maintenue en espace naturel.

#### Le projet communal

##### 1 - Les Fontenelles

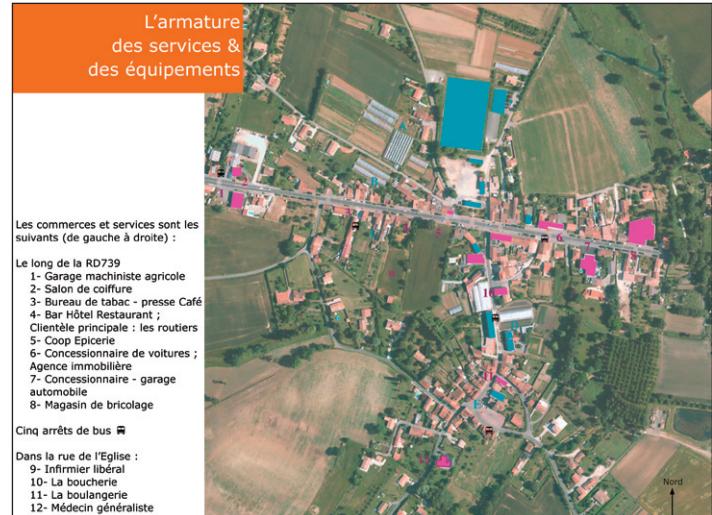
La commune implantera sur le terrain des Fontenelles un groupe scolaire avec restauration dont le pré programme est inséré dans l'étude du CAUE. L'emprise foncière nécessaire pour cet équipement est d'environ 7 500 m<sup>2</sup> plus 1 200 m<sup>2</sup> pour le stationnement. Il sera constitué de deux unités séparées, primaire et maternelle, ainsi que d'un restaurant scolaire adjoint à l'ensemble.

La formalisation de cet équipement n'est pas demandée. La localisation de l'emprise foncière nécessaire est impérativement fixée en bordure de l'espace naturel (parcelle 66) et prioritairement proche de l'impasse des Fontenelles.

L'organisation des logements devra prendre en compte les accès routiers et en mode doux, nécessaires au groupe scolaire, ainsi que l'accès des deux cars de transport scolaire.

##### 2 - Le secteur mairie

Le maintien de cet équipement nécessitera une requalification des abords de la mairie. À cet effet, il est prévu de reconstituer une partie du parc disparu, au nord, sous forme d'un petit jardin.



#### Les logements et leur typologie

Les superficies disponibles pour l'implantation des logements sont donc de l'ordre de 20 000 m<sup>2</sup> pour l'espace «Fontenelles» et 3 000 m<sup>2</sup> pour le secteur mairie.

La répartition des tailles de logements est libre.

Il est cependant noté que les besoins exprimés par la Mairie sont orientés vers les familles avec enfants et les personnes âgées seules.

La Mairie souhaite réaliser au moins 6 logements locatifs sociaux et 12 logements en accession aidée (familles de primo accédants).

Nous avons choisi de ne pas fixer de «densité» minimale ou maximale, laissant le soin aux équipes de répondre aux exigences de compacté exposées dans le référentiel, adaptées au contexte périurbain naissant de ce bourg rural dont les structures et l'organisation urbaine portent encore une forte identité.



## Vivre ensemble

Sophie BROUSTAL, Architecte-Urbaniste  
 Camille FLORENT, Paysagiste  
 Renaud LOISEL, Architecte  
 Philippe PEYREFITTE, Architecte  
 Bordeaux

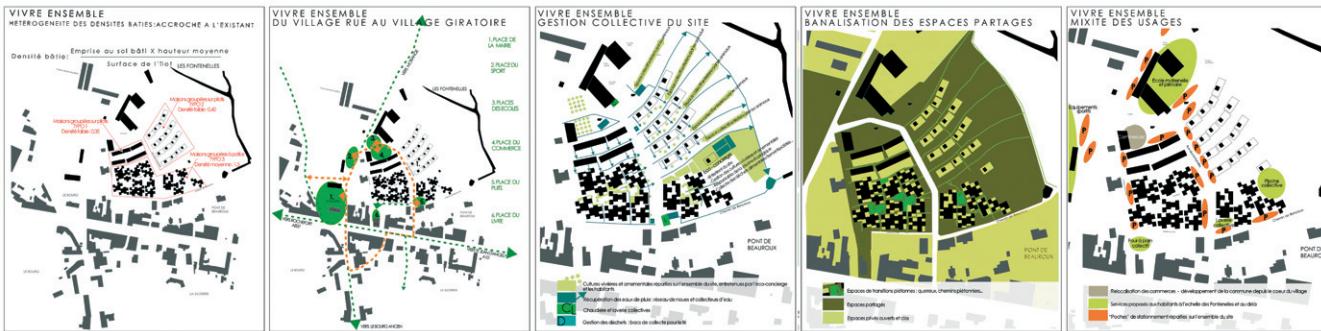
L'équipe BROUSTAL-FLORENT-LOISEL-PEYREFITTE (Bordeaux) développe sur le site trois typologies différentes : maisons à patio, maisons pilotis sur sol collectif et maisons individuelles sur jardin.

Pour autant, ce catalogue de solutions ne prend pas parti et laisse le débat ouvert avec de nombreuses questions relatives aux maisons sur pilotis et au devenir des espaces collectifs qu'elles recourent. Du même coup, le système des pilotis s'apparente plus à une mode formelle qu'à une réponse construite et maîtrisée dans le renouvellement du rapport entre foncier et habitat.

Les principes proposés d'éco-gestion du site ont le mérite d'inscrire dans le projet l'enjeu majeur de la relation entre le système rural et le système urbain (gestion, filières courtes). L'organisation générale sur le site et la répartition des places et des programmes publics proposent un quartier bien ancré sur les fonctions et équipements présents et à venir. Le projet de cette jeune équipe est aussi une forme de démonstration de tout ce qu'ils savent proposer avec les limites que contient ce type de propos.

La densité moyenne proposée pour l'ensemble de l'opération est de l'ordre de 20-25 logements/ha.



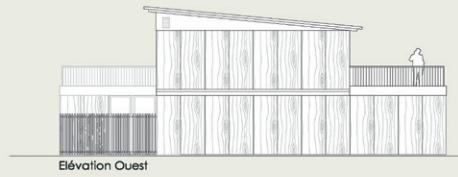
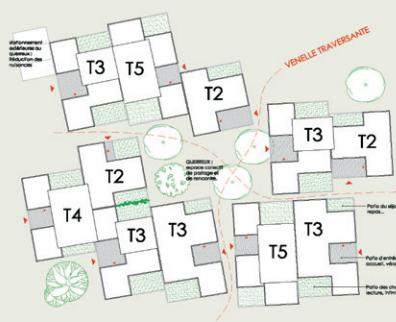


**Planche 1/4**  
**EQUIPE BROUSTAL - FLORENT - LOISEL - PEYREFITTE**

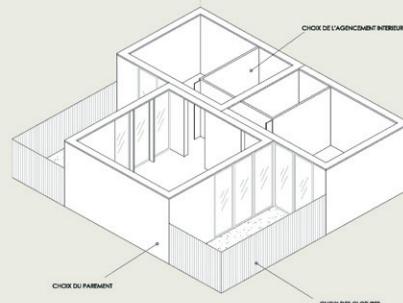
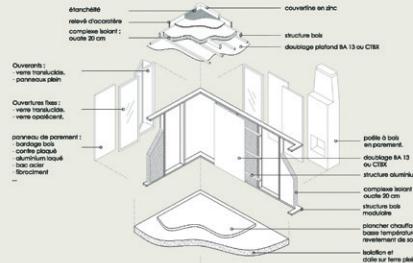
**CONCOURS D'IDEES 2007-2008**  
**HABITAT ET FORMES URBAINES DURABLES**  
POUR UN HABITAT INDIVIDUALISE ET COMPACT

## MAISONS GROUPEES A PATIO

La disposition des différentes typologies d'habitat offre une diversité des échelles d'appropriation de l'espace public.

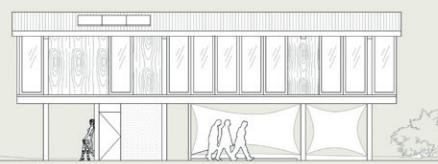
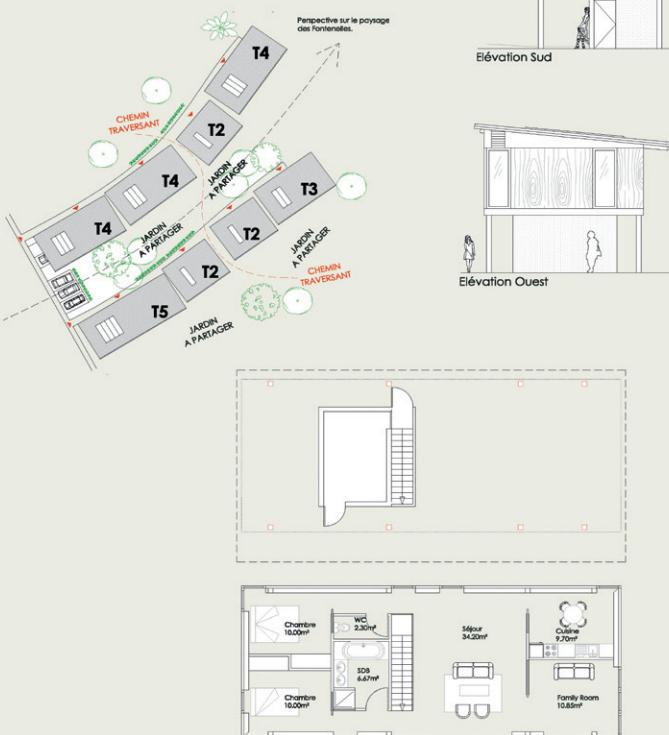


## MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE :



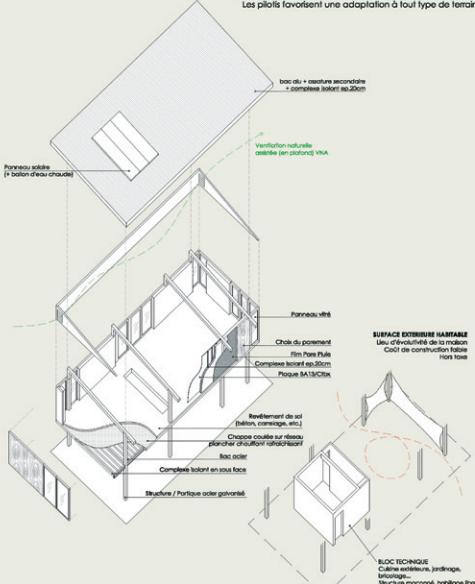
## MAISONS GROUPEES SUR PILOTIS

Autour de jardins collectifs à partager, cet habitat se compose d'un assemblage de maisons individuelles où l'espace privatif se développe au dessous de la maison.



## MATERIAUX ET MISE EN OEUVRE :

**ECLATE AXONOMETRIQUE DE PRINCIPE**  
L'implantation de l'habitation concilie orientation et intégration. Les débords de toiture au sud favorisent la protection solaire. Les pilotis favorisent une adaptation à tout type de terrain.



Comment vivre ensemble, dans ce que nous pourrions appeler le péri champêtre ?

Pour répondre à l'enjeu de ce concours, nous avons axé notre réflexion sur différents thèmes à différentes échelles :

- 1ère échelle - Une nécessaire connexion à l'existant,
- 2ème échelle - Les espaces partagés ou espaces communs, éléments déterminants.
- 3ème échelle - la cellule, les logements individuels groupés.

À l'échelle du contexte, nous nous sommes demander comment entrer dans Lussant ?

La place de la mairie représente une opportunité incroyable pour permettre une respiration depuis la voie départementale et pour redécouvrir ce qu'une place de village peut évoquer et les différentes activités qu'elle peut accueillir. Pour cela nous avons travaillé sur le vide, en développant Lussant sur son épaisseur. Nous offrons ainsi au village, la possibilité d'interférer avec le flux de la départementale, en renforçant l'axe Nord-Sud, qui va de l'école jusqu'à l'Eglise.

