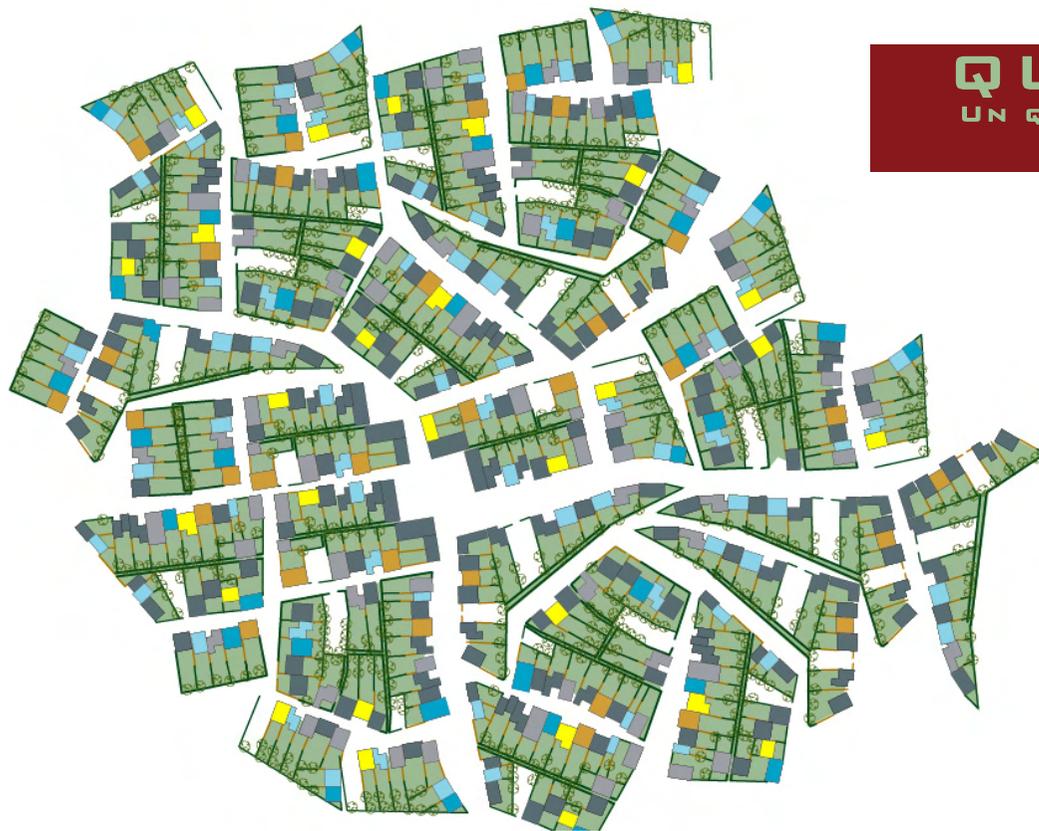


NOV 2005

# QUARTIER DIVERS

UN QUARTIER DURABLE DE MAISONS DE VILLE



**TERRITOIRES EN MOUVEMENT > DÉVELOPPEMENT DURABLE - URBANISME - PAYSAGE**

DEVELOPPEMENT TERRITORIAL - URBANISME REGLEMENTAIRE - URBANISME OPERATIONNEL - ESPACE PUBLIC & MAITRISE D'OEUVRE

18 RUE THIERS 56000 VANNES - 02 97 47 58 74 - agence-tem@wanadoo.fr

# AU SEIN DU VILLAGE

*Un village, c'est un assemblage de maisons qui dessinent un paysage de ruelles, de venelles, de chemins et de raccourcis.*

*C'est un univers de recoins, d'irrégularités, de surprises et de jardins secrets. L'étroitesse des rues et l'alignement des maisons, dessinent les perspectives et construisent un labyrinthe d'ombre et de lumière où l'on déambule volontiers.*

*Les voies ne sont ni profilées ni régulières. Il n'y pas de gabarit, mais des débords, de légers décalages où les plantes s'immiscent, où les*

