



Plan Urbanisme Construction Architecture

**JOURNÉE D'ÉTUDES**  
**« VILLA URBAINE DURABLE »**  
**HABITAT INTERMÉDIAIRE ET ARCHITECTURE**

**30 SEPTEMBRE 2002, MATINÉE**  
**PUCA- ARCHE DE LA DÉFENSE**

**PLAN URBANISME**  
**CONSTRUCTION ARCHITECTURE – Innover Ensemble**

**Directrice de publication**

Michèle TILMONT

**Directeur de rédaction**

Hervé TRANCART

Arche de La Défense  
92055 Paris La Défense Cédex 04  
Mél. chantier-2000.puca@equipement.gouv.fr

## **Journée d'études « Villa Urbaine Durable »**

**30 septembre 2002, matinée**

### **PUCA- Arche de la Défense**

---

Armand Nouvet, architecte (agence BNR),  
Marc Dauber, architecte,  
Pascal Quéré et Guy Vaughan, architectes,  
Bruno Armilhon (Société Caennaise de Développement Immobilier),  
Agnès Percereau (Ville de Caen),  
Béatrice Dollé, architecte urbaniste,  
Vincent Fouchier, urbaniste (Datar).

---

### **Présentation de Frédéric MIALET**

La matinée est consacrée à la présentation de trois projets d'habitat intermédiaire, respectivement situés à Paris, à Chalon-sur-Saône et à Caen, En guise de définition de ce type d'habitat, il est proposé de les caractériser ainsi :

- un ensemble de logements avec mitoyenneté verticale et/ou horizontale ne dépassant pas R+3;
- une partie d'entre eux bénéficie d'un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour ;
- les parties communes de l'opération sont réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse.

On peut également définir l'habitat intermédiaire par sa complexité et par sa possibilité de combiner, d'assembler, de superposer les logements entre eux, dans un souci de densification et de ressemblance à l'habitat individuel.

Ce type d'habitat pose notamment des questions de stationnement automobile, d'espaces annexes (cellier...). Le principe de situer le parking en limite de l'opération peut paraître un contre argument commercial et pourtant, dans un passé encore récent, il était possible de l'adopter, parti pris très utile pour assurer une qualité architecturale.

Étant donné les transformations des conditions de la société et les changements probables dans les possibilités financières et la taille des familles la capacité d'évoluer d'un logement est nécessaire. Mais encore faudrait-il connaître les raisons pour lesquelles on ne fait pas d'habitat intermédiaire aujourd'hui.

Certes, les terrasses en plein ciel ne sont pas toujours bien vues par les élus alors que les promoteurs commencent à s'y intéresser de nouveau, les appartements des étages supérieurs étant les premiers vendus. Le balancier va-t-il repasser dans l'autre sens, et permettre de renouer avec ce principe des maisons-jardins en gradins qui avait le vent en poupe dans les années 70-80 ?

Il n'est pas fréquent de conjuguer tous les facteurs de réussite, à savoir la réserve de terrains intéressants sur une commune qui accepte ce type d'habitat, la présence d'un élu qui ait envie d'innover

et un architecte avec lequel celui-ci s'entend bien ; enfin un maître d'ouvrage qui accepterait de prendre des risques. Les organismes publics sont les mieux placés à cet égard, même s'il existe des risques, certes limités, lorsqu'il s'agit de programmes locatifs.

L'élu est aussi au centre du dispositif, puisqu'il initie la rédaction du PLU et doit, à sa décharge, prendre en compte une attitude frileuse de la population face aux changements.

On peut avec l'habitat individuel, en serrant bien les maisons, ou avec le petit collectif atteindre une densité allant de 0,5 à 0,7. Mais on fait abstraction de la richesse que peut apporter l'habitat intermédiaire. Si l'on dépasse l'aspect formel de collectif que prend ce type d'habitat, on remarque dans ses parcours une succession progressive d'espaces, de la sphère la plus intime aux parties les plus collectives. Il faut redécouvrir ces entre-deux que l'habitat intermédiaire recèle et qui rappelle de nombreux villages où l'on vit ces rapports à l'espace semi-public.

