



LARTES
EN MAIN

RECUEIL D'EXPÉRIENCES POUR ILLUSTRER LES FORMES URBAINES

Rédaction : Emmanuelle Legoeuil (PNR)
Édition : septembre 2021

Le Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale est une création du Conseil régional Hauts-de-France avec la coopération du Conseil départemental du Pas-de-Calais, et la participation de l'Etat, des organismes consulaires, des intercommunalités et des communes adhérentes.



BP 22 - 62142 Le Wast
Tél. 03 21 87 90 90
info@parc-opale.fr
www.parc-opale.fr
Facebook : ParcOpale



Une autre vie s'invente ici



Une autre vie s'invente ici

ALTERNATIVES

Chercher des alternatives au pavillonnaire standard

Acigné : ZAC de la Timonière
Villeneuve-d'Ascq : le hameau du château
Ypres : écoquartier De Vloei
Tourcoing : la Cotonnière
Le Touquet : habiter la forêt
Samer : écolotissement Eugène Chigot

Mirabel-Lanchâtre : lotissement d'activités
Chevaigné : ZAC de la Branchère
Longfossé : Résidence La Lisière
St Germain sur Ille : La Cie Rit
Vieille église : Béguinage
Hédé-Bazouges : Les Courtils

PAYSAGE

Participer au grand paysage et pérenniser les codes ruraux

Beuvrequen : le Courtil de l'église, lotissement communal
Boeseghem : logements locatifs sociaux
Villeneuve-d'Ascq : maisons individuelles en clos
Tournai : maison individuelle contemporaine
Escoeuilles : rénovation d'une ferme en médiathèque
Willems : la ferme Rouzé

Saint-Etienne-au-Mont : résidence Martha Desrumaux, école Victor Hugo
Anor : écoquartier la Verrerie Blanche
Ors : résidence Wilfred Owen
Hondeghem : Résidence Saint Pierre
Langouët : La Prairie Madame
Vieille église : La Sècherie

TRANSITION

S'armer pour la transition par des bâtiments durables et un esprit de convivialité

Arques : résidences les Nénuphars et les Roseaux
Tournai : le Pic au Vent
Villeneuve-d'Ascq : Hagrobi habitat participatif
Villeneuve-d'Ascq : Anagram habitat participatif
Ergny : autoconstruction en paille
Wimille : Résidence Belle Vallée, ancienne brasserie
Brielen : bâtiment communal en paille

Saint-Cyr-en-Arthies : écohameau du Champ Foulon
Faux la Montagne : écoquartier du Four à pain
Culemborg : quartier EVA Lanxmeer
Fribourg en Brisgau : quartier Vauban
Vinderhoute : cohousing
Langouët : Eco-hameau de la Pelousière
St Médard sur Ille : Les Poiriers

RECUEIL D'EXPÉRIENCES POUR ILLUSTRER LES FORMES URBAINES

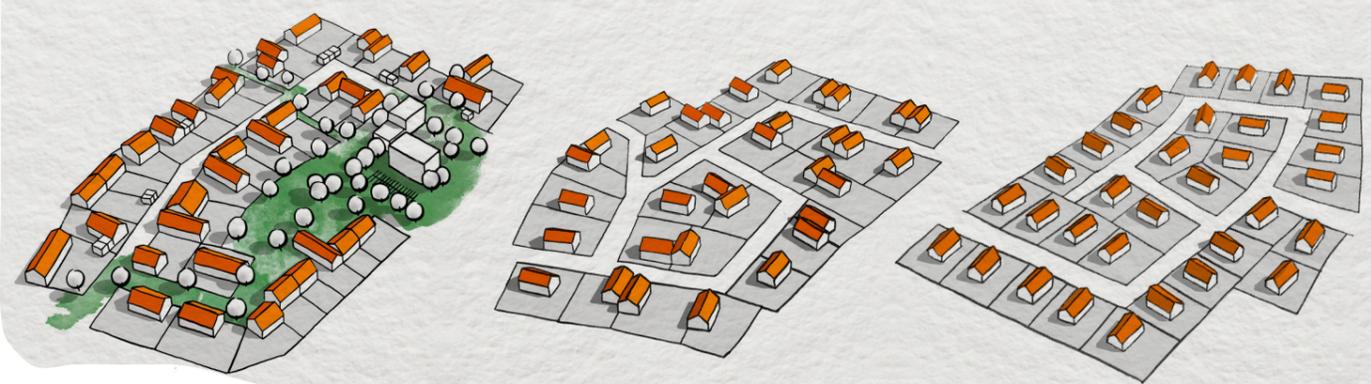
Ce recueil a pour but d'illustrer la diversité des formes d'urbanisation possibles. En effet, l'erreur serait de s'enfermer dans un schéma unique, négligeant la diversité des foyers et la spécificité d'un lieu.

Il vise, par sa répartition thématique, à accompagner les projets face à trois défis majeurs :

- X le besoin de questionner les modèles existants et de se renouveler en écho à la transformation continue de la société par des approches alternatives
- X la préservation et la valorisation du Paysage
- X mettre en oeuvre dès aujourd'hui les outils pour une transition réussie face au déficit climatique

Il ne s'agit pas de références absolues ou d'exemples à suivre, mais plutôt de sources d'inspiration pour augmenter la valeur d'un projet d'urbanisation adapté aux besoins, aux enjeux et aux lieux.

Il est l'occasion de s'inspirer des expériences de ses voisins et de découvrir quels leviers actionner pour améliorer le cadre de vie des habitants tout en préservant les paysages du Parc naturel régional.

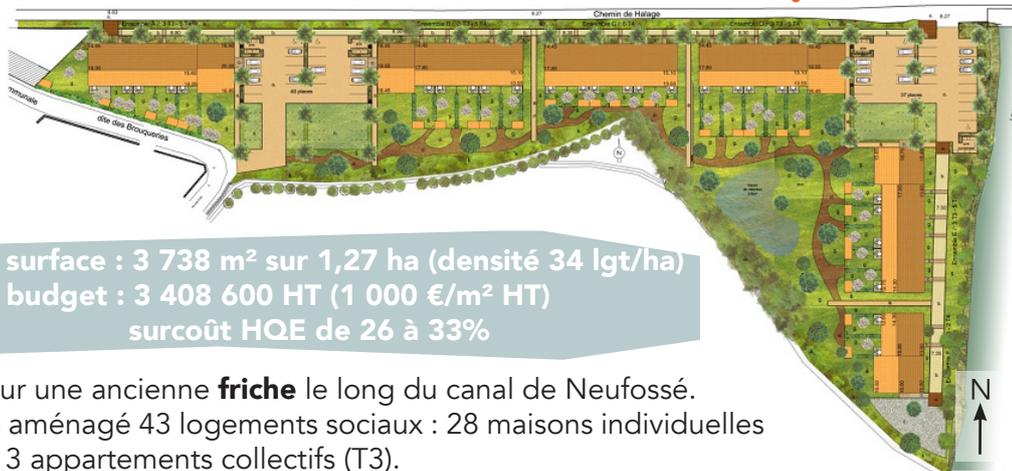




ARQUES ⁽⁶²⁾

RÉSIDENCES LES MENUPHARS LES ROSEAUX

Faire d'une friche une opportunité pour un cadre de vie agréable



surface : 3 738 m² sur 1,27 ha (densité 34 lgt/ha)
budget : 3 408 600 HT (1 000 €/m² HT)
surcôt HQE de 26 à 33%

Le projet a été réalisé en **2008** sur une ancienne **friche** le long du canal de Neufossé. SA HLM habitat 62/59 Picardie a aménagé 43 logements sociaux : 28 maisons individuelles accolées (T4) et 5 ensembles de 3 appartements collectifs (T3).



Des bâtiments **bioclimatiques** : volumes compacts, isolation par l'extérieur pour limiter les ponts thermiques, orientation sud des jardins, débords de toit pare soleil et ouvertures étroites au nord.

Les parois, plafonds et cloisons internes sont composés de **matériaux recyclés**, avec de la cellulose et une injection d'amidon.

Forte présence du **bois** : charpente (et acier), bardage, menuiseries, plancher, escaliers.

Un **chantier rapide** grâce au préassemblage des éléments de structure.

La volonté communale était d'éviter une **précarité énergétique** grâce à des bâtiments bien conçus (Enr, orientation et isolation). La **proximité du centre** favorise aussi l'**autonomie** des ménages.

Les **panneaux solaires** thermiques et photovoltaïques sont complétés par des chaudières à gaz.

La gestion de l'eau est **sans rejets** grâce à : un bassin de rétention de 220 m³, des cuves de récupération des eaux pluviales et peu de surfaces imperméabilisées. Les **parkings** sont groupés et végétalisés (accès de 4m pour les pompiers ou déménagements).



Le bâti est continu et s'articule autour d'un **espace vert commun** parcouru de liaisons douces. La voiture reste à l'écart et les habitants peuvent profiter en **sécurité** du canal ou du jardin commun.

Les **arbres de haut jet** ont été préservés, et une **gestion différenciée** assure un cadre de vie apaisant.

De nombreux détails favorisent les **échanges** entre voisins: compost commun, arbustes fruitiers,...





AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

BEUVREQUEN

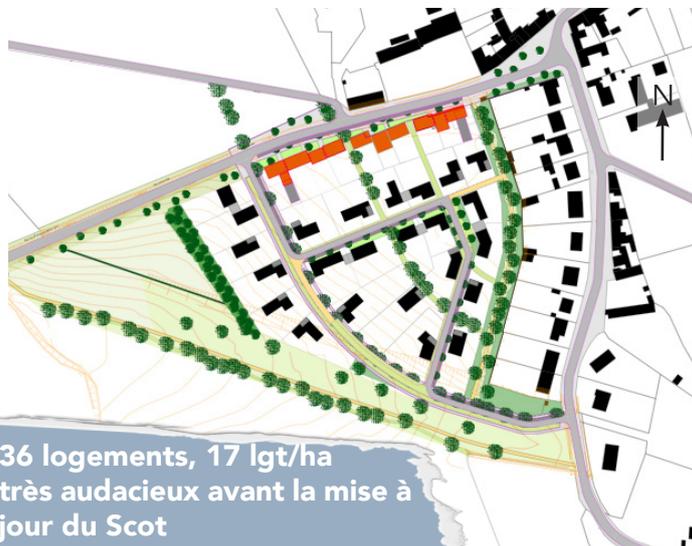
(62)

LE COURTIL DE L'ÉGLISE LOTISSEMENT COMMUNAL

Créer un cadre pour l'accueil des nouveaux habitants, qui respecte le paysage

La réflexion a démarré par une étude paysagère afin de comprendre les atouts et contraintes du territoire. Elle a permis de **choisir judicieusement le terrain** acquis avec l'aide de l'EPF et d'enrichir le PLU.

En **2010**, la **maîtrise d'ouvrage communale** a permis de bousculer les habitudes et créer un cadre de vie de meilleure qualité par rapport aux lotissements habituels: **préverdissement, concertation, maîtrise des coûts, mixité, densité, station d'épuration, noues, bassin,...**



36 logements, 17 lgt/ha
très audacieux avant la mise à
jour du Scot



«C'est le projet qui s'adapte au terrain et non l'inverse»

Le traitement paysager du projet est exemplaire avec des **cheminements doux**, une voirie réduite, des essences locales plantées en **préverdissement**, des noues, un bassin tampon et des franges paysagères qui assurent un cadre de vie agréable.

La plupart des **clôtures sont végétalisées et perméables**. Les espaces intersiticiels accueillent la biodiversité et deviennent des terrains de jeux ou des poulaillers.

«Vivre ensemble plutôt que vivre dans une ville dortoir»

Une grande liberté architecturale a été laissée aux acquéreurs, diminuant la part de mitoyen initialement prévue et l'homogénéité architecturale des lots libres. Un **architecte conseil** et plusieurs **réunions entre futurs acquéreurs** ont permis d'instaurer une réelle cohésion au sein du quartier.

Les habitants ont eu la chance de s'installer sur un terrain déjà arboré et dont les voisins étaient déjà familiers.

La liberté du règlement a notamment permis l'**émergence d'une maison économe avant-gardiste sur le territoire** : volume compact, ossature bois, ouate de cellulose, panneaux solaires pour l'eau chaude, VMC double flux, poêle à bois et cuve de récupération des eaux pluviales raccordée au réseau de la maison.

Pour **montrer l'exemple**, les 8 logements sociaux sont de qualité **BBC**, avec une **orientation** des jardins optimale (plein sud) et une architecture se mariant parfaitement avec l'espace public et l'église. Ils permettent aussi d'apporter plus de mixité. Le budget alloué aux bâtiments étant de 994 639,15 €.