Nous avons ainsi décidé de travailler autour de six espaces publics majeurs (espaces partagés) nouvellement créées ou simplement requalifiées (mairie, place du commerce, place des école, place du puits, bibliothèque). De plus, un maillage de connexions piétonnes assure la continuité avec le village. Notre proposition définit ainsi de nouveaux rapports entre espace privé et espace public.

Nous avons également proposé une diversité de services et d'équipements, avec l'école qui prend une place importante au nord, une halle sur la place de la mairie, comme lieu de manifestation (marché, fête du village, etc.), et les équipements sportifs que nous avons conservés et mis en valeur.

Nous avons également développé de nombreux espaces à usage collectif à partager. Autour d'un «écoconcierge», garant de la continuité des activités agricoles existantes, nous avons ainsi projeté un «éco-village» aux multiples facettes: mixité des usages, diversité des services, gestion collective des déchets et du chauffage, récupération des eaux pluviales à ciel ouvert, stationnement collectif repoussé à l'extérieur, jardins à partager, potagers extérieurs, piscine naturelle collective, vergers, espaces verts entretenus par les animaux, etc. Nous avons essayé de promouvoir des solutions d'agrogestion, en nous inspirant notamment de la simplicité et de l'efficacité des agriculteurs à « fabriquer » du paysage. Notre groupement d'habitats individuels est donc géré collectivement, en mutualisant l'entretien des espaces communs.

Autour de ces espaces partagés, nos logements s'organisent de part et d'autre d'une unique voie, desservant le terrain des Fontenelles. D'un côté, nous avons cherché à établir une continuité avec le bâti existant, au travers d'une typologie de maisons à patios sur «querreux» et de l'autre, nous avons développé des maisons sur pilotis, moins dense, mais ouvertes sur le paysage.

Les maisons à patio sont organisées par 8 ou 9 autour d'un querreux d'où partent des venelles à échelle domestique qui distribuent les habitations. Chaque maison est organisée autour de 3 patios, un premier à l'entrée, qui peut servir à mettre les vélos, à accueillir des visiteurs, il se

positionne en premier tampon avec l'espace public, un second patio salon/cuisine pour recevoir, et le patio intime des chambres. Ce dispositif permet de varier les échelles d'intimité.

Nous avons pensé dans un souci d'économie à développer ses maisons sur un système constructif modulaire; il s'agit d'un système de volumes de taille identique, qui peut s'agencer différemment et produire des formes variées. Les habitants peuvent ainsi participer à la création de leur logement en choisissant l'organisation des pièces entre elles. Nous proposons plusieurs choix de matériaux de façon à ce que chacun puisse également personnaliser l'aspect extérieur de sa maison.

Autour de jardins à partager, sorte de prairie collective, la seconde typologie implantée en lanière est faite de maisons sur pilotis qui entretiennent un rapport plus direct avec la campagne et le paysage. Les maisons sont décalées afin d'offrir des points de vues sur le paysage des Fontenelles. La notion de jardin est réinterprétée en proposant un espace libéré et privé : le dessous de la maison : c'est un espace appropriable et d'imagination. De plus, chaque maison bénéficie d'un potager extérieur à sa parcelle. La structure préfabriquée à base de portique métallique dans un souci d'économie général du projet, permet d'accueillir des maisons du T2 au T5 avec une surface généreuse et des espaces très ouverts. Chaque maison est donc, par la présence des pilotis, surélevée et posée sur un noyau technique comportant l'entrée et un cellier. De plus, elles sont orientées plein sud et bénéficient d'un large débord de toit pour gérer naturellement la chaleur, avec un principe de ventilation naturelle présent dans les deux typologies. Comme pour les autres maisons, la possibilité est offerte à l'acquéreur de choisir l'enveloppe de sa maison.

Dans cette typologie comme dans les maisons à patios nous prévoyons un espace supplémentaire : la family room, qui peut accueillir une chambre, un bureau, un espace télévision, ou une extension du salon, en vue d'adapter la maison à l'usage de la famille ; Les vastes cuisines permettent d'y prendre des repas. En outre, chacune des typologies de logements est déclinée: maisons sur patios RDC, maisons sur patios R+1, maisons sur pilotis avec jardins collectifs, maisons sans pilotis avec jardins privés.

En conclusion, nous espérons offrir une réponse variée aux multiples attentes des futurs propriétaires et proposer ainsi de nouvelles manières de vivre ensemble, tout en respectant l'intimité de chacun.

Sophie BROUSTAL  
Camille FLORENT  
Renaud LOISEL  
Philippe PEYREFITTE

# Composer sa maison

Élisabeth LEMERCIER & Philippe BONA, Architectes

Pascal DIBIE, Sociologue

La proposition LEMERCIER-BONA-DIBIE (Paris), «composer sa maison», suit une approche similaire à l'équipe OSTINATO, mais dans un concept plus théorique que pratique. Autour de la notion de «maison à acheter», les architectes développent un système technique qui imposera une démarche lourde de préfabrication et d'investissement pour constituer le meccano proposé.

La rationalité du principe conduit l'équipe à tramer l'espace du site d'accueil avec une rigueur totale et complète qui n'a pas semblé réellement ajustée au contexte. Les propositions d'aménagement intérieur et d'évolutivité développées autour d'idées intéressantes de fonctions spatiales avec d'autres usages (escalier-meuble, bureau-placard...) n'ont été qu'esquissées au profit du système organique constitué par la trame construite.

La densité proposée est de 20 logements/ha ce qui demeure faible.



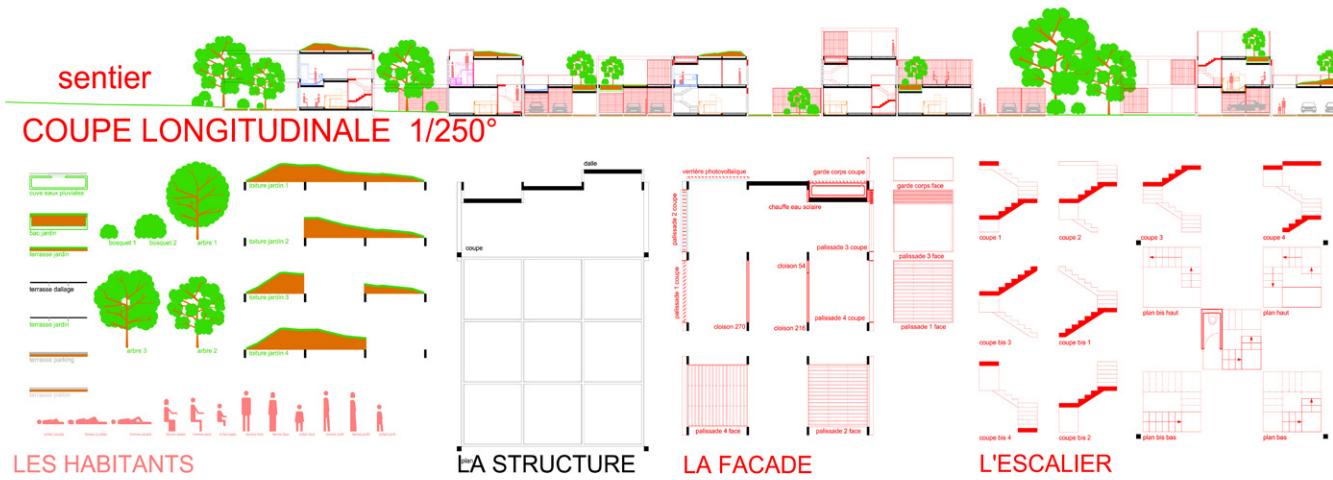
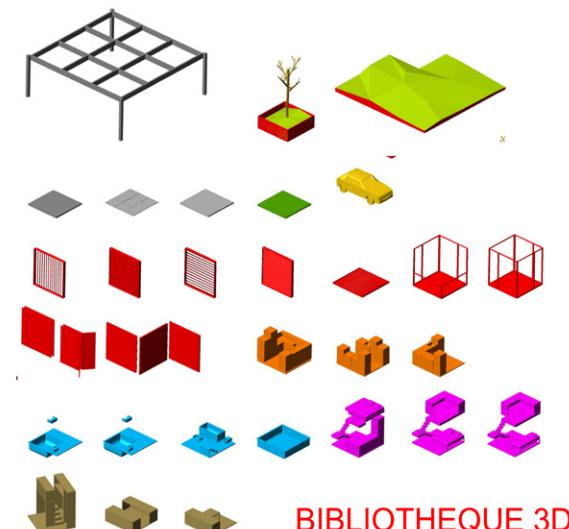
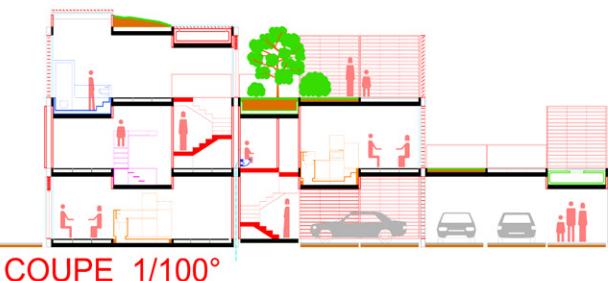


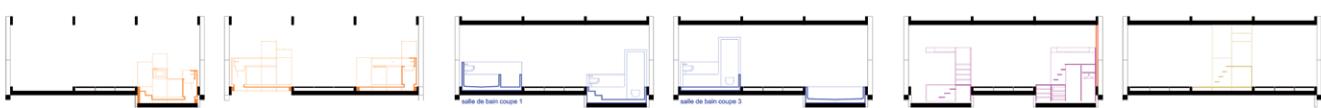
# **COMPOSER SA MAISON**

Au vu des problèmes économiques et écologiques que pose la prolifération des lotissements de maisons individuelles, de l'inadéquation de ces modèles d'habitation avec les transformations que connaît la famille et de l'absence de réflexion et de recherche qui ressort de ces opérations, il est primordial que la liberté soit rendue aux habitants de s'approprier leur lieu de vie, aux architectes et urbanistes d'imaginer de nouvelles combinatoires, aux ingénieurs et entrepreneurs d'adopter ou de mettre au point des systèmes constructifs performants, aux promoteurs privés ou financeurs publics d'initier de nouveaux projets ambitieux en partenariat avec les pouvoirs politiques.

Notre proposition tente d'organiser ces actions croisées par la mise en place d'une structure capable d'assimiler les intérêts particuliers et généraux, des désirs les plus secrets aux ambitions économiques, écologiques et sociales les plus globales.

**Une structure dont la rigueur constructive serait contrecarrée par la variété des usages et des échelles qu'elle mettrait en scène.**





LA CUISINE

LE BAIN

LA CHAMBRE

LE DRESSING

Dans le cadre du concours, nous avons choisi de présenter une sorte de cadre, ou même de jeu, avec lequel les différents acteurs pourront travailler. Il ne s'agit pas d'un projet fini, ni même d'une esquisse, plutôt d'une sorte de structure capable d'assimiler toutes les interventions. Le problème de l'urbanisme des lotissements est avant tout un problème d'échelle. En premier lieu, l'échelle du paysage car les implantations du lotissement se font sans prendre en compte les atouts du paysage tout entier, les forêts, les reliefs, les fossés. Il nous semblait important que le projet puisse intégrer toutes les échelles d'intervention, les échelles individuelles, de la terrasse, du jardin privé mais également les échelles du paysage lointain, du champ, de la forêt et qu'il n'y ait pas de rupture ni de hiérarchie entre les différentes échelles.

Nous sommes partis de l'échelle individuelle car il nous semble que l'habitant est au cœur du problème pour aller ensuite vers le général. Cette démarche récurrente a guidé notre projet à chaque niveau d'intervention. Nous partons de la véranda, qui est l'espace intermédiaire, qui devient loggia à partir du moment où l'on enlève les façades, qui devient bac à arbres à l'échelle du petit morceau de paysage qu'on peut s'attribuer, qui peut prendre place sur une terrasse élargie. Nous approchons progressivement la pièce extérieure, qui devient une espèce de contenant de vide. En matière de densité, nous faisons référence à l'architecture japonaise dans laquelle on construit sur de toutes petites parcelles qui offrent une densité à peu près équivalente à celle qu'on s'est fixée, tout au moins dans les parties denses du projet près du bourg. Ainsi, on peut créer des conditions d'habiter totalement intimes mais qui sont totalement absorbées par l'architecture.