Se pose également la question, du pourcentage de surface exploitable d'une opération d'habitat intermédiaire attribuable aux activités, en vue de générer une animation et circulation de personnes pendant la journée.

Il faut admettre la richesse d'organisation volumétrique de ce type d'habitat pour pouvoir libérer la créativité. Si les programmes comportent des points trop durs – tels qu'une limitation des terrasses ou l'obligation d'intégrer les garages - les architectes risquent de perdre leurs moyens. N'est-ce pas l'une des raisons pour lesquelles l'habitat ne progresse pas ?

Un autre élément sclérosant est constitué par les règlements d'urbanisme. Peut-on faire ce type d'habitat si l'on garde la règle d' $h = l$ , autrement dit « la hauteur égale à la distance entre deux bâtiments sur une parcelle » ? On gagnerait en qualité architecturale à pouvoir les rapprocher davantage tout en respectant une relative intimité des habitants. Difficile en revanche de ne pas demander le maximum en ce qui concerne le seuil d'isolation acoustique à atteindre si l'on veut garantir à un logement l'une des qualités principales de la maison individuelle.

Les concepteurs d'habitat intermédiaire devraient tirer profit de la loi SRU dont l'application annonce une plus grande liberté dans l'élaboration des PLU et la disparition de certains obstacles pour, comme la taille minimale des parcelles constructibles et l'obligation du recul par rapport à la voie ou par rapport aux limites séparatives.

La nouvelle loi peut aussi faire disparaître des automatismes. Pourquoi par exemple le garage serait-il intégré au volume principal ? Les annexes ne sont-elles pas un moyen de structurer le plan masse et de mieux organiser l'espace public ? Cela peut être élégant si traité correctement. De même, l'intérêt croissant porté aux énergies renouvelables peut changer la donne, éveiller les sensibilités et créer des demandes en faveur de l'habitat intermédiaire.

On voit combien le thème de cette matinée concerne étroitement l'action de "Villa Urbaine Durable."

## Paris XII– opération « Hospitalités »

Dans le projet « Hospitalités » conçu par l'agence BNR à Paris, et situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, le propos est de transformer un entrepôt en immeuble d'habitation, avec des logements mono-orientés situés en vis à vis d'un foyer logement..

### **La réflexion porte sur :**

- la construction "de la ville sur la ville" avec l'enjeu de faire mieux accepter la densité et les vis-à-vis qu'elle génère
- l'implication du voisinage (immeuble existant, hôpital voisin, mixité...),
- la conjugaison des types (phalanstère, immeuble villa, loft, courrée...),
- les gradations de l'intimité – avec la création de terrasses et d'espaces communs paysagers,
- la flexibilité d'usage - avec notamment l'étage supplémentaire, favorisant l'adaptation et l'évolution des habitats,
- l'édification progressive (substitution en chantier couvert et en filière sèche).

## Chalon-sur-Saône - opération « St Jean des Jardins »

### *Présentation de Marc Dauber, architecte de l'opération*

La municipalité est fortement impliquée dans cette opération qui s'inscrit dans une ZAC, créée il y a une vingtaine d'années. Une perte de 2 000 habitants entre les deux recensements. Conduit la municipalité à vouloir ramener une clientèle jeune qui s'échappe actuellement vers la deuxième couronne. Ainsi à Chalon, une forte demande existe pour ce type d'habitat qui drainera une population particulière. Une réunion publique de l'opération a déjà rassemblé 150 personnes.

Le plan de masse général de la ZAC, dessiné par l'équipe d'architectes, s'articule en deux parties : des jardins potagers d'un côté et, de l'autre, des logements individuels groupés ainsi qu'un petit immeuble de logements T 2 qui s'emboîtent en se superposant.

