



HABITER & TRAVAILLER AUTREMENT

Éléments de cadrage et carnet de références

2023

a'urba

Cadrage

Cette réflexion s'inscrit dans le cadre des travaux préalables à la modification du SCoT de l'aire métropolitaine bordelaise.

Au regard des évolutions du contexte réglementaire visant à donner des réponses à l'adaptation des territoires au changement climatique, le travail réalisé propose une série de fiches techniques mettant en avant de bonnes pratiques en matière de développement urbain et économique.

Dans le cadre d'une nécessaire réduction de la consommation foncière, les exemples décryptés ci-après démontrent comment il est toutefois possible de maintenir des objectifs d'accueil de population et d'emplois ambitieux dans les territoires : compacité des formes urbaines, diversification des fonctions, cohabitation intelligente d'usages mixtes, utilisation de matériaux biosourcés, etc. sont autant d'inspirations sur lesquelles s'appuyer pour diminuer les espaces naturels consommés tout en répondant aux besoins des territoires.

Les douze fiches présentent des innovations en matière de développement résidentiel (sept fiches) et de développement économique (cinq fiches) en s'appuyant sur des exemples locaux et nationaux.

Porter un regard sur des projets exemplaires

Ce travail propose un décryptage d'opérations considérées comme « inspirantes », à l'aune de la loi Climat et Résilience et des besoins des territoires. Ces exemples, présentés sous forme de fiches, offrent une **approche systémique**, une lecture thématique à différentes échelles et orientée vers les attendus des parties prenantes (usagers/acteurs de la fabrique urbaine).

Il s'agit de :

Sortir d'une appréciation essentiellement subjective des projets, donnée par les formes/ images/représentations collectives et de communication, ce qui encourage les postures de type « j'aime/j'aime pas ».

D'appréhender la dimension financière de l'opération avec la contrainte d'un prix de sortie cohérent avec la réalité du marché local.

Et de donner les clés pour interroger **l'opportunité d'un futur programme** avec un impératif :

consommer moins et consommer mieux.

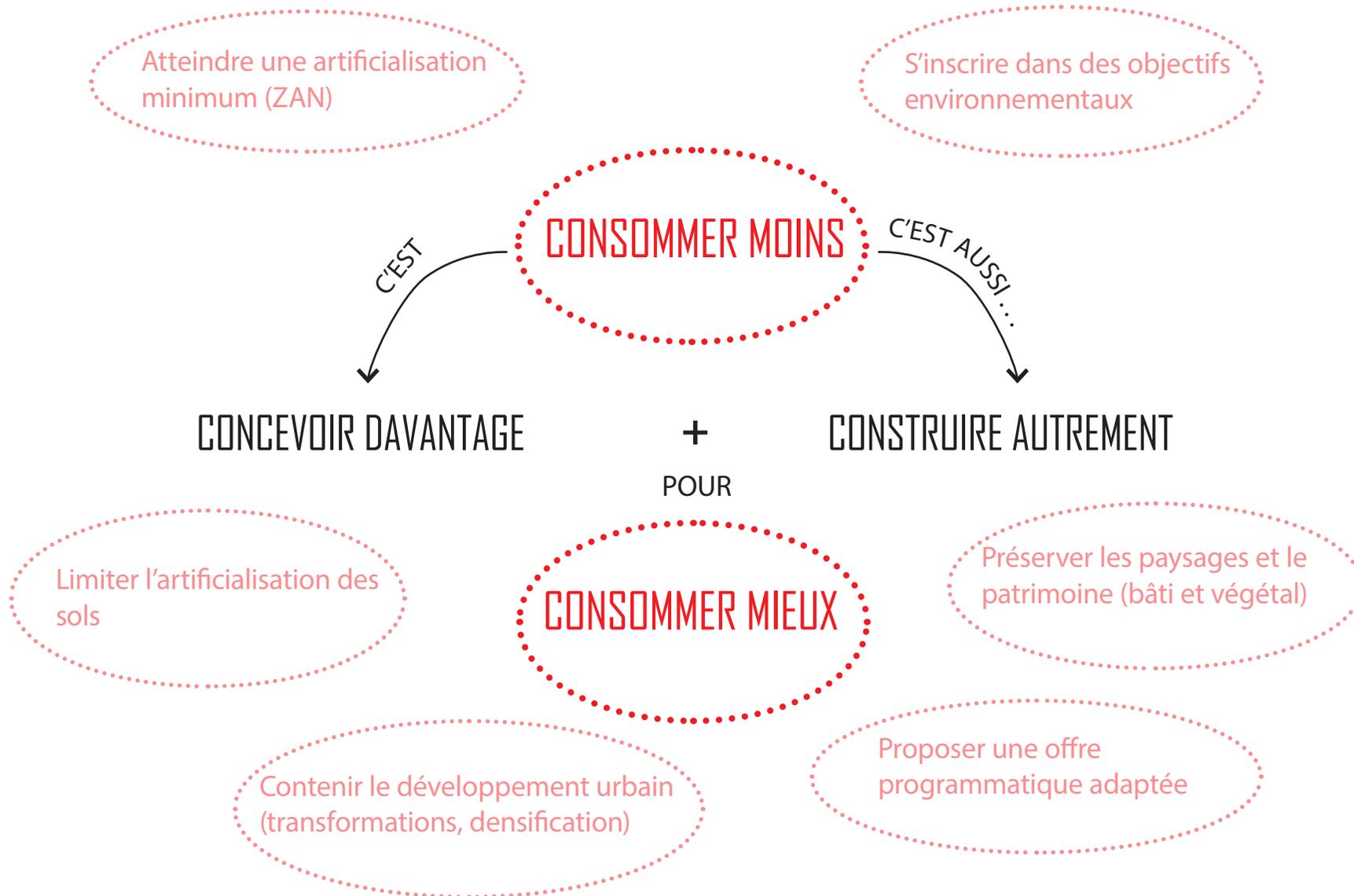


Porter des ambitions d'avenir responsable.

Un développement urbain conscient, qui s'appuie sur les besoins essentiels et les composantes des territoires.

Consommer moins & Consommer mieux

Faire de l'apparente contrainte un atout pour le développement des territoires



Développer des projets de qualité c'est...

Sortir des lieux communs

« On a de la place »

Développer c'est s'étaler (banalisation de l'offre résidentielle/activités, obsolescence, dégradation des paysages).

S'INTERROGER sur la pertinence d'un projet

« Je sais ce que souhaitent les gens »

Une posture d'experts qui uniformise par a priori les programmes et une perspective d'accueil (habitants/acteurs économiques) idéalisée, à l'encontre des réalités socio-éco-démographiques du territoire.

OBSERVER pour adapter la production aux besoins réels des habitants/acteurs

« C'est pas grave, des solutions existent »

Les limites de la consommation foncière « compensée », report des impacts de la construction sur un site vulnérable.

S'ENGAGER pour minimiser les impacts d'une opération sur son environnement

Développer des projets de qualité c'est...

S'adapter aux réalités et contraintes des territoires

«On n'a pas les moyens de faire...»

Mobilisation foncière (évolutions des prix du foncier, stratégie à mettre en place), déficit en ingénierie territoriale.

«Il y a des problèmes de ressources...»

La contrainte de l'alimentation en eau potable, celle qui pèse sur les sols, l'indispensable préservation/protection de l'environnement.

«Il manque les équipements nécessaires...»

La faible couverture en services, équipements du quotidien, réseaux.

MESURER les capacités d'accompagnement des territoires

ÉVALUER les risques

RÉPONDRE aux attentes des habitants et usagers

Distinguer les processus de projet

Une offre d'habitat et d'activités plus ambitieuse dans les territoires c'est...

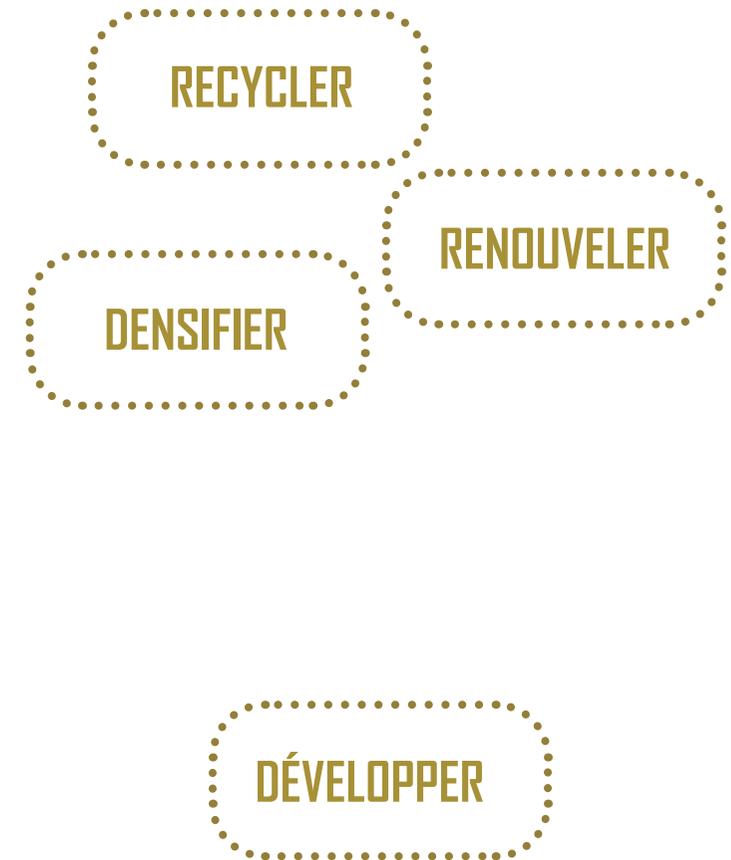
DES MANIÈRES DE DÉVELOPPER
SANS DÉNATURER LES ESPACES

Proposer des modèles alternatifs à l'extension urbaine

- > requalification du bâti existant, densification par comblement de dent creuse, transformation du patrimoine en place...