Aides : DGE, agence de l'eau, FRAMEE, GRMU, FDEP, EPF, Pnr, BDCO, CCT2C.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



BOESEGHEM (59)

12 LOGEMENTS LOCATIFS À VOCATION SOCIALE

Reprendre les codes architecturaux locaux pour se fondre dans le paysage

Ce projet, situé rue d'Aire à Boeseghem a été réalisé en 2013 par Vilogia – Logis 62, pour un budget de 1 130 000 € HT. Il comprend 9 logements individuels en T3 et T4, ainsi que 3 logements collectifs T3. La densité globale est de 36 logements à l'hectare.



L' **espace central** est totalement piétonnier et végétalisé : les garages sont accessibles par une voie latérale. On peut noter que quelques places de stationnements supplémentaires auraient été nécessaires.

Le projet s'intègre particulièrement bien dans le **paysage** grâce à ses **volumes** simples et traditionnels, ses coloris locaux (briques, tuiles, bois) et une végétation abondante (existant maintenu et renforcé).



La forme urbaine est dense, mais préserve l'**intimité** de chacun. La **sobriété** des espaces extérieurs y participe grandement : des clôtures semblables et discrètes, une végétation généreuse et des circulations minimalistes (absence de bordure, revêtements perméables...).



Le projet a fait l'effort de **matériaux** durables, avec notamment des menuiseries en bois. Les percements très composés (dimensions, alignement) en façade et en toiture dissimulent efficacement les **panneaux solaires** alloués la production d'eau chaude sanitaire.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



VILLENEUVE D'ASCQ

(59)

MAISONS INDIVIDUELLES EN CLOS

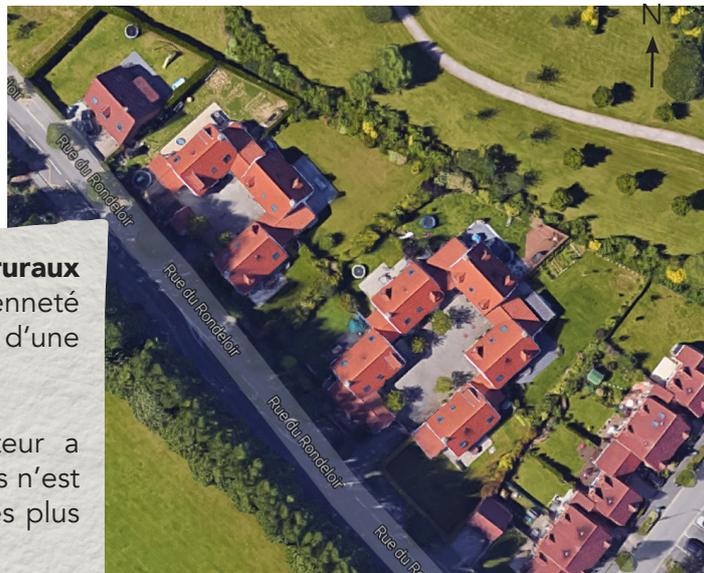
Imbriquer les espaces privés pour préserver l'intimité et économiser l'espace

Réalisés en 2008 par le bailleur Sedaf, ces 5 logements (T5) en accession à la propriété se situent rue Rondeloir à Villeneuve d'Ascq.

La densité de 22 lgts/ha permet aussi une certaine mixité en **variant les superficies des parcelles** (de 208 à 544 m²).

La **réinterprétation des codes architecturaux ruraux** permet d'économiser l'espace par la mitoyenneté et le regroupement du stationnement à l'aide d'une organisation en clos.

Dans cette configuration, le stationnement visiteur a cependant été sous-estimé. L'orientation des jardins n'est pas optimale, mais est compensée par des surfaces plus généreuses.



Les volumétries sont simples, avec des jeux de « **décalage** », inspirée de l'architecture traditionnelle.

Les **matériaux** sont de qualité et durables : brique peinte et tuiles en terre cuite.



Forme urbaine - le projet s'inspire de l'organisation des fermes à cour carrée, en transposant :

- ✓ le porche qui permet la privatisation de l'ensemble (en copropriété),
- ✗ la cour intérieure qui distribue les différents logements,
- ✗ les éléments techniques, comme les locaux techniques et les abris poubelles prennent la forme de petites dépendances intégrées à la composition d'ensemble,
- ✗ d'autres éléments, comme des passages couverts, des débords de toiture ...



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



SAMER ⁽⁶²⁾

ÉCOLOTISSEMENT EUGÈNE CHIGOT

Aménager un espace sans voiture et des logements accessibles pour favoriser le lien social

Le quartier, réalisé par Habitat du Littoral, a été inauguré en **2017**. Situé rue Nicolas Jacques Conté, il regroupe 26 lots libres et 40 maisons locatives (36 individuelles + 4 collectifs aidés).

Budget : 3 837 340 € HT

En matière de **mixité** il est exemplaire : une grande **diversité** de logements, des rdc **accessibles PMR** et une **norme BBC**.

Les parcelles en lots libres sont de différentes tailles allant de 340 à 685 m².



La forme urbaine est innovante, avec un **cœur d'îlot pacifié** et **sécurisé** (sans voiture) où les enfants jouent librement. Il devient ainsi un véritable lieu de vie. Un bosquet, un compost collectif, une roselière et un espace de jeu viendront compléter ces espaces au sud. Les équipements restent cependant trop éloignés pour n'utiliser que les liaisons douces.

Le projet reprend quelques principes fondateurs des éco-quartiers pour les adapter au lotissement. Bien que l'architecture ne reprenne pas les codes locaux, elle marque l'**ambition** du projet.

La forme urbaine très compacte est très **bien orientée** pour les logements locatifs au centre.

Le plan d'origine prévoyait des pignons sur rue pour garder une **perméabilité vers la campagne** et des jardins bien orientés.

La vente des lots libres a permis de financer l'îlot central, cependant l'homogénéité architecturale des parcelles reste un défi.

Comment accompagner la construction des lots libres ?

- **Atelier** de sensibilisation ou rencontre des acquéreurs
- Mise à disposition d'un **architecte** en consultation pour tendre vers une certaine harmonie à l'échelle du quartier et sensibiliser les acquéreurs
- Un **cahier des charges** précisant : le type de clôture, les obligations d'entretien,... (définit les droits et les obligations de chacun des colotis, non opposable au permis)
- Mise en place d'un **règlement de lotissement** précisant l'implantation, la toiture,... (modifiable après 10 ans)
- **Préverdissement** sur les fonds de parcelles pour contraindre l'implantation, limiter les vis-à-vis et assurer un cadre de vie plus vert et unifié
- ...



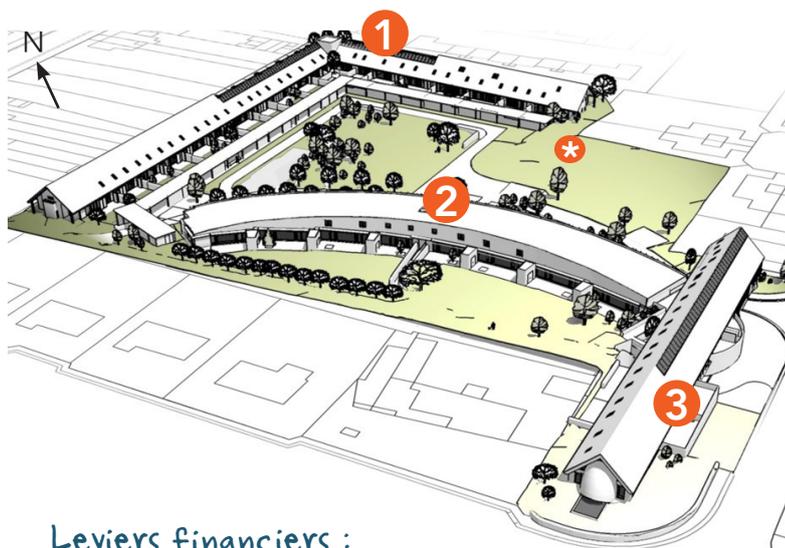
TOURNAI

(Belgique)

LE PIC AU VENT

Mutualiser les services et l'espace pour plus de confort

Ce projet a été lancé avec la volonté d'**expérimenter à taille réelle** pour rechercher une nouvelle forme d'habitat durable. Le quartier de 42 maisons s'étend sur 1,8 ha, pour une densité de 23 lgts/ha.



Leviers financiers :

Les logements **modulables ou réaménageables** permettent aux ménages d'acheter moins cher le logement (plus petite surface habitable), pour l'aménager eux même par la suite selon les besoins: combles, extension, recloisonnement...

La copropriété permet de gérer la **mutualisation des ressources** (panneaux solaires, cuve de récupération des eaux de pluie, local technique,...) et de **l'espace** (garage à vélo, local de tri, local de rangement du matériel d'entretien et de jardinage, gîte, salle de réunion, poulailler,...).

Les OAP des PLUi donnent les grandes lignes de l'aménagement. **Le prix du terrain ne doit pas être une excuse pour faire un projet sans ambition** : il est préférable pour les aménageurs de négocier les prix d'achat que de rechercher une conformité après esquisse sans consulter l'intercommunalité.

Phase 1 - Les maisons patios (20 lgts):

De 100 à 200 m² (2-4 chambres) pour 1250 € TTC/m² (2,5 M € HT). La mitoyenneté limite les déperditions de chaleur et permet des orientations confortables sud-est et sud-ouest. La structure bois a permis une mise en œuvre rapide.

Phase 2 - Les maisons jardins (14 lgts):

Elles sont composées de blocs de béton cellulaire et maçonnés pour plus d'inertie. Les façades sont recouvertes de plantes grimpantes.

* La copropriété a permis de financer la maison de quartier, une chambre d'amis et un gîte.

Phase 3 - Les maisons balcons (8 lgts) :

Le sol pentu a été l'occasion de créer des caves et carport.



Ces maisons sont moins spacieuses qu'un lotissement pavillonnaire, mais la copropriété leurs permet de disposer du **confort associé à tous les avantages techniques et économiques** d'un projet à grande échelle.

Les désavantages du mitoyen sont corrigés :

- X l'isolation acoustique est optimale (chaque maison accolée est indépendante)
- X les jardins privés restent intimes
- X l'espace extérieur reste agréable grâce à la cour centrale
- X l'aspect répétitif des façades est adouci grâce aux 3 phases très différentes





HAGROBI ⁽⁵⁹⁾

HABITAT PARTICIPATIF À VILLENEUVE-D'ASEQ

Co-concevoir son projet pour un habitat durable et avangardiste

En **1982**, 7 familles (21 enfants et 14 adultes) ont emménagé dans 7 maisons mitoyennes et une maison partagée.

Le groupe s'est constitué en Société Civile Coopérative de Construction jusqu'en mai 2005 puis copropriété.

Chaque maison est **adaptée** aux besoins de la famille (mode de vie, budget...) : la structure **poteaux-poutres** permet à chacun un aménagement intérieur **personnalisé et évolutif**.



Ce qui est partagé :

- > le coût de l'architecte et la maîtrise d'œuvre
- > le grand jardin, le matériel d'entretien
- > une grande salle avec coin cuisine, baby-foot, tennis de table, atelier, mezzanine, billard...



1 500 m² habitables
1 150 m² d'emprise
3 200 m² de terrain



Les maisons sont **bioclimatiques** : double orientation, inertie thermique (mur masse en briques pleines), sas, serres solaires, poêles à bois, ventilation double flux.

Les murs, planchers, revêtements ont été calculés pour jouer un rôle important dans la répartition des **énergies solaires gratuites** et dans les inerties thermiques **diurnes / nocturnes**.

Les matériaux extérieurs rappellent l'architecture locale : briques, tuiles, menuiseries bois.

Forme urbaine :

le projet offre une belle **cohérence architecturale** et un concept de **bioclimatisme** avangardiste.

Grâce à la mitoyenneté, les espaces extérieurs privés sont réduits au profit d'un jardin partagé bien plus **confortable** et dont l'entretien est **convivial**.

Les conseils d'un habitant :

- s'entourer de bons **professionnels**, un projet d'habitat c'est avant tout de la technique et la maîtrise d'un chantier. Certains choix sont irréversibles, il faut donc se laisser du **temps** et **parler**.

