

# 6

Les rencontres  
thématiques du GPV

## **QUALITE ET AMENAGEMENT DURABLE**

**De nouvelles approches à envisager**

Les Actes



  
**GRAND PROJET**  
**DES VILLES** BASSENS-CENON  
FLORAC-LORMONT

*"la rive grandeur nature"*

« *Qualité et aménagement durable* », deux défis que l'on relie de manière de plus en plus habituelle aux programmes d'habitat social... Il y a quelques années encore, ils étaient présents dans peu d'esprits. Mais le travail accompli sur la Rive Droite de la Garonne illustre bien que chaque phase de l'élaboration des programmes intègre aujourd'hui la création d'un environnement confortable et durable pour les habitants, aux plans individuel et collectif.

Aussi, en réunissant à Bassens des professionnels urbanistes, architectes et bailleurs, autour d'un thème ambitieux, le Grand Projet des Villes a démontré une nouvelle fois qu'une étape a été franchie avec la prise en considération et la valorisation de valeurs humanistes dans la réalisation de logements pour tous. Ce changement est dû à un ensemble de nouveaux critères de qualité, que les interventions ont soulignés à travers des exemples territoriaux variés.

Penser la ville, c'est d'abord penser de manière interdépendante chacun des éléments, matériels et immatériels, qui en constituent le tout, qui lui donnent son âme. Concernant les constructions en tant que telles, jouer sur les couleurs, les matériaux, s'ouvrir à l'innovation permet d'éviter de reproduire des erreurs passées, de se détourner de choix stigmatisant parce que trop homogènes. Concernant la vie des quartiers, enjeu central du renouvellement urbain, l'implication des habitants est un préalable majeur à l'appropriation de l'espace, à la réussite des projets. Sa mise en œuvre, en amont, participe ainsi à respecter les mémoires, l'histoire spécifique des territoires, à préserver ou impulser des dynamiques sociales indispensables à leur équilibre. Enfin, un aménagement durable suppose des considérations très pratiques, très terre à terre, que l'importance de réflexions théoriques ne doit pas supplanter, tels que l'accessibilité des loyers, qui devient un problème réel, ou la desserte des quartiers prioritaires par les transports en site propre.

Les clefs de réussite sont donc nombreuses et complexes, d'où l'importance de créer des lieux d'échange des idées et expériences entre acteurs.

Je remercie l'ensemble des intervenants pour la qualité des travaux partagés.

**Jean-Pierre TURON**  
Président du GIP GPV  
Maire de Bassens



## **Michel Hibon, premier adjoint au maire de Bassens.**

« Je remarque que le temps où l'on "s'aventurerait" sur la rive droite est révolu. On y vient aujourd'hui par plaisir et pour assister aux nombreuses manifestations qui s'y déroulent comme le Festival des Hauts-de-Garonne actuellement. On ne peut que se féliciter du cadre de vie et de la qualité des logements permise par les opérations de renouvellement urbain en cours.

Les quatre villes du GPV - Bassens-Lormont-Cenon-Floirac - sont inscrites dans le cadre des contrats de développement durable et d'agenda 21 afin d'améliorer les conditions de vie de tous, mais aussi de faire participer chacun à l'effort collectif pour une vie quotidienne toujours plus agréable, dans le souci de la préservation de l'environnement. Je ne peux terminer sans évoquer le projet de parc des Coteaux, écrin de verdure courant sur les quatre communes, qui ne peut que contribuer à cette image que nous souhaitons donner de la rive droite. »

## **Etienne Parin, directeur du GIP Grand Projet des Villes.**

« A propos du parc des Coteaux, je me souviens d'une réunion voilà quatre ou cinq ans, dans cette même salle, pour la présentation du travail de l'atelier de l'Ecole d'architecture et de paysage de Bordeaux portant sur un chapelet de sites de la rive droite. Le concept de parc des Coteaux n'existait pas encore, mais ils avaient vu qu'il y avait, sur ce magnifique horizon vert de Bordeaux, matière à réflexion et possibilité de faire bouger les choses. Un an et demi après cette présentation, l'atelier du paysagiste Jean-Pierre Clarac réalisait un plan guide du parc. Aujourd'hui, plusieurs sites - Beauval, Séguinaud, l'Ermitage, le Cypressat, La Burthe - sont réalisés ou en cours de réalisation et le lien vert (25km piétons et cyclistes) a été complètement dessiné par l'équipe de Christophe Bouriette et Marion Vaconsin\*. On dit souvent que l'urbanisme n'avance pas... Il y a quatre ou cinq ans, aménager 400 hectares d'espaces verts paraissait hors de portée, aujourd'hui c'est pourtant à moitié réalisé !

Concernant le Grand Projet des Villes, sur les 12 opérations qui constituaient notre premier projet en 2001, toutes sont aujourd'hui engagées. Parmi elles, les cinq opérations de l'ANRU sont, pour certaines, quasiment terminées - c'est le cas de Bassens ou de Carriet à Lormont - pour d'autres, très engagées - c'est le cas de Cenon avec 70% de réalisation - et d'autres montent en puissance - c'est le cas du bas Floirac et du quartier Génicart à Lormont. Des opérations extrêmement ambitieuses qui mobiliseront au total plus de 600 millions d'euros d'investissements publics confondus et qui représentent des milliers de logements démolis, 5 200 logements construits, un réseau complet de médiathèques, d'écoles, d'équipements sportifs, d'espaces publics reconstruits ou reconfigurés.

Du fait de cette ambition, il nous a paru indispensable, il y a trois ans, de mettre en place une Charte de qualité architecturale, urbaine et paysagère que nous avons travaillée avec l'A'urba. Cette charte incitative de bonnes pratiques, accueillie au départ avec un certain scepticisme, est aujourd'hui entrée dans les mœurs. Une évaluation portant sur une cinquantaine d'opérations a été réalisée à la fin 2007 et a logiquement conclu qu'un certain nombre de décalages existaient entre les objectifs de la Charte et les réalisations. Des écarts qui n'avaient rien à voir avec la bonne ou la mauvaise volonté des uns et des autres, mais plutôt avec certains blocages culturels, réglementaires, et certainement opérationnels. Il fallait donc faire vivre la Charte, adapter les pratiques, faire évoluer les mentalités avec une entrée complémentaire: l'aspect paysager. Nous sommes en effet dans un parc magnifique, je n'y reviens pas, mais nous sommes également dans un contexte d'aménagement durable.

Cette évaluation a abouti à l'idée, au-delà de la Charte de qualité, de mettre en place un Laboratoire de l'aménagement et du développement durable et que les sites des Hauts-de-Garonne, inscrits dans une vraie dynamique de développement, soient pilotes dans l'agglomération. C'est le sujet général et la raison d'être de cette rencontre.

\* Etude pré-opérationnelle de projet d'ensemble du parc des Coteaux par les paysagistes Christophe Bouriette et Marion Vaconsin, téléchargeable sur le site [www.surlarivedroite.fr](http://www.surlarivedroite.fr) à la rubrique "Prendre l'air".

## DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ..... p 4

*Dans l'évaluation réalisée par l'A'urba, les productions du territoire du GPV sont apparues très homogènes, notamment du fait d'un volume de hauteur imposé par des règlements, par les élus, par la volonté des opérateurs, mais aussi du fait de modes constructives. Cette première partie pose la question de la diversification des formes urbaines qui permettrait d'augmenter l'intégration au site, l'imprégnation, le caractère de chaque quartier et ainsi d'assurer une meilleure qualité globale.*

### **1. Habitat individuel urbain : innover, c'est possible ! ..... p 4**

1.1 Plan guide de Génicart à Lormont.

Présentation de **Laurent Fagart**, architecte-urbaniste ..... p 4

1.2 Expérience du quartier la Chesnaie à Saint-Nazaire.

Présentation de **Bernard Blanc**, directeur général d'Aquitanis. .... p 8

**ECHANGES** : Point de vue de **Pascal Teisseire**, président de la Maison de l'Architecture d'Aquitaine. .... p 13

1.3 Exemples de formes urbaines alternatives.

Présentation de **Pierre Lascabettes**, architecte-urbaniste à l'A'urba ..... p 15

### **2. La ville-jardin ou la continuité entre les espaces publics et privés plantés.**

Plan de référence du bas Floirac. .... p 19

Présentation de **Dominique Petermüller**, architecte-urbaniste.

## AMELIORER LA COHABITATION DES MODES DE CIRCULATION ..... p 22

*Améliorer la cohabitation des modes de circulation, c'est répondre à la question de l'interface entre les espaces privés et les espaces publics. La présence de l'automobile dans la ville, et en particulier du stationnement, est une question complexe sur notre territoire qui n'est pas en centre ville, mais en première couronne. Par ailleurs, les habitudes évoluent avec le tramway, le coût de l'essence et la volonté générale de s'imprégner de considérations liées au développement durable. Ces changements d'habitudes ont des implications concrètes qui ne sont peut-être pas toujours bien prises en compte aujourd'hui.*

### **1. Une circulation douce pour un accès facilité aux services publics**

Exemple dans le quartier de la Ramade à Lormont.

Présentation de **Marion Vaconsin**, paysagiste. .... p 22

### **2. Stationnement privé : comment mettre en œuvre l'innovation ?**

Comparatifs de solutions alternatives par **Marie-Pierre Barré**, architecte-urbaniste à l'A'urba. .... p 25

## VERS UNE REVISION/MODIFICATION DES REGLES DU PLU ? ..... p 29

*La deuxième modification du PLU est achevée, la troisième va être lancée. Le PLU est un document vivant qui a vocation à être adapté en permanence. Quels blocages réglementaires peuvent être constatés sur le terrain, quelles évolutions peuvent être souhaitées ?*

Analyse et propositions par mots clés de **Sylvia Labèque**, architecte-urbaniste à l'A'urba, responsable de la conception et de l'application du PLU.

## GPV ET AMENAGEMENT DURABLE : QUELLES PRIORITES ? ..... p 33

*Cette dernière partie est consacrée à une prospective sur le Laboratoire de l'aménagement et du développement durable que le GPV souhaite mettre en place et sur les étapes méthodologiques à suivre pour ce faire.*

Sites impliqués, Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB, méthodologie et référentiel du Laboratoire d'aménagement durable du GPV. Présentation de **Pierre Lascabettes**, architecte-urbaniste à l'A'urba.

## CONCLUSION par Jérôme Goze, directeur départemental de l'Equipement adjoint et délégué territorial adjoint de l'ANRU en Gironde. .... p 36

# DIVERSIFIER LES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

## 1. Habitat individuel urbain : innover c'est possible !

1.1 Plan Guide du Quartier Génicart à Lormont par Laurent Fagart et Laure Reygner, Architectes-Urbanistes

### 1.1.1 Principes du projet original de Bernard Bouzou



Le projet de Bernard Bouzou, architecte urbaniste, élaboré en 2005.

en bleu : nouvelles constructions  
en orange : équipements publics  
en vert : espaces publics à aménager  
[plan Bernard Bouzou]

La convention de Renouvellement Urbain passée avec l'ANRU est fondée sur un projet urbain élaboré en 2005 par Bernard Bouzou, architecte et urbaniste. Après trois ans, la Ville de Lormont a souhaité une relecture des enjeux de ce territoire au vu des expériences acquises, des difficultés rencontrées, des opportunités nouvelles. Ce travail, étroitement partenarial, a débouché sur ce que nous appelons désormais le **Plan Guide de Génicart**.

La conception du projet urbain élaboré par Bernard Bouzou repose sur deux éléments importants : **la création et la valorisation d'un espace public central**, véritable cœur du quartier accompagné par tout un ensemble d'équipements publics qui ont pour objet de polariser une vie de quartier qui est encore à construire. En deuxième lieu, l'idée de l'aménagement d'**un lien de promenade piéton cycliste qui permet de relier les nouveaux quartiers** à venir et les quartiers en cours de réhabilitation au pôle central et, au delà, à la nouvelle médiathèque et au bourg doyen.



### Le secteur central

en bleu : opérations d'habitat  
foncé : DomoFrance  
clair : Maison girondine (Mésolia habitat)  
en rose : transformation/réhabilitation d'équipements hors ANRU  
en violet : transformation/réhabilitation d'équipements ANRU  
en orange : voirie à améliorer  
en rouge : voirie à créer  
en vert et jaune : espaces publics à créer  
[plan Laurent Fagart et Laure Reygner]

**Le secteur central est un enjeu particulièrement important** de la mise au point

partenariale : sept maîtrises d'ouvrage sont amenées à intervenir pratiquement simultanément : le Département, la CUB, la Ville, Domofrance, la Maison Girondine (Mesolia Habitat), la Foncière Logement... La conception et la réalisation de ces opérations posent des problèmes d'embâtement, de cohérence, de rapport des opérations les unes avec les autres. Cette mise en écho est l'un des objets du Plan Guide actualisé.