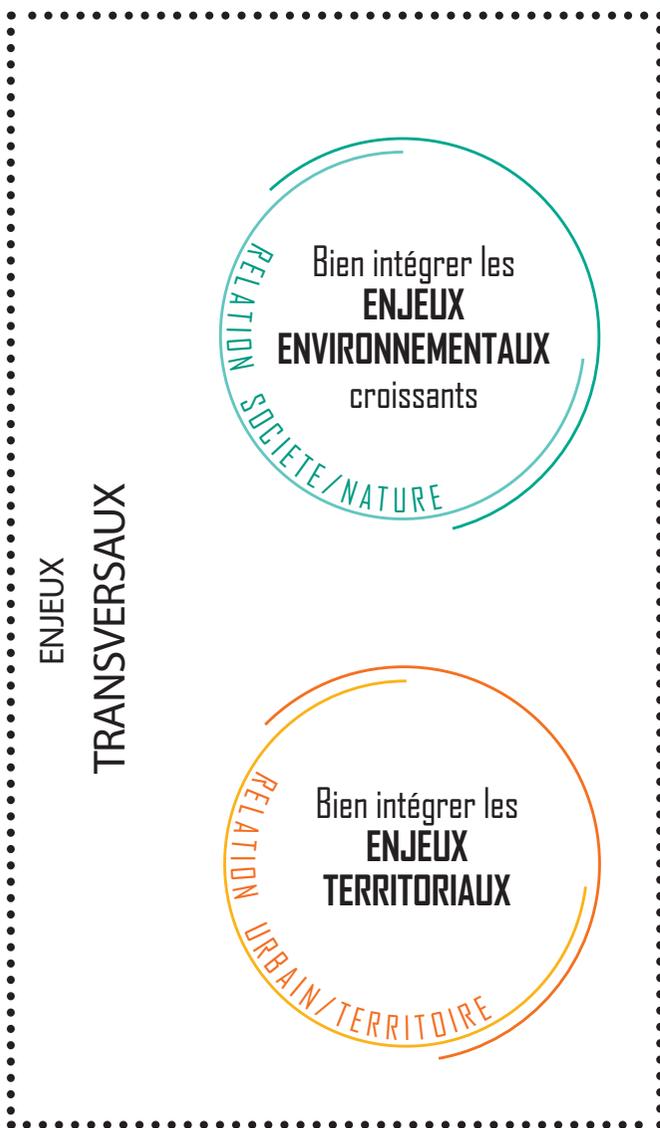
Proposer des nouveaux modèles d'habiter

- > implantation de nouveaux programmes, formes en faveur d'une intensification des usages (exigence de rationalité, de performance, intégration de nouvelles modalités de faire...)



Accompagner des projets plus vertueux

Les critères d'analyse des projets

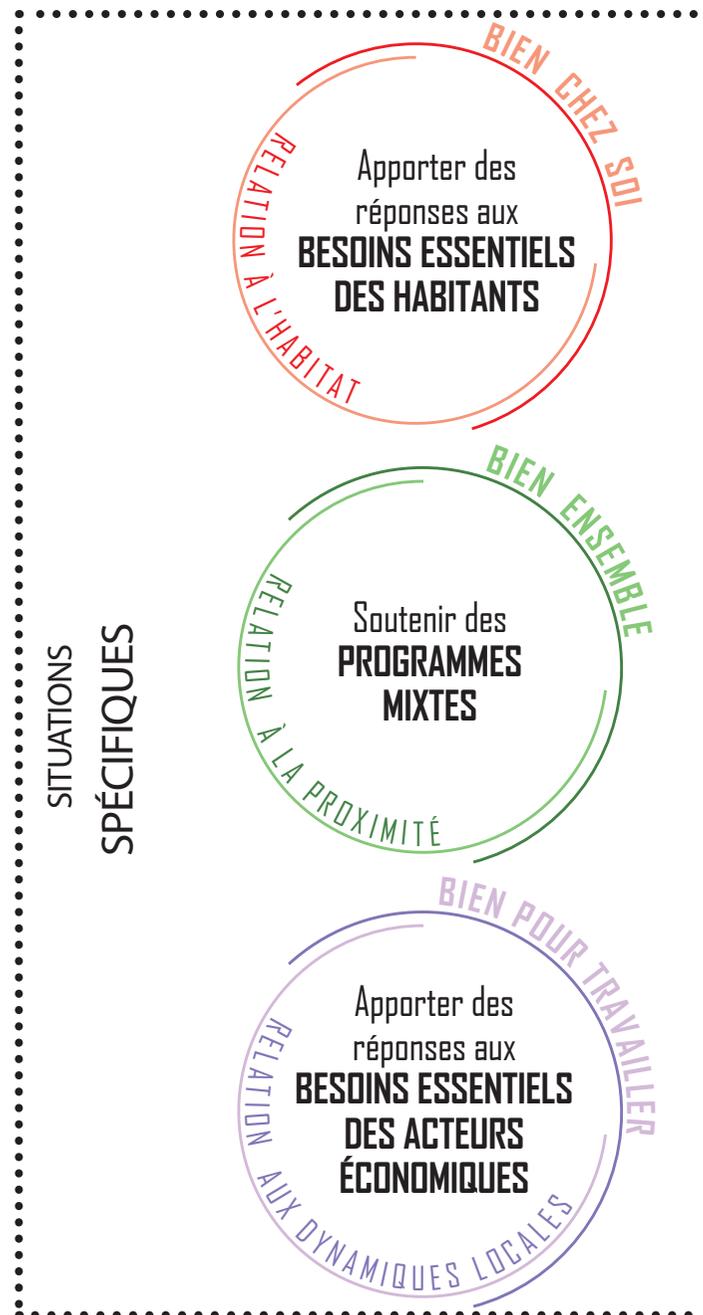


Qualité urbaine

Qualité paysagère

Qualité d'usage

Qualité architecturale



S'inscrire dans une logique de BÉNÉFICES



Interroger la pertinence de l'opération au regard de...

LOGIQUES D'IMPLANTATION -

Limitation des déplacements motorisés
Proximité des services/équipements
Insertion des formes, compacité

VULNÉRABILITÉ - RISQUES -

Marges de recul/Lisières
(phytosanitaire, incendie, préservation
des espaces naturels...)
Distance aux activités agricoles

UNE OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES -

Proposer de nouvelles façons de travailler,
d'habiter/cohabiter (intergénérationnel,
mutualisation, services communs, etc.)
Diversifier l'offre

MODES DE FAIRE/OUTILS/EXPÉRIMENTATION/INNOVATION -

Mode participatif/co-construction
Flexibilité/adaptation à l'évolution des modes de vie/usages
temporaires

RENFORCEMENT DU COLLECTIF -

Redynamisation du territoire
Renforcement des liens/partages
Solidarité
Services rendus aux habitants et
usagers (ceux qui sont là, ceux qui vont
arriver)

S'inscrire dans une logique de BÉNÉFICES

Affirmer la « valeur verte » du projet



IMPACT MINIMUM -

- Sobriété énergétique
- Pérennité des constructions
- Moindre imperméabilisation
- Végétalisation (îlots de fraîcheur)
- Économie des ressources
- Autoproduction énergétique

CONSTRUIRE AUTREMENT -

- Valorisation de la filière locale
- Modèle de production durable
- Réemploi
- Recyclage

SANTÉ -

- Qualité de l'air
- Distance aux activités nuisantes (bruit)

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION -

- Ventilation
- Orientation
- Isolation
- Choix des matériaux

DIMENSION SOUTENABLE -

- Coûts/gestion/entretien
- Valeur/intensité des usages
- Cycle de vie

S'inscrire dans une logique de BÉNÉFICES

Adapter l'offre aux attentes des habitants



BIEN-ÊTRE -

Luminosité
Surface extérieure privative
Proximité d'espaces verts
Calme

TRANQUILLITÉ -

Circulation des habitants
Recherche d'intimité
Solidité des ouvrages

CONFORT -

Thermique été/hiver
Acoustique
Volumes/distribution

VALORISATION DU PATRIMOINE -

Esthétique
Identité
Retour sur investissement

S'inscrire dans une logique de BÉNÉFICES



Adapter l'offre aux attentes des acteurs

BUREAU/COMMERCE/INDUSTRIE/LOGISTIQUE/ARTISANAT

BIEN-ÊTRE -

Luminosité
Surface extérieure
Espaces
Thermique été/hiver

INTÉGRATION -

Compacité
Esthétique/Identité
Retour sur investissement
Sécurité/Environnement

ACCESSIBILITÉ -

Cheminements doux, transports collectifs
Stationnement
Visibilité
Connexions grands axes/infrastructures
Proximité ressources/partenaires/sous-traitants

EFFICACITÉ -

Volumes
Distribution
Évolutivité

S'inscrire dans une logique de BÉNÉFICES

Partager les usages mixtes du projet



COHABITATIONS -

Fonctionnelles
Partages des besoins
(stationnements, espaces extérieurs,
services, matériels)
Organisations des usages
Gestions temporelles

VALORISATION DU PATRIMOINE -

Esthétique
Identité
Retour sur investissement

BIEN-ÊTRE -

Luminosité
Surface extérieure privative
Proximité d'espaces verts
Calme

HYBRIDATION -

Réversibilité
Évolutivité (se laisser des marges
de manœuvre)
Multi-services/thématiques

Mode de lecture des fiches de cas

PROCESSUS
DENSIFIER/RECYCLER/RENOUVELER/DÉVELOPPER

NOM DE L'OPÉRATION

DESCRIPTION DU CONTEXTE/PROJET

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu/Année
Maître d'ouvrage/Opérateur
Maîtrise d'œuvre
Taille parcelle
Nombre de logements/activités
Surface de plancher
Densité brute/densité observée sur le territoire
Coût m²
Opération subventionnée
Prix acquisition foncier/immeuble

PHOTO

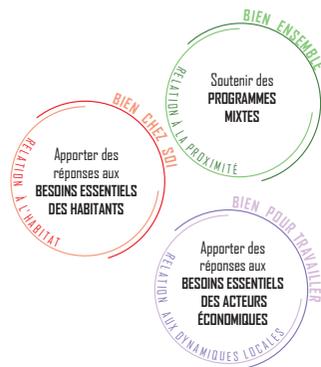
PLAN DE MASSE/VUE PROJET

PHOTO

PLAN DE SITUATION

DESCRIPTION THÉMATISÉE

BIEN ÊTRE -
Xxxx
TRANQUILLITÉ -
Xxxx
CONFORT -
Xxxx
VALORISATION DU PATRIMOINE -
Xxxx



Fonction urbaine type

DESCRIPTION THÉMATISÉE

IMPACT MINIMUM -
Xxxx
CONCEPTION -
Xxxx
CONSTRUIRE AUTREMENT -
Xxxx
DIMENSION SOUTENABLE -
Xxxx
SANTÉ -
Xxxx



DESCRIPTION THÉMATISÉE

IMPLANTATION -
Xxxx
OFFRE -
Xxxx
VULNÉRABILITÉ -
Xxxx
INNOVATION -
Xxxx
OUTILS -
Xxxx



Enjeux transversaux

RÉINVESTIR LE BÂTI EXISTANT - Faire revivre le patrimoine local.

LA FONDERIE de BERNOS-BEAULAC

Bernos-Beaulac est une commune située à une dizaine de kilomètres au sud de Bazas. Tout proche du cœur de bourg et situé dans un cadre champêtre, le projet s'inscrit dans une bâtisse datant du XIX^e qui accueillait les logements des ouvriers de l'ancienne fonderie locale. Le terrain est bordé au nord par le chemin de l'abreuvoir qui longe un vaste espace public paysagé; côté bâtisse un espace tampon marqué par des plantations arbustives forme un écran de verdure. Au sud, il est délimité par un espace boisé qui s'étend jusqu'aux berges de la rivière du Ciron; à l'arrière, le terrain en herbe descend en pente douce. Le bâti en pierre s'étire pratiquement sur toute la longueur du terrain.