*maisons débordent, où les chaises cueillent le soleil le temps d'une lecture ou d'une bière.*

*La rue est une cour où jeux de ballon et bonjours quotidiens permettent de se tolérer, se connaître et s'apprécier. Où l'on apprend à être urbain, à s'ouvrir un peu.*

*Le caractère aléatoire fait la spécificité d'un lieu : diversité des espaces publics, des architectures, des populations et des usages, diversité des types de voie, diversité dans le rythme des façades, diversité des épanelages, appropriation des aménagements privés au pied des constructions...*



Exemple de quartier de maisons de ville avec jardins en coeur d'îlot



## ÉCOLOGIE

- Le dessin ramassé du village est une protection ancienne et naturelle au froid, au chaud et au vent qui limite la consommation d'espace naturel.
- Au sein du village, tout est proche et accessible : la marche remplace avantageusement la voiture et permet des transports en commun plus efficaces. Les coeurs d'îlot offrent de vastes poumons verts et des corridors écologiques au sein des habitations.

## ÉCONOMIE

- La forme compacte de l'urbanisation limite la multiplication des réseaux et des voies.
- Moins de déplacements, c'est aussi moins de voitures et moins d'essence.
- Les terrains de taille raisonnable (200 à 400m<sup>2</sup>) offrent un coût d'acquisition abordable et la possibilité de répondre à plus de demandes.
- Avec 30 logements à l'hectare environ, le village permet «une population captive», synonyme de commerces de proximité.

## SOCIAL

- La proximité des commerces, des espaces publics et des habitations est un facteur de sociabilisation pour tous.
- L'intégration des logements sociaux répartis dans l'ensemble de l'opération permet d'accueillir toutes les populations, sans cloisonnement social ou spatial et d'éviter la ségrégation lotissement/collectif.

## PAYSAGE

- Le village est un labyrinthe lentement élaboré, à contrario du lotissement standardisé. Ici, chaque espace est différent, interprété, approprié.
- L'organisation en îlot permet de préserver les jardins en coeur d'îlot au sein des parcelles.
- La forme resserrée du village permet de garder une nature environnante proche, à portée de piéton.

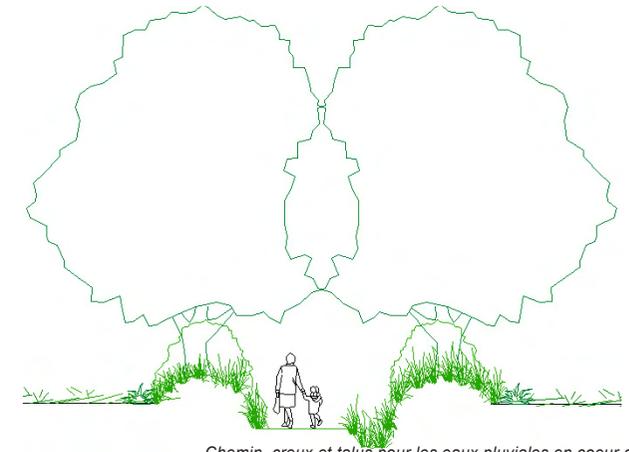
# UN MAILLAGE ECOLOGIQUE ET DES ILOTS DE VERDURE

La maison sert de rempart entre la rue et le jardin et donne tout son sens à l'îlot. Les maisons s'ouvrent alors sur un vaste espace naturel, un labyrinthe vert fractionné et sans vis-à-vis.

Chaque jardin offre un espace d'intimité et de liberté, où l'on devine tour à tour une pelouse où s'ébattre, un potager nourricier, un verger fleuri, un fourre-tout de bricoleurs, un festival de fleurs, un «étang», ou un bateau en cale verte...