- ne pas avoir peur du **renouvellement** : s'il induit une perte de l'identité au départ, cela permet aussi de générer plus de **diversité générationnelle et sociale**.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



ANAGRAM ⁽⁵⁹⁾

HABITAT PARTICIPATIF À VILLENEUVE D'ASEQ

Se construire ensemble pour plus de liberté et de valeurs partagées



En **1991**, 10 familles (22 enfants et 18 adultes) ont emménagé rue Carpeaux. Le montage juridique en Société Civile Coopérative de Construction, leur a permis de concevoir ensemble un projet basé sur des **valeurs** communes : partage, coopération, solidarité, négociation (retranscrits dans une Charte).

Chaque famille vie dans **sa propre maison**, au contraire d'une communauté. Le but du projet était d'offrir un **cadre de vie aux enfants** qui leur offre de multiples références pour se construire en cotoyant quotidiennement d'autres adultes et d'autres modes de vie.

« On est obligé de vivre avec les autres : de toute façon il faut que ça marche, donc on apprend à se connaître et se respecter »

«Par exemple, on n'a pas tous la même notion du propre et du sale : on discute et ça s'arrange »



Conseils d'un habitant :

- Penser évolutif avec une architecture modulable pour s'adapter aux changements dans le groupe : taille des familles, évolution des moyens financiers...
- Réfléchir à davantage de solutions collectives pour : chauffage, eau chaude, internet...



Cette forme d'habitat promeut un niveau intermédiaire entre le logement individuel et la dimension du quartier.

Elle favorise la rencontre et la communication entre les habitants dans le respect de **l'autonomie** de chacun. Cette gestion collective des communs est aussi une bonne école pour apprendre à débattre de façon constructive.

Forme urbaine :

La mitoyenneté et les nombreux **décrochés** assurent des vis-à-vis maîtrisés et une **intimité** préservée dans chaque foyer.

Les nombreux services partagés permettent plus de **confort** pour moins d'espace consommé : maison commune avec chambre d'hôte, cave, grenier, jardin, garage à vélos...

Le jardin entoure les habitations : cet **écrin de verdure** confère un cadre apaisant et plus inspirant que de petits jardins clos et morcelés.





TOURNAI

(Belgique)

MAISON INDIVIDUELLE

CONTEMPORAINE

Maîtriser la modernité sans excentricité, pour dialoguer avec le paysage

« M'as-tu vu ? »

« Modernité » doit aujourd'hui être synonyme de **qualité** :

- intégration dans le paysage,
- orientation bioclimatique,
- matériaux recyclables,
- revêtements perméables (pavés enherbés)...

« Donner à voir » le paysage ou l'identité locale plutôt qu'une simple excentricité.

Cette maison située au chemin des Pilotes à Tournai (2018) s'implante sur un terrain confortable de 442 m² (T5). L'implantation en pignon sur rue permet de dégager un jardin au sud tout en préservant les haies d'origine.



La volumétrie est simple, inspirée de l'architecture traditionnelle, avec un soubassement et des ouvertures réinterprétées.

Les matériaux sont très contemporains : bois qui se retrouve sur la toiture, béton blanc au sol et acier corten en soubassement.



La façade sur rue est tellement sobre, qu'elle peut paraître un peu « froide ».

Alors comment juger de l'intégration du contemporain ?



Ces choix architecturaux sont ici très bien intégrés grâce à :

- une certaine **sobriété** (volumes simples, matériaux adaptés aux coloris voisins)
- une mise en oeuvre très **soignée** (le garage disparaît dans le soubassement).

- ☑ de la végétation pour participer au grand paysage
- ☑ des volumes cohérents avec les bâtiments voisins
- ☑ des coloris discrets dans le paysage
- ☑ des ouvertures alignées



Un maître mot : la sobriété.





ERLNY (62)

AUTOCONSTRUCTION EN PAILLE

Mettre la main à la pâte pour un projet qui répond à ses propres besoins

Construite en **2005**, cette maison de 134m² a été réalisée en **autoconstruction à 80%**. Les plans ont été élaborés par un architecte, puis le projet a été accompagné pendant 6 mois par Kasabio avant d'être finalisé après 1 an d'autoconstruction. Jusqu'à 140 personnes ont participé aux chantiers.

Coût au m² habitable : 670 €/m²
(15 000€ de conception, 75 000€ de construction)



Mode de construction :

c'est une maison à **ossature bois** où l'isolant conventionnel est remplacé par des ballots de paille compressée (murs d'environ 50cm d'épaisseur).

Ce procédé résiste au feu (85min) et la paille est protégée des rongeurs par les enduits.

Seul le pignon ouest, exposé aux **vents dominants**, fissurait et a été couvert par un bardage bois.

Les matériaux sont locaux et les techniques inspirées du patrimoine présentent de bonnes performances thermiques et écologiques.

Assainissement naturel (Eau Vivante)

Des **toilettes sèches** ont été installées (traitement plus difficile) et les bassins filtrent seulement les eaux grises (douche, vaisselle...).

8 bassins (2m²/habitant) remplis de pouzzolane et contenant des plantes aquatiques. Ces bassins sont positionnés par niveaux en cascade le long de la pente du terrain pour recevoir et épurer les eaux usées.

C'est un **écosystème** complet avec sa faune et sa flore qui s'y développent : oiseaux, libellules, papillons, escargots...

La consommation énergétique est proche du BBC. Une **inertie** thermique (stockage de la chaleur) est apportée par une dalle en terre battue et des carreaux de terre cuite.

Le chauffage se fait par un **poêle** à granulés de bois : 1,5 tonnes de granulés par an (coût 380 € en 2006). Un conduit d'air chaud pulsé permet de chauffer l'ensemble de la maison.

Grâce au bois et à la terre, **l'ambiance** est chaude et chaleureuse, éclairée naturellement par de grandes baies vitrées plein sud.



La **qualité de l'air** est grandement améliorée : la terre régule **l'hygrométrie** et apporte fraîcheur en été. Ce matériau naturel ne dégage pas de Composés Organiques Volatiles (**COV**).





ESLOEUVILLES ⁽⁶²⁾

RÉNOVATION D'UNE FERME EN MEDIATHÈQUE

Redonner vie au patrimoine pour animer un lieu de partage

Ce projet réalisé sous maîtrise d'ouvrage communale en 2015 a permis d'aménager une médiathèque de 185 m², dimensionnée pour desservir un bassin de lecture de 2400 habitants sur 6 communes.



Budget : 431 000,00 € HT

- Région : 30% - Département : 23% - Etat : 16% - EPCI : 10% - Commune : 20%

Les travaux ont permis la mise en place d'un **atelier d'insertion**, réalisé en collaboration avec la Maison du Département Solidarités.



Ce projet innovant a su associer une réhabilitation patrimoniale avec une extension très contemporaine.

La jonction très **soignée** permet de préserver le volume existant, tout en proposant une cohérence d'ensemble validée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux sont locaux et durables : bois, brique, pierre calcaire...

Le traitement des abords très simple et perméable.

L'extension contemporaine se marie agréablement par ses volumes dans le prolongement de l'existant et ses coloris clairs.

Elle a même l'avantage d'attirer le regard et faire un **repère visuels** pour ce service communautaire.





WILLEMS

(59)

LA FERME ROUZÉ

Diversifier l'offre en logements pour prendre soin de ses habitants

La commune présentait sur son territoire des difficultés de logement pour ses aînés : beaucoup s'installaient à la frontière belge où les établissements d'accueil se multipliaient.

La première démarche a donc été de construire des logements de type F1-F2 (opération Dominos) pour **permettre aux aînés de quitter leurs maisons devenues trop grandes, tout en restant dans le village**. Cette démarche a mis en évidence un **besoin en logements intermédiaires entre autonomie et hospitalisation**, afin que les aînés se retrouvent **sans être coupés de leurs liens locaux**.



La particularité du bâtiment est qu'à l'étage de l'ancienne ferme sont aménagés 4 logements de type studio qui fonctionnent **indépendamment du béguinage**.



La mairie participe à la vie collective : le repas du midi est commun à tous les résidents.

Après plus de 10 ans de vie du projet, la dynamique s'essoufle. Il apparaît important de bien **clarifier le fonctionnement du béguinage lors de sa mise en place**, afin d'éviter tout abandon et pérenniser l'investissement des services publics.

Le **projet livré en 2005** regroupe : la réhabilitation de l'ancien corps de ferme, l'aménagement de la cour et la création d'un nouveau bâtiment.

La mairie s'est chargée de l'achat de la ferme et le bailleur social HLM Roubaix Habitat (Lille Métropole Habitat) de l'achat du jardin pour la construction du bâtiment neuf. Un bail emphytéotique a ensuite été conclu avec le bailleur pour le charger de la réhabilitation de la ferme.

Ce phasage a permis la création de 16 logements (8 en réhabilitation, 8 en neuf), dont 2 logements pouvant accueillir un couple ou un foyer. Une partie du bâtiment est aménagée en **locaux collectifs** : salle de convivialité, cuisine et bureaux pour la gestion de l'association.



AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

WIMILLE ⁽⁶²⁾

RÉSIDENCE BELLE VALLÉE ANCIENNE BRASSERIE

Pour un impact environnemental réduit : rien ne se perd, tout se transforme

Cette ancienne brasserie se situe allée des Anciens combattants et accueille 28 logements collectifs (17 T3, 1 T4, 10T2). Elle a été réhabilitée en **2012** par le bailleur Habitat du Littoral.

Sa densité avoisine les 40 lgt/ha et un ascenseur permet une **accessibilité PMR**.

Budget : 2 150 782 HT - Surface utile 1603m² (1 317.53€/m²)



Le projet est une aubaine pour les habitants dont les **logements sont devenus trop grands et inadaptés**. Le projet leur offre autonomie et espaces verts de qualité. Les espaces extérieurs et coursives constituent de véritables **lieux de rencontre**. Une habitante a même préféré revendre sa voiture pour consacrer plus de budget aux vacances.



Le chantier a privilégié une économie circulaire : pavés, bois, terre cuite récupérés et béton broyé pour l'assise du bâtiment.

L'isolation extérieure est en **fibre de bois**, les **menuiseries sont en bois** et le bardage est en mélèze local avec pose verticale pour limiter les infiltrations.

La consommation énergétique du projet est exemplaire (THPE): certains logements ne consomment que 120€/an de chauffage grâce à une chaufferie collective gaz avec répartition par capteur de calorie et des logements traversant très ensoleillés.



Les 31 places de parking restent **en périphérie pour préserver un espace de vie calme**. Un accès par la cour reste possible en cas de besoin.

Les 8 000 m² de terrain sont en partie **inondables**, les jardins constituent une **zone tampon** et le boisement un barrage sonore. Pour limiter le ruissellement, le parking végétalisé reste en matériaux perméables.



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale



AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

RESIDENCE MARTHA DESRUMAUX ÉCOLE VICTOR HUGO

ST-ETIENNE-AU-MONT

(62)

Profiter de la richesse du patrimoine pour redynamiser la commune

Ce projet a émergé d'une **Approche Environnementale de l'Urbanisme** (AEU) qui avait mis en évidence les opportunités foncières. La démarche globale avait donc pour objectif de **densifier et redynamiser** le centre de la commune.

C'est un projet de longue haleine, presque 15 ans de réflexion pour trouver les partenaires et réaliser les études. Les logements, gérés par Logis 62, ont émergés en **2011** : 20 logements réhabilités dans 2 bâtiments de l'ancienne école et 9 logements neufs (4 T1, 12 T2, 4 T3 et 9 T4).

Il s'est fait dans une optique **gagnant - gagnant** : les terrains ont été vendus à Vilogia au prix des domaines, la commune a viabilisé et payé la majorité des aménagements des espaces publics.

En échange, elle a obtenu une certaine qualité de l'opération.

Budget total : 3 642 703 euros TTC (dont 2 055 000 € HT pour la construction)

Deux marchés différents ont été passés :

- environ 1 200 € HT du m² pour la rénovation
- environ 1 000 € HT du m² pour le neuf.

Un travail avec les **artisans locaux** a été privilégié : un choix plus gourmand en temps mais qui a permis un résultat d'une grande qualité.



1 843 m² de SHON
dont 950 m² dans l'ancien



Socialement c'est une réussite: les coursives, liaisons douces, salles, sont autant d'opportunité de profiter de ses voisins.



Deux salles communes permettent le développement d'**activités associatives intergénérationnelles** : quelques repas, des animations, des échanges avec le service jeunesse... La friche derrière l'église a donné lieu à l'opération Jean Ferrat qui permet de rassembler une centaine de logements et crée une vraie dynamique (mise en place d'un gardien ou d'un animateur communal).



Le projet fait la **fierté** des anciens élèves, heureux que ce **patrimoine** ait été préservé. En effet, bien qu'un plancher ait du être recréé, les fenêtres n'ont pas été modifiées.