Laissés à l'abandon depuis des années, le foncier et la bâtisse ont été cédés au bailleur social Gironde Habitat qui a porté le projet de revalorisation de l'ensemble : réhabilitation et extension de la construction existante afin de réaliser six logements - maisons en duplex - (1 T2, 2 T3, 3 T4) avec jardins privés.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : **Bernos-Beaulac**

Nombre d'habitants de la commune : **1 135** (source INSEE : 2020)

Année : **2017**

Maître d'ouvrage : **Gironde Habitat**

Maître d'œuvre : **Dominique Lambert architecte**

Nombre de logements : **6 logements individuels locatifs sociaux**

Surface de plancher : **491 m²**

Coût m² : **1 390 €/m², soit un total de 682 700 € HT**

Opération subventionnée : **Département 150 000 € (6 prêts locatifs aidés d'intégration -PLAI- en acquisition - amélioration), Gironde Habitat 121 734 € fonds propres + 531 074 € prêts, Région 40 000 € et État 24 000 €.**

Prix acquisition foncier : **1 € symbolique (pour le bailleur)**

BIEN-ÊTRE

- Un cadre de vie champêtre bénéficiant d'aménagements paysagers récents.
- Des logements lumineux avec de nombreuses ouvertures.
- Des espaces extérieurs privés pour chaque logement délimités par des clôtures grillagées et plantées.
- Deux annexes indépendantes en plus : à l'avant un local vélos et poubelles, à l'arrière un abri de jardin/cellier extérieur.

TRANQUILLITÉ

- Les accès principaux aux logements se font depuis le chemin de l'abreuvoir. Un chemin piéton communal permet d'accéder à l'arrière des jardins par un portillon.

CONFORT

- Réfection de la toiture, isolation intérieure et matériaux respirants (chaux naturelle).



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Sur la façade nord, les ouvertures d'origine ont été conservées et ponctuellement agrandies avec des menuiseries bois et volets battants. La façade sud qui bénéficiait de très peu d'ouvertures a fait l'objet de nouveaux percements afin d'intégrer des baies vitrées côté jardin.
- Les murs de façade ont été ravalés dans le respect de l'architecture des lieux : réalisation d'enduits à la chaux naturelle colorés ocre clair, et des encadrements de fenêtre au badigeon blanc cassé.



© Crédits photo : Dominique Lambert

IMPACT MINIMUM

- Préservation des végétations existantes et plantations complémentaires.
- Conservation de la trame bâtie d'origine.
- Une optimisation des espaces et une insertion des logements dans la bâtisse d'origine avec une extension qui s'intègre parfaitement à la forme initiale.
- Une moindre imperméabilisation de la parcelle, réduite aux espaces de circulation des voitures et accès aux logements.

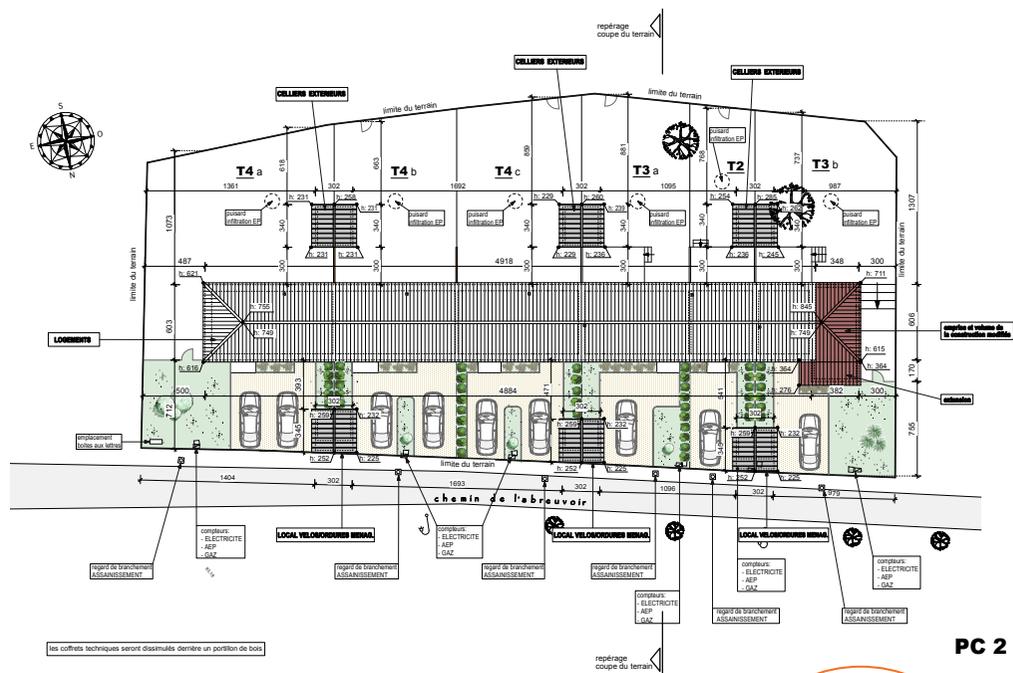
SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Utilisation de matériaux sains et locaux (bois, chaux naturelle).
- Des logements bien isolés et ventilés.



CONSTRUIRE AUTREMENT

- Dans le cadre de la réhabilitation, 516 heures ont été réalisées en chantier d'insertion.



Plan : Dominique Lambert

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- La proximité du site avec le cœur de bourg et ses aménités, et des espaces récréatifs aménagés au nord.



OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Une offre de logements sociaux adaptée au territoire, pour des familles et petits ménages.

RENFORCER LE COLLECTIF

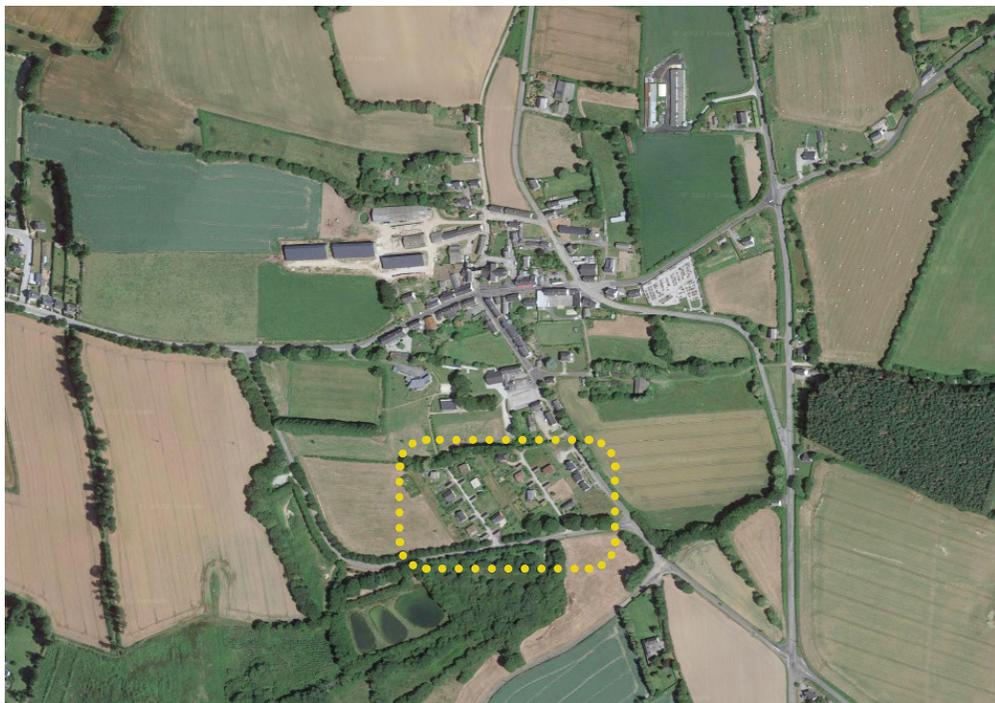
- L'accueil de jeunes ménages pour redynamiser le bourg.

EXTENSION MAITRISÉE D'UN BOURG - Un lotissement durable et responsable

ÉCO-LOTISSEMENT OGLENN AR VOURCH

L'éco-lotissement Oglenn Ar Vourch est situé en extension du bourg de Silfiac, une commune rurale du centre Bretagne. En voie de désertification jusqu'en 1995, différents projets ont été menés par la commune pour une redynamisation du bourg basés sur l'éco-tourisme vert et soutenus par une politique volontariste d'aménagement foncier engagée en matière d'agriculture, d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de mise en valeur du patrimoine environnemental.

Le projet d'éco-lotissement est le fruit d'une sensibilisation de l'équipe municipale et de groupes de réflexion (1/3 d'habitants de Silfiac, 1/3 de personnes-ressources extérieures, 1/3 d'élus) ayant travaillé sur différents thèmes (l'énergie, l'eau, les jardins familiaux, l'accueil de nouveaux habitants). Ils ont ainsi défini les actions et les aménagements à mettre en œuvre pour que l'opération atteigne des objectifs vertueux. Un cahier des charges précis, plus incitatif que contraignant, a été élaboré pour assurer le respect des principes de développement durable.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Silfiac (56 480)

Nombre d'habitants : 478 (source INSEE : 2020)

Année : 2006

Maître d'ouvrage : Commune de Silfiac

Maître d'œuvre : Bernard Menguy

Taille de la parcelle : 20 600 m²

Nombre de logements : 15 lots (571-745 m²) + jardin partagé

Coût m² : 12 € HT/m² le prix de vente (inclus : cuve de récupération d'eaux pluviales installée, aire de stationnement stabilisée, branchement au réseau d'eaux usées)

Opération subventionnée : dispositif Eco-FAUR (100 000 € + fond de concours à hauteur de 50 %)

Prix acquisition foncier : 16 000 €

BIEN-ÊTRE

- Chaque maison dispose d'un jardin de 500 m² environ, préplanté avec des arbres fruitiers (pommiers, poiriers). Les limites séparatives sont également plantées.

TRANQUILLITÉ

- Des sentes piétonnes permettent de cheminer en sécurité jusqu'au cœur de bourg.
- Les parkings sont situés aux abords du lotissement pour y réduire la circulation des voitures.

CONFORT

- Les propriétaires ont été encouragés à développer des habitats HQE; des matériaux d'isolation performants et respirants ont été utilisés.

VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Un cahier de prescriptions architecturales et paysagères a été élaboré par la commune et son architecte-conseil fixant le cadre des réalisations individuelles et prohibant le style néo-régionaliste local ainsi que l'utilisation de certains matériaux conventionnels (béton, menuiseries ou bardage en PVC...).





