

5^{ème} rencontre du Club régional Quartiers durables de Rhône-Alpes
«Densité et formes d'habitat compactes: acceptabilité
et insertion urbaine »

7 Avril 2011, Valpré, Ecully

C O M P T E R E N D U

► SOMMAIRE

- ◆ *Introduction par Marie-Odile Novelli, Vice-Présidente déléguée au logement, à la politique de la ville et aux solidarités* p. 2
- ◆ *Objectifs et déroulement de la journée* p. 2
- ◆ *Séquence 1: les attentes des usagers et les conditions d'acceptabilité de la densité (Yves Chalas)* p. 3
- ◆ *Séquence 2 : Les produits réalisés en matière d'habitat dense (Thierry ROCHE, Yann COZON)* p. 4
- ◆ *Séquence 3: Retour d'expériences de collectivités sur la mise en place de processus d'accompagnement de projet (Pascale TRIDON, ville de Villeurbanne et Julien Martel, Ville de Lyon)* p. 5
- ◆ *Informations sur la suite et clôture de la journée* p. 5

Vous pourrez retrouver toutes les informations relatives à cette rencontre ainsi que les supports de présentation dans la rubrique « Quartiers durables de Rhône-Alpes »
<http://territoires.rhonealpes.fr/>

Introduction

Marie-Odile NOVELLI souligne la pertinence d'aider les communes lauréates à financer des études d'ingénierie préalables et la nécessité de mutualiser les compétences pour aboutir à des projets d'une qualité accrue.

La Vice-Présidente revient en quelques mots sur la délibération habitat récemment adoptée par le Conseil Régional et plus particulièrement sur les dispositifs de réhabilitation des logements anciens, particulièrement adaptés à certains quartiers.

Objectif et déroulement de la journée

(présentation par S.Berkoune de la Direction des Politiques Territoriales et A. Avitabile d'EPURES)

S. Berkoune rappelle les principaux objectifs de l'appel à projets quartiers durables en Rhône-Alpes, à savoir :

- créer une communauté professionnelle partageant les mêmes préoccupations, rencontrant des difficultés similaires et ayant des solutions à partager ;
- être pour la Région au plus près de vos préoccupations, notamment dans le choix des sujets et des intervenants, et tenter de répondre au mieux aux questions que vous vous posez.

Le club comme à son habitude se déroulera sur la journée. Il sera ponctué par des interventions d'experts (universitaire, architectes, professionnels en collectivité) et organisé en trois séquences de travail.

A. Avitabile présente les différentes séquences de la journée. La matinée sera consacrée aux attentes des usagers. L'intervention d'Yves CHALAS permettra d'apporter des éléments de réponse sur les conditions d'acceptabilité de la densité, les compromis possibles, les facteurs de perception de la densité. Dans l'après midi, deux séquences nous permettront de comprendre comment répondre à ces attentes, en matière d'offre architecturale tout d'abord et en matière d'accompagnement des projets dans la durée, grâce à des retours d'expérience de collectivités.

Séquence 1: Les attentes des usagers et les conditions d'acceptabilité de la densité

Intervenant : Yves Chalas, Institut d'Urbanisme de Grenoble

Animateur : Emmanuel Boulanger, Agence d'urbanisme de Grenoble

Atelier de travail mené à partir de la synthèse des recherches de Yves Chalas. Il permet de mieux comprendre les mécanismes de refus et d'acceptation de la densité par les habitants.

Principaux constats :

- la densité est presque toujours d'emblée refusée car assimilée à la pauvreté et à l'entassement ;
- paradoxalement, deux territoires de même densité peuvent être perçus différemment
- cet apparent paradoxe s'explique à partir de 5 données.

Une forme urbaine est mieux acceptée si :

- 1) elle intègre la « nature » (densité et paysage)
- 2) elle intègre une grande proximité des services urbains et des aménités urbaines (densité et proximité)
- 3) elle facilite les déplacements TC, voiture et stationnements (densité et mobilité)
- 4) la sociabilité est apaisée et les habitants intégrés économiquement et socialement (densité et sociabilité)
- 5) l'emplacement du quartier permet de constituer un patrimoine familial (densité et patrimoine)

Idée force : il n'existe pas de seuil de densité (en terme de données chiffrées) en deçà duquel la densité serait acceptée. Celui-ci dépend des cinq éléments précités et de leur combinaison.

S'agissant de la demande d'habitat aujourd'hui, la maison individuelle est privilégiée « par défaut », car la ville-centre ne dispose généralement pas des 5 fonctions souhaitées par les habitants :

- « garage » : droit à la mobilité, y compris en voiture ;
- « placard » : le temps passé au domicile s'accroît, par conséquent le besoin d'espace également. Une maison comporte 10 fois plus d'espaces de rangements qu'un appartement dans un immeuble haussmannien.
- « terrasse » : espace extérieur privatif
- « évolutivité » : changer la fonction des pièces et permettre d'éventuels agrandissements.
- « nature » : habiter un logement qui intègre les technologies pour sauvegarder l'environnement.