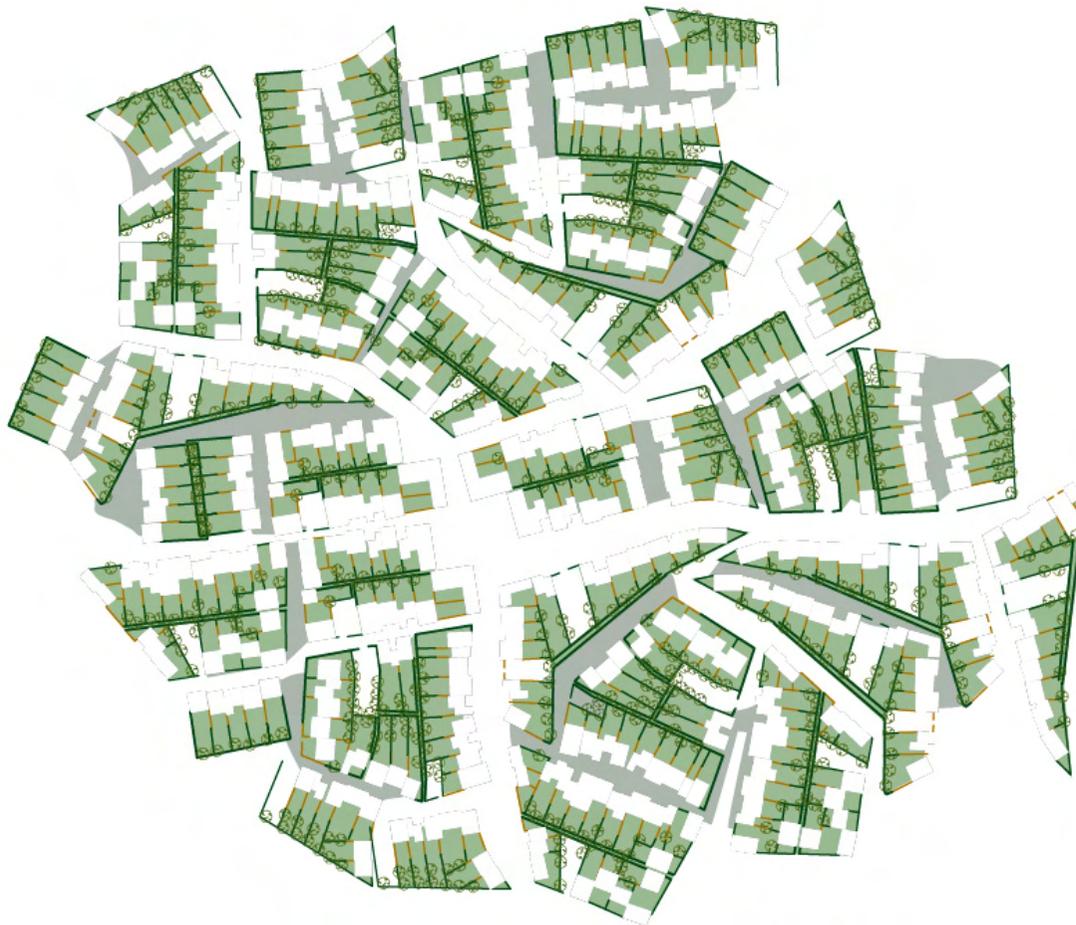
Des murs latéraux en continuité des maisons permettent de conserver une complète intimité sur la terrasse. Les plantes grimpantes, les arbres en quenouille et autres vignes peuvent habiller ces murs qui délimitent des «jardins de curé», protégés des regards et du vent.

En coeur de l'îlot, une sente piétonne bordée de talus, d'arbres et de haies vives draine les jardins au plus loin de la construction. C'est un rempart visuel qui protège des vis à vis, un raccourci piéton et un filtre naturel des eaux pluviales.



Chemin creux et talus pour les eaux pluviales en coeur d'îlot

- Les coeurs d'îlot offrent de vastes poumons verts au sein des habitations.
- Les chemins en coeur d'îlot s'accompagnent d'un réseau de fossés et de plantes hygrophiles qui reçoivent et absorbent les eaux pluviales.
- Cette trame constitue également un maillage de chemins naturels pour les habitants et des corridors écologiques diurnes pour la faune des jardins.