© Crédits photo : Bruded



Plan de masse : B. Menguy architecte

IMPACT MINIMUM

- Les parcelles ont été vendues avec des cuves de récupération d'eau de pluie enterrées.
- Les voiries sont semi-poreuses (à base de sable et chaux) et équipées de fossés pour faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement.
- Des matériaux ont été fournis pour la construction des garages dont les emplacements sont prévus pour chaque lot.

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- L'espace constructible de chaque lot a été délimité pour favoriser une orientation bioclimatique.

DIMENSION SOUTENABLE

- Maisons évolutives.
- Prix de terrain « aidés » par la commune.
- Coûts maîtrisés.



CONSTRUIRE AUTREMENT

- Constructions en bois, en paille et en brique monomur.
- Installation de capteurs solaires thermiques (production d'eau chaude sanitaire) recommandée ainsi que des dispositifs de production d'énergies renouvelables (bois, géothermie, solaire).
- Les cuves de récupération d'eau de pluie ont été fournies et installées par la commune.

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- L'implantation des maisons a été pensée afin de minimiser l'impact des constructions les unes par rapport aux autres (orientation sud-sud-ouest, pas de mitoyenneté, pas d'ombres portées...).
- Le lotissement est situé dans un cadre champêtre et à proximité des services (école, épicerie, mairie).

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Un éco-hameau encourageant des modèles constructifs durables et écologiques.

RENFORCER LE COLLECTIF

Un jardin partagé en cœur de site, géré par une association est ouvert à l'ensemble des habitants de la commune.



MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

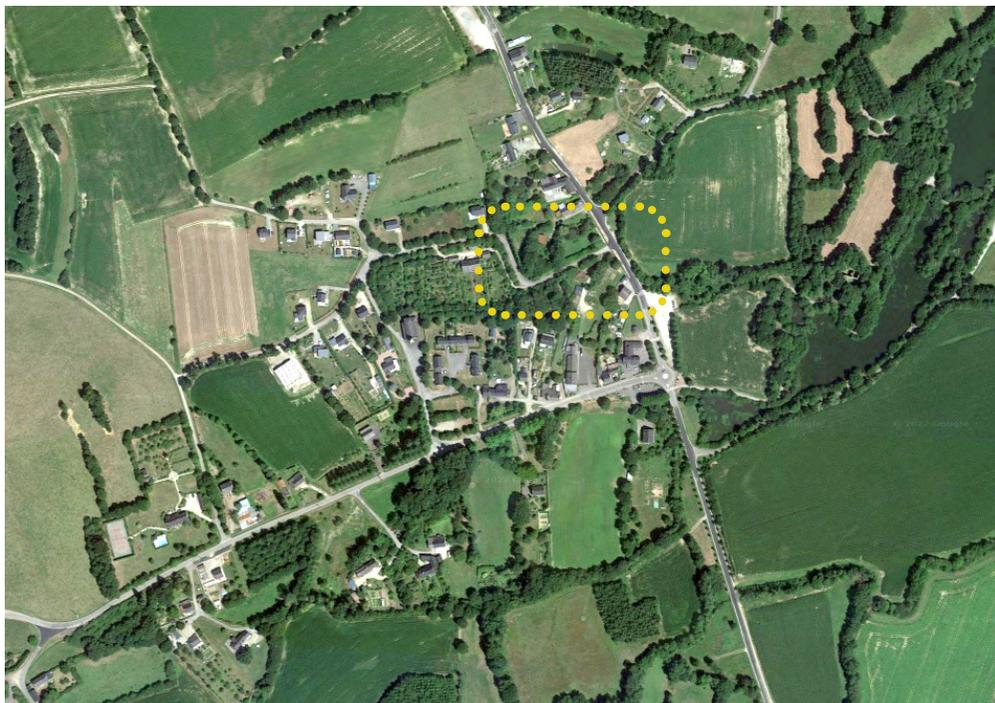
- Participatif/autoconstruction.
- Maisons évolutives.

DÉVELOPPEMENT RÉVERSIBLE & PARTICIPATIF - Des formes d'habiter temporaires et frugales

HAMEAU LÉGER DU PLACIS

Saint-André-Des-Eaux est une petite commune des Côtes-d'Armor, située à dix kilomètres au sud de Dinan. La commune qui possède une parcelle constructible de 4 700 m² en centre bourg comprenant une longère à rénover, envisageait l'aménagement d'un lotissement conventionnel. Ce projet mettait en péril les atouts paysagers du site qui comprend des talus avec de beaux chênes.

À partir de 2020, la nouvelle municipalité réfléchit à un projet plus intégré à l'environnement, ayant pour ambition d'offrir d'autres manières d'habiter et de répondre aux besoins locaux d'accueil de nouveaux habitants. En 2021, grâce à la volonté municipale et à un collectif de jeunes ménages souhaitant s'investir dans la vie du bourg, le hameau léger voit le jour. Le projet comprend à la fois l'implantation d'habitats à faible empreinte écologique et la reprise du dernier commerce local, un café, ce qui permet aux nouvelles familles de s'intégrer de manière pérenne dans la vie communale.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Saint-André-Des-Eaux (22360)

Nombre d'habitants : 387 (source INSEE : 2020)

Année : 2021

Maître d'ouvrage : Commune de Saint-André-Des-Eaux

Maître d'œuvre : Groupement d'habitants

Taille de la parcelle : 4 700 m²

Nombre de logements : 8 habitats légers et un bâtiment commun

Surface de plancher : variable selon les habitations

Coût m² : entre 10 000 et 60 000 € selon les logements

Opération subventionnée : 70 % pour les travaux du café (montant total 250 000 €)

Prix acquisition foncier : bail emphytéotique de 80 ans, loyer de 5 000 €/an pour l'ensemble + 150 000 € pour les aménagements (salle commune, parking, abris vélos..)

BIEN-ÊTRE

- Répartition des emplacements en fonction des besoins de chaque ménage : taille, orientation (ensoleillement/ombre), espaces verts, intimité.

TRANQUILLITÉ

- Des emplacements plus ou moins exposés et ouverts au collectif selon les attentes de chacun.
- Une intimité créée par la composition paysagère et les plantations qui délimitent les espaces.

CONFORT

- Habitats HQE ; utilisation de matériaux d'isolation performants.

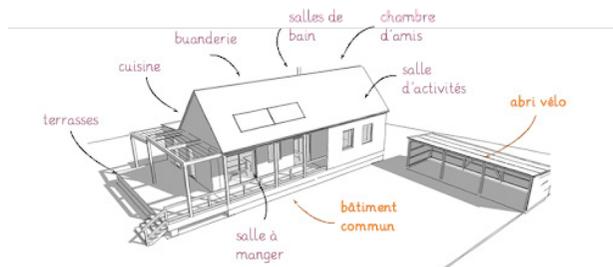


VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Une charte paysagère et architecturale a été écrite par le collectif de résidents, définissant un cadre commun d'intentions, réalisations, protections : organisations spatiales, recommandations architecturales, préservations et entretien des espaces plantés.
- Consultation de l'ABF pour avis sur les projets : la construction du bâtiment commun respecte les codes de l'habitat vernaculaire.



© Crédits photo : Hameau Léger du Placis



IMPACT MINIMUM

- La préservation des végétations existantes et des plantations complémentaires.
- La mutualisation du stationnement (adaptation du PLU).
- Des logements compacts et petits correspondant à des aspirations frugales.
- Une composition de l'opération qui tient compte et préserve au maximum les arbres et talus en place.

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- L'utilisation de matériaux locaux, légers, réutilisables si l'habitat est déconstruit.

DIMENSION SOUTENABLE

- Des habitats de petites dimensions, évolutifs, pour moins de matériaux de construction et moins de consommation énergétique.
- Un faible coût de sortie.



CONSTRUIRE AUTREMENT

- Certains habitats réversibles/démontables ont été conçus en partenariat avec des étudiants de l'ENSA de Nantes.
- Constructions manportables : pas besoin de grue ni d'engin de levage pour la construction.
- Autonomie énergétique de chaque logement.

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Un cadre de vie paysager privilégié; situé à proximité d'espaces naturels ouverts à tous (lacs, jardins familiaux), proche du cœur de bourg.
- Une densification future possible de la parcelle, pour des espaces à partager et une évolution dans le temps.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Permettre à une population jeune et dynamique de s'implanter sur un territoire attractif et faire profiter des petites communes d'un renouveau (reprise de commerces, maintien des services...).
- Un bâtiment commun répondant à des besoins collectifs : buanderie, cuisine, chambre d'amis et sdb, salle d'activités, salle à manger...



MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- La location du terrain et la propriété du bâti.
- Participatif/co-construction
- La gestion du café se fait par une SCIC (société coopérative d'intérêt collectif), permettant une implication collective dans l'offre de service et une gestion durable dans le temps.

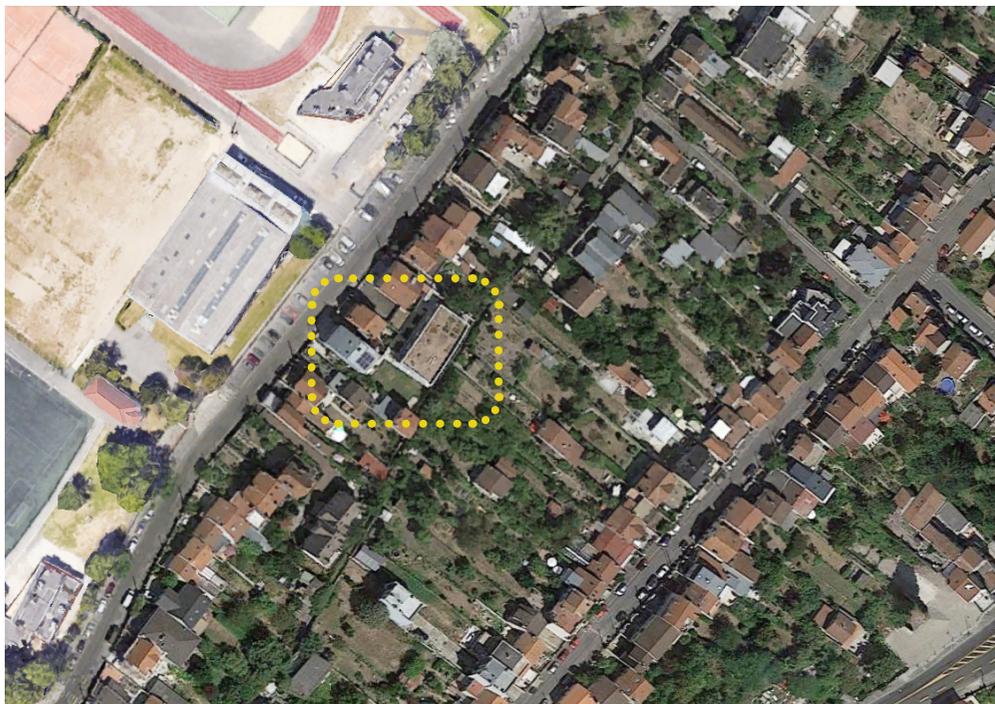
RENFORCER LE COLLECTIF

- Une gouvernance partagée : vie collective, mutualisation des espaces et équipements, liens sociaux forts et lutte contre l'exclusion.

