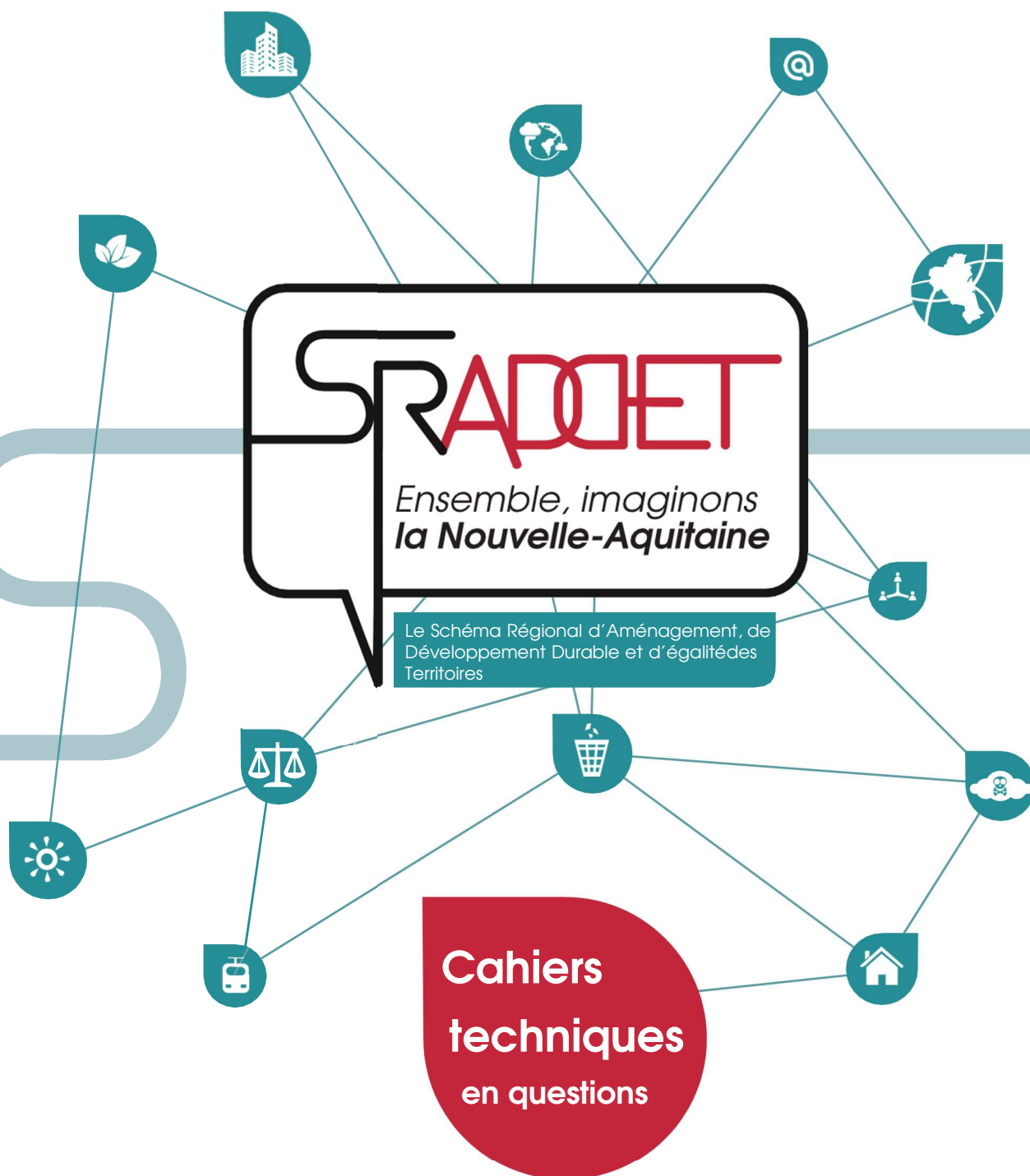




RÉGION  
**Nouvelle-  
Aquitaine**



## Habitat et formes urbaines durables

Édition 2023

[nouvelle-aquitaine.fr](http://nouvelle-aquitaine.fr)