On a dessiné progressivement une sorte de catalogue pour tous les habitants qui sont effectivement les gens mais également les êtres vivants que sont les arbres et les jardins. Ce catalogue d'éléments a été développé à toutes les fonctions de l'habitat : cuisine, salle de bain, chambre, bureau... Ce catalogue est proposé à l'habitant pour qu'il compose lui-même sa maison.

Les différentes analyses sociologiques nous démontrent que l'habitant ne peut pas s'approprier totalement son logement, l'habitat étant trop figé, d'une part par rapport à sa construction qui n'est pas transformable, mais aussi par rapport aux usages affectés aux pièces, usages qui sont déjà périmés par rapport aux modes de vie. Il nous a paru essentiel de pouvoir proposer aux habitants de composer eux-mêmes leur habitat à partir de structures flexibles.

En continuant dans la graduation d'échelle, nous arrivons dans le jardin potager qui serait localisé sur le site, mais qui pourrait aussi être attribué aux résidants du bourg qui ne disposent pas de jardin. Du jardin potager, nous passons au parc public derrière la mairie qui est le lieu idéal pour reconstituer le « parc des Charmilles » dont on ne sait pas exactement de quoi il était fait. Progressivement on passe à une échelle supérieure, une petite forêt en plateformes successives qui serait plutôt attribuée à l'école car il est intéressant d'accorder à cet équipement un paysage qui serait véritablement à son échelle.

En ce qui concerne l'urbanisation, notre travail est une sorte de transposition de ce qui existe déjà dans le bourg, constatant que l'organisation traditionnelle paraissait satisfaisante puisqu'elle offrait à la fois les attraits du bourg et des espaces extérieurs attribués. Nous sommes partis sur une sorte de pixellisation du paysage urbain existant qui se dé-densifie progressivement depuis le bourg vers la rivière.

Les principes de la modélisation nous ont amenés à retenir une trame de 8,40 m (8,10 élargie) soit 3 X 2,70, adaptée aux principales fonctions de l'habitat et qui permet notamment le stationnement et les parkings. La trame est constituée de poteaux moisés, l'intervalle entre poteaux servant de zone technique pour les réseaux pour les logements accolés.

30 Avec ce système a priori rigide, nous nous sommes aperçus que l'on

pouvait construire un morceau de bourg assez proche du bourg existant dans sa structure et dans son échelle. Ce système nous permet de voir qu'à partir d'une certaine densité le vide est à considérer de la même manière que le plein. Dans l'habitat pavillonnaire dense, quand les maisons se touchent, les vides sont des résidus inutilisables. La trame de 8,40 m, avec des hauteurs de plancher à plancher de 3,60 m, avec des possibilités de créer des niches dans la structure, permet soit de surélever, soit de rabaisser le plancher jusqu'à 2,10 m.

Nos travaux antérieurs nous ont permis, à partir de structures existantes, de trouver des espaces de vie en conservant cette idée d'obtenir une souplesse dans l'aménagement du logement. Nous puisions nos références à travers les designers qui ont travaillé sur l'habitat modulaire.

Notre catalogue comprend à la fois les éléments de façades et les différents systèmes de filtres qui permettent de percevoir l'extérieur sans percevoir son voisin, des brise-vue des brise-soleil, des cloisons mobiles qui permettent d'avoir un habitat flexible au cours du temps mais aussi d'en changer la configuration intérieure selon l'occupation. Les éléments fonctionnels comme l'escalier ne sont pas des éléments à part, ils sont intégrés dans la trame ; L'escalier est presque une pièce à part entière, chaque entrée est individuelle depuis le sol et l'escalier-pièce permet de faire une entrée, une salle de bain, une bibliothèque, un vestiaire...

La préfabrication nous permet d'accéder à une sophistication, que n'offre pas en général le logement collectif ou individuel, que l'on aimerait offrir à tous.

Nous proposons pour la cuisine plusieurs modèles, mais les solutions sont infinies. On peut aussi acheter un plateau, construire la cuisine soi-même... On peut imaginer avoir une chambre sur un plateau entier, mais aussi avoir une chambre sur un module unique puisque la hauteur variable permet d'avoir une chambre composée d'une partie couchage et d'une partie bureau et donc, sur un plateau, avoir 3 chambres connectées les unes aux autres pour proposer un appartement assez dense.

À titre d'exemple, la circulation verticale dans la trame permet d'être à la fois un meuble et à la fois une circulation. Les distributions sont toujours intégrées à la cage d'escalier, ou à la salle de bain elle-même.

Dans ce système, la desserte est résolue à chaque fois par un élément fonctionnel.

Nous offrons également la possibilité d'une mixité fonctionnelle, en gardant la hiérarchisation générale, en intégrant des bureaux soit à l'intérieur des logements, soit à côté des places de stationnement, soit sur un autre secteur du projet.

Les zones d'habitat sont trop souvent monofonctionnelles et il nous semblait important de contrecarrer cette tendance.

Ce qui résulte de nos propositions n'est pas tout à fait encore un projet architectural au sens habituel mais plus une structure en attente de l'appropriation des habitants mais également des entreprises. Nous n'avons pas du tout cherché à déterminer quels seraient les matériaux de cette structure car nous estimons que les entreprises devront travailler sur la rentabilité et proposer des solutions, étant donné les problèmes liés aux coûts de la construction, s'orienter et être ouvertes à des entreprises qui puissent venir de l'extérieur et apporter leur technicité à la mise en œuvre du projet. La trame constructive est surtout venue de là, de l'idée de faire un projet préfabriqué.

Nous avons souhaité réconcilier à la fois une approche radicale de l'habitat et une approche contextuelle et montrer qu'un projet très radical est capable d'absorber toutes les contraintes d'un site, les volontés et les rêves de ceux qui vont l'habiter.

Élisabeth LEMERCIER  
Philippe BONA

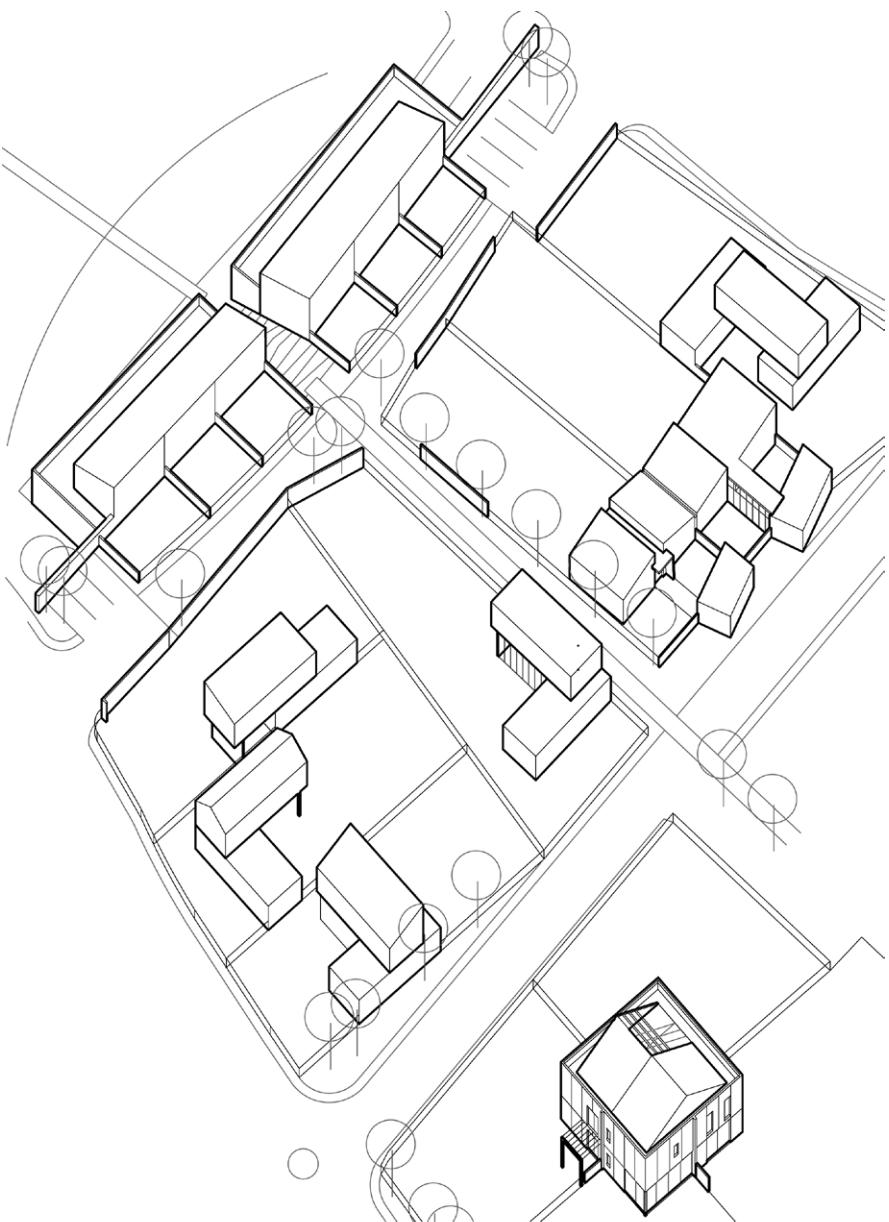
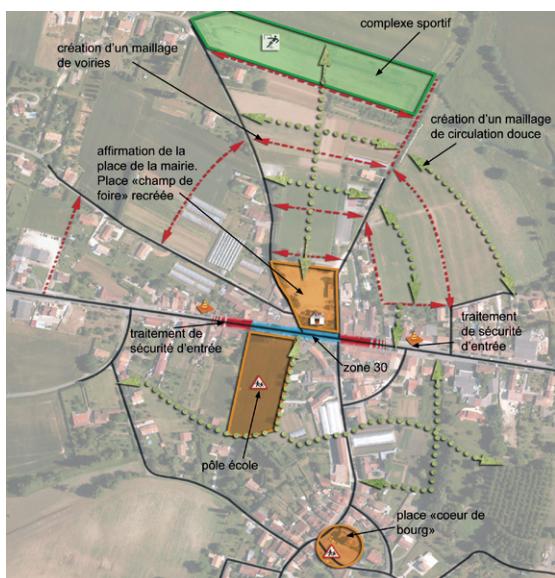
# Habitat individualisé

Paul MAC MAHON, Architecte  
Atelier du Sablier, Anaïs ESCAVI, Paysagiste  
Fabrice MOREAU, Économiste  
Saintes-Bordeaux-Jonzac

L'équipe ATELIER DU SABLIER-MAC MAHON a proposé des options d'aménagement proches d'un schéma urbain communal, assez éloignées du sujet de fond du concours d'idées en même temps que plus proches des enjeux locaux du site de LUSSANT.

En proposant plus un schéma urbain communal qu'une réponse aux cibles du concours, la proposition n'a pas semblé apporter de solutions aux questions posées. De plus, l'organisation urbaine comme les typologies ont semblé assez classiques.

La densité proposée (étendue à toute la proposition qui déborde le site d'application) est de l'ordre de 19 logements/ha.



CONCOURS D'IDEES : la commune de Lussant



# HABITATS ET FORMES URBAINES DURABLES

## Habitat individualisé et compact

**Plan 1/100e**

**Maisons PATIO**

Typologie de maison très simple sur la base de deux volumes de 35 m<sup>2</sup>, séparés par un couloir d'entrée qui crée le lien entre les jardins arrière et avant et permet l'accès à la maison par deux entrées (piéton à voie ouverte). Sur l'avant un portail-pivot ouvre sur la maison, de la route ou sur un espace intérieur que chacun peut s'approprier. Ainsi le garage peut être transformé à loisir par les propriétaires en atelier, cellier, chambre annexe, bureau, jardin d'hiver ou conservé en garage. L'accès à la maison se fait par une allée couverte qui elle aussi peut être variée et éventuellement créer un lien couvert avec le « garage ».