### 1.1.2 Relecture du projet urbain. Vers le plan guide

Plusieurs axes de réflexion ont guidé la relecture du projet urbain. Tout d'abord, **la fidélité aux principes du projet urbain d'origine**. Dans le cas d'une situation complexe, c'est une question de survie pour le projet : plus c'est difficile, plus il y a de parties prenantes, plus s'exercent des forces centrifuges, plus il faut être ferme sur les options de départ et cohérent avec les choix d'origine. C'est l'attitude qui a été adoptée d'emblée par le groupe de travail.

Second axe : insister sur **le rôle fondateur des équipements publics et des espaces publics qui les accompagnent**. Daniel Mandouze, sociologue consultant, insiste sur le fait que la mixité sociale se joue dans l'accès partagé aux équipements publics et aux services, bien plus que sur le lieu de résidence où l'objectif de mixité est parfois utopique. Le tramway, les commerces, les équipements publics et les écoles sont des lieux de "frottement citoyen", des lieux d'occasion de contacts. A ce titre, ils sont des éléments fondamentaux de la composition du quartier d'un point de vue social autant qu'urbain. Porteurs d'usages pour chacun, ils sont les lieux où se construit pour tous l'image collective du quartier.

Le troisième axe de réflexion est **la promotion d'un urbanisme de proximité**. A nos yeux, c'est au cœur d'une démarche

d'aménagement durable. Bien plus qu'une somme de normes ou d'obligations techniques, le développement durable, c'est l'invitation à vivre autrement, à être plus économe en énergie, plus frugal en déplacements. Concrètement, l'enjeu c'est de pouvoir faire un maximum de choses au quotidien à proximité, à pied, en vélo, par les transports en commun. Cela pose deux questions en termes d'aménagement : celle du réseau des services offerts qui doivent être suffisamment nombreux et proches pour être accessibles et, bien entendu, le soin apporté à la qualité des circulations douces.

Le quatrième axe de réflexion est celui de **la présence de la nature au quotidien**, avec son corollaire qui est la réduction de l'impact des voitures dans l'aménagement des quartiers. Les démarches de Renouveau Urbain, ces dernières années, sont allées pour la plupart à l'essentiel - quartiers plus diversifiés, logements plus confortables et plus économes, qualité des équipements. Il paraît nécessaire de franchir un seuil qualitatif supplémentaire sans remettre en cause l'équilibre global des conventions signées. Il s'exprime une telle attente en matière d'environnement et un tel désir de contact avec la nature, qu'il est indispensable de tenter d'y répondre. On peut craindre en effet, que les quartiers qui n'auront pas su aborder ces questions environnementales et de confort de vie proche de la nature seront les quartiers déqualifiés de demain. C'est en tout cas une dimension qui est au cœur de la réflexion partenariale d'actualisation du Plan Guide. Enfin, le dernier axe porte sur **les formes architecturales et urbaines à explorer**. Le processus de dédensification en cours, la création de nouveaux maillages viaires, remettent en partie en question le principe urbain d'origine, inspiré du modèle de la Ville-Parc. Pour autant, on ne peut appliquer, sans risques de déséquilibres et de hiatus, les registres de la "ville traditionnelle" faite de

rues, d'avenues et d'îlots fermés. Une voie est à rechercher, nous semble-t-il, dans l'invention de nouvelles formes urbaines qui concilient désir d'espace, présence de la nature, fluidité des parcours et des perspectives et une certaine urbanité. Là encore, le développement durable et son invitation à "vivre ensemble autrement" peuvent être un fil conducteur des démarches à venir.

### 1.1.3 Principes du plan guide



#### Le plan guide actualisé - 2008

en bleu : opérations d'habitat

clair : engagées

foncé : projetées

en orange : opérations d'équipements publics

clair : réalisées ou engagées

foncé : projetées

en rouge : locaux actifs projetés

en jaune et vert : opérations d'espaces publics réalisées ou engagées

[plan Laurent Fagart et Laure Reygnier]

**Conforter l'idée initiale de créer un lieu fédérateur pour le quartier** en jouant sur plusieurs niveaux : en regroupant des équipements qui n'étaient pas prévus à l'origine pour accentuer l'effet de polarité, en disposant leurs accès de telle manière qu'ils s'organisent autour du nouvel espace public qui va profondément marquer ce

territoire. A titre d'exemple, il a été décidé que le collège, qui va être complètement rénové, aura désormais son parvis d'entrée des élèves organisé sur l'esplanade François Mitterrand, et non à l'arrière, desservi par une voie adjacente comme actuellement. Ce raisonnement a été conduit pour chacun des équipements prévus.

Un autre élément d'évolution concerne le secteur de La Ramade où interviennent la Maison Girondine (Mesolia Habitat) et Domofrance pour réaliser un ensemble diversifié de logements. Des acquisitions foncières complémentaires conduisent à prolonger le quartier vers l'Est, jusqu'à la rocade, selon **un principe de mixité associant activités et habitat**. Les uns et les autres sont **conçus selon des critères et des objectifs d'aménagement durable** : conception paysagère intégrant la gestion des eaux pluviales, présence de la nature, formes urbaines porteuses de relations de proximité, attention portée au stationnement - l'idée chemine d'un parking mutualisé et recyclable -, etc. Le "mail de la Ramade", promenade piétonne cycliste destinée à structurer le nouveau quartier, s'inscrit dans le projet global de "lien de ville" reliant le quartier du Grand Tressant, situé au-delà de la rocade, au pôle François Mitterrand.

Enfin, le Plan Guide intègre une proposition nouvelle d'un des partenaires : c'est l'idée **d'accompagner l'avenue de Paris de constructions nouvelles** sur sa rive Ouest, **de manière à donner un réel statut urbain à cette avenue**. Un tel projet, qui a pour effet d'améliorer la continuité du quartier dans ses extensions vers l'Est jusqu'à la rocade, implique une attention particulière dans la gestion du vis à vis avec les immeubles existants.

### 1.1.4 Le plan guide en trois exemples



[S.A. Bourliette et Vaconsin, paysagistes]

#### *Le mail de la Ramade réinterprété*

Prévu à l'origine sur une emprise plus large -ce qui permettait d'en faire un véritable lieu urbain- les aléas de la mise au point des projets riverains avaient conduit à en diminuer la largeur et au bout du compte, le registre classique du mail urbain préconisé perdait de sa force et était trop minéral. Avec Marion Vaconsin, paysagiste, le projet a été complètement réinterprété, en introduisant réellement une dimension de nature dans le quartier. Cette nouvelle image, très en écho avec les principes préconisés dans le Plan Guide, a totalement séduit les différents partenaires. La Maison Girondine (Mesolia Habitat), maître d'ouvrage de l'opération a décidé de remanier le projet alors même que les marchés étaient passés et l'exécution engagée et les deux maîtres d'ouvrage riverains -Maison Girondine et Domofrance- sont convenus de renforcer la présence de la nature dans leurs opérations respectives.

#### *La diversification des situations habitantes dans l'opération Domofrance*

L'enjeu est de rompre avec le "monolithisme" typologique de l'offre actuelle de manière à répondre au mieux à la variété des attentes et des modes de vie. Il s'agit en effet de réaliser une offre résidentielle et urbaine nouvelle susceptible de répondre aux besoins des habitants actuels, mais aussi de répondre aux attentes de populations nouvelles dans un

but de mixité sociale. Le Plan Guide propose trois sous ensembles reposant sur trois typologies distinctes et s'inscrivant dans la topographie étagée du site :

- un ensemble d'immeubles collectifs à R+3, disposés plein Sud, perpendiculairement à la rue Montaigne, accompagnés d'un jardin (confer "références venues du Nord", ci-après).

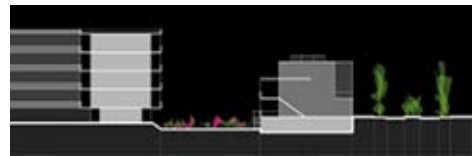


[Laurent Fagart et Laure Reygner] Domofrance Ilot Nord I et II

- un groupe de logements organisés sous la forme de "collectifs intermédiaires". Référence claire, dans la coupe, au travail de l'Atelier 5 (Suisse) : architecture savante, fondée sur l'autonomie et l'intimité de chaque domaine privé -qui réunit les principaux attributs d'une maison individuelle- et s'inscrivant dans une structure collective. Le stationnement est intégré dans la structure collective sous forme de boxes ou de places libres.

- un ensemble de maisons individuelles, maisons de ville mitoyennes avec jardin.

#### *Faire de l'avenue de Paris une avenue urbaine*



[Laurent Fagart et Laure Reygner] Domofrance - avenue de Paris

L'objectif poursuivi est d'établir une continuité urbaine entre le quartier Génicart et les nouveaux quartiers Est, la Ramade et Siemens, sans pénaliser les conditions de vie des résidents des immeubles existants dus à J.L. Fayeton, architecte.

Le principe de construire le long de l'avenue de Paris a été retenu aux conditions suivantes :

- définir une volumétrie des nouvelles constructions compatible - en séquences et

en volume- avec les immeubles existants, tout en s'inscrivant dans une échelle correcte sur l'avenue de Paris tenant compte particulièrement des vis-à-vis.

- valoriser l'"entre deux" en supprimant le stationnement au sol, en misant sur un aménagement paysagé faisant une large place à la présence végétale et en organisant les accès aux immeubles riverains depuis ce jardin partagé - l'équipe Brochet-Lajus-Pueyo a conçu pour Aquitanis, dans une configuration pratiquement identique, un très bon projet reposant sur ces principes, le long de l'avenue de la Libération.

- engager sur le site des résidences existantes une réhabilitation pertinente de manière à les intégrer pleinement au niveau de qualité globale visé sur l'ensemble du site de projet.

*Quelques références venues du Nord pour un "vivre autrement" proche de la nature.*



In "L'architecture Ecologique - 29 exemples Européens"

Dominique Gauzin Muller, édition LE MONITEUR

Ces références citées dans le Plan Guide sont dues au travail de Metron Arkitekturburo en Suisse, Gommon & Gies en Allemagne, Hermann Kaufmann en Autriche, Arrack Architects en Finlande. Elles ont en commun :

- une volumétrie simple, isolée par l'extérieur, très performante sur le plan de l'économie d'énergie,

- un espace extérieur privatif associé à chaque logement grâce à une structure légère rapportée en avant du volume de base, la structure et les surfaces de ces espaces présentent une forte capacité d'appropriation individuelle, voir d'évolution,

- une échelle mesurée, de R+1 à R+3,

- un rapport direct à la nature en pied d'immeuble,

- les voitures hors champs de la perception depuis les logements.

Ces exemples sont remarquables sur le plan de l'urbanisme, de la sociabilité, de l'économie d'énergie et du plaisir d'habiter. Ils sont une réelle alternative au tout individuel. Ils sont tout à fait compatibles avec la typologie du quartier existant ce qui est un atout de taille : les interventions se situent en effet dans un quartier habité qui a ses usages, ses valeurs, ses modes de vie et une perception de son propre territoire qu'il convient de respecter et de prendre en compte.

## 1.2 Expérience du Quartier la Chesnaie\* a Saint-Nazaire. Présentation de Bernard Blanc, Directeur General d'Aquitanis

Cette opération ANRU porte sur 2 000 logements, dont 600 en démolition, qui constituent un ensemble des années 70 aux caractéristiques identiques à ce que l'on trouve sur les Hauts-de-Garonne.

### 1.2.1 Les éléments de la démarche

1/ **Les équipes terrains élaborent et gèrent le projet en faisant appel à des ressources internes et externes.** Ce projet a représenté pour l'entreprise un changement complet d'organisation puisqu'il est, comme les autres projets du périmètre, conçu et piloté par l'agence de terrain et non par la direction technique au siège de la structure.

\* Cette opération a été menée par Silène, organisme équivalent à Aquitanis, dont Bernard Blanc était directeur jusqu'en début 2008.