Détail en coeur d'îlot



- Jardin privatif
- Ruelle plantée
- Arbre de haute tige
- Chemin de coeur d'îlot en noue (rétention et percolation des EP)
- Haie buissonnante diversifiée
- Evacuation des EP résiduelles
- Murs de jardins

# DES RUELLES POUR LES PIETONS

*Les espaces publics constituent, pour la plupart des opérations, une surface et des dépenses non négligeables.*

*Plutôt que de faire de vastes espaces vides à usage unique et limité, le choix se porte sur des espaces communs plus restreints et polyvalents, où l'on se rencontre vraiment.*

*La rue où la voiture est tout juste tolérée (parfois interdite) est aussi un espace de jeux, où les maisons débordent.*

*Il s'agit de faire moins pour faire mieux et créer des espaces communs qui soient aussi des espaces publics.*

## DES RUES MIXTES

- Les rues sont plutôt restreintes, polyvalentes et irrégulières.
- Le projet alterne espaces confinés, plateaux, recoins, goulets, irrégularités, placettes.
- Cette composition «en village» permet de mettre en scène la rue à travers des aménagements simples et peu coûteux qui valorisent l'espace piéton et tolèrent l'usage automobile.



Exemple de rues et venelles à usages mixtes

## DES VENELLES PIETONNES

- Certaines rues ne sont pas ou peu accessibles aux voitures. Il faut parfois faire 50 m pour ses courses.
- Cette «contrainte» permet d'avoir des ruelles étroites, sans passage motorisé, sans bruit, sans danger, que les habitants peuvent s'approprier en toute sécurité.



## DES STATIONNEMENTS DISCRETS MAIS SUFFISANTS

- Le plan d'ensemble intègre en amont le stationnement afin de masquer les véhicules. Des parcelles de stationnement offrent des vides qui éclairent îlots et ruelles et permettent de desservir les maisons par les chemins piétons.
- Les parkings plantés servent le jour pour les activités, le soir et le Week-End pour les habitations.
- Les stationnements individuels sont intégrés dans des parkings communs, les garages, les porches ou les jardins. De fait, il y a peu de stationnement sur la chaussée hormis les arrêts-minutes pour les commerces quotidiens.



Exemple de parkings simples et intégrés à usage divers.

# LA MIXITE A LA PARCELLE POUR UN QUARTIER DIVERSIFIE

La vitalité d'un quartier naît aussi de sa diversité et de sa capacité à faire co-exister divers usages et divers profils.

Plutôt qu'une succession d'opérations par «blocs d'opérations», le projet propose une mixité à la parcelle, permettant d'alterner des habitations, des commerces et des activités.