DENSIFICATION D'UNE PARCELLE EN AUTOPROMOTION - Imaginer sa manière de cohabiter.

HABITAT PARTICIPATIF À ROMAINVILLE

Au cœur d'un tissu résidentiel pavillonnaire au calme, à Romainville (commune proche de Paris), six familles ont trouvé le lieu pour concevoir et réaliser leur projet résidentiel commun : des espaces de vie individualisés, des espaces d'usages collectifs (jardins/buanderie/atelier), un espace partagé (une pièce en plus) et un garage à vélos. La densification de la parcelle en drapeau a permis d'intégrer six logements dans deux bâtiments séparés par un jardin. Depuis la rue, le premier bâtiment se distingue par une architecture contemporaine à la couleur vert amande ; il abrite au rez-de-chaussée le garage vélos et une buanderie ainsi que deux appartements aux étages. Viennent ensuite un jardin collectif et quatre maisons en bande avec leurs jardinets desservis par une allée plantée. Un escalier adossé à ce deuxième corps de bâtiment permet d'accéder à un jardin suspendu partagé. Cette réalisation illustre un compromis réussi entre des contraintes économiques et écologiques qui poussent des ménages à penser leurs cadres de vie différemment : pouvoir accéder à un cadre de vie résidentiel individuel de qualité, concrétiser une forme d'engagement de rationalité (compacité/densité/sobriété), et faire vivre au quotidien la notion de partage (des espaces communs conviviaux et utiles).



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : **Romainville**

Nombre d'habitants : **31 469** (source INSEE : 2020)

Année : **2020**

Maître d'ouvrage : **Les habitants constitués en SCIA**

Maître d'œuvre : **Atelier de l'Ourcq**

Taille de la parcelle : **772 m²**

Nombre de logements : **6 logements (2 appartements et 4 maisons) + 1 espace partagé**

Surface de plancher : **SHAB privative 573 m² + SHAB collective 68 m²**

Coût : **1,07 M€ HT, 4 000 €/m²**

BIEN-ÊTRE

- Les logements bénéficient de grandes baies vitrées (luminosité/vues dégagées).
- Chaque logement dispose de balcons et/ou espaces extérieurs privatifs (jardinets/terrasses).
- Les volumes intérieurs sont généreux (hauteurs sous plafond).

TRANQUILLITÉ

- Au sein des appartements, les pièces de nuit donnent sur la rue alors que les pièces de jour s'ouvrent sur le jardin partagé, avec un filtre de loggias.
- Les maisons sont en duplex inversé : pièces de vie à l'étage afin de bénéficier de vues dégagées et de lumière ; les chambres situées au RDC sont moins ensoleillées, mais s'ouvrent sur des jardinets intimes.



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Le bâtiment sur rue, avec sa toiture à deux pentes, reprend le gabarit des pavillons alentour.
- La teinte choisie (vert amande) s'harmonise avec celles des constructions voisines et reprend le blanc conventionnel pour les encadrements de fenêtre et les modénatures.
- Les bâtiments sont compacts et bien intégrés dans l'environnement du tissu pavillonnaire.



Axonométrie : Atelier de l'Ourcq

© Crédits photo : Clément Guillaume

IMPACT MINIMUM

- Une optimisation et la compacité des constructions (densité) pour un maximum d'espaces perméables (jardin/jardinet).

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Des logements traversants et bien ventilés.
- Une toiture végétalisée (fraicheur et isolation).

DIMENSION SOUTENABLE

- Des espaces partagés, des espaces d'usage en plus pour un entretien et un coût d'investissement moindre pour les propriétaires.



LOGIQUES D'IMPLANTATION

- La proximité du centre-ville de la commune et des équipements du quotidien (complexe sportif, cinéma, équipements de santé).

RENFORCER LE COLLECTIF

- Une programmation au service du vivre ensemble, mais aussi favorisant les familles : offrir des espaces et des motifs de rencontres collectives, et la possibilité de s'extraire du groupe pour se retrouver dans l'intimité. La salle commune et son prolongement en terrasse sont la polarité forte : une sorte de place au cœur du dispositif résidentiel.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- La pièce en plus offre de multiples usages (chambre d'invités, pièce de travail, pièce de jeux).



MODES DE FAIRE/OUTILS/EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

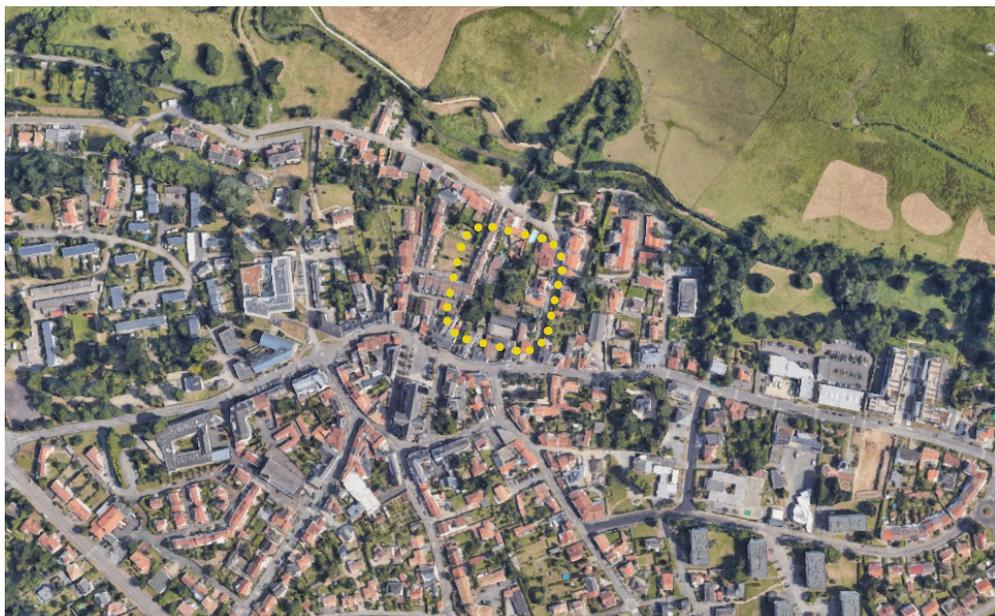
- Participatif/co-conception.
- Le projet et son montage opérationnel représentent un modèle possible de développement urbain porté par de petits collectifs d'habitants : rechercher des financements, développer le projet, piloter la réalisation...

RESTRUCTURATION ET REQUALIFICATION EN CENTRE-BOURG - Conforter une offre mixte en cœur de village.

AD ALTA

Ad Alta («Vers les hauteurs») est une opération mixte (logements sociaux et activité commerciale) réalisée à Bouguenais, commune située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Nantes. Le projet s'est développé sur le site de l'ancienne école Notre-Dame, proche du centre bourg et de ses aménités, surplombant la vallée sud de la Loire. En 2014, la commune achète le terrain et ses bâtiments pour un montant in fine supérieur à son prix de revente; elle souhaite porter un projet ambitieux de requalification-densification urbaine et proposer une offre résidentielle et commerciale adaptée aux besoins communaux. À la suite d'un appel à projets lancé en 2017 par Nantes Métropole, l'équipe de Tact architectes est retenue avec un projet proposant de conserver et réhabiliter les bâtiments de l'ancienne école tout en intégrant de nouvelles constructions. Le cœur du projet repose sur l'aménagement d'une venelle piétonne traversante permettant de désenclaver le site, d'offrir des espaces de rencontre, de desservir les logements et de dégager une percée connectant le bourg vers la vallée sur un dénivelé de quinze mètres.

23 logements ont ainsi été réalisés, dont six sont destinés à des personnes âgées. Le local commercial prend place en front de rue, en partie haute du site. L'ensemble révèle une unité et une grande qualité en raison de l'attention portée à l'histoire du site et à la volonté d'intégrer le projet tout en intensifiant le tissu urbain existant.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : **Bouguenais**

Nombre d'habitants : **20 450** (source INSEE : 2020)

Année : **2022**

Maître d'ouvrage : **Atlantique Habitations**

Maître d'œuvre : **Tact architectes**

Taille de la parcelle : **2 527 m²**

Nombre de logements : **23 logements intergénérationnels (8 sociaux, 6 seniors, 9 abordables) et un commerce (fleuriste)**

Surface de plancher : **logements : 1 668,8 m² SP (905,5 m² créés/763,3 m² réhabilités), commerce : 73,5 m² SU**

Coût : **3 567 664 € HT**

Opération subventionnée : **foncier revendu avec moins-value de 210 000 € au bailleur (afin de garantir la réalisation d'une opération complexe et ambitieuse)**

Prix acquisition foncier : **520 000 € (foncier + bâtiments-écoles)**

BIEN-ÊTRE

- Des logements avec un espace extérieur privatif (jardinetts, cours ou terrasses) ou une grande verrière avec vue dégagée.
- Des volumes généreux et lumineux.
- Une composition des espaces pour que chacun puisse vivre son logement « comme une maison ».
- Une implantation des logements cherchant à préserver l'intimité : épaisseurs des transitions, qualité des espaces extérieurs, clôtures, connexions.
- La composition du végétal au service de la qualité des espaces.

COHABITATIONS

La traversée piétonne prend des fonctions et des formes variées : espaces plus ou moins larges, abrités sous des porches, plantés, seuils des logements, lieux de rencontre, espaces de jeux, de circulation.

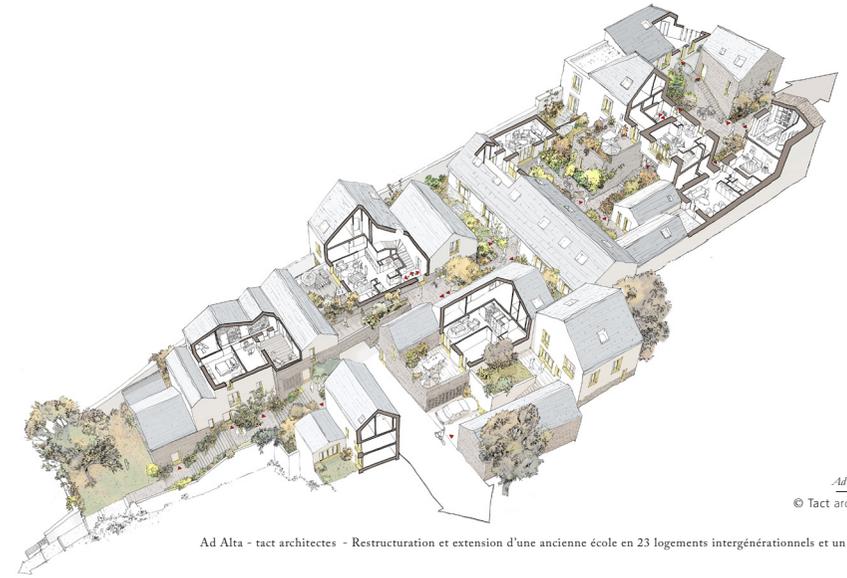


VALORISATION DU PATRIMOINE

- Les nouvelles constructions reprennent les codes de l'architecture traditionnelle locale (formes, matériaux) tout en assumant une forte contemporanéité (taille des ouvertures, composition des matérialités, association de couleurs neutres, traitement des espaces extérieurs/seuils).
- Les murets anciens de clôture rappellent les limites du site d'origine, conjugués à des plantations et des espaces aux traitements plus minéraux.