Les plafonds de 4 m ont permis de créer un étage sous comble très confortable qui participe à l'équilibre de l'opération. Une **étude acoustique** est d'ailleurs le point fort de cette restructuration en prouvant que les planchers bois peuvent être silencieux.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



ADIGNÉ ⁽³⁵⁾

ZAC DE LA TIMONIERÈ

Concilier les avantages de l'individuel et du collectif



La ZAC de la timonière (1994-2009) regroupe des logements individuels, individuels groupés, intermédiaires et collectifs. Certains logements HQE disposent de panneaux solaires thermiques couplés gaz, bois, et d'une isolation au chanvre.

Cette offre variée garde cependant une grande **cohérence architecturale** où la **densité** s'élève jusqu'à 49 lgts/ha.

La trame verte s'étend dans toute la ZAC. Elle a été pensée autour des **arbres et haies existants** afin de créer un maillage de chemins piétonniers. Un **pédibus** a notamment été mis en place.

L'espace est relativement **ouvert** : le plan d'eau qui réceptionne les eaux de pluie n'est pas clôturé et participe aux espaces verts de détente ou de jeux. Pour participer à l'ambiance, les jardins privilégient des séparations plantées plutôt que clôturées.

Les différents **revêtements** au sol facilitent la lecture de l'espace public en répartissant les espaces entre les modes de mobilité.

Coût de construction (2003)
850 euros HT/m²

Prix de vente
1490 euros/m² HT



Les 18 logements intermédiaires offrent la **compacité** du collectif avec le **confort** de l'individuel :

- ☒ accès indépendants
- ☒ espace extérieur (jardin ou terrasse)
- ☒ intimité préservée grâce à l'emboîtement des volumes et la végétation
- ☒ garages à l'entrée rdc ou groupés à l'extrémité de l'opération





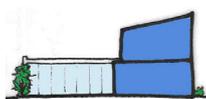
VILLENEUVE-D'ASEQ

(59)

LE HAMEAU DU CHÂTEAU

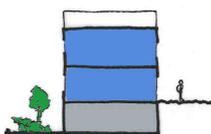
Créer une ambiance de parc habité par des formes ingénieuses

Les maisons Patios



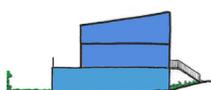
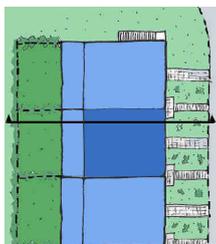
L'organisation en patio permet d'allier **mitoyenneté et intimité**, et d'économiser de l'espace au profit d'une ambiance de balade dans le quartier, où les enfants peuvent jouer.

Les maisons Hollandaises

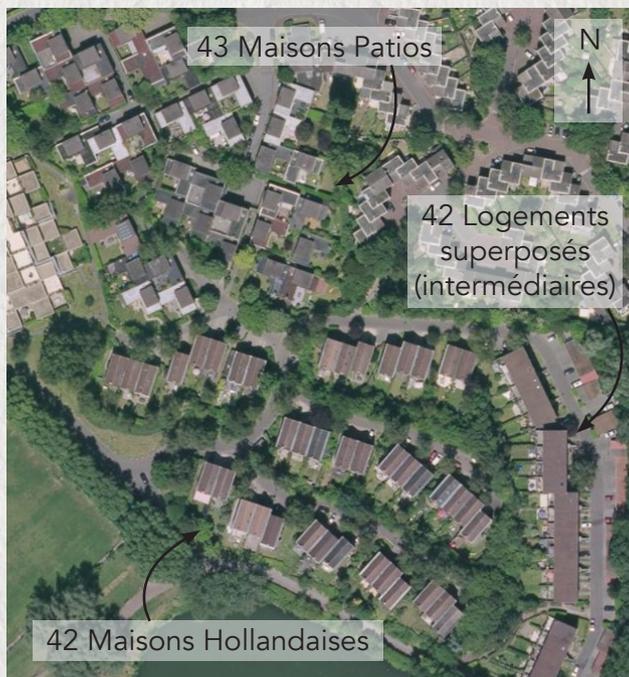


La **voiture** est très discrète (garages incrustés, car-ports, allées étroites...) et permet aux espaces extérieurs d'être de véritables **lieux de rencontre**. Les jardins jouent avec le **relief** et profitent d'une bonne orientation.

Les logements superposés



Les logements «superposés» reprennent le principe des logements «intermédiaires». Leur agencement en bande place les garages face aux logements.



Au bord du lac des Espagnols, l'architecte Watel a expérimenté l'individuel groupé. La variété des formes permet d'accueillir différents modes de vie et compositions familiales. Au total, 127 logements sont aménagés sur ces 16 645 m².



On passe du boulevard à la venelle piétonne en empruntant des placettes et des impasses qui favorisent l'**imbrication des espaces plantés publics et privés**.

La **végétation**, très fournie, crée des paysages confidentiels propices à la déambulation.



BRIELEN

(Belgique)

BÂTIMENT EN PAILLE

Bâtir le monde de demain avec les matériaux d'hier

Le chantier encore en cours permet de voir la mise en œuvre d'un bâtiment en paille destiné à accueillir une association pour les jeunes de la commune. Ce procédé constructif permet à la fois de réduire l'impact écologique de la construction et les dépenses énergétiques.



Construction du bâtiment par les techniciens communaux

Le chantier reste à taille humaine ! Le bâtiment est réalisé par les techniciens de la commune.



La construction en terre fait partie du patrimoine de notre territoire : le Parc naturel régional et le Groupe Torchis organisent des chantiers participatifs pour le faire revivre.



L'ossature bois est remplie par des ballots de paille puis recouverte de torchis. Un atelier a été organisé pour faire connaître la technique de construction aux jeunes qui côtoieront le lieu. Le sol sera en liège et accompagné d'un chauffage au sol.

La construction neuve en terre démontre ici son intérêt autant environnemental que technique : la terre et la paille sont des matériaux non polluants et assurent un air sain dans le bâtiment. Leur mise en œuvre est aussi relativement aisée puisque **le torchis est un procédé ancien, donc très bien connu**.

Des guides nationaux expliquant l'utilisation de la terre dans les constructions neuves sont en cours d'élaboration :

ils permettront d'affirmer réglementairement la qualité des bâtiments en terre, mais aussi de faire revivre ce **procédé patrimonial très présent sur le territoire des Caps et Marais d'Opale**.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



YPRES

(Belgique)

ÉCOQUARTIER DE VLOEI

S'inspirer de l'eau et profiter de plus d'espaces communs paysagers

Sorti de terre en 2016 à Ypres (35 000 habitants), De Vloei est le premier écoquartier de Belgique (10 ha). **Pour être convivial, il est sans voiture et s'organise autour d'un cours d'eau**, avec de nombreux espaces verts (jeux aquatiques, vergers etc.). L'offre en logements y est très diversifiée : logements sociaux, lots libres, maisons passives, maisons multifamiliales etc. Les différentes tailles de logement favorisent la **mixité sociale et générationnelle**.

Un plan d'aménagement a permis de démarrer les plantations et l'installation du mobilier le plus tôt possible (**en préverdissage**) pour accueillir les nouveaux habitants dans un cadre plus vivant.



Les fonds de jardin sont partagés pour récolter les eaux pluviales : les jardinets privés ou terrasses s'ouvrent sur un espace commun de jeux ou de détente qui assure l'infiltration des eaux pluviales.

Pas de **jardinets à l'entrée des maisons** : les ateliers ont révélé que les habitants n'appréciaient pas ces espaces inutilisables.

En matière d'**économie des ressources**, le projet est exemplaire : l'eau est réutilisée pour les sanitaires, des toitures végétales sont installées, les maisons sont économes en énergies etc. Les maisons disposent de pompes à chaleur ou éventuellement de chaudières bois, de panneaux photovoltaïques solaires et thermiques.

Ce projet pensé globalement permet d'économiser 30% du prix habituel : absence de gazoduc, pas de canalisation d'eau pluviale et des voiries étroites moins coûteuses.

Pour accompagner les dépôts de permis d'aménager, le règlement spécifique est un bon outil pour adapter les futures constructions aux particularités du terrain :

- X à proximité d'un corridor il peut imposer des **haies libres mitoyennes** en limites séparatives
- X sur un terrain pentu il peut limiter les hauteurs de **déblais et remblais** afin d'éviter les maisons isolées sur un promontoire
- X il peut imposer des **surfaces imperméabilisées** maximales pour limiter le ruissellement





TOURELOING

(62)

LA COTONNIÈRE

26 LOGEMENTS LOCATIFS BBC À VOLATION SOCIALE

Permettre à tous de profiter des technologies en faveur d'un bâtiment durable

Situé rue Jeanne d'Arc, le projet mené par Vilogia accueille depuis 2012, 8 maisons jumelées (T5) et 18 logements semi-individuels (T3), avec parking couvert et jardin individuel ou collectif.

La densité y est de 37 lgts/ha pour un budget de 6 815 400,00 € HT.



Les volumétries sont simples, rythmées par des serres ajourées, implantées dans un **parc arboré**.

Dans cette disposition, la **covisibilité** est parfois assez forte et 9 logements de type 3 ne disposent pas de jardin privatif, mais bénéficient d'une terrasse au sein de la serre et d'un jardin collectif.

Le projet associe plusieurs dispositifs techniques pour atteindre le BBC :

- ✗ des **panneaux solaires** sur les toits pour chauffer l'eau des sanitaires,
- ✗ de la **géothermie** par sondes verticales (environ 85 mètres de profondeur) permettant d'alimenter un chauffage par le sol, couplée à des pompes à chaleur,
- ✗ un complément de calories apporté grâce aux **VMC à double flux** (récupération de 90% de la chaleur),
- ✗ un concept bio-climatique avec des **serre-tampons orientées au Sud** entre les logements et des murs à forte inertie restituant la chaleur la nuit dans les logements ...

Les constructions à **ossature bois de type panneaux assemblés** ont permis un chantier relativement rapide.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale

Une autre vie s'invente ici



LE TOUQUET

(62)

13 LOGEMENTS EN ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ

Habiter la forêt pour ouvrir l'espace et limiter les perturbations du milieu

Ce projet se situe sur l'avenue du Général de Gaulle dans la forêt. Il prévoit pour 2021, 12 appartements neufs (T3, T4) et 1 maison T5.

La densité résultante est de 43 lgts/ha.

La volumétrie est simple et contemporaine, jouant sur des jeux de terrasses et de décalages de toiture pour offrir des appartements de plain-pied ou en duplex.

La composition des ouvertures est soignée, avec des formes allongées répondant à la verticalité des arbres.

Le bardage bois sur maçonnerie enduite et toiture zinc à joint debout, laissent présager une bonne intégration paysagère si la végétation existante est préservée.

En effet, la réalisation du défrichage partiel est à surveiller.



Les 14 places de stationnement sont regroupées dans une poche souterraine au premier plot de logements, afin d'aménager un simple sentier piéton et donner la sensation «**d'habiter la forêt**».

Si le risque de covisibilité est élevé, le projet accorde cependant beaucoup de **soin aux espaces communs extérieurs** pour instaurer un cadre boisé original.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale

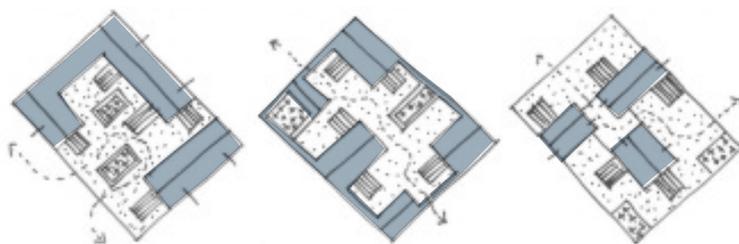


ST-LYR-EN-ARTHIES (95) ECO-HAMEAU DU CHAMP FOULON

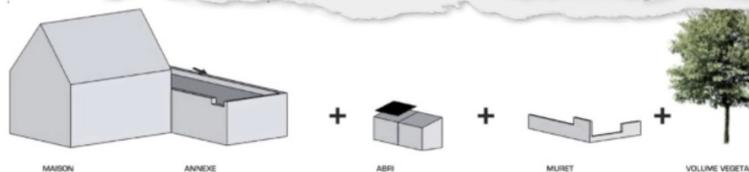


Réfléchir ensemble pour retrouver la fonctionnalité des hameaux

Situé dans le Parc naturel régional du Vexin français, le projet s'est développé lors de différentes phases de **concertation** avec les habitants. Il évolue beaucoup depuis 2015 et se concentre aujourd'hui sur de **l'autopromotion**, tout en diversifiant les typologies de logements prévues.