3, rue des Ajoncs, quartier La Chesnaie - Saint-Nazaire (44)

2/ Cette **démarche** est **conçue** préalablement en **logique de développement durable** autour d'un label que nous avons nous-même conçu. Nous avons pendant un an élaboré notre référentiel de développement durable, puis **nous avons déposé le label « Silène »**, du nom de l'entreprise.

3/ **Le projet est fait en coproduction avec les habitants.**

4/ **Le projet de la collectivité** mené par un urbaniste en chef chargé de l'ensemble de la conduite du projet ANRU **a été pris en compte**, mais nous avons négocié d'avoir, à l'intérieur de ce projet, notre propre conduite de projet. Nous avons travaillé sur un découpage du territoire en îlots résidentiels et, un an avant d'engager la démarche, **nous avons travaillé avec une équipe de sociologues sur les dynamiques résidentielles** de façon à pouvoir résidentialiser une trentaine de bâtiments sans se tromper dans la démarche, de façon à ne pas couper un immeuble qui vit avec un autre et dans lesquels les habitants ont des relations.

5/ **Nous avons immédiatement travaillé avec les élus de proximité** qui ont été partie prenante de chacun des projets.

6/ Sur les 2 000 logements, une dizaine d'îlots résidentiels ont été mis en évidence et une dizaine d'équipes de maîtrise d'œuvre différentes ont été coordonnées par la même agence. L'idée était aussi de **susciter l'émulation entre les différentes maîtrises d'œuvre** avec un système de pilotage dans lequel ils se rencontreraient et pouvaient échanger au fur et à mesure de l'avancée sur les îlots.

7/ Il fallait nous associer avec les services de l'Etat et notamment la DDE, car avec ce projet nous remettons fondamentalement en cause les règles en vigueur sur la gestion du logement social. Il fallait donc **que notre partenaire, la DDE 44, accepte de remettre en question ses modes de calcul des surfaces de loyer, de l'APL, etc.**

### 1.2.2 Les objectifs du projet

Le 3 rue des Ajoncs se situe dans un espace central qui possède un espace boisé remarquable. Point d'entrée sur le quartier, il allait symboliser son renouveau. Nous nous sommes fixés les objectifs suivants : améliorer significativement le confort de l'habitant, agrandir les logements existants, offrir une qualité élevée et durable, construire de nouveaux logements mixtes, régler le stationnement et les flux de véhicules en minimisant leur impact, partir de la transformation du logement pour transformer le quartier et enfin retrouver le plaisir.

### 1.2.3 L'existant

Les anciens logements datent de 1974. 40 logements répartis sur 10 étages, soit quatre logements par étage. Ils présentent des petits séjours (19 m<sup>2</sup>), de très petites salles de bain (2,94 m<sup>2</sup>), des petites fenêtres qui donnent tout de même, à partir du 3<sup>ème</sup> étage, sur le parc régional de Brière, l'estuaire et l'océan et des balcons de 5,5m<sup>2</sup> sur lesquels il est difficile de profiter de la vue.

Les parties communes de distribution à partir de l'ascenseur ou de l'escalier sont minuscules et aveugles puisque sur un noyau central et aucun accès handicapé n'est possible.

La structure en béton par tunnel porteur de grande qualité est en très bon état, d'où la volonté de ne pas démolir, contrairement à ce que conseillait l'ANRU. Par contre, elle est très contraignante et peu transformable.

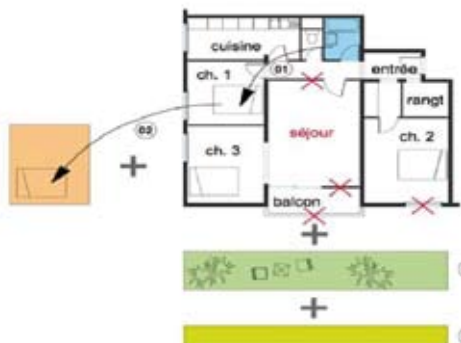


Autour des bâtiments, on trouve une très grande quantité de bitume typique de ce qu'on avait l'habitude de faire en périmètre social. Les espaces extérieurs avaient une certaine amplitude, mais étaient très peu utilisés parce que considérés comme peu agréables par les habitants. De plus, un bâtiment était venu se loger récemment à côté de l'immeuble, un espace civique qui avait consommé une partie des parkings, ce qui engendrait un conflit entre les habitants et les usagers de l'espace civique.

Autre contrainte, l'entrée était surélevée par rapport à la rue et donc inaccessible aux handicapés.

## 1.2.4 La transformation des logements

Il fallait donc transformer durablement la qualité de vie dans les appartements, les communs, les abords, en apportant plus d'espace, de confort, de lumière, de plaisir. Il fallait agrandir, mais sans intervention lourde sur la structure béton. Une année de réflexion-conception entre l'équipe de maîtrise d'œuvre et notre équipe interne a été nécessaire.



Un T4 représentait un peu moins de 80 m<sup>2</sup> avec un balcon de 5,5 m<sup>2</sup>.

La salle de bain a été déplacée dans la chambre 1 pour qu'elle occupe 9 m<sup>2</sup>. Des murs sont tombés, le balcon a été enlevé et une première structure qui sera un jardin d'hiver ajoutée ainsi qu'un balcon supplémentaire d'à peu près 14 m<sup>2</sup>.

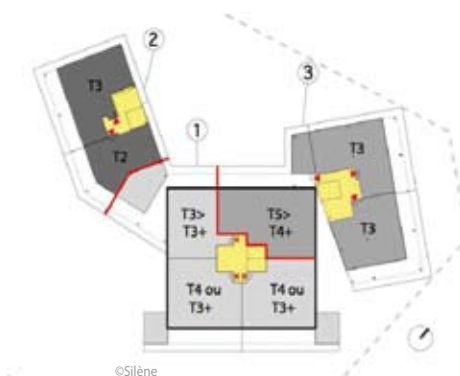


Ainsi reconfiguré, le logement représente 113 m<sup>2</sup> avec un séjour élargi dans le jardin d'hiver, soit un peu plus de 22 m<sup>2</sup>, une salle de bain de 9 m<sup>2</sup>, des parties vitrées plus intéressantes et un petit balcon filant de 14 m<sup>2</sup>. La cuisine a également été reconfigurée et, pour répondre à une des demandes fortes des habitants, un rangement a été créé à la place de l'ancienne salle de bain.

Le confort thermique est assuré par une double peau qui permet de réduire les consommations d'énergie et donc de diminuer les charges des locataires. C'est un garde-corps vitré qui s'ouvre et se ferme complètement, permettant ainsi d'emmagasiner la chaleur et de la conserver à la tombée du jour. Tout cela répondant aux normes handicapés. Enfin, un rideau thermique spécialement créé par Saint Gobain et une autre ouverture de protection sur le balcon complètent le dispositif.

### 1.2.5 Paliers et hall

Les résidents de ce type d'immeuble vivent mal le fait d'être plusieurs sur un même palier, notamment quand il est aveugle. Ici, nous avons quatre logements par palier. Nous avons parié que ces logements devenus extrêmement qualitatifs allaient attirer d'autres personnes et deux ailes se sont ainsi ajoutées au bâtiment. Désormais, certains étages n'ont plus que deux appartements par palier, d'autres sont à trois et nous avons donc un même immeuble avec trois entrées différentes.



Le hall initial étant en demi hauteur était inaccessible aux handicapés. Mais sous ce hall, il y avait des caves qui, de l'autre côté de l'immeuble, étaient au niveau de la rue. L'entrée a donc été inversée et un hall créé au niveau de la rue.



Entrée d'origine



Entrée modifiée

### 1.2.6 Les stationnements

Le traitement des stationnements a demandé un gros travail de calcul pour déterminer les besoins en stationnement et leur répartition. On ajoutait 40 logements, il fallait donc trouver 60 places de parking supplémentaires sur un site où il y avait juste de quoi mettre 60 voitures pour les 40 logements existants. Nous avons choisi de faire un parking dans un bâtiment de deux niveaux qui arrive au ras des balcons du 1er étage de l'immeuble avec une toiture végétalisée pour assurer une vue agréable.

### 1.2.7 Les loyers

Le loyer étant théoriquement calculé à la surface et la surface des logements passant de 75 à 120 m<sup>2</sup>, les loyers risquaient d'augmenter et de poser problème pour les habitants qui eux restaient les mêmes. Le travail fait avec la DDE consistait donc à maintenir le niveau des loyers en recalculant l'APL et en considérant des surfaces comme annexes. Nous avons aussi négocié le fait qu'on changerait le montant du loyer à la relocation puisque vous savez que tous les organismes HLM ont des plans stratégiques qui découpent leur patrimoine en segment et que les prix ne sont pas les mêmes en fonction de l'attractivité ou de la qualité de l'offre. Nous avons décidé que ces logements deviendraient un produit haut de gamme dans notre classement. Je vous rassure, dans notre plan stratégique de patrimoine notre haut de gamme est à 6,25 euros le m<sup>2</sup>.

**POINT DE VUE de Pascal Teisseire, secrétaire de l'Ordre Régional d'Aquitaine des architectes et Président de la Maison de l'Architecture d'Aquitaine :** « Je représente la Maison de l'Architecture en Aquitaine, soit 1 500 architectes qui essaient de militer au quotidien pour faire connaître ce qu'est l'architecture et la production de l'architecture en Aquitaine. Le premier élément que je retrouve dans tous les propos tenus jusque-là, c'est que nous, architectes, sommes très sensibles à ce qui a été décidé avant notre arrivée dans le projet et nous devons produire les idées majeures d'un projet sur une période très courte puisque les délais qui nous sont impartis sont toujours extrêmement courts. Dans ce contexte, quel temps peut être réservé à l'innovation ? J'aimerais que l'innovation soit associée à la pratique courante et pas seulement à l'expérimentation. Avoir des opérations pilotes à montrer, c'est formidable, mais je me soucie quand même aussi, comme vous j'imagine, que l'architecture du coin de la rue soit du meilleur niveau possible. Or nous, architectes, qui arrivons alors que beaucoup de décisions ont été prises d'une manière très souvent irréversible, nous nous retrouvons à jouer un rôle de conception dans des schémas parfois tellement corsetés, avec une marge de latitude tellement réduite, que nous ne pouvons finalement plus concevoir grand-chose. Ce dont je me félicite tout de même c'est que le jeu d'acteurs qui nous précède des mois, voire des années avant, soit aussi bien conduit que dans les exemples que nous ont montrés Laurent Fagart et Bernard Blanc. Si ce fameux développement durable nous réapprend à être intelligents ensemble, je m'en félicite. Par ailleurs, je bois du petit lait d'entendre Bernard Blanc dire qu'ils ont voulu faire un séjour plus grand, des balcons réellement utilisables... Ce qui est formidable ce n'est pas la qualité, même si c'est qualitatif, c'est

qu'ils soient arrivés à le faire ! Combien parmi nous, maîtres d'œuvre, auraient l'ambition ou la déraison de proposer ce genre de choses à leur maître d'ouvrage pour se faire retoquer à la première réunion au motif que le séjour doit faire 19 ou 21m<sup>2</sup>, que la loggia en fera 8, etc. Malgré vos arguments, on va vous attraper avec le prix du marché parce que même dans le logement aidé on raisonne avec les prix du marché et l'on vous explique qu'un logement est vendu ou loué au mètre carré. Et donc, ce bon sens élémentaire qui serait d'essayer de faire un logement le plus grand possible à coût égal, on vous interdit seulement d'y penser. Je ne suis pas venu pour pester, bien au contraire, je me réjouis de voir que l'innovation est possible. Mais elle n'aura de sens que si elle trouve un prolongement dans une pratique courante de l'architecture. Or, vous qui êtes des acteurs de l'acte de construire, vous savez - mais d'autres l'ignorent peut-être - que si l'on n'y prend pas garde, ces conditions pour la bonne pratique de l'architecture et de l'innovation en architecture se raréfieront. »