© tact architectes



-Ad Alta 2022

© Tact architectes

Ad Alta - tact architectes - Restructuration et extension d'une ancienne école en 23 logements intergénérationnels et un fleuriste

IMPACT MINIMUM

- L'imbrication de formes bâties qui suivent le dénivelé afin de minimiser la déclivité du terrain.
- Une posture de sobriété énergétique résolument tournée vers le réemploi des constructions existantes et le « faire avec l'existant » (topographie, bâtiments, murets, végétaux en place...).
- La recherche de préservation des plantations existantes et des plantations complémentaires pour rafraîchir le cœur d'îlot.

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

Des logements traversants disposant de larges ouvertures (ensoleillement, ventilation, vues).



CONSTRUIRE AUTREMENT

Une pérennité affirmée dans la réalisation et le choix de matériaux durables (briques de terre cuite, menuiseries en aluminium, pavages, tuiles, serrurerie sur-mesure, signalétique en lettrage métal, sonnette en laiton, etc.).

DIMENSION SOUTENABLE

Un projet qui mise sur l'intensité d'usage des communs (rue centrale active).

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- La proximité des services et aménités du cœur de bourg.
- Des formes compactes, s'intégrant au tissu environnant et offrant de grandes qualités d'espaces habitables.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Une variété de situations habitées (individuel, intermédiaire, collectif).
- Des tailles de logements du T2 au T5 pour répondre à des situations résidentielles diverses (personnes âgées, familles, petits ménages).
- Un programme mixte et intergénérationnel.



RENFORCER LE COLLECTIF

- La rue centrale constitue un espace ouvert et partagé par les habitants et avec l'ensemble du quartier. Une servitude de passage public permet à tous de venir déambuler au sein de l'opération.
- Un potager-verger est prévu à l'usage de la communauté des habitants et des voisins du site.

HABITAT PARTICIPATIF DANS UN ENSEMBLE PATRIMONIAL - L'intergénérationnel en centre ancien

LE JARDIN SUR LE TOIT

Le projet s'est inscrit dans le cadre du plan de rénovation et de dynamisation de La Réole 2020, commune située à l'est du département de la Gironde. Le site est au cœur de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), sur un foncier complexe liant trois parcelles imbriquées sur un dénivelé de sept mètres. L'objectif pour la commune était de porter un projet à caractère expérimental. Un collectif d'habitants souhaite concrétiser leur programme comprenant des logements participatifs, des espaces mutualisés (salle commune, atelier, salon d'hiver). Le bailleur social Gironde Habitat a piloté l'opération d'ensemble, intégrant les fortes contraintes et les ambitions de chacun.

Le collectif de maîtrise d'œuvre retenu a réalisé un travail d'éco-conception et d'intégration de l'opération dans son environnement bâti en composant subtilement avec sa topographie par un jeu de passerelles/coursives/accès aux logements paysagers. L'insertion de l'ensemble au sein des constructions avoisinantes qui comprend la préservation d'un mur d'enceinte en pierre haut de six mètres datant du XIII^e siècle traversant la parcelle et la conservation d'une façade remarquable en pierre de taille sur rue. Une venelle publique plantée a été créée afin de traverser le cœur de l'îlot et de distribuer l'accès aux logements, réinterprétant les anciens passages au sein des tissus urbains médiévaux.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : La Réole

Nombre d'habitants : 4351 (source INSEE : 2020)

Année : 2021

Maître d'ouvrage : Gironde Habitat

Maître d'œuvre : Dauphins architectes, 180 Degrés Ingénierie, Intech, Emacoustic, Jean-Pierre Delomenie, Atelier Physalis.

Taille de la parcelle : 780 m²

Nombre de logements : 10 logements participatifs et espaces mutualisés

Coût : 2 M€ HT, 2574,35 €/m²

Opération subventionnée : convention-cadre État, ANAH, Région N-A, Département Gironde, ville

BIEN-ÊTRE

- Les logements bénéficient d'espaces extérieurs investis à différents degrés : privatifs (loggias), semi-privatifs (coursives et passerelles), espaces partagés.
- Les façades en ossature bois remplies en béton de chanvre et enduites de chaux permettent de réfléchir la lumière à l'intérieur des logements, mais également des espaces extérieurs communs, favorisant le développement du végétal.
- Des plantations grimpantes parcourent les loggias ; les pieds de mur sont plantés d'arbres palissés ; les plantes d'ombres colonisent les cours.
- Sur le bâtiment central, un toit-terrasse planté à l'usage des habitants offre des vues sur la ville.



VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Le projet respecte la ZPPAUP et les codes de l'architecture vernaculaire locale : utilisation mixte du bois, enduits à la chaux laissant apparaître la pierre ponctuellement. Des volets battants en bois, des ouvertures en demi-lune rappellent les constructions adjacentes.
- Le projet a composé entre réalisation contemporaine et préservation (mur d'enceinte classé au titre des Monuments Historiques et façade remarquable rue Gambetta).



Axonométrie : Dauphins architectes
 © Crédits photo : Dauphins architectes

IMPACT MINIMUM

- Des logements compacts, intégrés à la densité du tissu urbain existant.

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Une isolation performante grâce à la qualité des matériaux biosourcés utilisés.
- Un modèle constructif à ossature bois recouvert d'un béton de chanvre isolé en laine de bois et enduit à la chaux et l'utilisation de chaux-chanvre projeté sur les murs en pierre existants pour conserver les propriétés perspirantes de ces murs. Les planchers séparatifs entre logements sont également en bois.



DIMENSION SOUTENABLE

- L'utilisation de matériaux durables et le recours à des artisans locaux.
- Des logements adaptés au site et au climat du lieu pour un confort de vie au quotidien, et une économie des ressources et des charges pour les locataires.

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Une opération qui conjugue à la fois les lieux de vie communs et l'intimité des ménages avec des espaces de regroupement possible du collectif d'habitants.

RENFORCER LE COLLECTIF

- Une charte d'engagement a fixé les valeurs communes au collectif de résidents.
- Une programmation d'espaces partagés au cœur de l'opération pour faire vivre les relations de voisinage et la cohabitation de tous.



MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Logements d'habitats participatifs impulsés par les futurs locataires.
- Projet d'ensemble conçu en concertation avec les riverains.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Logements intergénérationnels.

HABITAT PARTICIPATIF AUTOPROMOTION POUR PERSONNES AGÉES - Vieillir ensemble

TEPATOUTSEUL

L'opération est située au sein de la ZAC de Boisville à Mainvilliers, une commune à l'ouest de l'agglomération de Chartres.

Le groupe (quatre familles retraitées) s'est constitué à partir d'une formation au CAUE de l'Eure pilotée par l'association l'Echo-Habitants.

Le projet développe des logements avec espaces à mutualiser (maison commune, jardin...) selon des valeurs partagées : bien vieillir dans la solidarité, l'écoute et le respect mutuels, l'entraide, l'accueil, l'ouverture aux autres et la tolérance, l'humour.

Il s'est agi de préserver à la fois le maximum d'autonomie en fin de vie, les besoins de solitude et le rythme de chacun. Des espaces et des équipements sont mutualisés au sein du projet : une salle collective, une maison d'accueil, une buanderie, un cellier-cave, un garage, un atelier et un abri de jardin.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : **Mainvilliers** (28 300)

Nombre d'habitants : **11 186** (source INSEE : 2020)

Année : **2017**

Maître d'ouvrage : **Tépastoutseul SCIA**

Maître d'œuvre : **OSTINATO/B.A.BO**

Taille de la parcelle : **1 779 m²**

Nombre de logements : **4 maisons + 1 logement commun + espaces mutualisés**

Surface de plancher : **410 m²** (dont 60 m² pour la maison commune)

Coût : **950 000 € HT, 2 700 €/m²**

Opération subventionnée : **Prêt à taux zéro CARSAT (caisse de retraite) à 50 % du prix de revient + 5 % de subventions complémentaires**

Prix acquisition foncier : **Terrain offert par l'aménageur de la ZAC**



BIEN-ÊTRE

- Des logements de taille confortable pour des personnes seules ou en couple (72 m²) et aux normes PMR.
- Chaque logement bénéficie d'un jardin privatif.

CONFORT

- Des maisons individuelles de plain-pied en bande, ce qui permet un meilleur confort thermique.
- De larges ouvertures au sud permettent un bon ensoleillement et la luminosité des logements.

TRANQUILLITÉ

- Une opération en limite de la ZAC, proche d'un espace boisé, et en retrait de l'axe de circulation passant qui borde le nouveau quartier.





© Crédits photo : B.A.BO

IMPACT MINIMUM

- Habitats compacts répondant aux besoins des résidents.

SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Conception bioclimatique afin de faire bénéficier les logements de l'ensoleillement.
- Compostage.



LOGIQUES D'IMPLANTATION

- L'opération est implantée en limite de la ZAC, à proximité d'équipements sportifs et d'un équipement de santé.

RENFORCER LE COLLECTIF

- Une charte régit le fonctionnement de la vie collective : l'entraide est au cœur de la démarche, tout en préservant la vie privée de chacun.
- L'entretien des espaces collectifs se fait en commun.
- Les résidents partagent ponctuellement des repas.
- Des activités sont proposées par l'association qu'ils ont créée.
- Des espaces sont partagés (buanderie, potager/verger et maison commune).
- Un carport a été créé pour accueillir des activités ouvertes au voisinage : vide-grenier, accueil d'associations, cinéma en plein air, jeux.



MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Logements d'habitats participatifs impulsés par les futurs locataires.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Logements adaptés à une population cible : un projet pour bien vieillir ensemble conçu entre les résidents.

MIXITÉ FONCTIONNELLE VERTICALE - Travailler et habiter dans un même bâtiment.