**1er étage**

**Maisons EMBOITÉES**

La maison modulée se développe sur l'idée qu'à partir d'une base préfabriquée de 5 x 12m on puisse créer des espaces infinis et divers, en les superposant ou en les accolant en rdc. Ainsi se dessinent des cours intérieures, des préaux aménageables (ateliers légers, garages, jardin d'hiver, pièces habitables...) Toujours dans l'esprit de pouvoir s'approprier l'espace, on peut créer des espaces couverts de jeu, voire des terrasses à l'étage. Les modules peuvent créer des volumes du studio au T5 en fonction de leur nombre et de leur agencement et offrent une grande évolutivité à la famille.

**Plan 1/100e**

**Maisons RUCHE**

Typologie de maisons groupées sur deux niveaux. Elles s'agencent sur des murs de refend en X qui viennent structurer le bâtiment et déterminer ainsi quatre logements dans un même volume : les façades sont rapportées sur la structure primaire en matières légères (bois, métal...) ou bien en maçonnerie. Toujours dans l'idée que chaque propriétaire puisse choisir son cadre. Le regroupement des logements donne des combles exploitables. On peut pousser la démarche en ayant la possibilité de racheter un module mitoyen et agrandir la maison en fonction des besoins de la famille.

**Plan 1/100e**

Sans à priori en visitant Lussant, il nous a semblé dommage que ce site soit désigné pour proposer la création de ce nouveau noyau d'habitats dans la commune. Le champ des Fontenelles met en scène la campagne, le fond de vallon, de façon très belle et très champêtre et il nous semblait critiquable de densifier cette zone qui comporte de si belles vues et qui de surcroît est excentrée par rapport au noyau du bourg, alors que sur le plateau les terrains de sport qui semblent posés et occupent beaucoup d'espace alors qu'ils sont déjà dans le centre bourg. Cet espace des terrains de sport nous semblait de moindre qualité et méritait d'être retravaillé. En regardant les cartes d'analyse du plan de référence, il apparaissait que ce plateau forme le pendant du centre ancien qui lui aussi est en position haute sur un versant. Nous avons voulu structurer un nouveau quartier sur ces deux espaces, sur le terrain de sport actuel et sur le haut du plateau le long du chemin des charmilles, en l'organisant autour d'une grande place type champs de foire, à l'arrière de la mairie. Le quartier est accroché à cette place ombragée par le dessin d'un front bâti, qui peut accueillir de nouveaux commerces de proximité ainsi que des appartements en location à l'étage. En profitant des voies actuelles nord-sud, la trame générale propose recréer un maillage urbain fonctionnel accompagné d'une trame de sentier piéton qui renoue avec le contexte rural. Les fonds de jardins communiquent avec les chemins piétons qui relient la nouvelle place : tantôt des sentiers étroits, tantôt des espaces élargis, jusqu'à 13m, avec des jeux de bosquets, une promenade à différentes échelles. Le traitement s'inspire des charmilles et des trames bocagères que l'on retrouve dans les fonds de vallées.

Les terrains de sport actuels sont reculés à l'arrière du plateau pour former une nouvelle limite nord du bourg et constituer avec l'espace tampon de ce parc qui est dessiné une nouvelle ceinture verte de loisir. Une ouverture sur le champ des Fontenelles est conservée par l'implantation d'éléments bâtis compacts qui n'ont pas d'espaces extérieurs propres et qui s'adaptent à la pente sur le modèle du carrelet. Ce champ à vocation de parc est traité comme un vaste pré déambulatoire planté de bandes de longueur variable, composé de différentes strates parallèles à la pente et au ruisseau. En fond de vallée, le lit du ruisseau est restauré avec la remise en eau de la retenue du moulin et conforté par la plantation de saules ou de frênes. Le lieu est également propice à l'expérimentation pour le traitement des eaux de ce nouveau quartier par filtration végétale. Globalement ce quartier est séquencé par plusieurs hameaux denses par regroupement des typologies et entouré de jardins.

Nous proposons trois typologies d'habitat, une maison à cour ou patio, une maison module, une maison dite petite collectivité que nous appelons la ruche.

Pour correspondre aux modes de vie des habitants qui se déplacent souvent, nous n'avons pas voulu bannir complètement les voitures à l'intérieur du projet, mais réutiliser des éléments qui fonctionnent avec des voitures pour pouvoir faire des logements plus évolutifs, en gardant toujours cette deuxième circulation piétonne.

La maison patio est reliée à la rue par un garage ou un atelier qui crée une courte devant les logements. Ce bâtiment peut être transformable : il peut être relié à la maison, il peut être fermé, ou rester ouvert, et être rendu habitable.

Les maisons module, sont constituées de volumes de 12 x 5m qui peuvent être emboîtés ou juxtaposés côté à côté, préfabriqués si possible. Le choix est de jouer au maximum avec les assemblages pour créer des espaces intermédiaires entre dedans et dehors et qui offrent une réelle diversité d'occupation (préau, possibilité de créer un atelier ou une pièce de vie).

La maison ruche est conçue comme un gros bloc où l'on peut agencer 4 parties. Deux éléments centraux constituent les murs porteurs autour desquels on peut habiter d'une façon différente, l'espace extérieur étant privatif. La partie haute est un grenier qui peut évoluer dans le temps, pour ajouter à chaque appartement une pièce supplémentaire. L'aménagement des façades est libre afin de pouvoir s'agrandir, soit par le grenier soit par modification de l'usage du garage dans les maisons à patio.

Les maisons modules offrent le même principe d'évolutivité à l'intérieur : cuisine ouverte ou fermée, chambre ouverte ou fermée.

Les maisons-échoppes placées devant la Mairie permettent l'accueil de services ou de commerces en rez-de-chaussée avec de petits appartements à l'étage pour des personnes plus âgées qui disposent d'une proximité plus directe avec le bourg.

L'ensemble est complété par des petits modules vers la partie paysagère du ruisseau, qui peuvent accueillir des associations ou des bureaux profitant de ces espaces.

Anaïs ESCAVI  
Paul MAC-MAHON

# propositions par thèmes

## I'habitat & le voisinage

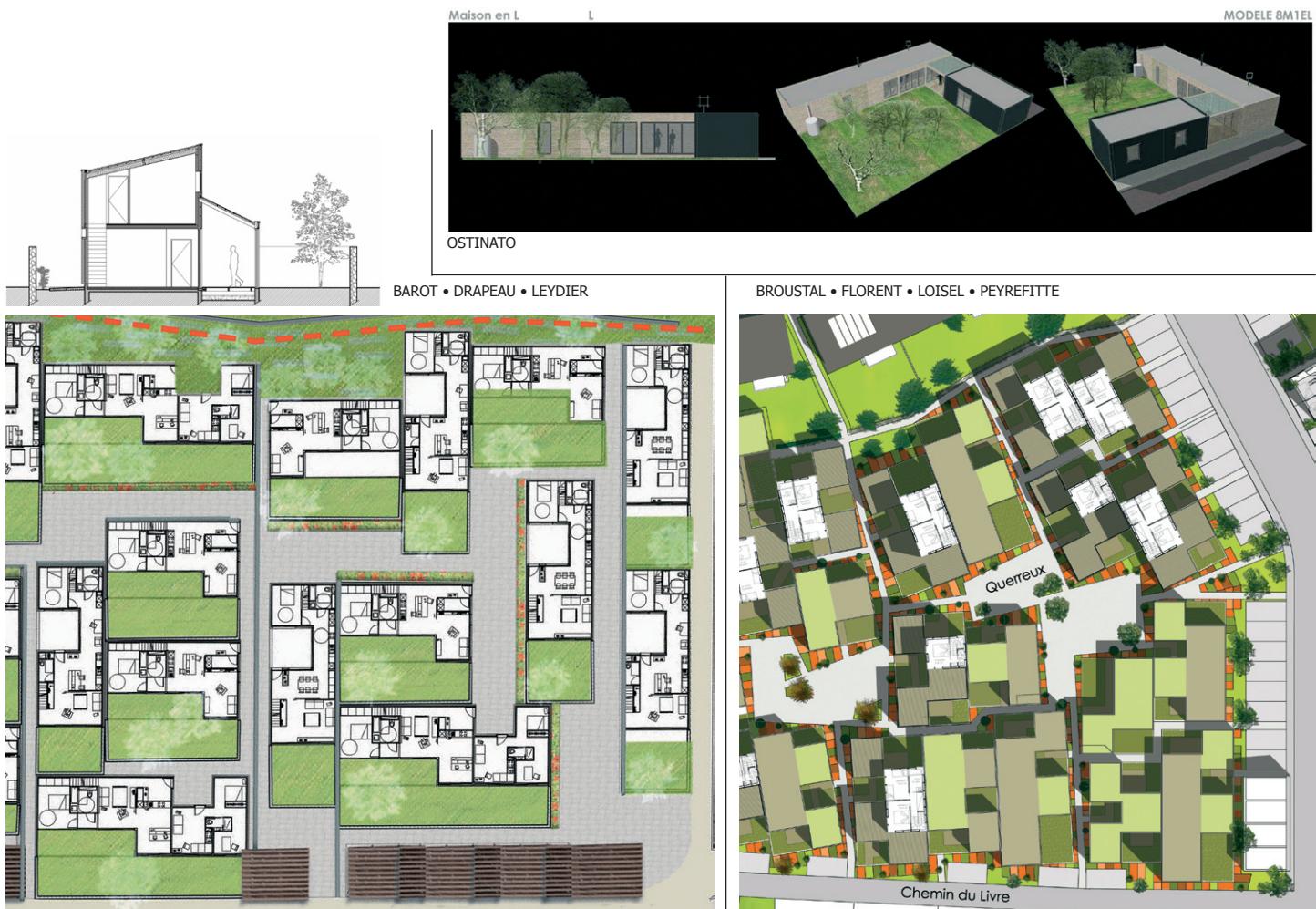
Deux types de solutions sont proposés pour résoudre, dans l'espace, le réglage des relations de voisinage entre l'intimité souhaitée en maison individuelle et l'exigence de compacité posée dans le concours.

### Une typologie d'habitat qui traite les échelles de proximité

La maison à patio permet de définir avec précision les limites visuelles de chaque habitation privée dans les contours du ou des patios jardins sur lesquels s'ouvre la maison. La conception intérieure prévoit une répartition des pièces autour d'un patio central généralement complété de jardins patios extérieurs dont les limites sont données par les autres maisons.

L'organisation entre les maisons permet ainsi de traiter des îlots sous forme de petites unités de quelques logements desservis par un petit espace de voisinage commun, calqué sur le principe du querreux charentais. Cette organisation exige que cet espace, dédié à quelques maisons, ne soit pas occupé par les voitures ; l'accès automobile demeurant possible pour des besoins ponctuels. Les garages sont donc regroupés à proximité, mais les fonctions d'usage quotidien attribuées au garage n'y sont pas toujours offertes dans l'habitation elle-même, sans doute pour des questions de surface, donc de coût.

Une autre proposition consiste, sur une typologie de logement collectif (superposés), à limiter les dessertes par escaliers à quelques logements. Il s'agit alors d'une forme d'habitat dit intermédiaire, déjà connue, mais qui n'a pas su convaincre ni les candidats accédants, ni les constructeurs.



## La modification du régime de propriété et du rapport avec le sol

Deux équipes ont exploré cette manière nouvelle de régler la relation de chaque habitation avec les espaces dits publics.

Elle consiste à détacher les logements du sol (qui peuvent être individuels ou collectifs) dont la propriété reste publique à l'échelle de l'opération ou des unités de voisinage. Dans cette seconde option, le sol commun à quelques logements peut recevoir à la fois les stationnements, des locaux appropriables (remise) ou même des fonctions communes (chaufferie, buanderie...).