Lors des ateliers, les habitants ont réfléchi à plusieurs scénarios. Chaque maison individuelle composait avec : une maison, une annexe, un abri, des murets et de la végétation.



Le projet initial s'organisait sous forme de « **mini hameaux** » de 3 à 8 habitations. La mitoyenneté et la mutualisation des espaces permettant une économie de foncier tout en améliorant le confort de vie. Cette **échelle** semble parfaite pour les familles souhaitant s'entraider (covoiturage, activités...).

La gestion de l'eau à l'échelle du projet a aussi fait l'objet d'une vraie réflexion avec l'association Aquacoop pour réfléchir à un **assainissement semi-collectif** : toilettes sèches, pédopurification, ...



Parking, panneaux solaires, verger, potager, poulailler, compost, balançoire, gîte, atelier, outils, tondeuse...
Comment gérer des services ou espaces en commun facilement?
 ➤ une association syndicale libre (ASL)
 ➤ une copropriété





ST GERMAIN S/ILLE

(35)

LA CIE RIT

Optimiser le foncier par un projet ambitieux et convivial



Un groupe de 4 familles se connaissant peu, s'est constitué en **SCCC (Société Civile Coopérative de Construction)** afin d'autoconstruire un petit collectif à ossature bois en R+1 plus combles, avec une isolation répartie en **ouate de cellulose et fibre/laine de bois**.

Le bâtiment a été finalisé en **2014** (acquisition en 2011). Initialement, le PLUi prévoyait un collectif de 13 logements ou 4 lots individuels. Le projet actuel représente un **compromis** très intéressant pour les acteurs publics.

Le bâtiment représente 450m² de SHAB et **222m² d'espaces communs**. Pour ce terrain de 1 250m², l'urbanisme classique prévoyait 300m² de foncier par famille : les espaces disponibles sont multipliés grâce à la mise en commun.

La partie exposée au Nord, dessert l'ensemble des logements et joue le rôle d'**espace tampon** entre l'habitat et l'extérieur, en étant dédiée entre autres aux jeux des enfants, au partage d'activités ou de repas et au rangement.

La principale difficulté a été de convaincre les **banques**.

Mais grâce à des CCTP très détaillés, l'autopromotion a permis d'économiser la majeure partie de la main d'oeuvre (l'équivalent d'un ETP d'un an pour chaque famille).

Les lots confiés entièrement à des **professionnels** sont les suivants :

- réalisation des plots de maçonnerie
- construction de l'ossature bois et de la charpente principale en atelier (posée en 7 jours)
- pose des ouvertures

Architecte C.Gaudoin :

« un groupe très organisé, je n'ai jamais ressenti la lourdeur du collectif. J'arrivais avec des propositions, ils se réunissaient et les validaient en confiance »

Coût global : 777 759 € TTC
soit 1 728 € TTC/m² SHAB

Coût construction : 561 643 € TTC
soit 1 248€ TTC/m² SHAB

Coût conception : 49 950 € TTC
soit 111 TTC/m² SHAB

Pour éviter les **nuisances sonores** : les murs mitoyens ont été doublés (2 fois 10 cm d'isolant séparés par un vide) et désolidarisés.

Le **confort thermique d'été** aurait pu être amélioré avec une épaisseur d'isolant augmentée (35cm au lieu de 22cm) et un double lattage afin d'augmenter l'épaisseur de la lame d'air, d'améliorer la circulation d'air et le refroidissement de la toiture métallique.





CHEVAIGNÉ

(35)

ZAC LA BRANCHÈRE

Une urbanisation au service du cadre de vie grâce à la copropriété



Le projet accueille sur un terrain de **5 000m²**, 12 logements : 8 en collectif et 4 en individuels (de 28 à 136 m² soit 1 015m² habitable).

Chaque logement dispose également d'un abri **vélo**, et la voiture est garée à l'entrée sur un parking commun.

Les bâtiments s'organisent autour d'un **espace partagé central**. Les habitants profitent de l'intimité de leur logement, avec de **nombreux avantages en commun**: salle, atelier, buanderie, potager,...

Et d'autres à venir : garde d'enfants, voiture partagée, yourte, ...



Organiser la participation

- ☒ Espaces mutualisés
- ☒ Typologie de logements
- ☒ Conception du plan de masse
- ☒ Choix techniques et architecturaux
- ☒ Validation des choix avant dépôt de permis de construire
- ☒ ateliers individuels avec l'architecte pour les logements privatifs

Charte communale pour un habitat écologique, économique et participatif

- | | |
|---|------------|
| réunion publique de présentation | Oct 2008 |
| ateliers entre habitants et pro. (1/mois) | Nov 2008 |
| réunions entre habitant (2/mois) | à Oct 2009 |
| dépôt du permis de construire | Déc 2009 |
| lancement appels d'offres | Fév 2010 |
| dépouillement des offres | Avril 2010 |
| contrats de réservation | Juin 2010 |
| début des travaux (logements) | Nov 2010 |
| élection du bureau de l'association | Nov 2010 |
| première AG de copropriété | Avril 2011 |
| travaux de la salle commune | Juin 2011 |
| livraison des logements ! | Juin 2012 |



Des bâtiments passifs et BBC, avec autoconstruction de l'espace partagé : en paille, enduite de terre et une toiture végétalisée.





VINDERHOUTE

(Belgique)

CO HOUSING

Investir dans le commun pour plus de libertés et de nature



Sur le terrain d'une ancienne ferme, 17 familles se sont réunies pour un projet de « **cohabitation** » : un lieu d'entraide où le partage est évident pour les adultes comme les enfants.

Achévé en 2011, chaque maison est **passive** et possède son propre jardin ouvert (ou terrasse) donnant sur le jardin commun qui entoure les bâtiments : potagers, garages à vélo, parking, jeux pour enfants, mare, piscine naturelle, ... La **voiture** reste à l'entrée du **quartier et laisse libre cours à l'imagination des enfants**.



Le **pavillon** met à disposition de tous : une salle à manger, une cuisine professionnelle, un espace de travail à domicile, un salon, une salle de musique ou fitness, une buanderie, des chambres et une cave.

Un confort supplémentaire et évolutif
au gré des envies de partage !

Des **activités** collectives se déroulent régulièrement: cuisiner et manger ensemble, faire du sport, regarder des films, jeux, spectacles, théâtres...

Le bâtiment est même ouvert aux associations.



Des vacances perpétuelles

un grand jardin commun,
qui se mélange aux
habitations afin de
permettre aux enfants
et à la biodiversité de
s'épanouir.



AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

ANOR (59)

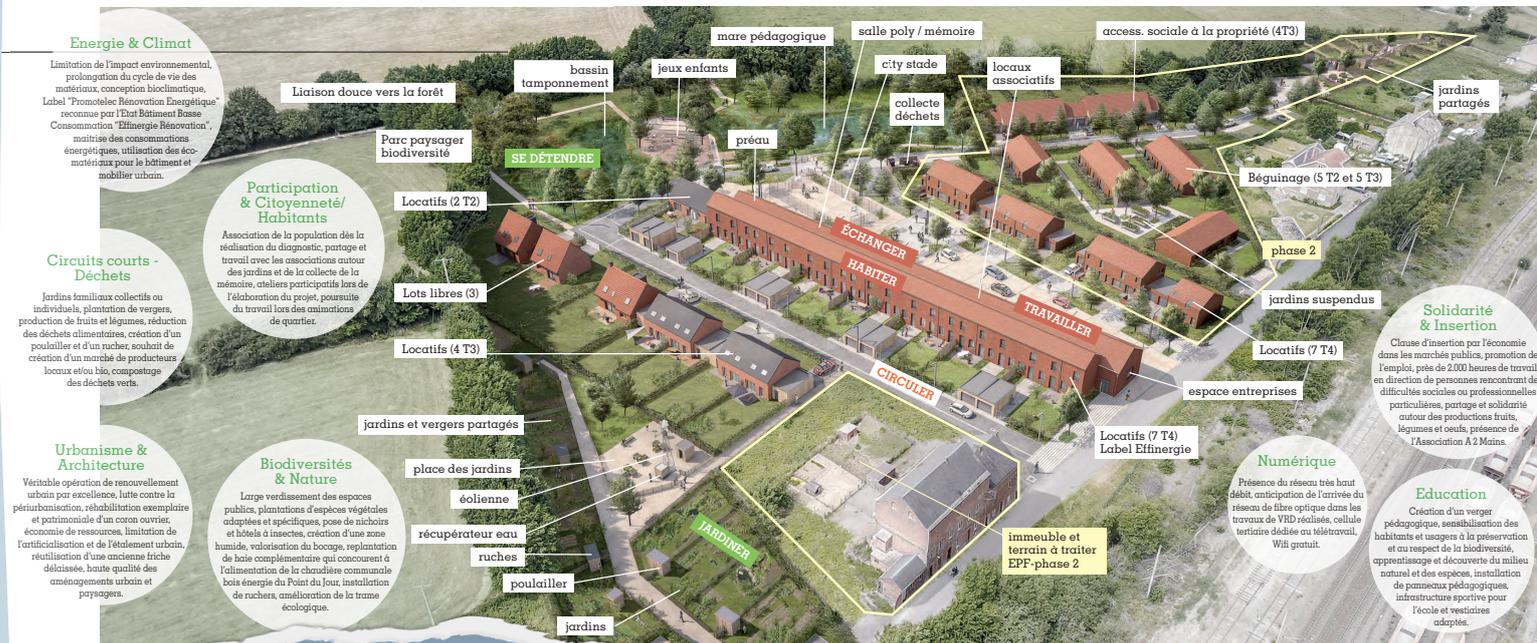
ECOQUARTIER LA VERRERIE BLANCHE



Renaissance d'un quartier fier de son passé mais tourné vers l'avenir

En 2011, Espaces Naturels Régionaux (ENRx) en partenariat avec les trois Parcs naturels régionaux du Nord-Pas de Calais a initié le projet RENOUER, financé par le Ministère de l'Écologie. L'objectif était d'expérimenter des alternatives à l'étalement du bâti par le **renouvellement de friches dans les territoires ruraux ou périurbains**.

Inaugurée en 2019, la Verrerie Blanche, la dernière des 6 friches déjà traitées, vient achever ce long processus engagé au début des années 90. Un projet qui a su reconstruire une identité et une image revalorisée autour du patrimoine bâti et de la mémoire industrielle ainsi qu'un lien avec le paysage constitué de bocage et de forêts.



Energie & Climat

Limitation de l'impact environnemental, prolongation du cycle de vie des matériaux, conception bioclimatique, Label "Promoteur Rénovation Énergétique" reconnue par l'Etat Bâtiment Bas Consommation "Énergie Renovation", maîtrise des consommations énergétiques, utilisation des éco-matériaux pour le bâtiment et mobilier urbain.

Participation & Citoyenneté/Habitants

Association de la population dès la réalisation du diagnostic, partage et travail avec les associations autour des jardins et de la collecte de la mémoire, ateliers participatifs lors de l'élaboration du projet, poursuite du travail lors des animations de quartier.

Circuits courts - Déchets

Jardins familiaux collectifs ou individuels, plantation de vergers, production de fruits et légumes, réduction des déchets alimentaires, création d'un poulailler et d'un rucher, souhait de création d'un marché de producteurs locaux et/ou bio, compostage des déchets verts.

Urbanisme & Architecture

Véritable opération de renouvellement urbain par excellence, lutte contre la périurbanisation, réhabilitation exemplaire et patrimoniale d'un coron ouvrier, économie de ressources, limitation de l'artificialisation et de l'étalement urbain, réutilisation d'une ancienne friche délaissée, haute qualité des aménagements urbains et paysagers.

Biodiversités & Nature

Large verdissement des espaces publics, plantations d'espèces végétales adaptées et spécifiques, pose de nichoirs et hôtels à insectes, création d'une zone humide, valorisation du bocage, replantation de haie complémentaire qui concourent à l'alimentation de la chaudière communale bois énergie du Point du Jour, installation de ruches, amélioration de la trame écologique.

Solidarité & Insertion

Classe d'insertion par l'économie dans les marchés publics, promotion de l'emploi, près de 2.000 heures de travail en direction de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières, partage et solidarité autour des productions fruits, légumes et oeufs, présence de l'Association A 2 Matins.

Education

Création d'un verger pédagogique, sensibilisation des habitants et usagers à la préservation et au respect de la biodiversité, apprentissage et découverte du milieu naturel et des espèces, installation de panneaux pédagogiques, infrastructures sportive pour l'école et vestiaires adaptés.