IMMEUBLE AZUREA

L'immeuble Azurea a été construit sur la route de Canta Galet, un ancien site industriel situé à 1 km de la promenade des Anglais et à presque trois kilomètres de la Vieille Ville et de l'aéroport de Nice. Plusieurs bâtiments industriels et artisanaux, témoins de ce passé, sont encore présents autour et à proximité du nouveau bâtiment.

Le bâtiment comporte six niveaux. Les trois premiers sont dédiés aux locaux d'artisanat et les logements se développent sur les trois niveaux supérieurs, surmontés de combles habités.

Les places de stationnement dédiées aux artisans sont aménagées dans chacun des niveaux destinés à l'activité. Celles des logements sont regroupées dans le premier niveau destiné à l'habitation. L'accès à l'ensemble des parkings s'effectue par une même rampe à double sens.

Les espaces destinés à l'artisanat, aux niveaux inférieurs, assurent la continuité fonctionnelle avec l'existant, favorisant l'insertion du projet dans le paysage urbain.

L'architecture de la toiture permet également de rappeler l'histoire industrielle du site, tout en proposant une écriture contemporaine.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Nice

Année : 2019

Maître d'ouvrage : Riviera Réalisation (promotion privée)

Maître d'œuvre : Atelier LM

Taille de la parcelle : 2 882 m²

Programme : 1 400 m² de logements et 2200 m² de locaux d'artisanat

Surface de plancher : 3600 m² (1 400 m² logement + 2 200 m² artisanat)

Montant travaux : 4 M€ HT, 1111,11 €/m²

Opération subventionnée : -

Prix acquisition foncier : 1 301 427 €

COHABITATION

- La mixité fonctionnelle permet au quartier de vivre à différents moments de la journée, tout en optimisant les usages : les artisans en partie basse bénéficient d'un immeuble de qualité et les occupants des logements, en partie haute, d'une très bonne qualité d'usage.

HYBRIDATION

- Les locaux artisanaux présentent la capacité de devenir à terme des logements.

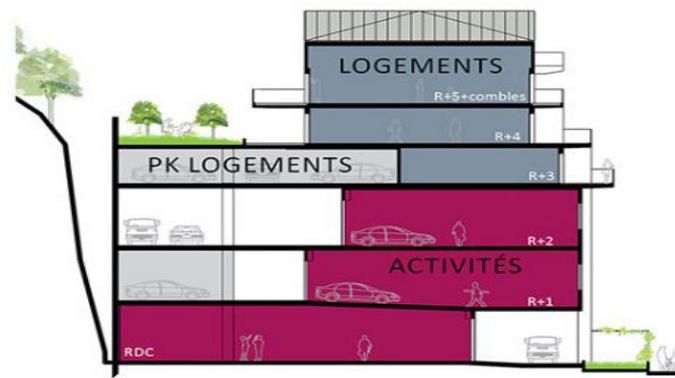
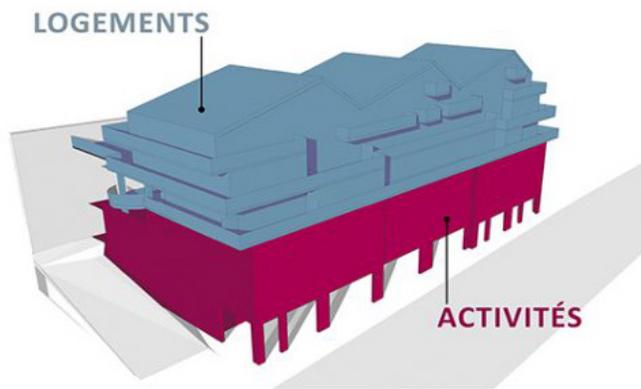


BIEN-ÊTRE

- Les logements, en retrait et en hauteur par rapport à la rue, bénéficient de grandes terrasses et/ou de grands jardins et d'un très bon ensoleillement, de la proximité à la végétation de la colline et des vues sur la mer.



© Crédits photo : Atelier LM



SANTÉ

- La création d'un étage destiné au stationnement entre les locaux d'artisanat et les logements permet de créer un espace tampon entre les deux fonctions et d'éviter la transmission aérienne du bruit.



SALUBRITÉ DE LA CONCEPTION

- Le développement des logements dans la partie haute de l'immeuble permet à ceux-ci de bénéficier d'une excellente ventilation naturelle.

IMPACT MINIMUM

- La végétalisation de la toiture sur la partie dédiée au stationnement a permis l'aménagement de jardins de grande surface favorisant la création d'îlots de fraîcheur.

LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Implantation dans un point de transition entre une zone résidentielle au sud et une zone d'activités au nord.
- Configuration de l'immeuble (artisanat en partie basse et logements en partie haute) profitant, au maximum, des caractéristiques topographiques du site.



OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Diversification de l'offre de locaux d'artisanat.
- Meilleure qualité architecturale des locaux d'activités.
- Optimisation et rationalisation de l'occupation foncière.

VULNÉRABILITÉ - RISQUES

- Situé au pied d'une colline arborée, le bâtiment a été implanté sur la parcelle en créant un espace tampon afin de le protéger des risques incendie et éboulement.

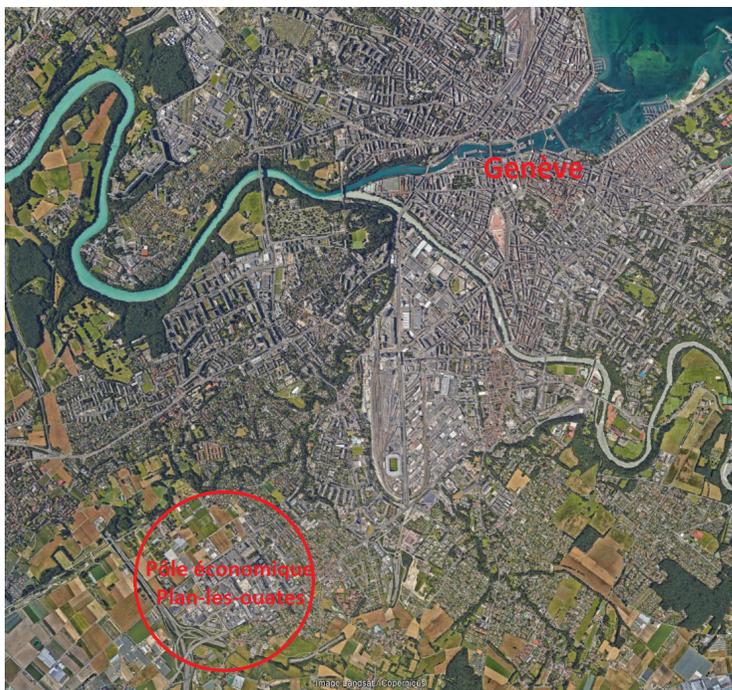
MUTUALISATION D'INFRASTRUCTURES ET DE SERVICES - Des espaces de travail flexibles et évolutifs

FACTORY 336

Le projet implanté au cœur du pôle économique de Plan-les-Ouates, au sud-ouest de la ville de Genève, à proximité de la frontière, propose l'aménagement de 1 200 m² d'ateliers partagés dédiés aux artisans au sein d'un bâtiment industriel existant de 10 000 m².

Les artisans qui s'y installent peuvent opter pour la configuration la plus adaptée à leurs besoins et à leurs capacités financières et choisir des ateliers de 32 m² à 128 m². Des box de stockage sont également disponibles à la location, entre 7 et 15 m². Il leur est également possible de louer des places de parking intérieures ou extérieures. Un parking à vélos est à disposition.

Les artisans bénéficient des infrastructures communes (monte-charges, points d'eau, étagères de rangement, salles de réunion et espace de convivialité - salon, détente et repas). Ils disposent aussi des nombreux services proposés dans un espace de travail et lieu de convergence situé au 2e étage (café, salle événementielle et de conférences, bibliothèque, salle récréative, salle de bien-être) et d'un centre de fitness au dernier étage du bâtiment.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Genève

Année : 2021

Maître d'ouvrage : Fondation pour les terrains industriels de Genève (FIT)

Maître d'œuvre : Atelier LM

Taille de la parcelle :

Programme : Aménagement d'ateliers partagés au sein d'un bâtiment industriel existant

Surface de plancher : 1 200 m²

COHABITATION

- Cohabitation dans un même bâtiment de différents types d'activités économiques.
- Mutualisation d'infrastructures et de services.

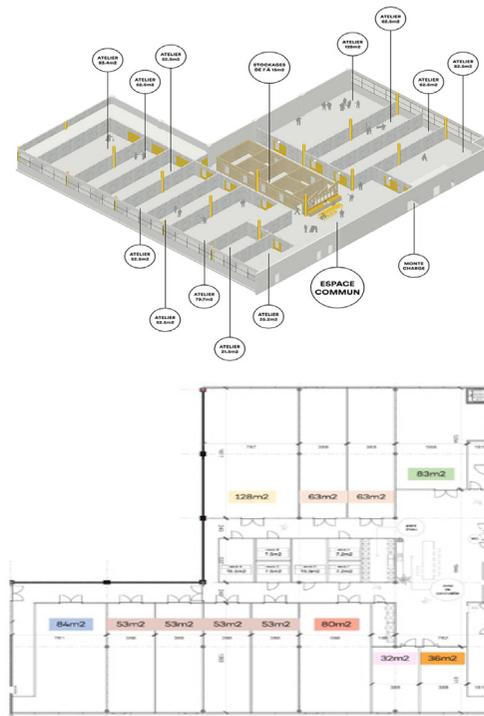
HYBRIDATION

- La surface des ateliers peut évoluer en fonction des besoins des artisans en regroupant deux ou plusieurs lots.
- L'espace actuellement dédié aux ateliers partagés peut évoluer vers d'autres types d'activités économiques moyennant très peu de travaux de réaménagement.

BIEN-ÊTRE

- Tous les ateliers bénéficient de lumière naturelle et d'une vue directe vers l'extérieur (ce qui reste rare dans les ateliers traditionnels).





LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Les artisans disposent de services et d'équipements au sein même du bâtiment, ce qui contribue à une réduction des déplacements.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- La possibilité d'offrir des ateliers aux surfaces modulables et des locaux annexes en option permet aux artisans d'aménager leurs espaces de travail en fonction de leurs besoins et de leur capacité financière et d'accompagner l'évolution de ceux-ci dans le temps.



RENFORCER LE COLLECTIF

- L'accueil de différents types d'activités au sein d'un même bâtiment et la mise à disposition de tous ses occupants d'espaces partagés favorisent les échanges et le développement de liens sociaux.

BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ DURABLES - Efficacité énergétique et environnementale

SOPREMA

Le site de la société Soprema à Pellouailles-Les-Vignes (Maine-et-Loire) est composé d'un bâtiment industriel et d'un bâtiment tertiaire construits, côte à côte, sur une parcelle à proximité du centre-bourg.