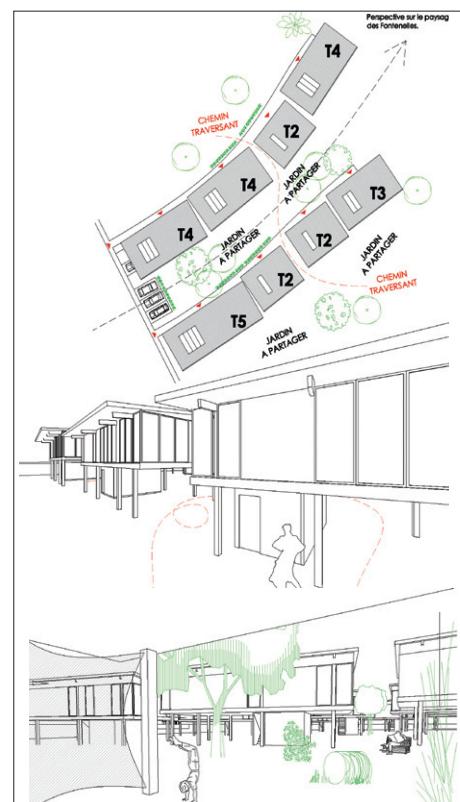
Ces propositions innovantes vont nécessiter l'établissement d'un régime de co-propriété, soit à l'échelon de l'unité de voisinage pour 7 à 8 co-occupants, soit à l'échelon de l'opération toute entière, ce qui semble moins plausible. De ce fait, elles diffèrent du régime maison individuelle pur où les espaces « communs » sont généralement rétrocédés aux collectivités locales qui en assurent l'entretien.

En marge des questions de gestion soulevées par ces propositions, apparaît celle relative aux usages de ces espaces communs. Si l'unité de voisinage se propose de réunir les voitures des résidants, des remises et autres locaux de service, la copropriété collective du sol pour l'ensemble des résidants semble moins contrôlable. Elle s'appuie sur un principe général d'éco-gestion, qui fait, du sol du projet, une grande ferme dédiée aux cultures vivrières de proximité. Il ne s'agit là que d'une idée sans statut concret.

La critique sociale du principe de l'unité de voisinage porte sur sa similitude avec les enclaves résidentielles (gated communities) qui se développent en France. Il n'en demeure pas moins vrai qu'il existe une demande sociale marquée pour disposer de contrôles d'accès à son habitation : il n'existe pas de copropriété ou de logements collectifs qui ne soient dotés aujourd'hui d'un digicode !

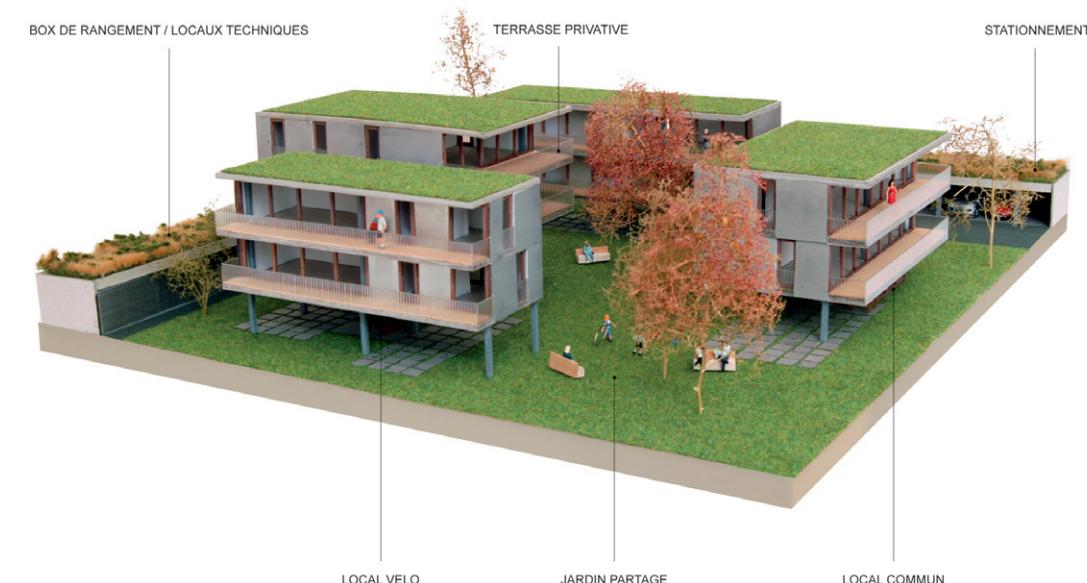
La critique architecturale vise, quant à elle, à la disparition de l'îlot génératrice d'urbain, donc de la filiation historique qui aurait toujours existé entre l'architecture et la ville, filiation que le mouvement moderne avait tenté de détruire.

Cette critique semble plus théorique que pratique. Aujourd'hui, la structure pavillonnaire apparaît bien comme le phénomène le plus destructeur de cette filiation entre l'urbain et l'architecture. Le changement d'échelle opéré dans la ville par son desserrement spatial exige d'avoir à se poser la question des nouvelles échelles d'intervention. Que sont les îlots, quelles fonctions attribuer à la rue, quelles dimensions doivent être attribuées aux îlots ?...



BROUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE

BOURBOUZE • GRAINDORGE • CHARMES



## les transitions et les parcours



BROUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE

Le traitement des parcours et des cheminements de l'espace public communal jusqu'au chez-soi, les transitions progressives et leurs caractéristiques spatiales constituent les seuils et les franchissements que l'organisation urbaine permet de proposer. Les deux projets les plus ancrés dans les caractéristiques des deux sites d'application ont traité ces passages, soit en partant de scénarios de vie quotidienne, soit par la constitution d'espaces de voisinages successifs qui assurent la transition du chez-soi à l'extérieur.

L'organisation urbaine sur le principe des maisons à patios répond mieux à cette préoccupation en même temps qu'elle permet une diversité de parcours et de situations de découverte de son habitat. De même, l'identification du chez-soi par rapport au chez l'autre semble plus aboutie dans ce type d'organisation. Mais, cette démarche, fondée sur le parcours du piéton, implique de dissocier l'accès des voitures et d'éloigner sensiblement le garage ou le parking.

Lorsqu'elle est conduite par adjonction d'unités de voisinage déroulées sur l'ensemble du site, la réponse visant à constituer des espaces intermédiaires entre le public et le privé prend un caractère répétitif qui pourra sembler monotone. Cependant, la proximité souhaitée entre sa voiture et son domicile n'est pas niée, elle est assumée, comme une composante de l'habitat individualisé.



BAROT • DRAPEAU • LEYDIER

profil : couple sans enfant  
habitat : maison individuelle  
mode de transport : voiture  
travail : en dehors de la commune



[compacté du projet permettant de mutualiser les espaces de stationnement individuel et une diminution de l'emprise de la voirie]

[intégration paysagère des stationnements]

[places de stationnement réservées dans un périmètre de 100 m maximum autour de la maison  
un cellier par maison est associé au stationnement]

Bernadette la mère de famille rentre du travail en voiture...



...elle gare sa voiture dans son parking.



...Elle finit son parcours à pied jusqu'à sa maison en traversant venelles et quaisseux



...Pour accéder à sa maison elle rentre par le cour et salut au passage sa voisine.



[diversité du traitement des espaces publics (rue, quai, venelle) transition entre espace public et espace intime par la graduation du degré de partage]

[entrée individualisée  
espace de transition entre espace public et privé]

...ayant un dossier important à finaliser, elle déploie le plan de travail qui se transforme en table.



...Son mari ayant fini de préparer le repas, il propose à sa femme un apéritif sur la terrasse. Ils invitent papa moutou qui loue un appartement dans l'extension de leur maison.



[évolutivité des espaces intérieurs (cloisons coulissantes)]

[évolutivité dans le temps (extension de la maison par ajout de modules)]

[orientation des parcelles nord/sud, pièces de vie orientées au sud donnant sur la terrasse et le jardin]

## OSTINATO



ZONE'2

## un habitat appropriable et évolutif

Les exigences d'appropriation et d'adaptation des logements ont été traitées selon différents axes et avec différentes solutions architecturales.

### Des principes ou des systèmes constructifs modulables

Deux propositions se fondent sur la conception d'une structure habitable capable d'être modifiée dans le temps selon les évolutions familiales et d'offrir de réelles possibilités d'intervention sur l'aménagement de son logement.

Le principe « composer sa maison » qui se décline comme une sorte de Lego sous-tend un recours à l'industrialisation générale de ses composants. La mise en application de cette idée, proche des systèmes Prouvé, nécessite une filière industrielle adaptée qui reste à constituer...

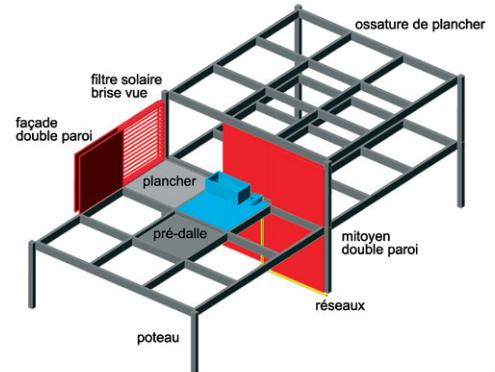
Il en va de même pour la proposition « coeurs d'îlots en partage » qui propose une préfabrication de composant en bois pour les maisons modulaires.

Dans ce même esprit, une équipe avance le projet d'un système, plus que d'un produit. La trame, les principes constructifs, les éléments constitutifs de la construction (ossature, parois) existent dans les sections et les débits disponibles dans la filière bois. Ainsi, la lourdeur de la préfabrication est contournée au profit d'un système ouvert, maîtrisé et maîtrisable par tous les opérateurs de la chaîne de construction : architectes, entrepreneurs, particuliers. L'évolutivité de l'habitation par le système n'est donc pas liée à un constructeur ou un industriel. Elle demeure toujours possible dans le temps.

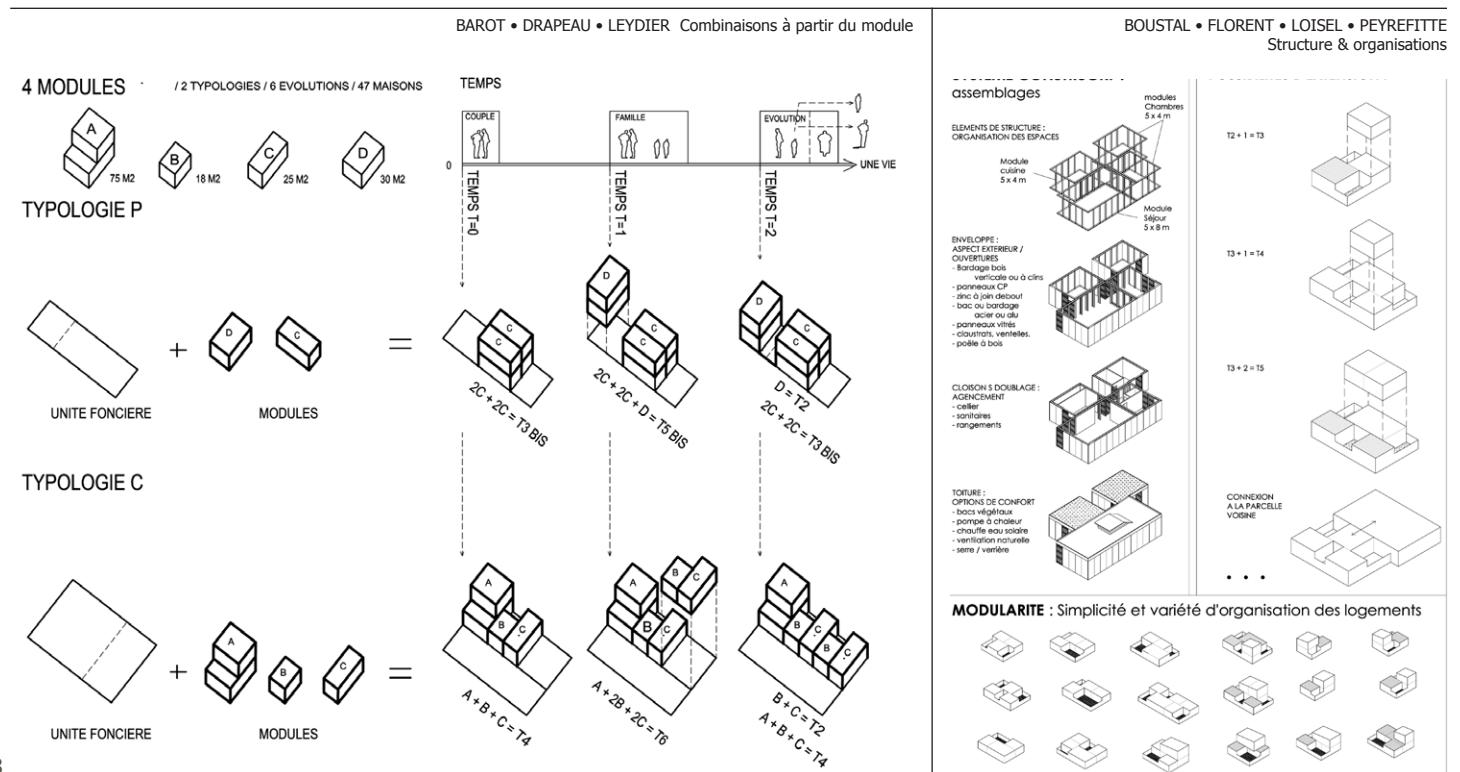
La proposition démontre que les combinaisons possibles sont multiples tant en volume (patio, en L, en bande) qu'en mode d'organisation (rez-de-chaussée, étage complet ou partiel) et que les options données pour les différents types de parois permettraient d'éviter la monotonie architecturale liée à la répétition.