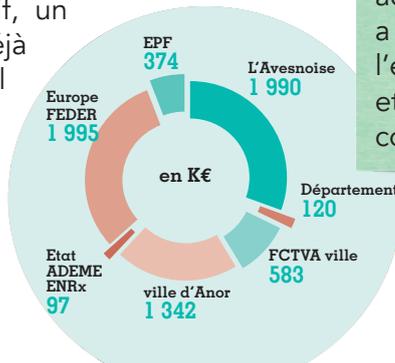
Numérique

Présence du réseau très haut débit, anticipation de l'arrivée du réseau de fibre optique dans les travaux de VID rénovés, cellule vestiaire dédiée au télétravail, Wifi gratuit.

Superficie 3,05 ha (densité 20 lgts/ha)
Nombre de logements 37 (dont 30 sociaux)

Bien qu'excentré par la présence de la voie ferrée, le nouveau quartier est déjà labellisé **EcoQuartier étape 2** et les aménagements assurent une réelle transition avec les milieux environnants.

Une lisière vivante grâce à des espaces publics **conviviaux** qui accueillent la **biodiversité** mais aussi de nombreux équipements et activités développés en interaction avec les Halles rénovées : un préau, un city stade, un espace associatif, un espace entreprises (2 cellules sur 3 sont déjà occupées) et une salle polyvalente Marcel GRIMERT dédiée à la valorisation du patrimoine avec les vitrines d'exposition permettant d'admirer les anciennes productions locales et la fresque murale résumant l'histoire du site depuis 1868.



Les coron sont réhabilités tout en respectant les modes de vie actuels: l'intérieur des bâtiments a été redécoupé afin d'ouvrir l'espace, tandis que les menuiseries et le bois apportent une touche contemporaine.



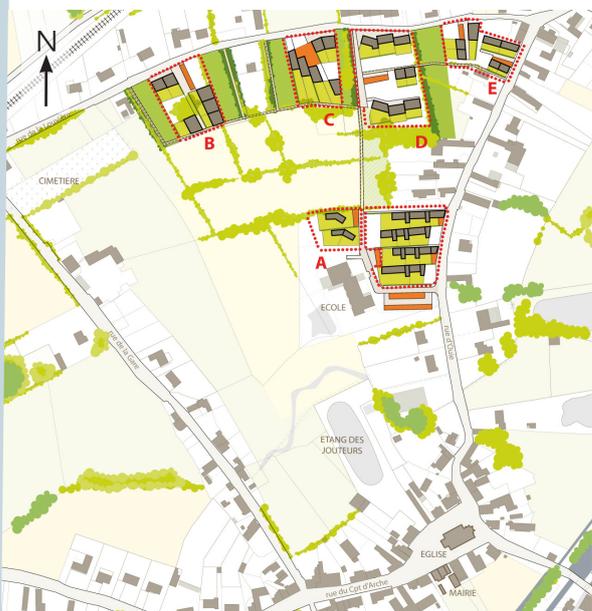


ORS (59)

RESIDENCE WILFRED OWEN



Habiter le bocage : réinventer la longère pour s'inscrire dans le tissu urbain



Ce projet fait partie d'une réflexion sur **l'ensemble de la commune**, initiée en 2008 avec l'appel à projet «Vers un Urbanisme de Qualité», puis «Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord», ainsi qu'une AMO régionale. Il est aujourd'hui labellisé **Eco Quartier** étape 2.



« Ors, habiter le bocage »

La construction par Partenord Habitat de 9 logements individuels locatifs est la première étape [A] de ce projet urbain.



Des maisons respectueuses de l'architecture traditionnelle et adaptées à nos modes de vie :

- ☒ l'inscription du bâti dans la **trame paysagère** et le maillage de liaisons douces
- ☒ le respect de l'implantation du bâti ancien.
- ☒ **l'orientation** et conception des logements pour favoriser économies d'énergie
- ☒ l'ouverture aux vues (clocher) et jardins au sud
- ☒ la **porosité** des espaces publics
- ☒ le lien entre les venelles, la trame verte (haies) et la trame bleue (noues)
- ☒ la **mixité** sociale
- ☒ une densité adaptée qui permet de ne pas urbaniser la **pâtur**e attenante (9 lgts, 15283m²)

Un développement communal sur le **long terme** (40 logements pour 20 ans), qui permet de **mettre en cohérence** des actions menées au quotidien :

- transition énergétique (SIRPP, chaudière bois énergie)
- développement économique (circuits courts)
- aménagement urbain (PLU, amélioration du cadre de vie, nouvelles plantations)
- préservation des milieux naturels (préservation du bocage, inventaire communal de la biodiversité)
- tourisme (développement des sentiers de randonnée...).





MIRABEL-LANCHÂTRE

(38)

LOTISSEMENT D'ACTIVITÉS



Associer logements et locaux d'entreprise pour réveiller le village dortoir



Refusant la fatalité de devenir un village dortoir, la municipalité réalise une urbanisation sur un principe de **mixité**, associant habitat et activités autour d'un espace public.

Réalisé en 2004, le nouveau quartier, situé en contrebas du centre-bourg, mêle habitat et activités, permettant ainsi une **diversité des usages et des rythmes de vie** en renforçant l'identité et l'animation de la commune, tout en favorisant l'**emploi local**. Un **confort** de vie non négligeable quand les déplacements domicile-travail ont tendance à s'allonger pour les habitants et peser sur le budget des ménages.

La démarche de **concertation** à l'échelle du village a amené les propriétaires voisins du projet à s'inscrire volontairement dans le plan d'urbanisme, et à profiter du **réseau de chaleur bois**.

- La **compacité** de l'habitat permet ici :
- > d'économiser le foncier,
 - > recréer une ambiance «villageoise»,
 - > réduire la consommation des espaces naturels, valoriser de nombreuses percées visuelles vers la vallée
 - > de réaliser des économies au niveau des réseaux et du chauffage

Associée aux codes architecturaux du bâti ancien, elle permet à ce nouveau quartier de se marier sans distinction avec l'existant dans le paysage.



Le projet accueille une 60e d'habitants et une 15e d'emplois : 8 logements locatifs, 3 maisons individuelles en accession, 4 locaux à usage d'activités, un espace vert, une place publique, des cheminements piétons et des espaces à planter.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



FAUX LA MONTAGNE

(23)

EKOQUARTIER DU FOUR À PAIN



S'associer et coopérer pour l'urbanisme rural

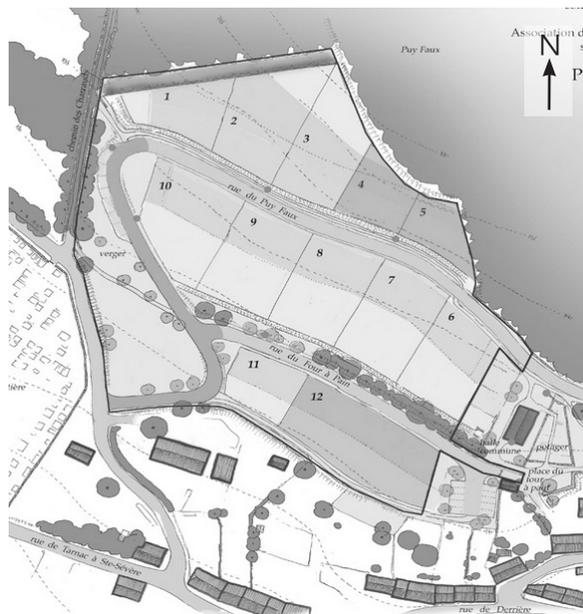
La réflexion débute en 2013, puis le Pnr de Millevaches en Limousin dépêche sur place un paysagiste.

Sur le territoire, l'association Arban joue le rôle d'opérateur immobilier (bailleur social) et agence d'urbanisme rural. Elle devient en 2010 une **SCIC (Société Coopérative d'Intérêt collectif)** dans laquelle la commune, le Pnr, le Département, ainsi que les candidats à la construction sur le terrain y souscrivent des parts.

La commune, propriétaire du terrain, décide, non pas de le vendre en bloc à la Scic, mais de le viabiliser et de le vendre par lots aux candidats à la construction.

La Scic l'Arban offre un cadre aux habitants pour **réfléchir collectivement à leurs projets individuels** : des conférences, des ateliers, du conseil, ...

Le cahier des charges est ambitieux : les matériaux sont **locaux** grâce à une scierie autogérée, une maison est en **paille** et plusieurs sont réalisées en **autoconstruction**.



Le terrain est divisé en 12 lots, dont un reste propriété de la commune à destination de locatifs. Une troisième classe a d'ailleurs ouvert à l'**école du village**.

La densité est faible, mais représente déjà un effort dans ces grands espaces : 2 ha dont 11 270 m² en lots constructibles. Elle permet ici de maintenir des espaces d'**accueil pour la biodiversité** et gérer l'infiltration des pluies.

Les espaces communs seront dessinés et décidés **ensemble**, une fois tous les habitants installés.

En 2020 :

Arban accompagne de nombreux projets: **rénové les maisons vacantes** dans le centre bourg pour les personnes âgées, logements passerelle, 5 éco quartiers et le tiers-lieu La Renouée à Gentioux.





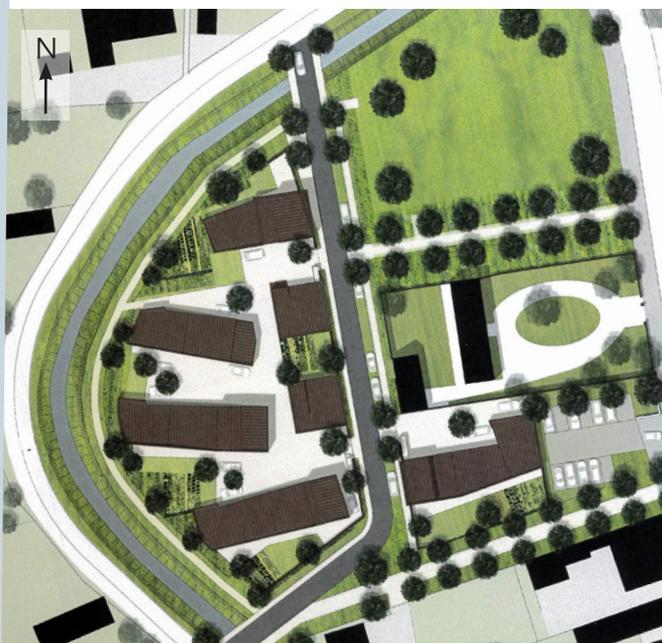
AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

VIEILLE ÉGLISE

(62)

BÉGUINAGE

S'insérer dans le grand paysage en recréant des paysages intimistes



Inauguré en **2011**, le béguinage est accompagné d'un **verger**, d'un parking et de **courettes intimistes**. Il accueille 15 logements, soit 1 460m² de SHON et 7 400m² d'aménagements extérieurs.

Les bâtiments ont le label Qualitel HPE et le projet a reçu le **Grand Prix d'Architecture** des Hauts-de-France de 2018.

Budget : 1,4 M€ HT dont 1 295 000 € HT pour la construction et 700 000 € HT d'aménagements extérieurs.

Partenariats : Habitat 62/59 300 k€, Région 93 k€, Ministère de l'interieur 15 k€ et Etat 4 k€.



L'unité de vie est de **plain-pied**, mais un petit nombre de T3 profite d'une chambre à l'étage. Les volumes ainsi créés offrent un séjour en double hauteur et marquent des points hauts qui s'émanent en chevauchant les murs d'enceinte.

Tous les logements sont **traversants** et sans fenêtre sur les espaces partagés.

Les Paysages: intérieurs et alentours

Le paysage est le **point de départ** de cette réflexion urbaine et sociale : profiter de la forme rare de ce Watergang courbé, qui inspire la position des bâtiments et redessine l'entrée du village.

Le projet apporte une **modernité discrète**: simplicité des formes, choix des coloris (menuiseries en bois sombre), environnement sobre sans être austère, rigoureux sans être radical...

Mais il respecte aussi le **tissu historique** : relation au vent et à la lumière, des formes allongées, des matériaux locaux (bois, brique).

La **végétation** apporte une manière de distribuer l'ombre et l'humidité dans des ambiances qui peuvent être très sèches.

L'éclairage reste **sobre** et économe : seulement quelques appliques discrètes.



La forme urbaine est partagée, agencée autour de courettes, avec une étude précise des perspectives et des vis-à-vis.