Des matériaux de construction et des procédés constructifs durables ont été employés : bardage bois à claire-voie, récupération d'eaux pluviales, panneaux photovoltaïques, étanchéité à l'air performante (0,20 m3/h. m²), isolation renforcée des locaux, murs végétaux, toitures végétalisées, toiture à face supérieure blanche réfléchive, places de stationnement avec dalles alvéolaires végétalisées, espaces libres végétalisés.

Les bâtiments sont compacts et les espaces de circulation en enrobé ont été limités au strict minimum. La surface des espaces verts en pleine terre représente un pourcentage élevé de la superficie des espaces libres de la parcelle.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Pellouailles-les-Vignes

Année : 2020

Maître d'ouvrage : SCI Les terres du Khatanga - SOPREMA

Maître d'œuvre : 3A Architecte REDOIS-SURGET

Taille de la parcelle :

Programme : 1 bâtiment industriel (production) + 1 bâtiment tertiaire (administration)



IMPACT MINIMUM

- Choix des matériaux et des procédés constructifs répondant à la volonté de réduire l'impact environnemental des constructions.
- Utilisation des grandes surfaces de toiture pour l'installation de panneaux photovoltaïques destinés à l'autoproduction énergétique.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- L'approche environnementale globale effectuée dans la conception de ce projet constitue un modèle reproductible dans la conception des bâtiments d'activité.

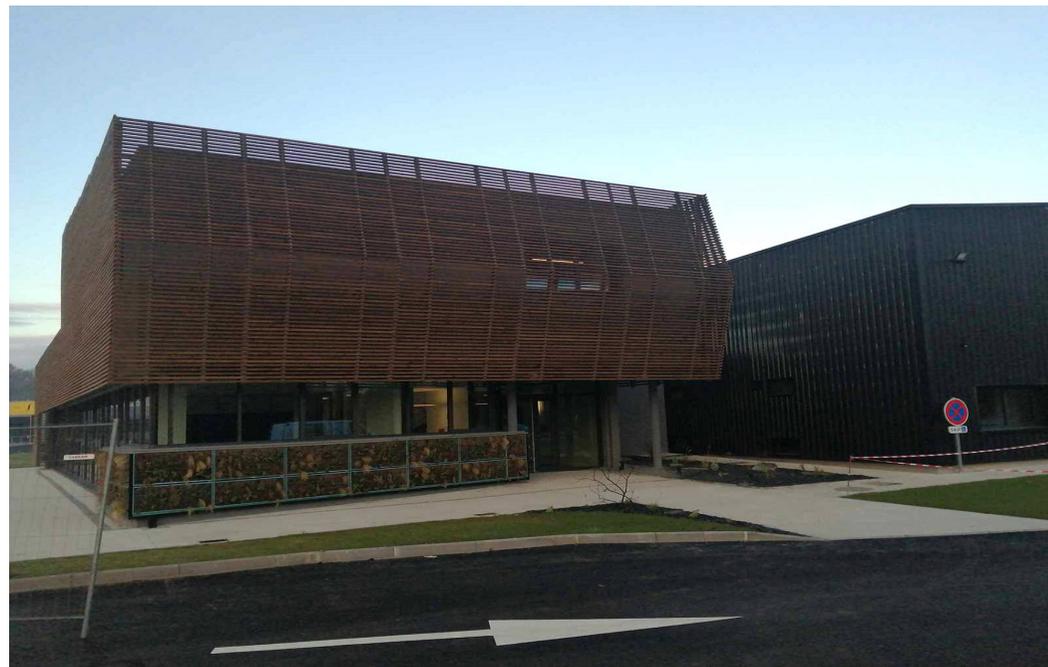


LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Implantation à proximité du centre-bourg et de la route d'accès principal au bourg.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Regroupement d'un bâtiment de production et d'un bâtiment d'administration sur un même site permettant l'optimisation de l'utilisation du foncier.



Autre opération présentant des caractéristiques similaires :

Siège social BET GLEISE ÉNERGIE SERVICE à Tarbes (65)

<https://www.envirobat-oc.fr/Un-batiment-de-bureaux-passif-et-a-energie-positive-pour-Gleize-Energie-Service-Tarbes-65>



BÂTIMENT TERTIAIRE À FAIBLE IMPACT ENVIRONNEMENTAL - L'inspiration biophilique

CAMPUS # COMMUNITY

Le campus COMMUNITY à Mérignac (Gironde) propose un environnement de travail de qualité, tourné vers le bien-être des employés, avec de nombreux espaces collaboratifs et de vastes espaces végétalisés, le tout dans une démarche de développement durable. Le bâtiment a été conçu pour « faire corps avec la nature et son environnement ». S'inspirant des principes biophiliques, le maître d'ouvrage et les architectes concepteurs ont eu à cœur de faire vivre la flore et la faune environnantes à l'intérieur même du bâti pour préserver la biodiversité locale et offrir aux occupants un réel bien-être au travail : une toiture végétalisée de 2 500 m² et près de 5 500 m² d'espaces verts en pleine terre. La toiture végétalisée accueille des essences locales de formes et de tailles diverses, nourricières pour la faune (principe de « brown roof »).

Afin de réduire l'impact environnemental et de favoriser l'économie circulaire de l'opération, des matériaux issus du réemploi ont été privilégiés lors de la construction.

DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Parc Innolin - MÉRIGNAC

Année : 2022

Maître d'ouvrage : GROUPAMA IMMOBILIER

Maître d'œuvre : HUBERT GODET Architectes

Taille de la parcelle :

Programme : Construction d'un bâtiment tertiaire

Surface de plancher : 15 000 m²

Montant travaux : 31 000 000 €



IMPACT MINIMUM

- Intégration de la végétation à tous les niveaux du bâtiment (toiture, façades, espaces en pleine terre, etc.).
- Préservation de la faune locale par des aménagements appropriés.
- Mise en place de dispositifs d'économie d'eau et d'énergie.
- Signature d'une charte de chantier à faible impact environnemental par l'ensemble des acteurs.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- Utilisation de matériaux issus du réemploi.
- Appui aux filières locales par l'utilisation des arbres de la forêt des Landes dans la fabrication des meubles installés dans le bâtiment.



LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Intégration du projet dans un parc d'activités dynamique bénéficiant d'infrastructures de qualité et d'une vaste offre de services à proximité.
- Cette opération contribue à la densification d'un parc d'activités qui dispose d'un vaste foncier nu tout en participant à la préservation de la qualité paysagère du site.

ACCESSIBILITÉ

- Le Parc Innolin est facilement accessible depuis la rocade et les grands axes routiers qui relient Bordeaux à la côte atlantique.

BIEN-ÊTRE

- En raison de sa conception biophilique, le bien-être des employés est placé au centre de l'aménagement des lieux de travail.
- Le campus dispose de vastes espaces extérieurs et d'un jardin potager accessibles aux employés.



PARC D'ACTIVITÉS PAYSAGER - Transition douce entre activités et habitation

SILVA

Le projet SILVA du groupe REALITES a été développé sur le site Aimé Césaire à Eysines (Gironde). Il a été lauréat de l'Appel à Manifestation d'Intérêt AIRE lancé en 2018 par Bordeaux Métropole et son aménageur LA FAB.

Il s'agit de la construction d'un site comptant 6 500 m² de locaux d'activités dédiés à l'artisanat et aux services, comprenant des locaux, des bureaux, des services de type crèche et restauration collective.

Ce projet favorise l'implantation d'entreprises de la sphère productive (PME, PMI, artisanat, services aux entreprises, etc.) tout en renouvelant l'immobilier d'entreprises.

Le projet se décline en 4 bâtiments conçus à partir de matériaux biosourcés abritant 18 cellules modulables de dimensions variant de 13 m² à 320 m².

Le végétal se déploie dans le projet par le développement de façades végétalisées, la conservation et la plantation d'arbres. Malgré les gabarits imposés par le type « locaux d'activités », le projet compose avec la présence des végétaux et avec une densité perçue qui permet une transition douce entre le secteur d'activités et la zone résidentielle voisine.



DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Eysines

Année : 2021

Maître d'ouvrage : Réalités Immobilier

Maître d'œuvre : DUNCAN LEWIS Architecte

Taille de la parcelle :

Programme : Aménagement d'un parc d'activités

Surface de plancher : 6 500 m²

IMPACT MINIMUM

- Intégration de la végétation à tous les niveaux du projet permettant une bonne articulation avec le paysage environnant.
- Espaces de circulation des véhicules à l'intérieur de l'opération réduits au strict minimum.

CONSTRUIRE AUTREMENT

- Pour la construction des bâtiments, l'utilisation de matériaux biosourcés a été privilégiée.





LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Implanté en périphérie de la zone d'activités, le projet compose avec une densité de végétaux perçue qui permet une transition douce entre le secteur d'activités et la zone résidentielle voisine.

OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Le projet participe au renouvellement de l'immobilier d'entreprises. Il s'agit d'accompagner la sortie de pépinière en proposant une offre de petites surfaces à la location, des loyers maîtrisés et l'accompagnement des entreprises souhaitant être propriétaires.



Autre opération présentant des caractéristiques similaires :

Cité artisanale Barthélemy Beaulaux à Valbonne (06)

<https://www.comtevollenweider.fr/projects/64>



Habiter et travailler autrement - avril 2023

Ce que l'on retient de ces projets

Les conditions de réussite d'un projet >

Une ingénierie accompagnée/sensibilisée.

Une stratégie de développement territorial établie.

Les éléments convergents >

Des contraintes fortes (urbaines, financières, techniques).

Des défis à relever : « bien faire avec moins », « développer sans s'étaler », « vivre autrement ».

Les postures exemplaires >

Travailler avec l'existant « transformer sans dénaturer ».

S'inscrire dans des Logiques d'aménagement bénéficiant au territoire et à ses habitants : exemple des hameaux légers permettant à une population jeune et dynamique de s'implanter sur des territoires où ils accèdent difficilement au marché immobilier conventionnel et de faire profiter des petites communes d'un renouveau (reprise de commerces, maintien des services...).

Composer les cohabitations (intergénérationnelle, mixité fonctionnelle, atténuation des nuisances, imbrication de formes/typologies).

« Aujourd'hui dans nos villes abîmées, l'enjeu est de ne plus continuer à s'étendre sur leurs bords illimités, mais de réussir à renouveler les tissus urbains sur eux-mêmes. Ces renouvellements passent d'abord par la compréhension de ce qui existe et par la conviction que tout lieu et toute forme urbaine peuvent être requalifiés et devenir des tissus habités vivants, stimulants et réjouissants. L'avenir de l'architecture est probablement à la réparation, à la consolidation, à l'extension par greffes contemporaines, mais également à la démolition parcimonieuse lorsqu'elle est nécessaire pour ouvrir de nouveaux passages, respecter les jeux d'intimités, enrichir les parcours. » (Tact architectes)