**Arnaud Lecroart, directeur général de Maison Girondine (désormais Mésolia habitat) :** « Je suis en désaccord avec ce que vient de dire Pascal Teisseire. Ce qui nous préoccupe, au-delà des loyers, c'est d'abord le prix de revient des opérations parce que la réalité est ce qu'elle est et je ne sais pas faire sans. Si les architectes veulent me faire plus de surface pour le même prix, ça m'intéresse, mais je suis obligé de constater que la réalité est un peu plus compliquée. Par ailleurs, je suis un peu troublé d'entendre Pascal Teisseire dire que les architectes arrivent en dernier ressort et dans un carcan. Dans la conception d'un projet, lorsqu'on intervient sur des ensembles plus larges, il y a une partie de réflexion urbaine et ensuite une

partie de construction d'un projet. Le grand pari devant lequel on se trouve alors, et qui est compliqué, c'est d'arriver à faire en sorte que le projet urbain trouve sa déclinaison dans un certain nombre de bâtiments. Alors c'est vrai l'acte de construire est une série de contraintes, mais j'ai tendance à dire que le plus difficile dans l'acte de construire, c'est de faire les bons arbitrages au bon moment. Cela dit quand j'ai cent euros pour construire, y compris en développement durable, je suis de ceux qui pensent qu'il ne faut pas que l'une des dimensions prime sur l'autre. Nous avons besoin d'architectes, de constructeurs de qualité, d'équipes de conception qui arrivent à faire la synthèse sur laquelle nous pourrions échanger. Evidemment, dans 1 000 euros de construction, on ne fera pas tout. Une fois, on fera un peu d'espace extérieur, une autre fois un peu plus de développement durable, etc. Quels sont les éléments que nous nous donnons ensemble pour construire les bons arbitrages ? »

**Etienne Parin, directeur du GIP Grand Projet des Villes :** « Le sujet du jour est l'innovation et l'innovation c'est effectivement faire bouger les lignes, y compris les lignes du carcan des coûts. Effectivement personne, bailleur ou privé, ne sait construire autrement qu'entre 1 000 et 1 200 euros du m<sup>2</sup>. On va donc innover à la marge, mais ce qu'on peut essayer de transformer fondamentalement, c'est l'ingénierie financière. Comment joue-t-on avec les notions de surface corrigée, de loyer d'équilibre, de prise en compte des charges, de coût global par rapport à un bilan énergétique complètement changé, par rapport à un loyer dont les règles ne sont pas les mêmes ? Le partenariat ne peut marcher que dans le dialogue entre l'administration, l'élu, les habitants, le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre, dans un esprit d'ouverture. Comment essayer de commencer à faire bouger les lignes au niveau de la conception urbaine de l'espace public, de l'architecture, de l'ingé-

nierie financière, des règles administratives ou des règlements que nous nous imposons à nous-même au niveau du PLU ? »

**Pascal Teisseire :** « Dans ce que nous avons vu, je le maintiens, je retiens cette intelligence commune que j'évoquais, c'est-à-dire le fait que des gens autour d'une table soient capables de prendre des décisions et de sortir avec un accord. Et je suis désolé de le répéter, mais l'architecte est trop souvent associé après coup. Dans ces circonstances, l'architecte n'arrive plus à faire entendre sa compétence et se sent un peu pris entre le marteau et l'enclume. On peut tous penser que les architectes vont devenir de plus en plus inventifs, mais quand le logement doit être fait trop vite, trop petit et trop peu cher, on est au fond du trou et on ne s'en sors pas. Monsieur Lecroart vous n'êtes bien sûr pas directement visé par mon propos et tout le monde ici le sait, mais il n'empêche que mon propos existe et que les architectes ne pourront pas porter éternellement cette espèce de magie que vous leurs prêtez. On n'est plus dans la culture de règlement, on est dans le culte du règlement désormais alors que nous aimerions en venir à une culture du projet. »

**Etienne Parin :** « Je ne suis pas sûr que le désaccord soit si profond. Je crois qu'il est important que les maîtres d'œuvre et les maîtres d'ouvrage poursuivent une discussion sur les conditions de la qualité. L'important c'est aussi de se donner des perspectives. Il faut prendre le bon chemin et le bon chemin c'est le dialogue, le partenariat et la démultiplication des points de vue. »

## 1. Habitat individuel urbain : innover c'est possible !

### 1.3 Exemples de Formes Urbaines Alternatives par Pierre Lascabettes, Architecture-Urbaniste à l'A'urba

La réflexion sur les typologies innovantes en terme de logement ne date pas d'aujourd'hui. Elle a jalonné toute l'histoire de l'architecture moderne depuis le 19<sup>ème</sup> siècle et le logement social en a souvent été le moteur. La typologie d'habitat, les logements, leur conception rejaillissent sur la forme urbaine. Il y a un lien direct entre typologie d'habitat et typologie de bâti. La plupart des ménages souhaitent vivre en maison individuelle. Or, quand on analyse ce que le logement collectif produit, on se rend compte que, globalement, il y a un manque de diversité. Peut-être ne répond-on pas toujours aux aspirations des habitants ? Il faut se poser la question à travers la recherche de typologies, pas forcément nouvelles, mais surtout diversifiées et essayer de répondre à une demande plus élargie.

L'évaluation réalisée sur l'application dans les projets GPV des prescriptions de la Charte de qualité urbaine, paysagère et architecturale a été globalement assez positive. Pour autant, quand on regarde la globalité des opérations, l'absence de diversité dans les typologies bâties, surtout en terme d'habitat, est marquante. J'ai donc exploré ce que, à travers le monde, on pouvait produire aujourd'hui en terme de typologie d'habitat. Comme on nous parle beaucoup de l'habitat individuel, je me suis basé sur cette référence pour voir si l'on peut apporter en ville les qualités, les attendus que l'on peut trouver dans l'habitat individuel. On parle également beaucoup d'habitat intermédiaire que nous pourrions définir comme une offre de logements collectifs présentant les qualités de l'habitat individuel : un espace extérieur qu'on puisse

s'approprier, des parties communes réduites et un accès au logement en relation avec l'espace public. Voici une liste de références que vous pourrez consulter sur internet :

- Ivry – Jean Renaudie – 1969-1975
- Givors – Jean Renaudie – 1974-1981
- Talence – Andraut et Parat – 1975
- Toulouse, ZAC Andromède – Jean Guervilly
- Plérin – CITA architecture 2002
- Elancourt – Quéré et Vaughan – 1997
- Plérin- Jean Guervilly – 1996
- Breda (Hollande), Chasse Park
- Zurich – Camenzind Evolution – 2003



[Plérin/Mer, CITA Lucas Meister] ©Armorique Habitat



[Breda – Chasse Park / photo A'urba]

J'ai également cherché des références qui pourraient s'appliquer à la très forte dimension paysagère du territoire des Hauts-de-Garonne. Je les ai regroupées par item.

## COMPACITE

Nous avons ici des exemples d'une typologie de compacité où l'on reste sur un registre de maison de ville, mais sur deux ou trois étages.

A **Lille**, un exemple de maisons de ville jouant sur deux ou trois typologies. Sur une même opération, on a des maisons à patio, des maisons plus verticales à deux ou trois niveaux pouvant répondre à des aspirations et à des fonctionnements différents. Le tout organisé autour d'une place.



< [Photos A'urba] (Pessac)



^ [Photos A'urba] (Lille)  
[Architectes Bouillaud et Donnadieu]

A **Pessac**, cette opération de Patrick Hernandez au hameau Candau est sur le même registre avec des maisons à patio desservies par des venelles. Tout le stationnement a été rejeté sur la périphérie de l'îlot et l'accès aux logements se fait par des voies piétonnes. L'opération expérimente les diversités et propose une réflexion sur l'habitat individuel dense, ce qui a permis de constituer un îlot. Le regret de ce genre d'expérimentations, c'est qu'elles n'ont pas forcément de suite. Cela reste à l'état expérimental, puis on revient parfois sur des registres connus.

### **Autres références à voir sur internet :**

- Amsterdam – Borneo/Sporenbourg – West 8 – 1993-1997
- Montreuil – Babet/Nouvet et Reynaud – 2001
- Bordeaux – Les Diversités

## IMBRICATION

L'imbrication consiste à fabriquer des bâtiments hybrides qui mêlent plusieurs fonctionnalités, mais toujours dans un registre de compacité.



[Photos A'urba]

Cet ensemble architectural réalisé par Christian de Portzamparc à Almere est un îlot central qui propose un ensemble de logements individuels et collectifs organisé autour d'une galerie commerciale à ciel ouvert desservie par des rues piétonnes.

A **Rotterdam**, une opération de logements individuels de H. Reijnders, les maisons cubes, où chaque logement a sa propre individualité. On retrouve également dans cette opération des équipements et des services.



[Photos A'urba] (Nantes)

[Photos A'urba] (Rotterdam)



Sur cette opération de l'équipe d'architecte Tetrarc en 2007 sur l'île de Nantes, on voit comment les maisons sont posées sur un

ensemble de commerces et de bureaux, le tout couronné par des maisons individuelles dont chacune est identifiable.

### **Autres références :**

- Saint-Nazaire – Reichen et Robert – 2008
- Nantes – Tetrarc 2001

## **SUPERPOSITION**

Le célèbre Nemausus de Jean Nouvel à Nîmes est un ensemble de logements avec, d'un côté, une galerie en coursive qui permet d'accéder à chaque logement par l'extérieur et, de l'autre côté, cette même coursive qui devient le prolongement extérieur des logements, donc une succession de terrasses.

Architecte Jean Nouvel@AUDRMA



A **Euralille**, une opération récente de logements par l'agence d'architecture Quat'ra avec des terrasses qui se promènent à tous les niveaux et viennent en prolongement des logements.

©Quat'ra



### **Autres références à voir sur internet :**

- Immeuble Villa – Le Corbusier – 1922
- Paris 13 – Dubus et Lott – 1993
- Kobé (Japon) –Tadao Ando - Rokko II – 1985-1993

## **VARIATIONS**

Les variations consistent, dans le cadre d'une même opération, à combiner plusieurs typologies ou plusieurs formes architecturales, plusieurs gabarits de bâtiment et façons d'habiter.

A **Breda**, au sud de la Hollande, ce collectif vient sur la rue et derrière, nous avons des logements de type intermédiaire avec une loggia pour chacun.



[Photo A'urba]

Encore à Breda, l'opération Chasse Park, située dans une ancienne caserne militaire, offre un ensemble de différentes opérations de logement proposant des typologies diversifiées. Une opération de logements collectifs d'OMA Koolhaas (1) jouant sur des volumétries assez différentes : chaque logement est desservi par une coursive extérieure autour d'un espace central. Une opération de Xavier de Geyter (2) avec un jeu de tours qui offrent à chaque étage un ou deux logements.



[Photos A'urba]

Puis, à côté (3), cette opération de Duinker, Von der Torre, en rapport au sol et avec un atrium central desservant l'ensemble des logements. Toujours sur le même quartier, des maisons superposées en bande avec une imbrication de deux logements (4).



3



4

[Photos A'urba]

### **Autres références :**

- Malakoff – CITA architecture – 2006

## **VERTICALITE**

La verticalité participe à la diversité des formes urbaines et bâties, mais c'est aussi un moyen de proposer des vues aux logements. Ce qui peut être intéressant sur notre territoire.

A **Nantes**, une opération de Nicolas Michelin dont le cahier des charges précisait que chaque logement devait pouvoir disposer d'une vue sur la Loire. Il a donc joué à la fois sur une disposition des bâtiments plus ou moins en quinconce qui permet de ne pas occulter les vues et sur des émergences verticales placées sur un socle qui intègre le stationnement et une épaisseur de commerces.



[Photos A'urba]

A **Montpellier**, une opération d'Edouard François, L'immeuble qui pousse, propose un jeu un peu ludique. Chaque logement a un prolongement sous une forme de cabane qui est en fait une grande terrasse.



© Photothèque ville de Montpellier

### **Autres références :**

- Nantes – Tetrarc - 2006

- Projet MRVDV – Big and Green

## **En conclusion, deux points qui interrogent :**

Sur notre territoire, ne serait-il pas opportun de lancer des consultations, des concours entre architectes et opérateurs de façon à avoir un foisonnement d'idées un peu plus fort ?

Peut-être faut-il aussi se poser la question des hauteurs car sur les opérations présentées ci-dessus, chacun a géré à sa façon la question des hauteurs.

## 2. La ville-jardin ou la continuité entre les espaces publics et privés plantés.

Par Dominique Petermüller,  
architecte-urbaniste.

Les secteurs de projets recouvrent près d'un quart du territoire du bas-Floirac, avec la zone d'aménagement concerté les quais de Floirac, le projet de rénovation urbaine Libération/Jean-Jaurès mis en œuvre dans le cadre d'une convention avec l'ANRU et les parcelles anciennement industrielles dont on sait qu'elles sont en cours de mutation.