VIEILLE ÉGLISE

(62)

LA SÉCHERIE

L'histoire et le patrimoine bâti servant le dynamisme local

La Région d'Audruicq est le pays de la chicorée : la France en est le premier producteur mondial, dont un quart est produit sur le territoire de la région d'Audruicq.

La culture de la racine de chicorée est donc devenue depuis le milieu du XXe siècle une spécialité locale. Cette activité a fortement **marqué l'histoire de ces campagnes** et les sécheries qui se dessinent dans la plaine des wateringues en sont les témoins.

L'activité de celle-ci s'arrête en 1968.

Cependant, en 2012, le maire souhaite entreprendre sa réhabilitation en un **lieu de mémoire, d'équipement culturel et touristique** faisant honneur à ce patrimoine local et son histoire.



La commune est accompagnée à partir de 2013 par La **Fondation du Patrimoine** qui réalise un diagnostic du bâtiment et organise un appel aux dons qui débloquent 7 144 €.

En 2014, la première tranche des travaux est ainsi réalisée (332k€) avec l'**aide financière** de la Région (93k€), du Département (20k€), de l'Etat (4k€) et de la Communauté de Communes de la Région d'Audruicq (20k€).

Cédée à l'Intercommunalité en 2018, elle est devenue un **musée** avec les outils d'époque, des toiles et des explications sur la fabrication et le traitement de la chicorée ainsi que le travail difficile « des sécheurs ».

L'association « Des racines et des hommes » gère les **visites** (1 weekend par mois).

Chaque année, en octobre, se déroule la **fête de la Chicorée**. Durant 3 jours, les habitants peuvent venir découvrir dans le village et la sécherie des spectacles, des visites guidées, de la gastronomie, etc. autour de la chicorée.

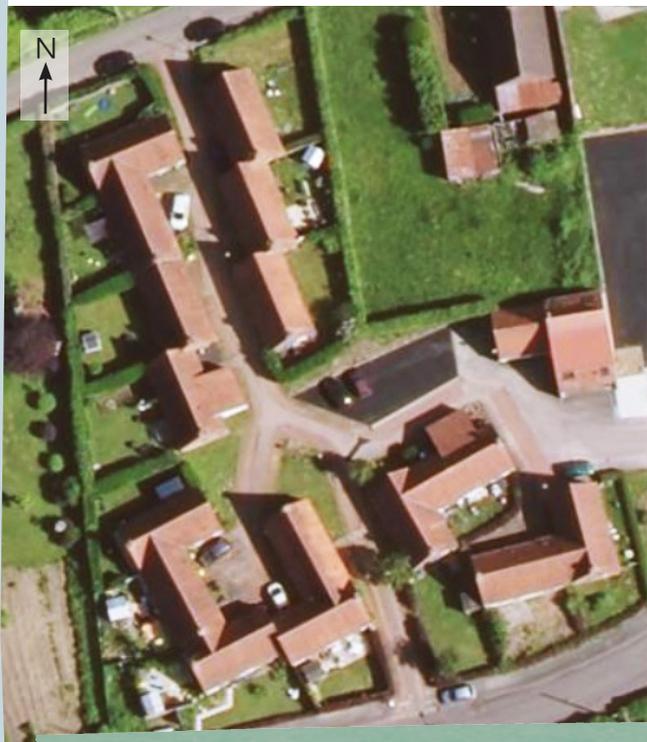




HONDEGHEM (59)

RÉSIDENCE SAINT PIERRE

S'inspirer des formes anciennes pour retrouver intimité et convivialité



L'opération est portée par la commune et le bailleur HLM Logis 62. Le maire souhaitait offrir à sa population âgée un habitat locatif sur le lieu de son activité passée et dans son **cadre de vie habituel**.

La réalisation fut **primée au Palmarès national** de l'habitat en 1985.

Le projet est exemplaire : sur un terrain de **0,4 ha**, il articule 16 maisons individuelles pour personnes âgées, un local collectif et un logement de fonction autour d'espaces publics de proximité. La maison commune est utilisée comme **bibliothèque et lieu de réception** ouvert à tous.

Les maisons basses et de plain-pied sont disposées soit **en bande soit autour de cours et de clos**. Les espaces extérieurs créent une réelle **ambiance conviviale** et connectent l'opération avec le centre du village, en mode doux. Les modes de vie récents ont cependant poussé à agrandir le stationnement initial.

La résidence est composée autour de cheminements piétonniers en reprenant des formes urbaines traditionnelles, dans **l'esprit du paysage rural environnant** : simplicité des volumes et des façades, pentes de toitures marquées, alternance de pignons en briques et de façades longitudinales enduites.

Cette grande **sobriété** est cependant animée par l'application de coloris plus lumineux sur les portes et les volets et par le marquage du soubassement.



Les **perspectives** multiples sur le paysage constituent des repères utiles aux visiteurs et contribuent à la qualité du cadre de vie.

Bien que limitées à de petits types (2 à 3 pièces), les habitations sont bien conçues, **facilement aménageables**, et enrichies de **références aux foyers anciens** (entrée, cheminée...). L'architecte a privilégié les orientations sud, ouest et est pour les séjours et a veillé à l'intimité et à la **luminosité des espaces de vie**. L'ouverture de la cuisine sur le séjour élargit les vues et facilite les déplacements des **personnes à mobilité réduite**. Le logement propose aussi de nombreux **rangements**.

De dimension modeste, les jardins plantés contribuent à enrichir la qualité des lieux et assurent une vraie **intimité** à l'habitant par la qualité des limites (haies arbustives) et par **l'attention portée aux vis-à-vis**.



Parc
naturel
régional
des Caps et
Marais d'Opale



LONGFOSSÉ

(62)

RÉSIDENCE DE LA LISIÈRE

La mitoyenneté au service de l'économie d'espace et la convivialité

Le projet accueille 28 maisons, sur un terrain de **1,28 ha** (dont 0,1 ha de prairie), soit une densité d'environ 20 lgt/ha.

La SHON représente 2 516 m².

Il a été porté par le bailleur Logis 62, et dessiné par Arietur (Bernard Lafaille), pour un budget d'environ 2 M€ HT.



La morphologie

elle reprend les codes locaux, avec des **maisons mitoyennes prenant la forme de longères** groupées en long ou en cour par 2 ou 3 logements. Ce qui permet de **limiter les espaces trop étroits et donc perdus**, tout en conférant au quartier un environnement très **convivial et calme**.

Le projet respecte l'**architecture traditionnelle** par ses toitures en tuiles rouges, son soubassement marqué, ses menuiseries de couleur, et les coffrets intégrés dans la haie.

Les séparations sont toutes végétalisées et d'essences locales : ce qui apporte un cadre de vie **agréable** pour ses habitants, intimiste, **accueillant pour la biodiversité**, et discret dans le grand paysage.

Le quartier est d'ailleurs proche du centre de Desvres et relié par une **liaison douce** qui participe au développement d'un quartier vivant, en **interaction** avec son environnement.

L'espace réservé en prairie, ouvert sur l'espace public, représente aussi un potentiel espace de jeu ou de mutualisation.



La place de la voiture

La **voirie est étroite, partagée et sans bordures** : les eaux s'infiltrent dans les espaces verts et le quartier est aménagé en faveur des piétons plus que des voitures pour un **cadre de vie apaisé où les voisins se rencontrent**.



EULEMBORG

(Pays-Bas)

EVA LANXMEER

Une Symbiose entre innovations éco-technologiques et habitudes des habitants



Entre 1999 et 2015 c'est un laboratoire à ciel ouvert qui se développe par la **collaboration des habitants avec le centre d'écologie et de formation EVA** : ateliers, visites, conférences...

Sur un total de 250 logements (24 ha), la municipalité a assuré la maîtrise d'ouvrage des 100 premiers logements (projet finalisé transmis à un entrepreneur), avec **30 % de logements locatifs sociaux** et 6 maisons en accession sociale.

Certains bâtiments sont le résultat de projets individuels ou collectifs d'habitants, d'autres de fondations.



Les **typologies d'habitat** sont très variées : toitures terrasses, maisons avançant sur le lagunage avec terrasse sur pilotis, maisons-serres, maisons semi-enterrées...

Les bâtiments s'organisent en **îlots denses bioclimatiques** (avec des jardins privés de 50 m²) abritant chacun un **jardin collectif** comme zone de transition.

Avec son dédale de chemins, de végétation luxuriante, d'étangs et de roselières, le projet a réussi à conserver une **relation étroite entre le bâti et la nature** (les jardins privatifs sont non clôturés).

On y trouve aussi 40 000 m² de surfaces de **bureaux, une crèche, une petite école, un café, un commerce d'objets d'occasions** ainsi qu'une **écoferme urbaine pédagogique**.





-  constructions et jardins privés
-  jardins collectifs de transition
-  espace public : étangs, parc, paysage de production alimentaire
-  espaces verts, verger, ferme horticole
-  zone naturelle



Le centre EVA et ses experts ont assuré une approche participative et exemplaire en dessinant le projet sur une **base technique** (études archéologiques, géomorphologiques, faune flore, atouts écologiques...) qui permet de maintenir les **corridors écologiques**.

Le projet étant sur une **zone de captage d'eau potable**, il se devait de respecter les cycles hydrologiques et les paysages. Les habitants doivent apporter un soin particulier à l'égard de la **ressource** en eau, en bannissant certaines pratiques comme la circulation routière à l'intérieur du quartier, les lavages dans les espaces extérieurs ou l'emploi de détergents.

Les formes architecturales sont variées mais une cohérence est maintenue au sein de chaque îlot. Elles s'incorporent à la végétation ambiante : les **espaces communs y sont nombreux**, de qualité, et les habitants ont su se les approprier pour les rendre vivants.

En 2004, les habitants se sont constitués en **association** (subventionnée par la municipalité), afin d'assurer la gestion du projet, les tâches de maintenance et d'entretien. Elle dispose ainsi d'un **droit de préemption** pour assurer la pérennité du projet et éviter la spéculation : en effet, le quartier est très demandé et malgré les efforts de mixité, il accueille principalement des familles de la **classe moyenne**.

Les habitants ont choisi :

« **Avoir plus de relation avec la nature qu'avec la voiture** »

- pas de route traversante
- des parkings à la périphérie
- 1 place de stationnement par foyer (0,7 voiture par ménage)
- 8 voitures en autopartage





FRIBOURG EN BRISGAU

(Allemagne)

QUARTIER VAUBAN

Rendre l'autonomie à ses habitants grâce à l'intelligence collective

Le quartier est né sur une **ancienne base militaire** désaffectée (40 ha) et accueille aujourd'hui plus de 5 500 logements noyés dans la verdure.

Initialement occupé par des étudiants ou activistes (collectif SUSI), une concertation est mise en place et l'association Forum Vauban donne la **légitimité nécessaire aux idées novatrices et engagées des futurs habitants**.

Certains baraquements sont sauvegardés : étudiants ou personnes à faible revenu ont acheté le bien et l'ont rénové à l'aide de crédits, subventions et heures de travail gratuites.

La Société Coopérative Genova a aussi construit 73 logements aux normes pour les personnes âgées et handicapées.



Des économies d'échelle

qui ont permis de mettre **en commun des équipements** tels que les panneaux solaires ou les jardins.

En effet, le **soleil et l'isolation** suffisent ici à maintenir une température de 19° en hiver : un avantage pour les **finances** des ménages.

Une **centrale à cogénération** (copeaux de bois, résidus de l'industrie locale) fournit électricité et chaleur (eau et chauffage).

Des tableaux de bord numériques jouent un rôle **pédagogique** : ils affichent la production, la consommation et les économies.

La forme urbaine

Rappelle les **cité-jardins** : quartier de logements sociaux individuels et locatifs intégrant un aménagement paysager et un jardin autour de l'habitat.

Un **recensement** a identifié et préservé certains arbres ainsi que les biotopes liés à la rivière avant tous travaux.

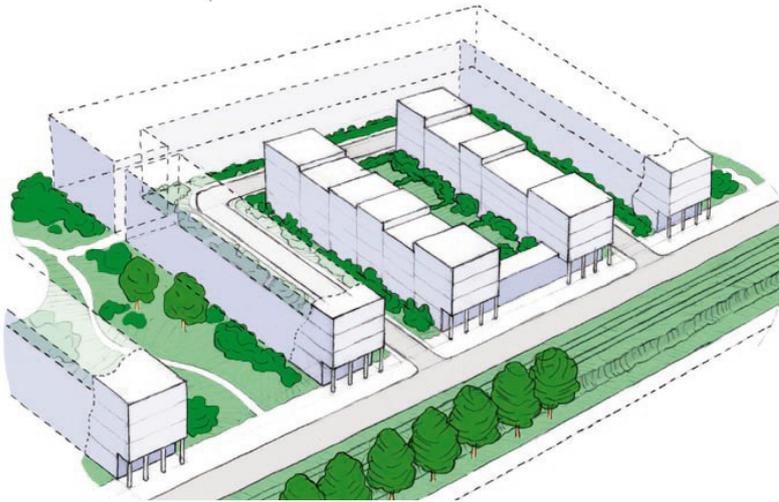
Le quartier Vauban avec ses 50 **baugruppen** (communautés de construction) peut être comparé avec le Rieselfeld (réalisé par des promoteurs) : ce mode constructif est un terreau **favorable pour les initiatives** de projets alternatifs, associatifs et commerciaux.