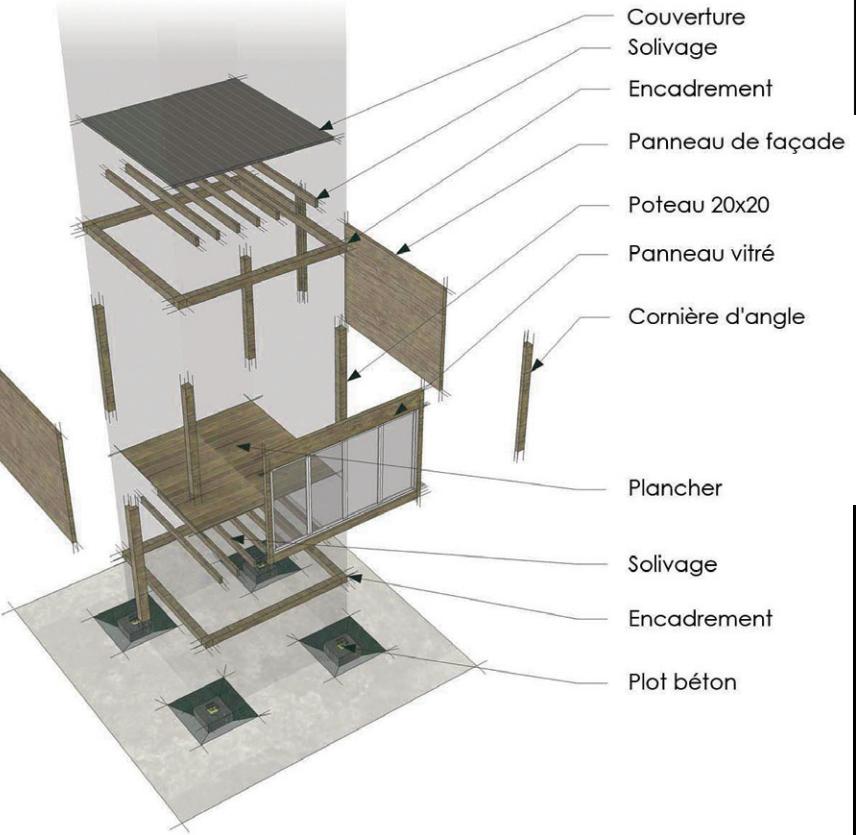
### Des structures porteuses peu contraignantes

Une seconde déclinaison de cette cible d'évolutivité consiste à prévoir une structure poteau dalle lourde constituante des plateaux libres, complétée de façades légères faites de panneaux en filière sèche (verre, bois, métal...). L'évolutivité est ainsi facilitée soit par modification du cloisonnement intérieur, soit par annexation ultérieure de parties de terrasses couvertes dans le volume habitable.

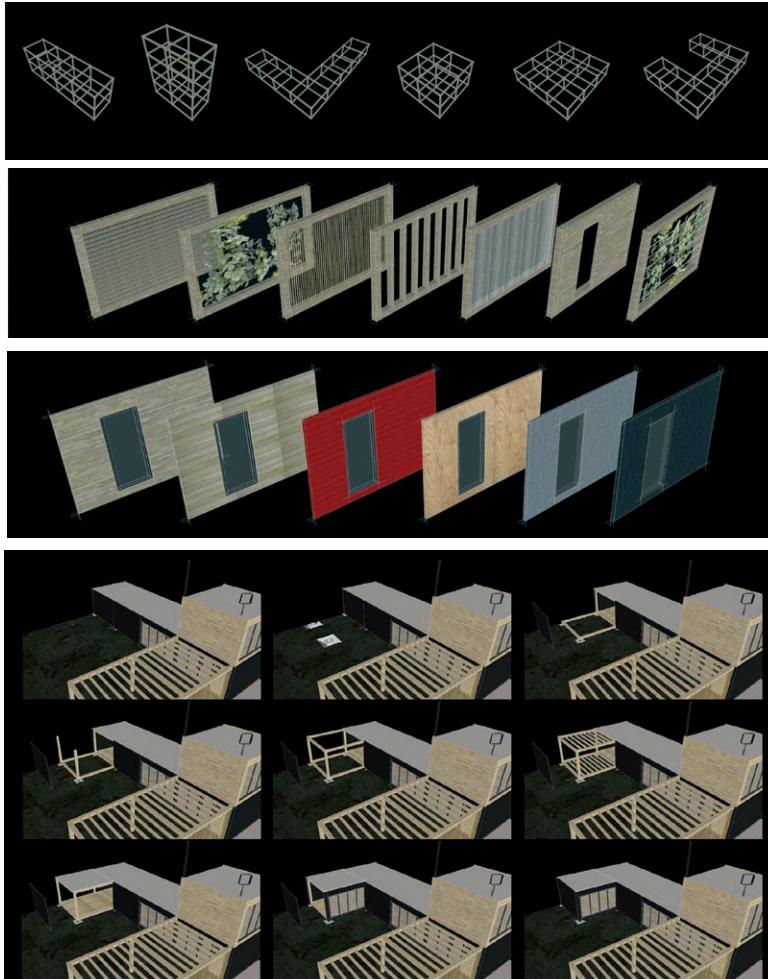


LEMERCIER & BONA  
La structure et ses composants habitables





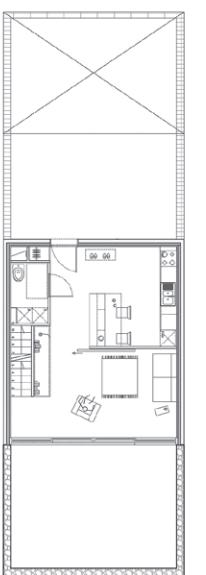
**OSTINATO**  
Le principe constructif «appropriable», les évolutions, les parois



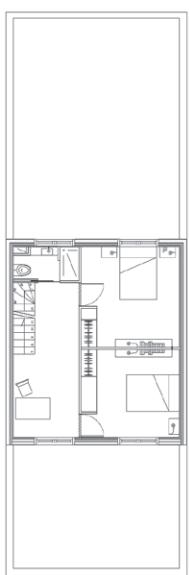
BAROT • DRAPEAU • LEYDIER exemple de plan libre

### PRINCIPE CONSTRUCTIF/MODULARITE Logements individuels type P

#### AVANT EXTENSION

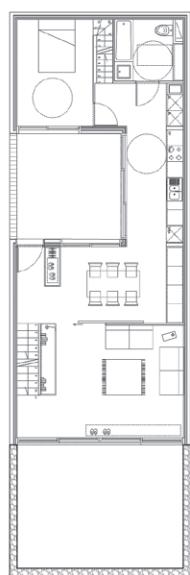


plan RdC 1/100

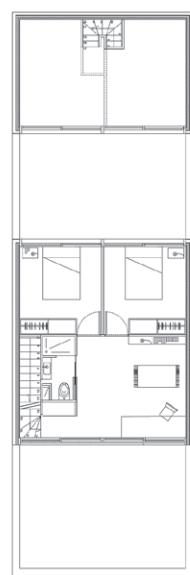


plan R+1 1/100

#### APRES EXTENSION



plan RdC 1/100



plan R+1 1/100

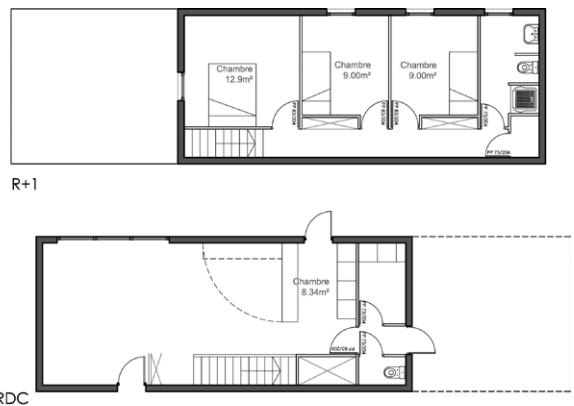
## Un plan libre

La plupart des projets conçoivent l'aménagement intérieur sur le principe d'un plan «libre» de type «loft» c'est-à-dire sans desserte par couloir, mais dans lequel les différents espaces de vie communiquent. Cette disposition est appliquée de manière quasi générale pour toute l'unité de vie constituée par le séjour, la cuisine, voire un espace familial supplémentaire non affecté (pièce familiale ou «family room»).

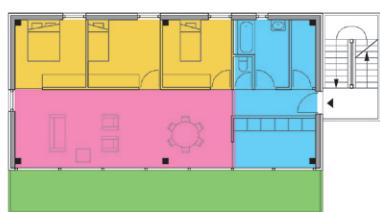
La fluidité voulue est renforcée par les fermetures constituées de portes coulissantes ou par des parties de cloisons coulissantes, qui permettent d'organiser l'espace familial selon son occupation.

Les superficies habitables y semblent suffisamment généreuses.

Les projets modulaires ou les typologies «maisons à patios» se prêtent naturellement moins facilement à ce jeu des transformations internes du fait des dimensions fixées par les modules ( $12 \text{ à } 15 \text{ m}^2$ ). L'évolution, impossible dans le volume enveloppe de départ, est conçue par les extensions possibles sur les terrains privatifs lorsqu'ils existent ou par surélévation.