**Malgré une densité d'une cinquantaine de logements à l'hectare, l'enjeu est d'élargir l'éventail du logement proposé à Chalon-sur-Saône et de rendre ce type d'habitat suffisamment attractif pour susciter l'envie de rester en ville-centre, chez les habitants qui envisagent de partir en périphérie.**

**Quels sont les critères à prendre en compte pour rendre compatibles les besoins de centralité des familles avec le désir contemporain de nos concitoyens d'un habitat individuel, sain et évolutif ? Déjà, l'architecte a fait ici le choix, jugé impopulaire, de placer les stationnements en limite de l'opération.**

En "militant du logement social", l'architecte voudrait inscrire l'opération dans un courant européen urbanistique de l'habitat individuel groupé dense (l'Hollande des années 20 puis plus récemment, Vienne des années 90 et, enfin, le nouvel Amsterdam avec l'opération "Borneo").

Ces 45 logements sont situés entre deux anciens murs de maraîchers à conserver. L'aspect verdoyant de l'opération tient autant à une combinaison d'espaces paysagers et de jardins potagers traditionnellement implantés dans ce lieu (sur 12 ha) qu'au recours à des toitures-terrasses végétalisées.

**L'architecture joue sur la simplicité de la structure, dans la continuité d'une réflexion issue des expérimentations LQCM (rapport structures/portées). Ce qui n'empêche pas de développer une grande variété de type de cellules ( 9 types pour 45 logements). Quid de la cellule actuelle destinée traditionnellement à une famille, dans un contexte de familles éclatées où émergent des besoins d'espaces individuels ? La réflexion porte ainsi sur l'espace du logement et l'agencement de la cellule, sachant combien l'individu est à la recherche d'espaces plus « individualisés », et comment la traditionnelle séparation jour/ nuit est remise en cause.**

### *Patrick Martin (BETREC), économiste*

La volonté d'économie d'espaces et de moyens qui caractérise et qui « percole » ce projet résulte de la réflexion conduite lors du programme du PUCA "LQCM."

## Caen – opération « Villas Beaulieu »

### *Présentation d'Agnès Percereau, direction de l'urbanisme de la ville de Caen*

Les villas Beaulieu s'inscrivent dans une ZAC accompagnée depuis de nombreuses années par la réflexion urbanistique de Robert Reichen. L'opération doit prendre en compte deux références patrimoniales : la prison proche et une institution, « Le Petit Séminaire ». La continuité y est créée par une coulée verte qui joue aussi le rôle d'un espace tampon. La mixité architecturale est assurée, sachant qu'on y trouve un front continu au Nord et un front discontinu au Sud, avec des échelles plus basses en chœur d'îlot. Une mixité sociale et d'activités est également recherchée (30 % de PLA-PLI, 50 % non aidés, + des programmes spécifiques et des activités).

### *Présentation de Bruno Armilhon, directeur de la Société caennaise de construction*

La mixité implique ici deux opérateurs aux côtés de la Société caennaise de construction : la CIL et un promoteur privé « Century 21 ».

On a choisi un système de location-vente avec garantie, pour monter un programme de démolition-reconstruction, auquel s'ajoute l'implantation d'activités.

### *Présentation de Pascal Quéré et de Guy Vaughan, architectes*

L'opération présente des petits immeubles collectifs de type « villa » de 2 étages sur RdC, reliés par des terrasses et des balcons privatifs (orientés au Sud), et un bâtiment plus allongé superposant des logements, à l'Est. Elle se protège de la prison par une rangée de boxes de garage. Les concepteurs considèrent l'automobile comme un élément important du quotidien et leur démarche s'appuie sur un traitement particulier du stationnement pour en faire une suite d'aires semi-collectives réservées à quelques familles. Le projet s'appuie sur la muraille de la prison, afin d'établir une urbanité lisible de dialogue. « Villa Urbaine » s'entend ici au sens de cette urbanité et reste une entité lisible.

## Débat avec la salle

*Christian Gimonnet, architecte, lauréat de "Villa Urbaine Durable" à Bourges*

Les maîtres d'ouvrage n'ont pas forcément l'expérience de la mixité qui leur pose problème. Intégrer la vie des enfants dans une opération d'habitat constitue aussi un point délicat.