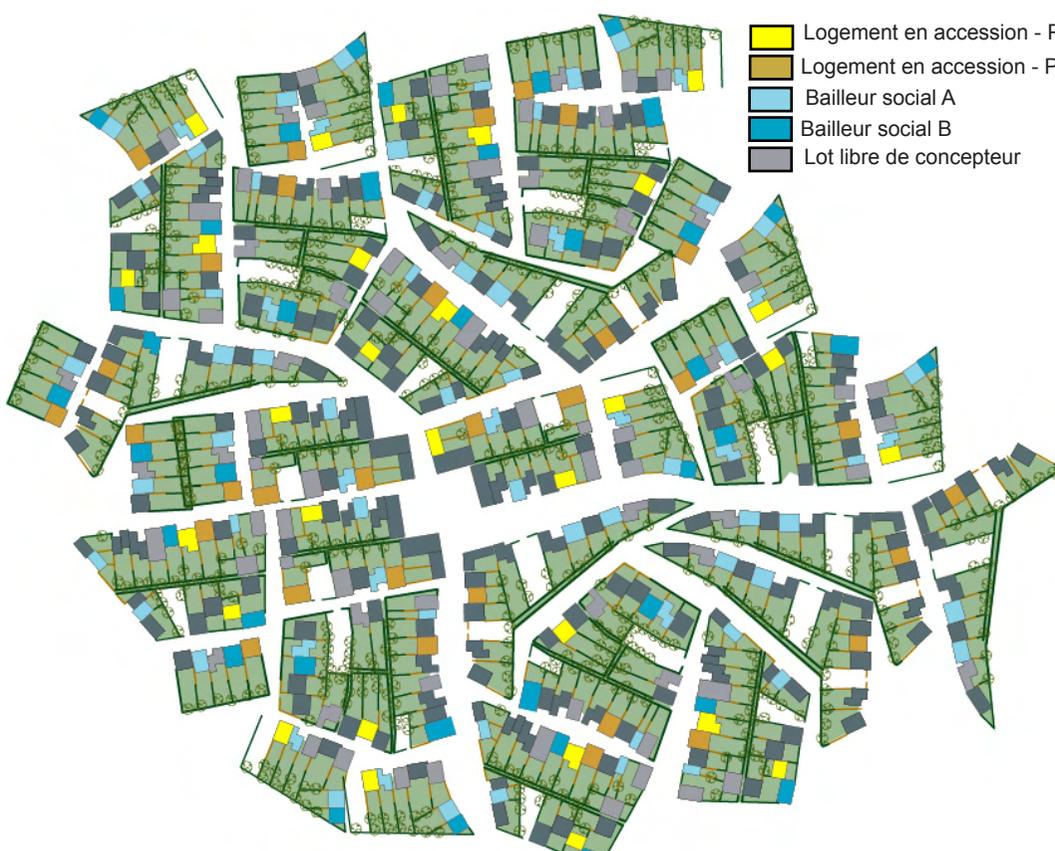
La mixité à la parcelle est une condition délicate et nécessaire pour un quartier vivant et diversifié.

## MIXITE IMMOBILIERE ET MIXITE SOCIALE

➤ La mixité à la parcelle permet d'introduire une diversité sociale à l'échelle de la rue, sans stigmatiser un secteur en particulier au sein du quartier. Le rythme urbain régulier et l'homogénéité de conception permet aussi de lisser la diversité architecturale, parfois criante au sein des lotissements pavillonnaires.

➤ La répartition «aléatoire» des logements permet ainsi d'alterner propriétaires occupants, bailleurs sociaux, investisseurs en logements locatifs conventionnés, logements communaux, logements en accession, logements sociaux et très sociaux, petits collectifs.

➤ Dans un même volume, on pourra avoir au choix : une maison individuelle, deux maisons individuelles, un petit immeuble collectif comportant plusieurs logements, dont le jardin peut accueillir les stationnements...



## MIXITE DES ACTIVITES

➤ Les espaces de passages, les «noeuds» offrent des vitrines de choix pour accueillir ces activités et des commerces positionnés sur les lieux de passages, autour d'espaces publics de qualité. Ils constituent des lieux de ralliement, de vie pour le quartier. Ici, un café, une boulangerie, des bureaux, une infirmière...

➤ La «mixité urbaine» permet une fréquentation répartie des espaces extérieurs : place vivante à toute heure, parkings complémentaires partagés (activités les jours de semaine, habitat le soir et le week-end).

➤ Par ailleurs, la composition veille à ce que tous les espaces extérieurs publics soient visibles depuis au moins une construction, par contraste avec les espaces privés dont l'intimité doit être préservée. Cette «auto surveillance» couramment répandue dans les pays nordiques offre un véritable sécurité et permet d'échapper au cercle vicieux de l'enfermement et de la peur de l'autre (grillage, vidéophone, barrière) coûteux et dé-socialisant.



# DES MAISONS DE VILLE DIVERSIFIEES

Le paysage de la rue est structuré par les façades, leur rythme, leur composition.

Les parcelles plutôt longues offrent des façades de largeur variable, de 4 à 8 m de large.

Les hauteurs sont sensiblement différentes, selon l'exposition et la largeur de la voie, et construisent le jeu des toitures et des épaulements.

L'alignement du bâti sur la voie et de légers reculs ou décalages parasitent la régularité de la rue.

C'est un travail de successions, d'alternance et de surprises, où le compositeur alterne vides et pleins, bâtis et jardins, pour mieux distribuer la lumière.