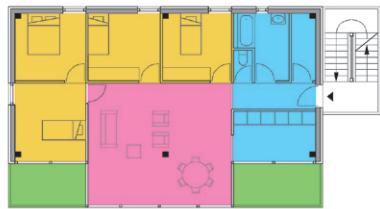
MAC-MAHON - Atelier du Sablier  
Plan libre



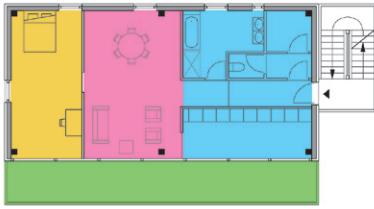
ETAT INITIAL  
3 CHAMBRES  
SHAB 84 / TERRASSE 25



ETAT B  
2 CHAMBRES / 1 BUREAU OUVERT  
SHAB 84 / TERRASSE 25

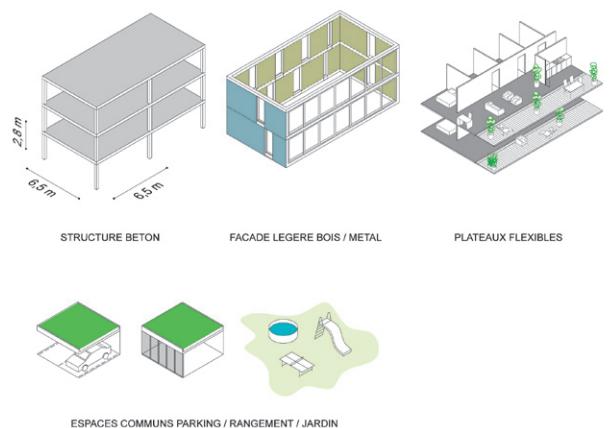


ETAT C  
4 CHAMBRES  
SHAB 96 / TERRASSE 13



ETAT D  
1 CHAMBRE / SALLE DE BAIN ET CUISINE MAXI  
SHAB 84 TERRASSE 25

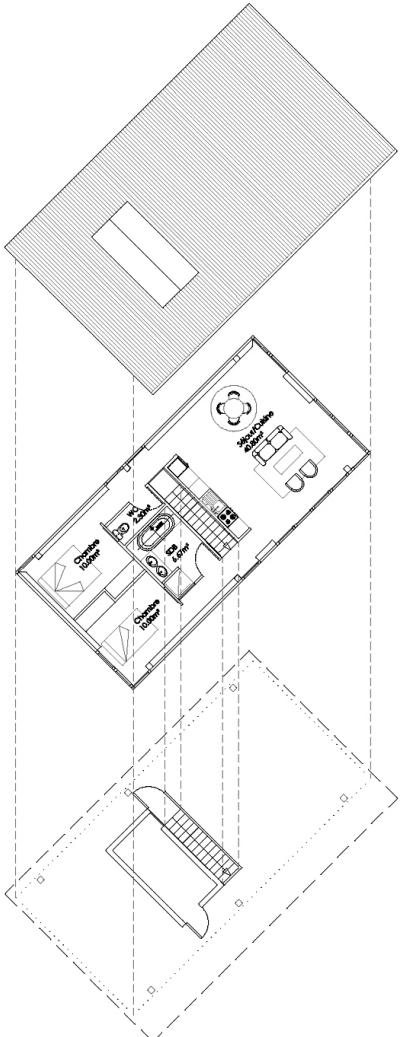
BOURBOUZE-GRAIN DORGUE-  
La structure, le plan libre, quatre états d'évolutions possibles



BAROT • DRAPEAU • LEYDIER Le plan libre des maisons patio



## Une habitabilité améliorée



BOUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE  
La pièce supplémentaire à l'accès du rez-de-chaussée

En complément des possibilités d'évolutions internes et externes, deux catégories de dispositifs architecturaux ont été proposées pour améliorer l'habitabilité du logement au sens de son adaptation aux usages.

### La pièce manquante

Une batterie de dispositions a été avancée pour accueillir les divers usages qui trouvent, en maison individuelle, leur place dans le garage.

Les plus élémentaires proposent un espace baptisé « cellier » en complément et en liaison avec la cuisine, mais dont la superficie trop réduite et l'organisation spatiale ne sont à l'évidence pas adaptées à la réalité des usages. Dans ces projets, l'idée d'une pièce « technique » supplémentaire affectée en arrière cuisine prédomine alors que les besoins sont bien évidemment multiples.

Les plus élaborées proposent un volume extérieur, généralement sur les espaces collectifs, équipé en eau et électricité, sorte de cabanon appropriable construit dès l'origine. Du même coup, elles ne résolvent pas la question des usages internes au logement, comme le linge par exemple.

Les projets « modulaires » considèrent cette nécessité en offrant des possibilités d'extension ultérieures sans proposer d'affectation...



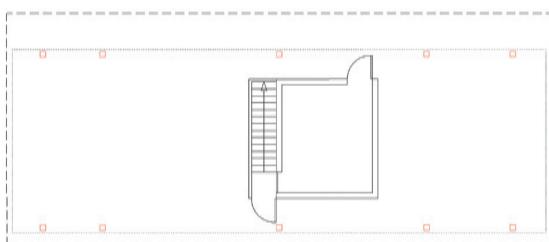
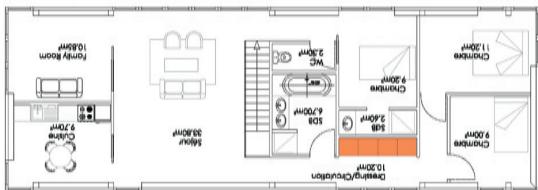
BAROT • DRAPEAU • LEYDIER un local de service à l'entrée de chaque logement

## Les rangements

Le besoin a été faiblement considéré dans la plupart des projets. Le principe du placard, comme sa localisation, demeure pour beaucoup assez standard et passent souvent au second plan dans l'organisation du logement.

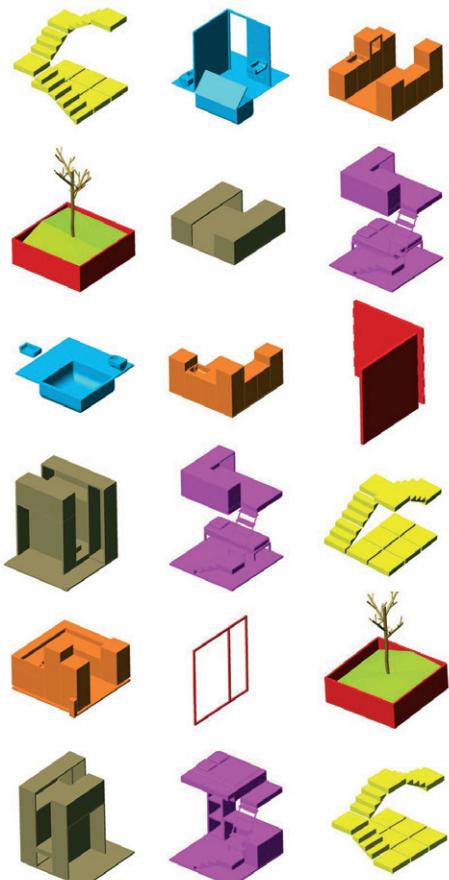
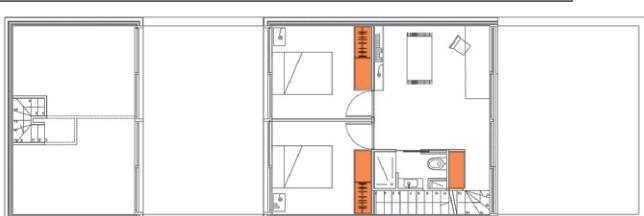
À l'inverse, le projet «composer sa maison» organise dans la trame construite la séparation des espaces par des éléments rapportés qui combinent plusieurs fonctions : escalier/vestiaires, bureau/couloir.

Ce déplacement de la frontière entre le meuble et l'architecture ouvre un vaste champ de réflexion et de projet pour l'industrie du bâtiment ou de la grande distribution.



BROUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE

BAROT • DRAPEAU • LEYDIER

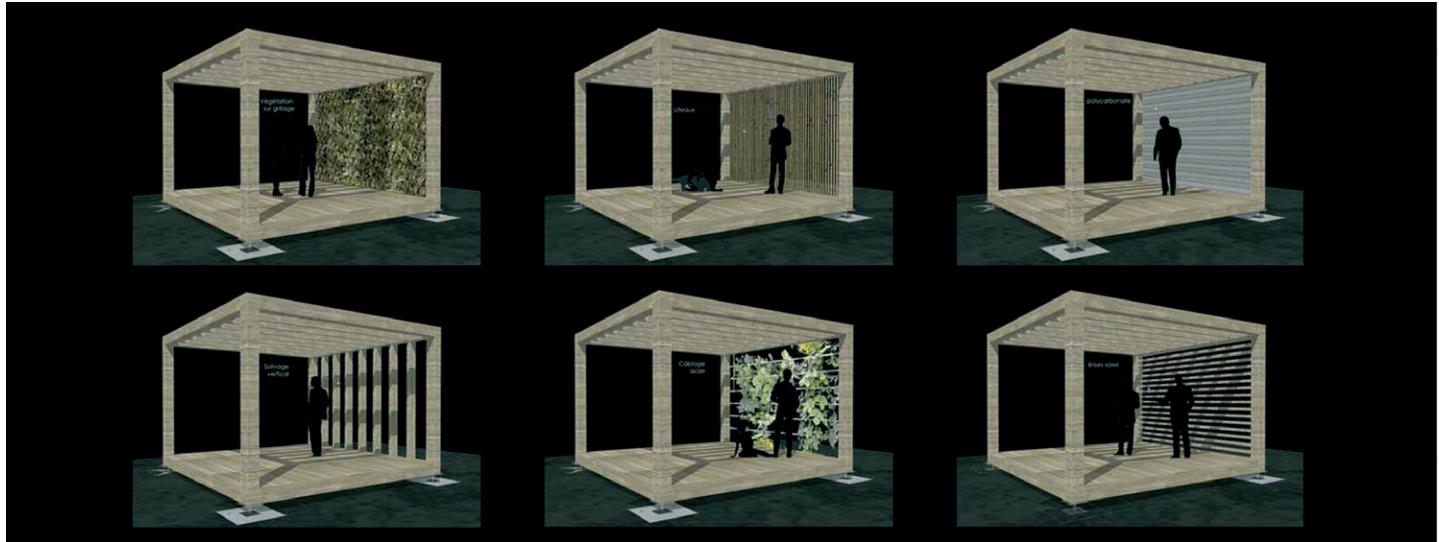


LEMERCIER & BONA  
Les composants habitables



MAC-MAHON • Atelier du \$ABLIER





OSTINATO

BAROT • DRAPEAU • LEYDIER

### La pièce extérieure

L'usage du jardin se concentre, en maison individuelle, sur la terrasse, sorte de pièce extérieure. Ce besoin a été intégré assez facilement dans les conceptions de type «maison à patio». Mais, dans certains projets, cette pièce extérieure sert également de sas d'accès aux habitations, ce qui ne semble pas correspondre au caractère de pièce familiale et donc à la nécessité d'un accès contrôlé pour le visiteur.

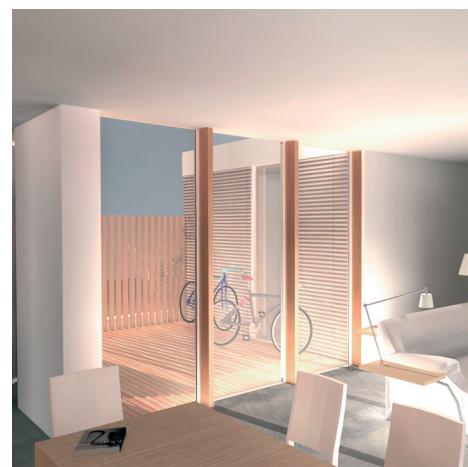
Les projets dans lesquels les logements peuvent se superposer proposent une vaste et large terrasse, généralement déroulée au sud, qui pourrait être transformée pour l'intégrer en tout ou partie à la surface du logement (jardin d'hiver).

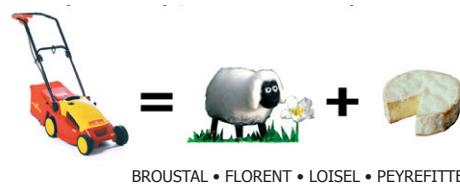
Lorsqu'il est proposé, le jardin privatif n'est pas spécialement bien situé : devant, à l'entrée, pour les typologies à patio, en rez-de-chaussée continu pour les unités de voisinage ou les maisons pilotes. Ces dispositions semblent lui faire perdre du même coup le rôle de pièce extérieure, plutôt dédiée à des activités familiales ou de réception (la terrasse) devant donc bénéficier d'une réelle intimité. Les typologies plus collectives, lorsque les habitations sont superposées et quand bien même elles occuperait tout un niveau, reconduisent la terrasse-balcon et ses difficultés d'aménagement, même si les dimensions en sont suffisamment généreuses. Le sol, constitué d'une dalle, en limite l'utilisation.

Dans la proposition «composer sa maison», la terrasse est conçue comme une véritable pièce extérieure, intégrée comme un des multiples éléments du jeu de construction proposé.



BROUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE





### Maison, jardin, nature

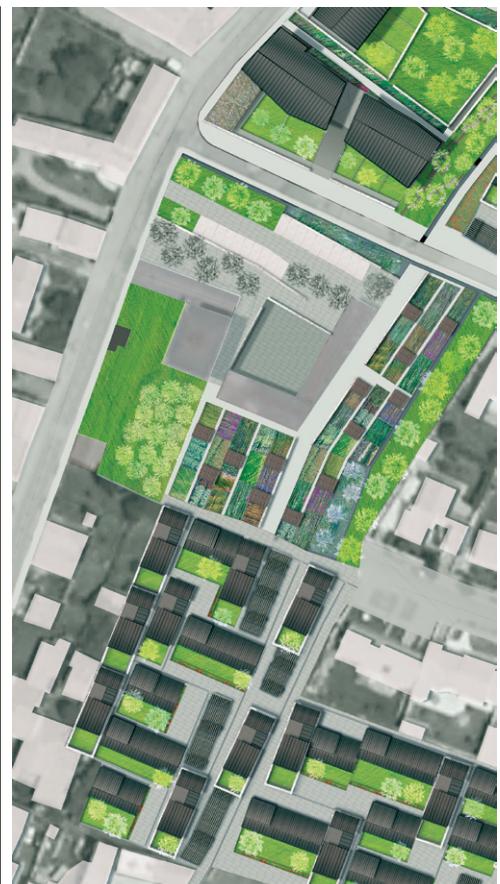
La relation habitat-nature est abordée à deux niveaux dans les projets.

Les propositions qualifient les espaces communs ou publics sur lesquels la fonction de desserte piétonne, largement mise en avant, est complétée par un traitement végétalisé qui lui confère une valeur d'espace naturel de proximité.

Les propositions évitent avec élégance de constituer des espaces verts sans valeur d'usage et sans signification collective.

La gestion de ces espaces est reportée à la charge de la collectivité lorsqu'il s'agit de parcours, à l'échelon d'un groupe d'habitants co-propriétaires dans le cas des unités de voisinage, voire intégrée dans l'ensemble de l'opération donc reportée sur tous les habitants avec l'idée de l'éco-gardien.

BOURBOUZE-GRAIN DORGE-CHARMES



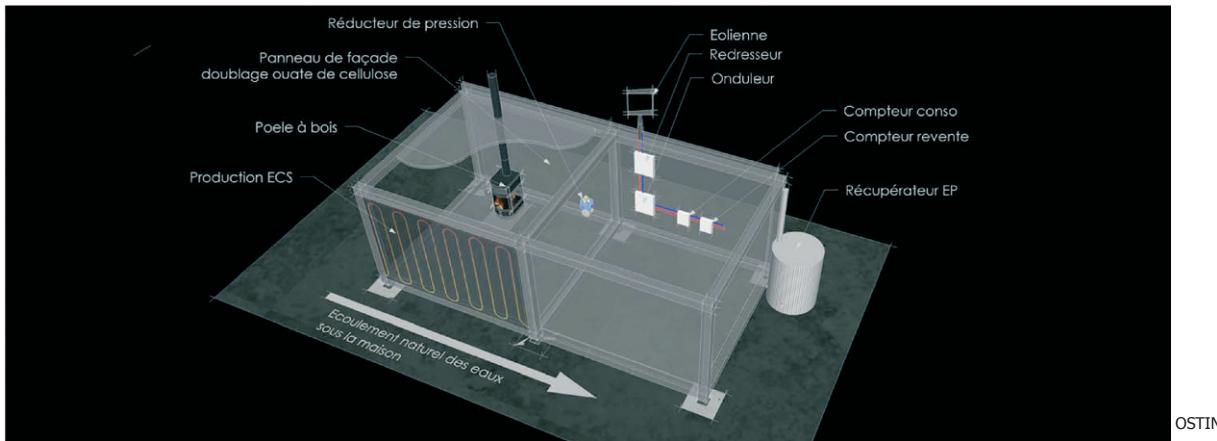


OSTINATO

Le thème du jardin potager, sorte de paysage utile, est avancé dans nombre de propositions. Cette fonction est-elle tenable à l'échelon d'une centaine de logements ou ne faudrait-il pas en envisager l'ouverture aux habitants de toute la commune ? Une belle idée qui pourra se transformer en mauvaise friche si l'usage n'est pas là et s'il n'est pas régi dès le départ. En matière de jardinage, la faible culture et même la faible envie des nouveaux habitants à s'investir dans ce type d'activité demeure une constante.

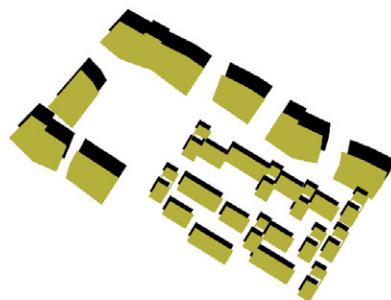
La seconde approche vise à offrir un espace de nature à caractère privé de type micro-jardin pour les typologies à patio, ou sous la forme de terrasses aménageables pour les habitations sur deux niveaux. Cette option est présente dans toutes les propositions, allant du terrain privatif de superficie mesurée (100 à 200 m<sup>2</sup>) à la vaste terrasse de 30 à 50 m<sup>2</sup>. La valeur d'usage liée n'est pas toujours explicite comme nous l'avons indiqué au paragraphe de la pièce extérieure et ne semble pas offrir une alternative au jardin pavillonnaire.



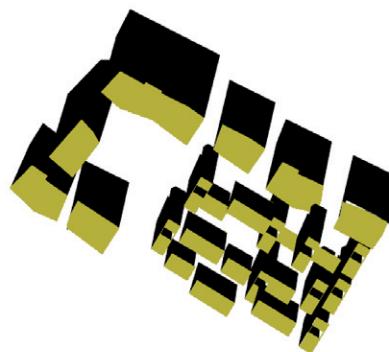


OSTINATO

#### UN ENSOLEILLEMENT ANNUEL DES FACADES MAXIMAL



OMBRES PORTEES AU 21 JUIN



OMBRES PORTEES AU 21 DECEMBRE

BAROT • DRAPEAU • LEYDIER

### Un habitat économe en énergie et en ressources

Tous les projets intègrent des options visant l'économie de l'énergie et des ressources par une exposition appropriée des façades, l'isolation par l'extérieur, l'utilisation de l'énergie solaire et du bois, la récupération des eaux pluviales, les toitures végétalisées, la ventilation naturelle, le recours à des matériaux économiques en production de GES.

Les organisations urbaines à l'échelon du projet tiennent compte des orientations favorables privilégiées pour tous les logements.

Les estimations avancées pour les coûts de construction intègrent l'ensemble de ces dispositions.

### Une meilleure gestion des modes d'accès

Les dispositions visant à limiter ou réduire la place attribuée à la voirie automobile sont traitées par la majorité des équipes : regroupement des garages à proximité des habitations ou, dans les unités de voisinage, parkings enterrés. Elles permettent de réduire les surfaces de voirie au profit des espaces dédiés à l'usage des piétons. Les ratios m<sup>2</sup> de voirie / nombre de logements desservis sont notamment abaissés au profit des espaces communs ou privés.

BAROT • DRAPEAU • LEYDIER



BROUSTAL • FLORENT • LOISEL • PEYREFITTE

## Une imperméabilisation des sols mesurée

Toutes les équipes ont été attentives à contenir le ratio des surfaces aménagées et imperméabilisées.

Les emprises allouées à la voirie automobile sont systématiquement optimisées par un travail précis de conception générale dans l'organisation urbaine qui privilégie les circulations douces.

Une part importante des superficies ainsi libérées, conjuguée à la petite taille des «parcelles» privées, libère des espaces publics prioritairement affectés aux circulations douces et à des plantations. La notion d'espace vert est gommée au profit de prairies, chemins, haies, fossés et noues plantées ou d'espaces naturels dédiés à des fonctions (jardins potagers, vergers) y compris sur le site plus urbain de Puilboreau.

Cette préoccupation devient même un des éléments du parti architectural dans les typologies où l'habitat se détache du sol et un des fondements pour concevoir l'organisation urbaine.

La gestion «alternative» des eaux pluviales par des systèmes de rétention progressive, comme les noues ou les fossés, se trouve facilitée par ce choix qui a, par ailleurs, une incidence directe sur le paysage des projets.

Avec le même souci, les toitures végétalisées sont développées dans la quasi totalité des propositions.

Le paysage comme vecteur de diversité des espaces partagés : les potagers et les vergers

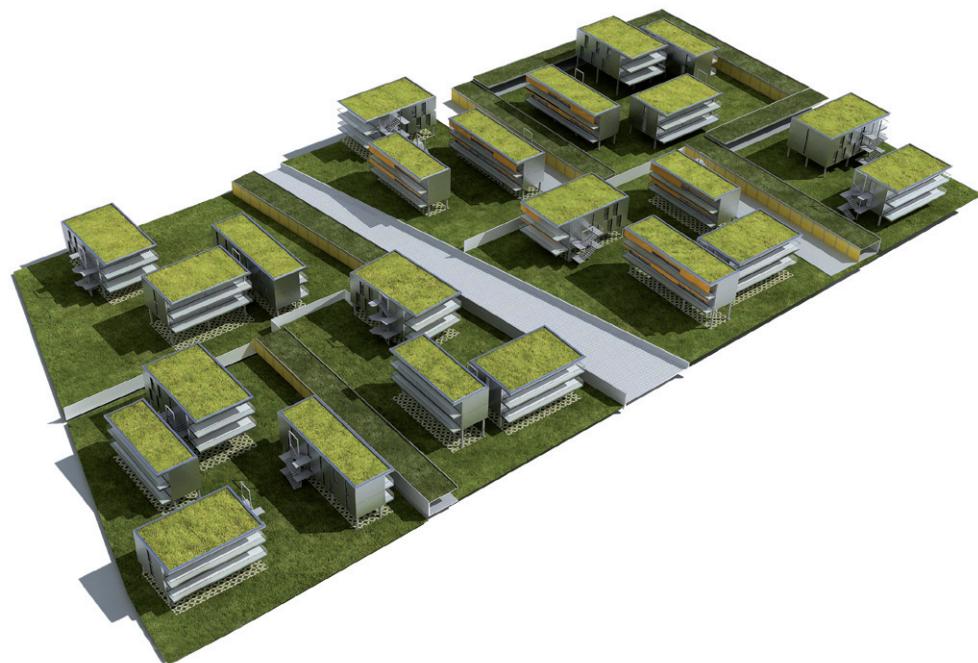


Traitement des eaux pluviales par système de noues paysagères et bassin de récupération des eaux pluviales



BAROT • DRAPEAU • LEYDIER

### BOURBOUZE-GRAINDORGE-CHARMES



achevé d'imprimer le

La construction de près de 180 000 maisons individuelles par an sur le territoire national n'est pas sans soulever de nombreuses questions sur le devenir de nos espaces ruraux, sur les coûts collectifs engendrés en matière de services et de transport, comme sur les impacts induits sur l'environnement.

Depuis les années 70, les constructeurs et les promoteurs de maisons ont formaté une solution technique et financière qui, en se généralisant avec la bénédiction des politiques publiques, semble s'être imposée jusque dans les représentations sociales qui s'attachent à cette forme résidentielle : la maison individuelle.

Une uniformité générale règne sans partage sur ce modèle d'habitat alors que les modes de vie et de regroupement familial évoluent rapidement et que nous devons organiser sans retard notre avenir énergétique et écologique.

Le CAUE de Charente-Maritime a lancé six équipes pluridisciplinaires de conception à la recherche de solutions architecturales et d'organisations urbaines capables de présenter les qualités fonctionnelles très réelles offertes par l'habitat individuel, mais dans une vision plus compacte et plus économique du territoire.

Ces propositions s'inscrivent dans une démarche sociétale, tournée vers le plus grand nombre, qui réinstaure les continuités oubliées, entre l'intimité et les dimensions collectives dans l'espace résidentiel.

Une nouvelle forme d'habitat se dessine, plus actuelle, porteuse de nouvelles valeurs d'usage.

Éditions du CAUE 17 © 2008

ISBN : 978-2-9515683-9-6

**6 €**