Le bas-Floirac accueille, dans les ensembles des années, 70 mais également dans des tissus de maisons issus de lotissements ouvriers construits au cours des années cinquante, des familles modestes.

Les tissus aux caractéristiques discontinus et aux qualités contrastées se juxtaposent dans une situation privilégiée entre la rive de la Garonne et l'ondulation du coteau.

Le bas-Floirac, proche du cœur de l'agglomération, est de plus situé en face des futurs développements liés à la gare Saint-Jean.

Si l'ensemble des projets engageant d'amples transformations spatiales à l'échelle de la commune; leur caractère social d'une part et d'autre part leur proximité au centre lui-même en cours d'évolution, leur attribuent une dimension d'agglomération.

Dans ce contexte, toute intervention s'imprègne d'une démarche nuancée et revêt deux dimensions selon les sites, pour d'une main apporter des réponses à l'échelle de l'agglomération et de l'autre préserver et étendre les qualités urbaines et paysagères du bas-Floirac.

## 2.1 Préserver et étendre la ville-jardin



Site d'intervention du projet urbain

en jaune : sites de projet

En partant du haut : construction/démolition Cité Libération, construction/démolition Cité des Etangs construction de logements Clairière de Flore, construction de logements ZAC des quais

en bleu : équipements publics

en rouge : centre commercial

[plan Laurent Fagart]

Dans le centre bourg, les bâtiments discrets, aléatoirement continus ou discontinus, laissent descendre au travers de leurs jardins le coteau jusqu'à l'espace public. Dans les lotissements de petites maisons, les clôtures, différentes les unes des autres, filtrent à peine les jardinets fleuris. Le coteau fait perspective depuis toutes les rues et les jardins. Ces qualités, source d'agrément de vie, doivent être non seulement protégées au travers du règlement sur les tissus existants, mais également reconduites dans les tissus neufs qui se développent à proximité.

Reconduire des qualités héritées d'une multiplicité d'actions et dans un temps long dans les conditions actuelles de production

de logements est un pari que nous avons souhaité engager.

Dès 2001, étendre les caractéristiques de la Ville jardin dans la zone d'aménagement concerté en rive des quartiers de la rue Jules Guesde a été proposé à la ville et à la Communauté urbaine et accepté.



[Photo DP]

Les principes reposent sur le maintien de vues profondes depuis les rues au travers de jardins, la progressivité et le contraste des échelles des bâtiments selon les situations, la réalisation de logements de différentes natures (maisons, maisons groupées dans de petites immeubles villas ou appartements) proposant tous des espaces de vie à l'extérieur, une qualité et une plantation attentive des espaces publics ouverts à divers usages.

En 2005, le projet de Libération/Jean Jaurès mis au point par Laurent Fagart répond aux mêmes objectifs.

## 2.2 Assurer la continuité des espaces publics plantés

Au fil des projets, un réseau d'espaces publics nouveaux crée les continuités nécessaires entre les différents quartiers, en s'appuyant sur les rues et avenues existantes ainsi que la reconversion de la voie Bordeaux Eymet.

Espaces publics et requalification des avenues existantes étendent la trame des espaces publics plantés selon les orientations de la charte d'esthétique élaborée par Laurent Fagart

et Hervé Gastel à la demande de la ville. Le domaine des étangs devient un jardin public.



Plan de Gradiella Barsacq

Dans le même esprit, le projet de Graziella Barsacq sur les rues du quartier les quais de Floirac souligne les perspectives vers le coteau grâce à leur caractère jardiné. L'avenue promenade, face au pont Jean-Jacques Bosc, est un jardin linéaire qui récupère les eaux pluviales du coteau, les places jardins ponctuent la rue Jules Guesde, elle-même plantée, et la rue Alfonséa est longée de jardins privés d'une grande largeur.

## 2.3 Accroître la qualité des espaces privés non bâtis pour réaliser des jardins

La qualité des espaces privés revêt une grande importance. Étendre la ville jardin suppose d'éviter les stationnements sur les grandes plages d'enrobé pour les organiser sous les immeubles et dédier l'espace ouvert à des jardins privés de maisons, d'appartements du rez-de-chaussée ou des jardins collectifs ouverts à tous les habitants.

Avec la diversité des jardins privés et celle des rues plantées, l'insertion du stationnement ainsi que les clôtures plantées privilégient la continuité du regard et des vues sur des espaces paysagés et urbains.

Les références utilisées pour convaincre sont recherchées sur place en tout premier lieu et notamment à Lormont le long du tracé du tramway ou dans d'autres villes.



Photos DP

## 2.4 Quelques exemples en cours de réalisation

Les réalisations en cours sur les quais de Floirac présentent sur ce thème un ensemble de variations que nous espérons perceptibles et agréables au fil du cheminement dans les rues de Floirac.

### Sur la ZAC des quais



[©Charrier,Berguedieu,Brochet]

Des immeubles villas et des immeubles classiques autour d'un grand jardin. (A. Charrier, Daniel Berguedieu, Frédéric Brochet, pour Icade).



[©Brochet, Lajus, Pueyo]

Des maisons insérées au cœur d'un îlot, entouré d'immeubles sobres sur rue et largement ouvert sur des balcons et terrasses vers les maisons et le sud (Brochet, Lajus, Pueyo pour Bouygues).



[©Lanoire et Courrian]

Des maisons en bandes ou groupées et des immeubles aux prolongements extérieurs généreux autour d'un jardin collectif (Lanoire et Courrian pour Domofrance).

### Sur Jean Jaurès-Libération

Dans le quartier Jean Jaurès Libération, un ensemble de cours urbaines offrent un espace semi

privatif à des maisons en bande bénéficiant par ailleurs d'un jardin à l'arrière. Un soin particulier est demandé à la qualité de ces rues, celles de leur plantation, de l'insertion du stationnement dans les maisons ou de la nature des clôtures; autant de gages de la qualité du paysage ou de celle des vues depuis l'espace public. Comme ont su le faire dans les années 50 et 60 les cabinets bordelais comme Lajus, Salier et Courtois.



[Laurent Fagart]

### Sur le site des Etangs

Le site des étangs est entouré de petits immeubles collectifs laissant apercevoir grâce à des jardins de dimensions irrégulières, cet espace singulier de la commune.



Mon rôle dans ces projets a été dans un premier temps de proposer et d'initier l'idée de l'extension de la ville jardin, au cours de la mise au point des principes d'aménagement de la ZAC des quais, puis de convaincre pour m'embarquer en compagnie de l'ensemble des partenaires dans l'aventure de sa réalisation.

Laurent Fagart, dans sa conception du quartier Libération/Jean Jaurès en a développé de multiples dimensions que j'ai ajustées avec un respect et une attention toute particulière au cours des modifications rendues nécessaires par les changements de réglementation.

Étendre et réaliser la ville jardin pour voir dévaler le couvert végétal du coteau vers la Garonne suppose donc de convaincre de la pertinence d'un rêve que l'on souhaite généreux, et ensuite de la connivence et du plaisir de le réaliser de la part de l'ensemble des participants à la fabrication de ce morceau de ville.

# AMELIORER LA COHABITATION DES MODES DE CIRCULATION

## 1. Une circulation douce pour un accès facilité aux services publics.

**Le mail de la Ramade à Lormont par Marion Vaconsin, paysagiste et Christophe Bouriette, architecte-urbaniste.**



Image CUB

Christophe Bouriette et moi-même avons été appelés pour requalifier un espace qui avait été conçu il y a quelques années, au terme d'une première étude, comme un mail assez minéral. Le cahier des charges demandait de travailler en laissant beaucoup plus de place à la nature. Le travail que je vais vous présenter est un bon exemple d'amélioration de la cohabitation des modes de circulation car il faut avant tout améliorer la simple cohabitation. Cohabiter c'est habiter ensemble dans un espace. Pour ça, il faut que l'espace ait de l'épaisseur et de la présence. Ça peut être une cohabitation avec d'autres essences que la nôtre, avec des éléments qui sont de l'ordre de la fragilité, de l'éphémère, qui introduisent d'autres temporalités que la nôtre, d'autres temporalités que le fonctionnement urbain.

### 1.1 Situation et objectif

Le mail de la Ramade se situe dans un réseau

plus vaste d'espaces identitaires très marqués. En partant du coteau, nous avons l'ancienne carrière (L'Ermitage), le pôle de la mairie, le centre culturel du Bois-Fleuri, l'esplanade François Mitterrand aménagée par l'équipe Coulon-Leblanc-Vicarini qui a un rôle et une présence de scène urbaine très forts, puis on passe un grand mail historique de platanes et on arrive au mail de la Ramade qui est séparé de la fin de Lormont par la rocade puisque le parc du Grand Tressan, dont la couverture végétale est très forte et très présente, se trouve de l'autre côté.

L'objectif était d'amener une présence, de **mettre en scène une rencontre entre les habitants et leur environnement**. On a d'abord essayé de changer l'image du projet initial. Le mot mail était vraiment entré dans les esprits, or nous savons qu'il évoque tout de suite quelque chose dans l'esprit des gens. Il a donc fallu laisser cette image mourir petit à petit pour donner naissance à un autre type d'espace qu'on peut qualifier de promenade. Nous avons travaillé sur des images de référence, et je voulais remercier Laurent Fagart parce nous avons été très clairement poussés, et notamment par Laurent Fagart, à arriver à un espace très végétal, à dépasser une certaine timidité même pour proposer des choses qu'on n'avait pas forcément pu proposer ailleurs.

### 1.2 Le mail devient promenade

Le long de cette promenade, nous avons des accès, en première partie, à des logements collectifs faits par Lanoire et Courrian et quelques accès également à d'autres collectifs faits par l'équipe Rodriguez. En deuxième partie, nous avons une école maternelle faite

par l'architecte François Guibert et, en face, d'autres opérations de petits logements individuels. Nous avons souhaité travailler complètement en sens inverse de ce qui s'était fait jusqu'à maintenant. On a imaginé que tout le sol entre ces façades était, par principe, déjà naturel et vert et qu'ensuite, on venait installer, par un procédé de plaques, les usages urbains : la rue, les déplacements piétons, vélos et les accès aux logements.



[Bouriette et Vaconsin]

**C'est la ville qui s'invite dans un espace naturel et pas le contraire.** D'un point de vue symbolique, introduire de la fragilité en ville, l'autoriser, la mettre en valeur, en faire même une qualité, c'est l'expression d'une société qui change, qui tolère d'autres rythmes, d'autres temps. Une société qui tolère des gens qui ne se déplacent pas forcément de la même façon et qui envisage très clairement qu'elle ne peut pas se contenter de proposer des modes de déplacement efficaces d'un point à un autre, qu'on a des lieux d'expériences à créer au pied de chez soi.

### 1.3 L'individu dans toutes ses dimensions

Nous avons arrêté de parler de vocabulaire de déplacement pour nous recentrer sur le corps humain, ses sens, sa culture, sa mémoire aussi. J'ai parlé du sol comme une plaque qui venait s'insérer sur de l'espace naturel, l'idée était de permettre aux gens de cohabiter autour d'un lieu de référence qui suscite des émotions, qui en provoque chez les plus jeunes et qui suscite des rappels par les sens. La brume qui s'accroche aux bruyères, au tronc des arbres, l'odeur des troncs mouillés

de bouleau, ce sont des choses qu'on connaît tous et dont on a besoin au quotidien. Que le trajet de l'école quand l'enfant perd trois fois son doudou et traîne des pieds, devienne quelque chose d'un peu plus riche, qu'on puisse partager au moins cinq minutes avec son enfant d'émotion et de sensualité.

Le travail sur le matériau est très basique puisqu'au lieu de mettre l'accent sur une codification de matériaux comme on a pu le faire dans d'autres projets, on va mettre l'accent sur la dominante et donc mettre en place un espace de référence, de sens. Un sol routier peut aussi bien faire partie d'un sol de parc. Nous proposons de sortir de la sophistication systématique, de la recherche lyrique. On installe d'abord une présence, puis on fait ce qu'on peut au niveau du matériau. L'objectif ici étant clairement de travailler sur un espace plus homogène au niveau du sol, on va travailler sur des gris, des noirs et des traitements de surface très peu différents.