La taille de ce quartier lui permet d'accueillir des **équipements** scolaires, commerces, services, cabinets médicaux, bureaux... soit 600 emplois en 2019.

Une **densité** que certains jugent trop élevée, mais qui est pourtant une **nécessité au vu de la rareté du foncier**, et qui n'enlève rien au **dynamisme et au confort** du secteur. Un **principe d'économie** qui permet de ne rien laisser au hasard.



Le modèle des Baugruppen



C'est un ensemble **conçu et construit en autogestion par ses futurs habitants** : le processus consistait à constituer des groupes, choisir une parcelle, élaborer un projet collectif, puis engager un architecte et les différents corps d'état.

Il permet une **économie de 10-20%** sur les surcoûts de construction écologique, ainsi que des espaces communs (chambre d'amis, buanderie, jardin...).

Les baugruppen passifs ont même leur propre cogénérateur.

Une végétation luxuriante

qui témoigne de **l'implication** des habitants dans l'autogestion des espaces verts. Elle assure ombrage en été et rayonnement en hiver. Au delà de toutes les qualités techniques de l'opération, c'est le **processus** même de conception qui favorise **l'appropriation et la convivialité**.



Un espace de liberté dans un cadre sécurisé

Le **plan d'urbanisme** imposait déjà un bâti dense et des distances courtes. Ici, les places de parking privées sont interdites: les arrêts sont tolérés le temps de chargement-déchargement.

Une artère principale (tramway) connecte le quartier à la ville. Les voitures sont stockées dans deux grands **silos en périphérie** (financés par le prix des places). Bien que certains Baugruppen disposent de parkings en sous-sol.

L'association «Car Frei» gère un système **d'autoparage** : 1 voiture pour 20 adhérents.

Ce choix permet de rendre la **liberté de jeux aux enfants**, simplifier **l'aménagement** des rues (simple zone partagée), et développer l'utilisation du **vélo**.

Une autre idée de la propriété

« Si tout le monde était plus ou moins d'accord pour sacrifier ses envies de Porsche, en revanche il a fallu accepter l'idée d'une maison **sans barrières** délimitantes, d'immeubles collectifs avec des cours intérieures non privatives, ouvertes à tous. Même le collège a une cour ouverte. »



LANGOUËT ⁽³⁵⁾

LA PRAIRIE MADAME

Permettre à tous d'habiter en harmonie avec le paysage



Une démarche globale :

une Charte ADDOU, extension et rénovation HQE pour la mairie mais aussi l'école, restauration traditionnelle de l'église, produits bios locaux à la cantine, une chaudière bois pour le pôle enfance, des toitures photovoltaïques qui compensent la consommation communale...

La commune a choisi de **densifier pour protéger ses terres agricoles** : un protocole de vigilance avec la SAFER préempte et affecte les terres en vente à de l'agriculture maraichère biologique, en partenariat avec Agrobio 35.

Elle réalise donc, dans cet esprit, en 2007 un lotissement sur un terrain de 3 790m², avec 64 demandes dès sont lancement en 2004.

Coût de l'opération:

245 k€ HT

Coût des constructions:

de 132 k€ à 173 k€ TTC

Parcelles :

de 284 à 484m²

Surface habitable:

de 106 à 119 m²

20% d'aide financière communale pour l'achat des cuves.



Des **économies** possibles grâce à des voiries réduites, peu de candélabres, une gestion de l'eau en surface et une régie communale.

Pour moduler les coûts, certains foyers ayant décidé de n'aménager qu'une partie du bâti dans un **premier temps**.

La municipalité **craignait que le règlement soit trop contraignant pour le public ciblé** (réservé au primo-accédants avec des **revenus bas** et moyens). Pour lever cette crainte, elle prolonge le contrat des **architectes** en leur demandant de concevoir des plans de deux types de maisons.

Une réussite : tous ont signé avec l'équipe d'architectes, et dans le bourg, les maisons se ressemblent toutes, sans être exactement les mêmes.

Les **matériaux sont respectueux de l'environnement et de la santé des usagers** : bois et bio-briques enduites à la chaux.

Les ouvertures au sud sont privilégiées, les eaux pluviales sont récupérées et réutilisées, les maisons sont chauffées au bois ou par un aérotherme (aire eau + plancher chauffant) et disposent de chauffe-eau solaires.

Pour s'inscrire dans le paysage et les trames locales : les parcelles sont de petite taille et séparées par des **haies bocagères**, les clôtures sont en **saule tressé**, les talus sont plantés, un **verger** a été créé...



Parc naturel régional des Caps et Marais d'Opale



AVOIR TOUTES LES CARTES EN MAIN - LES FORMES URBAINES

LANGOUËT (35)

ECO-HAMEAU DE LA PELOUSIÈRE

Donner la main aux habitants sur la qualité de leur cadre de vie



L'intercommunalité délègue la maîtrise d'ouvrage à la commune pour l'aménagement d'un lotissement sur ce terrain d'environ 1ha, dont les prix de vente resteront dans la moyenne départementale afin de rendre un habitat sain **accessible à tous**.

En **2011**, 18 logements (49 à 95m²) sont créés : 12 maisons et un collectif de 6 logements.



Coût de construction des maisons en bois (2009) :
 SHOB : 1000€/m² - SHON : 1319 €/m²
 - SHAB : 1510 €/m²



Une démarche participative et solidaire :

Le projet a été présenté lors de 3 réunions publiques, puis un groupe de 42 personnes intéressées par le projet a été informé via 5 **réunions de présentation et d'échanges**.

Le **chantier d'auto construction** avec les Compagnons Bâisseurs a permis de favoriser le dispositif d'accès sociale par l'assistance technique et matérielle des habitants pour la **réalisation des éléments extérieurs** (celliers, abris de jardin, murets, appentis, carports, clôtures, portillons et poteaux à linge), cadré par un contrat d'assistance.

Des travaux étant préalablement identifiés avec les architectes d'Habitation Familiale (menuiserie et maçonnerie) : un procédé qui rend **autonomes et acteurs les habitants, tout en étant reproductible**.

Un programme qui a aussi contribué à la **culture environnementale** d'Habitation Familiale et permet aujourd'hui de développer des recherches sur des concepts constructifs innovants.

Réduire la place de la voiture :

- des circulation internes piétons et cycles
- une voirie de 3,5m de large
- des stationnements en carports pour discipliner le stationnement
- des espaces communs végétalisés

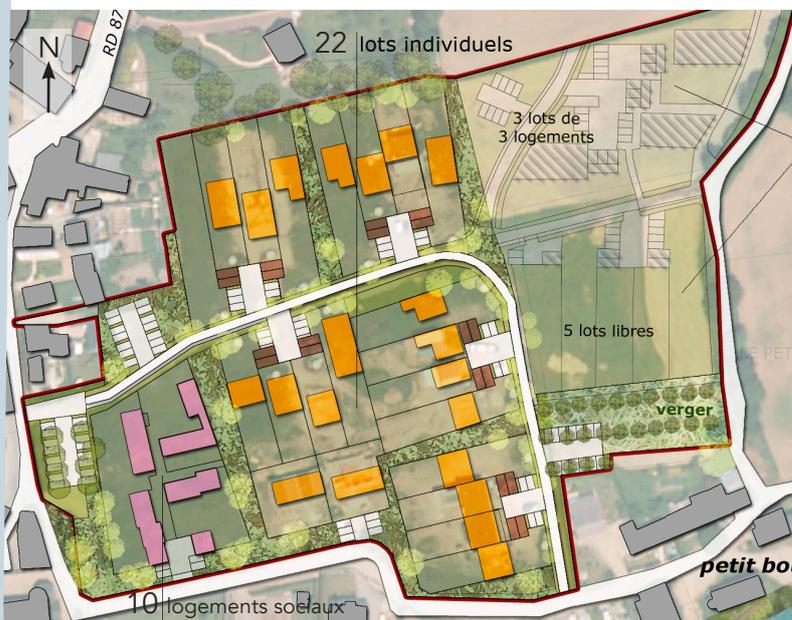


HÉDÉ-BAZOUGES

(35)

LES COURTILS

Faciliter le lien social et l'engagement des habitants par l'innovation



Livré en **2005**, il est le premier « **ÉcoQuartier** » labellisé de Bretagne. La **maîtrise du foncier** a permis à la commune d'être **innovante** et l'opération s'est **équilibrée** avec l'autofinancement du programme par la vente des terrains : 700k€ HT pour l'achat du terrain, les frais notariaux, géomètre, intérêts, études, viabilisation, voirie,...

La commune a préféré mettre fin au projet initial avec un promoteur : « **On ne savait pas ce qu'on voulait, mais on savait ce que l'on ne voulait pas :**

Un lotissement où la voiture est omniprésente, avec des voiries de 6 mètres de large, des trottoirs avec bordures granit chinois, des maisons en parpaing et PVC toutes identiques au milieu de la parcelle »

Le **solaire thermique** est obligatoire, une **cuve** de récupération est fournie par la mairie, les enduits à la chaux imposés, le **PVC et les parpaings sont interdits.**



Le **cahier des prescriptions architecturales et paysagères** permet de détailler des notions précises d'**harmonie** et de s'adapter aux **particularités** du projet : clôtures en haies ou piquets de châtaignier, 40% d'espace vert minimum par lot, 1 arbre de haute tige pour chaque tranche de 200m² de terrain...

La **sensibilisation** c'est faite au travers : d'un forum, de commandes groupées, du suivi des architectes avant le déposé du PC, et d'un document d'information.

« **Le lien social commence à partir du moment où les gens se croisent et peuvent se dire bonjour : cela est directement lié à la place de la voiture dans le quartier** »

Une dynamique qui a attiré : une boulangerie, un apiculteur, le siège d'un magazine... Mais surtout des **habitants impliqués** : covoiturage pour l'école, restauration du lavoir, abrisbus en paille, journées de l'habitat sain...



Résultats (2014):

- ☑ des maisons confortables,
- ☑ 60% d'économie d'énergies,
- ☑ 5 fois moins de déchets,
- ☑ moitié moins d'eau consommée





ST MÉDARD S/ILLE (35)

LES POIRIERS

Une autre manière de prendre pied dans une commune

Ce lotissement communal (en régie avec l'appui d'un architecte et un paysagiste) de 2,2 ha comprend 41 lots dont 37 lots libres, 8 maisons en auto-construction accompagnée et 6 logements en locatif social, portés par Néotoa.



Les maisons ont également été exonérées de taxes de raccordement et d'aménagement.

Les 8 lots sont réalisés à 40-50% en auto-éco-construction accompagnée

Les travaux représentent essentiellement du **second oeuvre**: isolation laine de bois, pose de cloisons sèches, carrelage, peinture. Pour une fourchette de **30 à 40 000 € d'économies** réalisées.

La commune souhaitait permettre à des ménages disposant de 2.000 à 2.500€ par mois d'accéder à la propriété, de réaliser des pavillons écologiquement performants et d'**attirer sur la commune de nouveaux habitants entrepreneurs**.

- Les 18 mois de chantier représentent :
- = 338 jours de chantier
- = 1 100 jours de présence habitants
- = 135 jours en moyenne par ménage
- = 0,45 ETP/ménage sur la période
- = 3 ETP habitant/mois sur le chantier



Les maisons T4 / T5 ont été vendues en VEFA et sont en ossature bois, avec isolation en laine de bois, et chauffées par des poêles à granulés.

Un **partenariat essentiel** : "quand l'un se décourageait face aux difficultés les deux autres le remontaient" "sans l'énergie de tous on aurait pas pu réussir".

Le mot du maire :

« Ces ménages vont pouvoir expérimenter une autre manière de prendre pied dans une commune. Je suis convaincu qu'avec un tel état d'esprit **ils seront demain des acteurs impliqués dans la vie communale** »

Une association s'est d'ailleurs constituée pour implanter un jardin partagé sur un terrain voisin.