Les opérations de collectifs qui prennent place dans la zone, doivent respecter ce rythme, lorsque le recours à plusieurs maîtres d'ouvrage n'est pas envisageable.



Exemple de plan masse

## DES PARCELLES INTIMES, TRANQUILLES ET LUMINEUSES

La composition du plan masse d'ensemble est orientée pour répondre à trois objectifs : l'intimité, le silence et la lumière.

➤ Les maisons s'ouvrent sur des jardins entièrement privatifs, organisés pour n'offrir aucun vis-à-vis. Les murs des jardins sont suffisamment élevés pour limiter les vues biaisées depuis les constructions avoisinantes et le traitement végétal des jardins permet de limiter les vis-à-vis au cœur des îlots. Les jardins accueillent ainsi les désirs d'extérieurs et d'intimité des habitants.

➤ Les ruelles ne sont pas ou peu passantes pour les voitures. D'autre part, chaque maison est indépendante au niveau de sa construction, pour assurer des murs porteurs dissociés les uns des autres, dotés de l'isolement acoustique nécessaire.

➤ Les constructions (pas plus d'un étage) sont largement vitrées et implantées de manière à ne pas créer d'ombrage aux jardins voisins sur les expositions les plus intéressantes. La gestion des hauteurs des constructions et de l'implantation des espaces publics permet de préserver l'ensoleillement de chacune des parcelles privatives.

## PLAN MASSE ET MATERIAUX

La cohérence du projet est assurée par quelques règles simples :

Le plan masse de départ détermine la taille et le dessin des parcelles, l'implantation, le rythme et le gabarit des constructions, les possibilités de plantations, les stationnements et les espaces publics.

Une gamme de matériaux offre un panel étendu mais complémentaire de couleurs et de matières et de plantations. Ce choix se fait selon le site, l'ambiance recherchée et la liberté à donner au projet.

<p><b>VOLUME DOMINANT</b></p> <p>Enduit clair - Béton</p>	<p><b>VOLUME PONCTUEL</b></p> <p>Zinc ou Enduit teinte toiture</p>	<p><b>MENUISERIES, DETAILS, SIGNALÉTIQUE INDIVIDUELLE</b></p> <p>Zinc ou Enduit teinte toiture</p>	<p><b>TOITURE</b></p> <p>Ardoise Zinc clair - Zinc foncé Acier teinte ardoise</p>
<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit clair - Béton</p>	<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit terre - Bardage bois Granit brun local - joint discret</p>	<p><b>MATERIAUX AU SOL</b></p> <p>Stabilisé compacté clair - Pavage béton teinte granite clair Pavage brun local</p>	<p><b>SIGNALÉTIQUE COLLECTIVE MOBILIER URBAIN</b></p> <p>Teinte gris anthracite ou teinte brique</p>
<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Granit brun local - joint discret Enduit terre</p>	<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit clair - Béton</p>	<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit terre</p>	<p><b>HAUTE TIGE (fond de jardin)</b></p> <p>Elagage à 10 m : chênes, tilleul, ormes, charmes, érables, châtaigniers, fruitiers (pommiers, cerisier...) ...</p>
<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit teinte toiture</p>	<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enrobé clair</p>	<p><b>MUR ET MURET</b></p> <p>Enduit terre</p>	<p><b>BUISSONNANT</b></p> <p>Elagage à 3m Alternance de persistants et feuillus : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules laurier-tin, escallonia, cytise, trène atrovirens ...</p>

## LIBERTÉ ARCHITECTURALE

Une fois le cadre posé, la suite est affaire de diversité.

Les maisons ne se ressemblent pas, elles sont l'expression des désirs de chacun, avant d'être des produits de consommation standardisés. Cette diversité est liée au caractère même de l'opération en lots libres et fractionnés.

Mais village ne veut pas dire pastiche, au contraire. En intégrant les apports de la modernité, de la lumière, de la diversité, le village est réinventé vers un paysage et une architecture simple et contemporaine. Au concepteur de trouver les enchaînements, les transitions pour que les diversités se complètent et s'organisent.