[Bouriette et Vaconsin]

### 1.4 L'innovation passe aussi par la gestion

On a tendance aujourd'hui à abandonner les zones naturelles et riches aux scientifiques et de surinvestir dans le design urbain avec un certain risque de surdessiner, de complexifier des projets d'espaces publics et je nous inclus évidemment dans cette tendance. Nous avons essayé de nous débarrasser de ce réflexe-là en nous fixant deux objectifs. D'abord, **introduire un vocabulaire de parc en ville**, de parc ouvert, de ne plus refermer

le parc comme un espace qui a son temps bien à lui, de le reprojeter dans tous les moments quotidiens. Deuxième objectif : minéraliser au minimum et donc travailler avec un vocabulaire de bois.

L'innovation est importante à notre niveau de concepteur, mais elle implique aussi qu'on innove au niveau de la gestion. Petit à petit, si on part dans cette direction-là, il faudra que les services techniques, les gens qui s'occupent de la nature en ville, se forment, aient un autre rôle que celui de ceux qui coupent et ramassent les feuilles, qu'ils acquièrent des connaissances plus scientifiques, qu'ils ouvrent leurs champs. C'est une condition pour que l'on puisse un peu changer de vocabulaire dans ces espaces. On peut aussi innover dans la gestion des espaces publics en s'appuyant sur certains modes associatifs, en impliquant davantage les gens qui s'y connaissent dans les espaces urbains et notamment les espaces végétalisés.

---

### 1.5 La palette végétale : patrimoine naturel de la ville

---

L'approche n'était pas d'installer la ville dans une espèce de décor vert qui la rendrait plus supportable, plus tolérable puisque souvent on prend ça comme un palliatif à la densité,

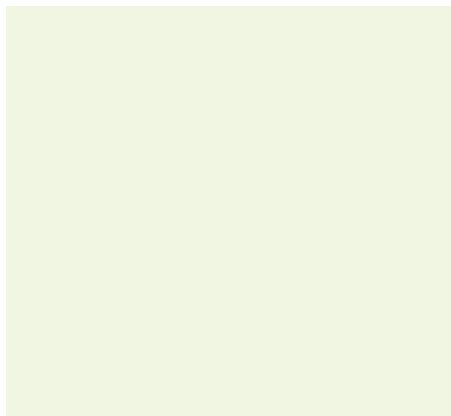


mais bien de se constituer un patrimoine. La ville de demain ou **la ville durable** comme on peut l'appeler, **est une ville qui aura un patrimoine végétal riche**, c'est à dire évocateur de sens.

Une richesse de scènes paysagères proprement dites dans lesquelles les gens se reconnaissent. L'objectif c'est que les villes se constituent ce patrimoine autant qu'un patrimoine bâti et architectural.

Je conclus sur le thème des modes de déplacement, je crois que l'idée est bien évidemment qu'on quitte petit à petit la voiture, mais on ne peut plus envisager la question des modes de déplacement seulement par la contrainte. Il faut être en mesure de proposer des choses nouvelles. **Il faut que les trajets paraissent moins longs, moins banals.** Il faut les installer dans un paysage urbain riche, complexe, diversifié, mêlant différentes architectures, différentes hauteurs de construction, mais aussi beaucoup plus abrité, plus animé, qu'il y ait vraiment de l'âme pour que ces temps de trajet deviennent des expériences.

Pour finir, je travaille en ce moment avec un professeur en psychiatrie spécialisé dans la gérontologie qui a notamment écrit des traités sur la thérapie par l'environnement naturel. Il me rappelle que tous les instincts de survie, d'envie, de plaisir, de développement de l'Homme viennent de son milieu, à la base naturel et de ses sens. C'est l'un des grands atouts du paysage et de notre travail.



## 2. Stationnement privé : comment mettre en œuvre l'innovation ?

### Comparatifs de solutions alternatives par Marie-Pierre Barré, architecte-urbaniste à l'A'urba.

La question du stationnement ne peut plus être envisagée comme on l'envisageait jusqu'à aujourd'hui. Quand je suis arrivée à l'agence d'urbanisme, j'ai été très surprise de voir qu'on faisait du projet urbain en intégrant d'abord cette contrainte du stationnement. Cependant cela a eu un certain nombre d'effets positifs, notamment dans l'élaboration du PLU dans lequel ont été intégrées deux notions. D'abord une diminution des ratios parce qu'on avait bien vu sur un certain nombre de projets opérationnels qu'il était extrêmement délicat de répondre aux ratios du POS, beaucoup plus draconiens que ceux repensés dans le cadre de l'élaboration du PLU. Deuxième notion ou plutôt exigence : **ne plus accepter d'avoir des marées de bitume en cœur d'îlot ou le long des espaces publics** qui créent des paysages de piètre qualité et imperméabilisent les sols.

Certaines des images suivantes font un peu mal, je m'en excuse auprès des opérateurs, maîtres d'œuvre et maîtres d'ouvrages des opérations en question. Il ne s'agit pas de les stigmatiser puisque les opérateurs se sont saisis de cette question, les concepteurs l'ont prise en compte dès l'amont dans l'élaboration de leur projet, mais il reste du travail. Ces opérations présentent des qualités sur d'autres aspects, mais il s'agit bien de voir ici quel est l'impact des différentes modalités d'intégration du stationnement sur le paysage. Nous sommes à un moment clé. Le prix du carburant atteint des augmentations qui vont devenir peu à peu inacceptables, les gens redécouvrent à cette occasion le plaisir de circuler à pied, à vélo, de prendre un tramway qui est performant. Il y a un vrai changement dans les modes de vie et les manières de vivre

la ville. Je crois qu'il faut saisir ce changement qui n'en est probablement qu'à ses prémices pour complètement modifier nos manières de penser et d'envisager cette question de la gestion du stationnement.

### 2.1 Constats

Concernant **les parkings enterrés (1)**, la question de l'intégration des rampes d'accès reste entière et pose de réelles difficultés. Les **stationnements semi enterrés (2)** présentent plusieurs avantages : la mise à distance du premier niveau habité, un moindre coût par rapport aux parkings enterrés et une bonne adaptation à différentes topographies de paysage. Il n'en reste pas moins que le rapport et l'interface avec l'espace public reste à améliorer. Le **stationnement en rez-de-chaussée (3)** stérilise complètement le rapport à la rue, surtout dans des situations urbaines un peu remarquables, le long des places par exemple. Le **stationnement individuel (4)** génère quant à lui un paysage très découpé qui mérite d'être retravaillé. On a toujours un bout de bitume, une écriture de clôture qui n'est pas évidente et donc en général un paysage de rue trop peu qualitatif, même si des efforts dans certains cas sont faits.

[photos A'urba]



progrès : les rampes qu'on n'arrive pas à bien intégrer ; les parkings semi enterrés qui génèrent des problèmes d'accessibilité, de vie du pied d'immeuble ; les garages intégrés qui découpent le paysage de la rue en démultipliant les accès et le stationnement en rez-de-chaussée pour lequel la charte préconisait d'habiter le pied d'immeuble sur rue par des halls, des pieds de logement, des commerces, ce qui n'a finalement pas été du tout développé. Dans tous les cas, malgré toutes les tentatives et les exigences qu'on peut se fixer, on remarque qu'il y a un solde en surface quasiment récurrent dans toutes les opérations. Donc cette belle idée de débarrasser les cœurs d'îlots des voitures pour regagner de l'espace de pleine terre, nous n'y sommes pas tout à fait arrivés. N'oublions pas la question du report d'une partie du stationnement sur un domaine public qui n'a pas été conçu pour l'accueillir.

**Le problème d'intégration est notamment lié au volume des programmes qui tournent entre 20 et 30 logements.** On voit bien la difficulté à gérer, pour chaque programme, son accès et son parking. Par ailleurs, le solde en surface est souvent lié à la typologie des logements. Or, on a souvent des programmes avec beaucoup de petits logements, ce qui génère beaucoup de places qu'on ne peut pas forcément absorber sur l'assiette foncière dont on dispose dans ces programmes. Parallèlement, j'entends des bailleurs qui disent qu'il n'y aura personne dans leurs parkings, je vois des espaces publics sous-occupés et d'un autre côté des espaces publics complètement sur-occupés et je me pose la question des aires de stationnement : les parkings des supermarchés, les parcs-relais... Un parc relais où il n'y a personne la nuit, c'est peut-être dommage. Nous ne nous sommes pas saisis de cette question de la mutualisation qui est tout à fait intégrée dans les règlements d'urbanisme. Nous avons très peu d'expériences sur cette question. Il faut vraiment se

positionner autrement aujourd'hui et **cesser d'appréhender la gestion du stationnement à l'échelle de la parcelle**, du moins si on continue à travailler sur des parcelles de cette échelle.

---

## 2.2 Mutualiser les espaces : de nombreux avantages

---

Je me suis volontairement imposée la contrainte de ne pas aller chercher des exemples d'Europe du Nord parce que nous devons inventer nos propres modèles. J'ai donc eu du mal à trouver des exemples, je dois le dire, il y en a peu, mais je crois beaucoup à la possibilité de faire. Pour alimenter le débat, commençons par deux idées extrêmes. Si l'on continue à utiliser deux véhicules par logement, une idée pourrait être de mettre la voiture à tous les étages, c'est-à-dire de transposer l'idée de garage à l'échelle verticale (Manfred Dick et Johannes Kauka, architectes allemands, viennent de breveter le balcon/parking). On pourrait aussi avoir des étages de voitures, c'est un concept développé à Wolfsburg en Allemagne où l'on a, sur 20% d'une surface traditionnelle, le même nombre de voitures placées dans un parking mécanisé qui va attraper votre véhicule le matin pour partir. C'est un peu provocant, mais cela montre bien l'espace dans lequel on peut agir. Entre ces deux extrêmes, on peut inventer des choses.

Je crois beaucoup à cette idée de **mutualisation**. Nos projets sont proches, pourquoi ne pas réunir nos moyens financiers, intellectuels ou autres, pour répondre différemment, ensemble, à ces besoins ? J'y vois **plusieurs avantages**. D'abord **l'optimisation économique**. On peut foisonner avec différents programmes et obtenir ainsi un gain de construction et un gain d'espace consommé puisqu'en mettant la voiture ailleurs, on libère le sol en cœur d'îlot pour permettre des pratiques de

l'espace collectif ou semi collectif sans surcoût. L'autre avantage est celui de **l'évolutivité**. Les immeubles et leur population évoluent, par contre les garages quand ils ont été faits en sous-sol ou dans des matériaux durs restent. Si demain on n'utilise de moins en moins la voiture, qu'on développe de plus en plus les transports en commun et qu'on se met à bouger autrement, que fera-t-on de ces espaces ? Cela ne va pas du tout dans le sens de l'aménagement durable, bien au contraire. Ensuite j'y vois **l'incitation à la réduction de l'usage de la voiture** et à développer des modes doux. Si on ne se gare pas devant son salon, peut-être hésitera-t-on un peu plus à utiliser sa voiture. J'y vois ensuite un **gain de qualité** sur les programmes puisque cela limitera l'imperméabilisation des sols et permettra d'offrir une interface de qualité avec l'espace public, de valoriser les usages collectifs et surtout de développer la surface des logements.

---

### 2.3 Préalables à la mutualisation

---

Si l'on veut mutualiser le stationnement, il faut réfléchir à la distance acceptable pour les gens pour se rendre de leur lieu d'habitat ou de leur lieu travail au lieu de parking. Il y a donc la question du maillage et cela rejoint les présentations de Laurent Fagart et de Marion Vaconsin. **La trame des espaces publics et privés devrait être pensée différemment** pour un accès rapide, dans des conditions de confort, avec un aspect ludique et des paysages diversifiés pour qu'aller chercher sa voiture à pied ou autrement soit agréable. Cela aura un impact dans les programmes parce que, malgré tout, ils doivent continuer d'être desservis de manière occasionnelle par des véhicules motorisés. Un des préalables, c'est aussi de se dire qu'on peut **faire du parking et de la qualité architecturale**. La mutualisation passera inévitablement aussi par le **développement de maîtrises**

**d'ouvrage mixtes** qu'elles soient publiques et privées ou entre opérateurs privés : bailleurs ou promoteurs. Dernier préalable, la **valorisation des modes alternatifs**, ce qui sous-entend que la collectivité poursuive ses efforts sur le développement du réseau de transports en commun et des circulations douces.**2.4 Solutions possibles et références à voir sur internet.**

---

### REGROUPER

---

- Grenoble – Europele - Amplitude (J.-Y. Clément) / Atelier A- Parking Le Doyen, 453 places - 2004  
Exemple de parc en silo. A noter que les transpositions de parking silo sur le domaine résidentiel sont finalement assez rares, si ce n'est sur des expériences d'eco-quartiers que tout le monde connaît. Un silo peut faire partie du paysage de la ville, de l'architecture, s'intégrer dans la ville et même peut-être devenir autre chose après si on l'a bien pensé.