Idée force : on ne peut être éco urbain si le système éco urbain est plus contraignant que le système actuel. Il faut développer des formes d'habitat qui tiennent compte de ces éléments.

Pour plus de détails, se référer à l'intervention en ligne sur le portail des territoires.

Séquence 2 : Les produits réalisés en matière d'habitat dense : les réponses architecturales, le traitement de l'environnement du logement et des échelles, le coût des opérations

Intervenants : Thierry Roche et Yann Cozon, Architectes

Animateur : Gilles Sabaterie, Agence d'urbanisme de Lyon

Idées forces de Thierry Roche : il existe une vraie demande de la jeune génération pour une typologie d'habitat différente ; un projet urbain doit s'inscrire dans la continuité d'une histoire traditionnelle pour qu'il s'insère dans le site existant ; l'habitat intermédiaire peut redonner les éléments de l'individuel en les superposant et en ayant des possibilités d'évolution ; la densité peut être compensée par le végétal ; un travail en amont avec la commune permet d'éviter les blocages notamment vis-à-vis des habitants ; les espaces publics et ouverts sont essentiels dans un quartier pour créer des lieux de sociabilité.

Idées forces de Yann Cozon: la densité doit être compensée par des espaces publics de qualité ; un zonage URM dans le PLU permet de fragmenter une opération en plusieurs bâtiments ; la possibilité d'ouvrir les îlots pour assurer une qualité visuelle et végétale doit être exploitée.

Questions :

- ces nouvelles formes d'habitat sont-elles pertinentes dans tous les contextes ?
- comment accorder offre des promoteurs, taille des logements souhaitée par les habitants et prix du foncier ?

L'ouverture des îlots reste une idée intéressante quelque soit le contexte. Construire plus de logements à l'hectare peut permettre d'amortir le coût d'aménagement des espaces publics. Certains documents de planification imposent des trames vertes et bleues (Sud Loire par exemple) ce qui peut permettre d'assurer l'équilibre global de l'opération. Les parcours urbains, les cours extérieures sont bien souvent à tort les éléments les moins bien considérés dans les opérations. Le projet de territoire reste l'essentiel, la densité ne doit être envisagée que là où elle s'inscrit de façon logique.

Pour plus de détails, se référer aux supports de présentation en ligne sur le portail des territoires.

Séquence 3 : De la prescription de la règle dans le PLU à la délivrance des permis de construire : retour d'expériences de collectivités sur la mise en place de processus d'accompagnement de projets.

Intervenants : Pascale Tridon, Ville de Villeurbanne et Julien MARTEL, Ville de Lyon

Animateur : Alain Avitabile, Agence d'urbanisme de Lyon

Les projets pèchent de manière générale par un manque d'accompagnement, les documents de planification ne pouvant résoudre tous les problèmes.

Afin de s'assurer la qualité des projets urbains, des collectivités comme Lyon et Villeurbanne ont mis en place des démarches propres qui s'appuient sur une organisation spécifique des services (« chaîne de compétences »), la mise en place d'une commission préalable des permis de construire, des actions de sensibilisation et de valorisation auprès des habitants... A chaque étape du projet un « expert » est identifié qui peut seconder la commune dans le portage de son projet (atelier de composition urbaine, architecte-conseil, agence d'urbanisme,...).

Pour plus de détails, se référer au support de présentation en ligne sur le portail des territoires.

Informations sur la suite et clôture de la journée

La densité est une priorité forte de l'appel à projets Quartiers Durables en Rhône-Alpes. Une plateforme collaborative sera prochainement mise à disposition des maîtres d'ouvrage de quartier durable afin de leur permettre d'échanger des informations et des documents (CCTP, études urbaines...). Les quartiers sont invités à collaborer activement à cette plateforme. Ils sont également invités à faire part de leurs suggestions de thèmes pour les prochains clubs. Comme en 2010, la Région et les agences d'urbanisme viendront à la rencontre des communes lauréates lors de réunions de travail. Certains rendez-vous ont déjà eu lieu, d'autres seront programmés très prochainement. Le dossier participant comporte la liste actualisée des référents de la Région et du réseau des agences d'urbanisme qui seront présents à ces réunions.

Date du prochain club : mardi 28 juin sous forme de visites de terrain

Rhône-Alpes Région

la Citoyenne

Direction des Politiques Territoriales - Service Foncier Aménagement

CONSEIL RÉGIONAL RHÔNE-ALPES

78 route de Paris - BP 19 - 69751 Charbonnières-les-Bains Cedex

Téléphone 04 72 59 46 67 / Télécopie 04 72 59 47 84

courriel : dptfa@rhonealpes.fr