*Armand Nouvet, architecte, lauréat de "Villa Urbaine Durable" à Paris XII - Hospitalités*

Pour intervenir à propos de l'évolution des initiatives du PUCA depuis les "Logements à Qualité et Coûts maîtrisés", il y a lieu de souligner l'intérêt du programme "Villa Urbaine Durable" qui incite, à nos yeux, à l'élargissement/repositionnement des critères de "qualité architecturale", avec notamment la reconnaissance d'une liste de critères non pré-établie (par exemple l'éloge de l'ombre n'est pas nécessairement à proscrire, si l'on se réfère à nos expériences d'enfance...).

Donc, nous proposons un plaidoyer pour une liste mouvante de critères, c'est-à-dire relative à chaque situation, où les qualités apparaissent toujours dans la singularité d'un "agencement" chaque fois différent : c'est bien plutôt de l'équilibre de différentes qualités dont il faut parler, un équilibre chaque fois inédit qui intègre à égalité les dimensions du temps et celles de l'espace.

C'est ce type de reconnaissance de la "qualité architecturale" que nous semble promouvoir une initiative telle que "Villa Urbaine Durable", en mettant en avant des notions telles que transformations lentes de l'urbain, situations concrètes et acteurs multiples, dispositifs ouverts à leurs renouvellements à venir, reconnaissance également de l'acte architectural comme art issu d'une volonté projetée, art de l'intention... " *Vouloir, c'est ne pas tenir compte de toute chose*", comme l'expliquait Paul Valéry dans ses Ecrits.

*Alain Coste, Mairie d'Ivry*

On entend souvent revenir le thème du phalanstère à propos des projets. Je ne crois pas que cette référence soit juste car elle s'accompagne d'une utopie qui manque aujourd'hui cruellement.

*Vincent Fouchier (Datar), urbaniste*

Il n'y a pas de grandes perspectives de développement de l'habitat intermédiaire en ville. Le label de « Villa urbaine durable » donne envie de se référer à la villa parisienne. Or celle-ci représente un anachronisme, un cas atypique pour la Capitale en matière de densité. Pourtant, les opérations d'habitat intermédiaire gagneront à s'inscrire dans un tissu social dense, doté d'équipements... Quelle est la bonne densité pour celles-ci ?

Ce type de choix est à la fois formel et stratégique. À certains endroits de la ville, une densité supérieure conviendrait mieux. Pourquoi implanter l'habitat intermédiaire et où le localiser? Le marché du logement ne sait comment se positionner par rapport à cette question. Mais où loger les familles avec enfants ? Voilà un enjeu qui subsiste.

*Olivier Piron, secrétaire permanent du Puca*

Le SNAL a jugé récemment un concours sur le lotissement dense avec une seule contrainte, celle de traduire l'intimité par une architecture et non pas par des prospects. Au-delà de cette approche, on constate qu'une certaine convivialité en ville naît plus facilement dans des programmes d'habitat découpés en petites unités de 3 ou 4 logements. On rejoint là, le thème du logement intermédiaire.

*Béatrice Dollé, architecte*

Actuellement, les élus et les promoteurs manifestent une grande prudence et une frilosité à construire du logement social. Quand on fait du logement intermédiaire, le champ des secteurs à investir s'élargit aux espaces extérieurs, à la HQE, etc.... On sort alors des automatismes et des standards du logement social collectif dense, ce qui rend plus difficile - car nouveau - le travail sur ces questions. La difficulté ne concerne pas seulement les maîtres d'ouvrages ; seules des réponses traduisant une diversification de l'offre sur le plan économique, typologique, environnemental et urbain peuvent aider les équipes de conception, y compris le maître d'ouvrage, à « se mettre dans la peau » du futur habitant. Elles exigent des opérations petites, introverties, dans lesquelles le besoin d'identité de ce dernier doit se retrouver au niveau du logement. La maîtrise d'œuvre doit mener un travail de qualité pour répondre à cette échelle de « couture fine » et au « sur mesure » qui caractérise aussi l'action de "Villa Urbaine Durable".