---

### SUPERPOSER

---

- Grenoble – Hérault Arnod Architectes- Programme mixte tertiaire, commerces, 58 logements et parking.  
Exemple, toujours à Grenoble, de superposition des fonctions. Chacun appréciera la qualité architecturale, mais ce qui est intéressant c'est que le socle est une activité commerciale, le parking est superposé aux deux étages supérieurs, puis on a des bureaux, puis des logements. Une réponse assez intéressante avec en plus une maîtrise d'ouvrage mixte Ville de Grenoble et Grenoble Habitat.

## ACCOLER

- Grenoble – B. Tomasini- parking relais Vallier  
Catane et logements - 2006



© FabriceBouvier AURG

Exemple d'un parc-relais public accolé à un programme de logements. Cela répond peut-être au problème des parcs silos dont la mono fonctionnalité en fait des espaces dans lesquels on n'a pas tellement envie d'aller. En accolant d'autres fonctions, ces espaces de parking s'intègrent dans la ville.

## UTILISER COMME SOCLE ET VALORISER LA SURFACE

- Nantes – Nicolas Michelin - ING, 2003 - 72 logements, 1 600 m<sup>2</sup> d'activités, 95 places de parkings

Nous avons ici un socle-parking et un rez-de-chaussée habité sur rue. Il faut être suffisamment inventif dans la conception du projet architectural pour ne pas stériliser ce paysage de la rue. Par ailleurs, ce socle peut devenir un jardin pour l'ensemble des programmes développés au-dessus.

## DISSOCIER ET PERMETTRE L'EVOLUTIVITE

- Chalon-sur-Saône. Saint-Jean des Jardins, 45 villas urbaines, Sem Val de Bourgogne.

Ce programme de maisons se situe dans un éco-quartier. L'idée des concepteurs a été de mettre les garages, non pas dans le corps du bâtiment, mais à côté, afin que, le jour où ils n'auront plus d'usage, on puisse en faire autre chose : d'autres logements ou d'autres types de programmes.



© J.Piffaut

Voilà donc cinq exemples de solutions possibles, il y en a certainement d'autres, qui permettent d'ouvrir une porte et de poser des questions afin qu'on se saisisse de cette question du stationnement.

# VERS UNE REVISION/MODIFICATION DES REGLES DU PLU ?

**PRÉSENTATION DE SYLVIA LABÈQUE, ARCHITECTE-  
URBANISTE, À LA A'URBA**

*Ce n'est pas le règlement qui fait le projet, mais le projet qui fait le règlement.*

Question délicate que celle d'un PLU qui doit s'appliquer sur 55 000 hectares, répondre à des situations urbaines en mouvance permanente et donc adapter en permanence ses dispositions réglementaires. Je vous propose un ensemble de questions autour des effets du PLU communautaire parce je crois qu'aujourd'hui nous ne sommes pas dans le temps des certitudes. Nous avons besoin de bien distinguer ce qui relève directement de l'application du règlement de ce qui relève d'autres facteurs qui sont plutôt du registre des choix, des contraintes, des options, des exigences... tout ce qui intervient directement dans le processus de fabrication de la ville. Quels sont les effets quantitatifs et qualitatifs du PLU communautaire sur les opérations et sur les projets ? Quelle est l'incidence sur la variété des formes urbaines, la qualité des espaces libres, la constitution d'un paysage ?



La mixité (A'urba)

Nous avons commencé un bilan d'application du PLU à partir d'un échantillonnage d'opérations et de projets qui ont été délivrés sous l'égide du PLU. Nous avons un échantillon sur la CUB et un échantillon particulier sur le GPV. C'est à partir de cet échantillon particulier que l'on peut mettre en lumière certains éléments. Il ne faut pas retenir la sélection des opérations comme étant celles qui sont exemplaires et celles qui le sont moins, mais plus comme des illustrations des questions qui se posent.

## La densité

La performance de densité retenue dans le PLU, et notamment dans le PADD, est globalement respectée sur l'ensemble du territoire et notamment sur l'ensemble du GPV. On est face à de réels vecteurs d'une utilisation plus économe de l'espace - ce qui avait été indiqué dans le PADD - d'un renforcement de la structure urbaine existante et d'une accélération de la construction.

## La diversité

On constate l'émergence d'opérations variées tant dans le domaine des résidences, des équipements que des activités, mais on peut pointer un risque de standardisation des produits proposés. On a dans la plupart des cas des opérations ou des projets qui se développent soit sur du collectif sous forme de plot ou qui associent - ou pas - des petites barres R+2, R+3 et de l'individuel groupé sous forme de maisons de ville en bande ou jugulées. Le risque est de standardiser ou de banaliser le paysage.

## La mixité

Le principe de mixité est plutôt respecté tant sur le GPV que sur la CUB. Dans la plupart

des opérations, on a bien ce mixage des rez-de-chaussée qui sont animés par des commerces de proximité et qui sont associés à des espaces publics, des espaces verts, des espaces qui garantissent une certaine qualité urbaine.

### Les formes urbaines

Les situations sont contrastées. S'agissant des résidences, on a un vocabulaire qui se présente comme étant plus riche et qui tente de sortir des formes classiques et banalisées, mais qui, par une systématisation, risque d'appauvrir le paysage de la rue. De façon contrastée, sur les équipements, on est face à une architecture qui est beaucoup plus audacieuse, plus originale, qui s'inscrit en rupture avec les codes communs et qui vient ponctuer sur le territoire, par des événements particuliers, le paysage urbain ou qui vient dans un accompagnement du tramway, apporter une certaine animation. Pour revenir à ce risque de banalisation des formes et notamment sur l'individuel, c'est vrai que c'est souvent l'argument patrimonial et son répertoire de valorisation patrimoniale qui renvoie à des propositions qui sont très proches des formes traditionnelles. On peut constater - mais ce n'est pas propre au GPV, on le retrouve sur l'ensemble de la CUB - une généralisation de ce modèle qui donne au paysage une allure qui mériterait un peu plus de variété, de richesse des formes urbaines.

### Les implantations (reculs, traitement des limites...)

Les implantations, dans la plupart des cas, suivent le dessin de la rue, mais on a d'autres situations dans lesquelles des reculs par rapport à l'espace public sont traités et permettent des plantations d'arbres et de haies qui favorisent une transition moins minérale.



[A'urba]

### Le gabarit

La question rejoint celle des formes urbaines. On assiste à une recherche d'homogénéité des opérations qui crée une certaine identité territoriale par rapport aux formes existantes par le passé, donc en rupture avec le modèle des formes de tour et de barre. Pourtant cette identité territoriale réclame, pour être véritablement ancrée, une richesse, une variété et peut-être une diversité plus grande.

### Les hauteurs

La question des hauteurs, telle qu'elle se présente aujourd'hui, est totalement liée au plafonnement. On pourrait engager une réflexion sur les hauteurs d'enveloppe qui permettrait, au sein d'une enveloppe moyenne, des jeux beaucoup plus intéressants, plus diversifiés entre des points hauts, des points bas et ce qui va dans le sens de cette diversité des formes urbaines. Le gabarit-enveloppe tel qu'il est défini aujourd'hui dans le PLU conduit un peu automatiquement et directement à cette homogénéité de formes urbaines et l'on perd ainsi toute la richesse de dialogue qui pourraient s'inscrire entre différentes constructions, différents volumes. Cette hypothèse de travailler davantage sur une enveloppe de hauteur moyenne avec des possibilités de variations et de jeux à l'intérieur de cette enveloppe, permettrait

également de répondre de façon plus satisfaisante à des situations telles que celle qui est illustrée sur l'image.



[A'urba]

On a ici, par rapport à de l'existant et un très vaste espace libre, une réponse volumétrique très homogène sur un côté de l'espace public qui ne permet pas d'entrer en résonance directe avec les hauteurs et les bâtiments existants. Qui ne permet pas non plus d'accompagner la constitution d'un espace public bien identifié. L'homogénéité du gabarit, dans ce cas-là, n'est pas nécessairement une bonne réponse.

### Les dessertes

L'objectif retenu dans le PLU était de faciliter un maillage par rapport au tissu existant. Ce principe-là a été globalement très bien respecté, avec cependant une nuance, puisque ce principe de maillage respecte également les contraintes qui sont fixées par le PDU et par les emprises minimales communautaires. Cet ensemble de contraintes conduit à une consommation très forte de l'espace en cœur d'opération. Il y a là aussi un champ de réflexion à ouvrir sur un jeu un peu plus fin, plus riche, sur la panoplie des venelles, des petits cheminements, des petites rues pour se dégager de ces contraintes qui n'apportent pas d'éléments très positifs dans le paysage urbain en cœur d'opération. C'est un élément qui revient souvent dans les discussions que l'on a avec les opérateurs et les architectes.

### Les espaces libres

Les dispositions prises dans le PLU pour faciliter et favoriser la ville jardin ont réellement apporté une plus-value aux opérations et contribuent à fabriquer un cadre de vie plus agréable à la fois pour les habitants, mais également pour les usagers de l'espace public car ils offrent en effet une masse végétale plus perceptible. Cependant, ces espaces sont résiduels, les traitements ne sont pas à la hauteur des attentes escomptées et ils ne constituent pas de véritables lieux d'agrément.



[A'urba]

Cette question est en lien avec le stationnement car on constate aujourd'hui une imperméabilisation très forte des cœurs d'îlots, des sols, où l'on a une accumulation à la fois du stationnement, des rampes d'accès aux parkings souterrains, des locaux techniques et donc une perte de qualité. Les surfaces plantées sont vraiment résiduelles, morcelées et réduites à quelques bandes de gazon planté d'arbres clairsemés. **On n'est pas du tout dans la constitution d'un paysage de cœur d'îlot.** On voit bien que, dans l'application d'un règlement à la parcelle, les solutions sont bien évidemment portées à la parcelle et ne sont pas nécessairement optimisées. Or, dans le cadre de situations très contraintes comme des petites parcelles ou des situations urbaines particulières, les réponses ne sont pas forcément satisfaisantes.

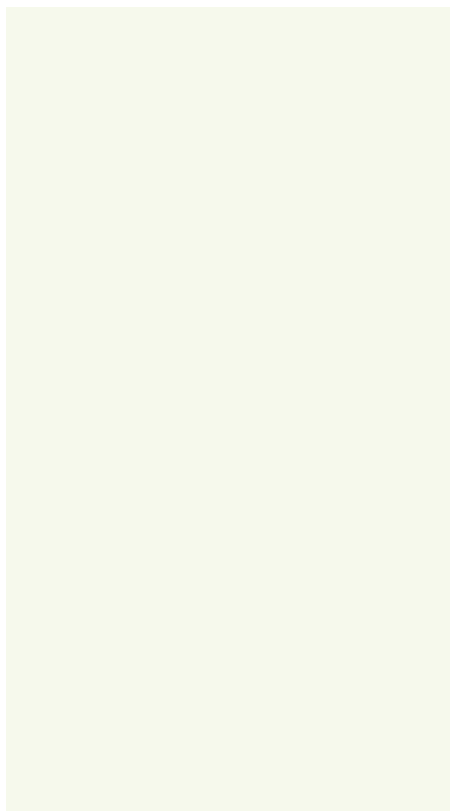
Ce constat permettrait d'ouvrir sur une hypothèse d'un règlement complémentaire ou d'outils réglementaires complémentaires qui s'appliqueraient non plus à la parcelle, mais à l'îlot. **C'est vraiment à l'échelle de l'îlot qu'on peut apporter des réponses plus cohérentes, plus intelligentes, plus adaptées en matière d'espace libre et de stationnement.** Il y a certainement des dispositions au travers d'outils plus qualitatifs comme les orientations d'aménagement qui permettraient, sur des îlots bien particuliers qu'on identifierait comme mutables ou sur des îlots stratégiques, d'apporter un complément pour échapper à l'application à la parcelle et proposer des solutions plus collectives et mutualisées.

### Les limites

La question des limites entre les espaces privés et publics est importante car c'est vraiment l'image que l'on peut avoir depuis l'espace public. Dans certains cas, elle est bien traitée parce qu'elle donne un message fort à partir d'un design urbain particulier. Dans d'autres cas, on voit que le traitement de la limite ne fait pas partie intégrante du projet et les réponses peuvent être un peu systématiques ou directes soit par un mur ou une grille. On voit bien encore une fois que l'application du PLU à la parcelle ne permet pas toujours de traiter ces limites de façon satisfaisante. Dans certains cas, en revanche, lorsque les limites sont traitées en rapport avec le contexte environnant à la fois par le choix des matériaux, des hauteurs, des plantations et de l'organisation des éléments, on a une réelle perception de qualité et un véritable lien entre les espaces privés et les espaces collectifs.

### Le paysage

Sur les éléments de paysage, il faut mener une réflexion sur les relations qui peuvent exister entre ce qui se passe sur les parcelles et ce qui se passe sur des perspectives ou sur des relations entre les espaces privés et les espaces publics. On a des situations qui réclameraient plus de lien entre les espaces privés et les espaces publics, qui offriraient une valorisation plus grande selon les situations urbaines : ouvert, fermé, semi-ouvert, etc.



# GPV ET AMENAGEMENT DURABLE : QUELLES PRIORITES ?

PAR PIERRE LASCABETTES, ARCHITECTE-URBANISTE,  
À LA A'URBA

Nous essayons de mettre en place, à la demande d'Étienne Parin, une méthodologie sur un travail par site de projets pour émettre un ensemble de prescriptions qui visent à la fois des objectifs de qualité urbaine et d'aménagement durable.

## 1. Principales caractéristiques des sites de projet.

Dans tous ces sites, la dimension paysagère est prégnante. On est vraiment dans la ville des jardins. On retrouve souvent des questions liées aux nuisances sonores par la présence d'infrastructures quelles soient routières ou ferroviaires et aux nuisances visuelles avec la présence des lignes à haute tension qui viennent traverser ces sites. On rencontre parfois des problèmes de ruissellement des eaux, notamment lorsqu'on se situe au pied du coteau ou dans la plaine de Garonne. On

note des liaisons qu'il faut traiter entre les quartiers. En effet, on se trouve parfois dans des situations enclavées, il est donc important de pouvoir trouver des liens avec les quartiers proches ou les centralités. Enfin, on recense des enjeux d'adaptation des formes urbaines en fonction des sites, liés à la structuration du paysage urbain le long de voies, d'axes majeurs ou d'espaces publics.



Floirac - Dravemont



Cenon-Franges réseau ferré



Lormont-Lissandre

## 2. Le guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la CUB.



Ce document est en cours de finalisation. Le Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable a été conçu à l'origine pour accompagner le PLU. Nous avons toutefois essayé d'aborder à la fois la question de l'aménagement, de la composition urbaine, mais aussi du développement durable et des questions environnementales. L'idée est de dire qu'il faut pouvoir, dans la production du quotidien, atteindre un niveau d'exigence qui soit équivalent à celui qu'on peut avoir dans des sites de projet particulier. Il faut pouvoir tirer vers le haut la qualité, sachant que qualité urbaine et développement durable sont très liés.

Ce guide a été conçu autour de trois échelles spatiales : le quartier de la ville, ce qu'on a appelé l'espace perçu ; l'îlot et la rue, l'espace vécu ; le cœur d'îlot et la parcelle, l'espace approprié. Nous avons plus d'une quarantaine de fiches thématiques.

Chacune de ces fiches se compose d'une présentation de situations qu'on a trop tendance à rencontrer. Nous les avons identifiées par des petits schémas qui montrent des attitudes que l'on considère comme étant défavorables. On expose ensuite des principes, on n'est pas du tout sur des recettes de cuisine, mais on expose ce vers quoi on essaye de tendre. On parle à la fois d'espace public, de composition urbaine, de développement durable, des questions d'éco-quartier, comment s'organiser, comment traiter ou comment construire sur une parcelle, travailler le maillage et les espaces publics, etc. Il faut voir cela comme un pense-bête, une ouverture à la négociation. Il est important aujourd'hui de faire de ce guide un outil de négociation accessible aux communes, aux instructeurs, et à partir duquel ils pourront s'appuyer pour travailler les projets avec les opérateurs.

### 3. Méthodologie pour un laboratoire d'aménagement durable du GPV.

Pour revenir au travail que nous essayons de mettre en place avec Etienne Parin et que nous commençons à tester sur certains sites, l'objectif est de donner un certain nombre de prescriptions ou de principes à la fois urbains et environnementaux qui permettent d'inscrire les opérations dans une démarche de développement durable. Il ne s'agit pas de faire des choses compliquées, on est là simplement pour identifier des objectifs prioritaires, en tous cas mettre l'accent sur des choses qui nous paraissent importantes sur chacun des sites. Nous allons pour ce faire travailler à partir de ce Guide qualité qui vient également en complément de la Charte de qualité urbaine dont nous avons parlé tout à l'heure. Ces documents ne s'opposent, ni ne se superposent, ils sont dans la même philosophie et se complètent.

Nous proposons donc d'expérimenter, site par site, la grille des différents thèmes du Guide de qualité urbaine et d'aménagement durable et de faire une analyse de chacun des sites à travers cette grille. On pourrait aussi, éventuellement, descendre, à l'appui de la Charte de qualité, à l'échelle de l'espace public ou à l'échelle de traitement sur les rez-de-chaussée ou sur le stationnement dont on a beaucoup parlé. A partir de là, nous identifierons quelles sont les priorités, qu'est-ce qui ressort de façon forte sur chacun de ces sites en terme d'enjeux et nous proposerons quelques prescriptions qui permettront d'encadrer les fondements du projet. Nous n'allons pas faire le projet nous-mêmes, nous allons simplement donner un certain nombre de prescriptions qui pourront être ensuite discutées et négociées.

1   LE QUARTIER ET LA VILLE, L'ESPACE PERÇU		p   17
<b>A   Composition urbaine et paysagère</b>		p   19
Fiche A1   Les composants du site	paysage   relief   exposition	p   20
Fiche A2   Le traitement des limites urbaines	lisières   fronts urbains   interface	p   22
Fiche A3   La distribution des quartiers	continuités   hiérarchisation   cheminement	p   24
Fiche A4   L'adaptation des formes bâties au contexte	diversité   fonction   transition	p   26
Fiche A5   La structuration du paysage urbain	échelle   densité   épannelage	p   28
Fiche A6   La composition des tracés urbains	axes   perspectives   repères	p   30
Fiche A7   L'usage du végétal	espaces verts   squares   plantations	p   32
Index photographique de la partie A		p   34
<b>B   Gestion urbaine durable</b>		p   37
Fiche B1   L'usage de la ville	déplacements   organisation   proximité	p   38
Fiche B2   L'écologie urbaine	nature   biodiversité   paysage	p   40
Fiche B3   Le confort urbain	composition   orientation   climat	p   42
Fiche B4   La gestion de l'eau	perméabilité   assainissement   stockage	p   44
Fiche B5   La gestion de l'énergie	réseaux   mutualisation   rendement	p   46
Fiche B6   L'acoustique urbaine	bruit   protection   écran	p   48
Fiche B7   Le cycle des déchets	ramassage   stockage   recyclage	p   50
Index photographique de la partie B		p   52

Grille des thèmes du guide de qualité urbaine et d'aménagement durable.

### **Jérôme Goze, directeur départemental de l'équipement adjoint et délégué territorial adjoint de l'ANRU en Gironde.**

« Je voudrais vous remercier de la qualité des présentations qui en effet sont extrêmement enthousiasmantes. Je vais commencer par expliquer ce à quoi je ne vais pas répondre. Je ne parlerai pas du financement du logement, c'est un sujet en soi, il est d'ailleurs actuellement posé sur la table et le gouvernement y travaille. Je ne vais pas non plus répondre à la question ou l'interpellation du Président de la Maison de l'architecture - qui ne m'était pas forcément destiné - où il souhaitait que le corps des architectes retrouve une place dans les projets, je ne sais pas répondre de manière générale. Je voudrais articuler mon propos autour de deux idées qui sont somme toute assez banales.

**La qualité et l'aménagement durable ont autant à voir avec le résultat qu'avec le processus mis en œuvre pour atteindre le résultat.** Tous ces projets, et vous l'avez montré, ont permis d'extrêmement progresser sur la question de la maîtrise d'ouvrage urbaine et l'organisation de la commande publique. La cité doit s'exprimer sur ce qu'elle veut et, par là même, révéler ce qu'elle est pour enfin faire entendre ce qu'elle veut devenir. Je pense qu'on y est lorsqu'on parle de pilotage, que ce soit un pilotage politique ou opérationnel. Je voudrais insister sur un aspect qui me semble plus problématique et qui concerne l'organisation de la conception urbaine et de la coordination entre les aménageurs, les concepteurs, les bailleurs. Je crois que nous devons collectivement progresser sur ce segment si nous voulons effectivement - au-delà des définitions telles que j'ai pu les voir

sur ces images - réaliser, concrétiser toutes ces promesses. Sur cette organisation, il nous faut absolument progresser et cela passera par des dispositifs, par une gestion de la complexité.

**La création de valeur est un critère essentiel de la qualité de l'aménagement durable.** Etymologiquement, valeur c'est valor, « force de vie face à la mort ». Dès lors, lorsqu'on parle de valeur ajoutée, on parle de social. C'est bien le lien fort avec l'urbanité, puis sa déclinaison en sous-ensembles : valeurs culturelle, économique, architecturale, technique, financière. Ce n'est pas neutre parce que ça pose très clairement la question du mieux être de l'habitant et de sa prise en compte dans les projets. Tout ce que vous avez montré est extraordinaire dès lors qu'effectivement cela crée de la valeur et que cette valeur permet aux habitants d'en user.

J'ai bien entendu aussi l'interpellation de l'A'urba, à juste titre d'ailleurs, sur des questions simples comme le parking ou les transports. **Nous allons tout doucement vers une sorte de sobriété collective.** On devra effectivement être sobre en matière de consommation d'espace et de transport individuel, mais pour que cette sobriété soit à la fois acceptable et surtout pour qu'elle ait du sens, je crois qu'au travers des projets urbains et de ce qui a été présenté, nous avons collectivement la responsabilité, en tant que professionnels, bailleurs, pouvoirs publics, élus bien évidemment, que cette sobriété soit la plus heureuse possible. Je pense que l'une des réponses à cette question passe notamment par l'espace collectif, le traitement des espaces publics comme vous l'avez très bien exprimé. Je précise d'ailleurs que pour moi, l'espace public démarre au

niveau du tramway. Quand je suis dans le tramway, je vois autant de mixité sociale, voire plus, que dans certains quartiers de l'agglomération.

Toutes les réflexions que vous avez amenées aujourd'hui me semblent totalement pertinentes et doivent aussi rencontrer, et vous l'avez dit, à la fois le plaisir, mais aussi le désir des habitants. Sans désir des habitants, ça ne se fera pas. Avec une difficulté pour les porteurs de projet, donc les politiques, c'est qu'on sait bien que nous sommes autant des êtres de besoin (besoin de transports, de musique, de consommation...) que des êtres de désir. C'est compliqué, mais c'est sans doute ce qui fait la force de la gestion du politique.

Je voudrais remercier encore une fois tous les intervenants qui ont bien montré que le progrès technique n'est jamais un absolu en soi. L'aménagement durable et la qualité sont vraiment des phénomènes dépendants de la créativité humaine comme des désirs et des choix collectifs avec des conséquences qui ne sont finalement jamais les mêmes pour tous. Si je devais synthétiser l'après-midi, chose impossible, je dirais que nous avons le devoir de travailler à cette innovation raisonnée, au service d'une sobriété heureuse et collective.»

# Notes

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

# Notes

---

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

GPV - résidence Beausite - rue Marcel Paul - Bât B0 - 33150 CENON  
Tél. 05 56 40 24 24 - fax 05 56 32 87 85 - [contact@surlarivedroite.fr](mailto:contact@surlarivedroite.fr)  
[www.surlarivedroite.fr](http://www.surlarivedroite.fr)

Rédaction et conception : GPV communication  
Exécution et impression : BLF Impression - 05 56 13 13 00 - 33185 Le Haillan

15 janvier 2009







**GRAND PROJET**  
**DES VILLES** BASSENS-CENON  
FLOIRAC-LORMONT

➔ [www.surlarivedroite.fr](http://www.surlarivedroite.fr)