Investissons aujourd'hui, dessinons demain »»»»»



*Destiné aux acteurs du territoire de Nouvelle-Aquitaine, ce document méthodologique (sans valeur juridique) d'appui à la mise en œuvre du SRADET recense et répond aux questions fréquemment posées sur un enjeu, un objectif ou une règle du SRADET.*

*Il a vocation à s'enrichir au fur et à mesure des échanges, des expériences territoriales et des évolutions réglementaires.*

*Ce cahier produit en 2023, avec le concours de l'agence d'urbanisme a'urba, est une ressource du **Guide de mise en œuvre du SRADET**. Il est téléchargeable, comme l'ensemble des ressources SRADET, sur la plateforme <https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADET/f/257/>*

*Sources : Les informations et illustrations figurant sur les fiches d'analyse de cas sont issues des études des maîtrises d'œuvre ayant travaillé sur les opérations concernées. Chacune a expressément donné son accord pour figurer dans le présent cahier, ainsi que les maîtres d'ouvrage des opérations.*

## **Porter un regard sur des projets exemplaires**

***La production d'un développement urbain conscient des enjeux environnementaux, qui s'appuie sur les besoins essentiels et les composantes des territoires.***

Ce travail propose un décryptage d'opérations de logement pouvant répondre aux enjeux de sobriété foncière et environnementaux, dans leur conception. Il offre une lecture thématique, à différentes échelles, et orientée vers les attendus des parties prenantes (usagers/acteurs de la fabrique urbaine).

Il s'agit :

- de **sortir d'une appréciation essentiellement subjective** des projets, donnée par les formes/ images/représentations collectives et de communication, qui encourage les postures « j'aime/ je n'aime pas » ;
- d'**appréhender la dimension financière de l'opération** avec la contrainte d'un prix de sortie cohérent avec la réalité du marché local ;
- et d'interroger **l'opportunité de futurs programmes** avec un impératif : consommer moins et consommer mieux.



## HABITAT ET FORMES URBAINES DURABLES

*en 5 questions*

Au sommaire :

<b>1 - Comment consommer MOINS et consommer MIEUX ? .....</b>	<b>4</b>
<b>2 - Comment développer des projets de qualité ? .....</b>	<b>5</b>
<b>3 - Comment distinguer les processus de projet ? .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - Comment distinguer les projets en fonction de leur nature et situation ? ..</b>	<b>6</b>
<i>4.1/ Les enjeux de la réhabilitation et de la rénovation des bâtiments existants dans la densification des bourgs et des villages .....</i>	<i>7</i>
<b>Les enjeux, potentiels et modalités de valorisation du bâti existant</b>	
<b>Qualification des opérations</b>	
<b>Valeur patrimoniale/Mémoire des lieux</b>	
<b>Coût d'investissement</b>	
<b>Réhabilitation, démolition-reconstruction : comment choisir ?</b>	
<b>4.2/ Les enjeux généraux pour les opérations d'habitat en réhabilitation, en démolition/reconstruction, ou en neuf.....</b>	<b>10</b>
<b>Cycle de vie et coût global d'un bâtiment</b>	
<b>Émission de GES</b>	
<b>Réduire la consommation des matériaux de construction</b>	
<b>Limiter la production de déchets (loi anti-gaspillage et économie circulaire)</b>	
<b>Les défis de la construction neuve et de l'extension urbaine « non évitable »</b>	
<b>5 - Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ?..</b>	<b>14</b>
<b>Les critères d'analyse .....</b>	<b>14</b>
<b>Fiches d'exemples .....</b>	<b>16</b>



# 1 - Comment consommer MOINS et consommer MIEUX ? |

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

## 1 » CONSOMMER MOINS

Dans le cadre de la mise en œuvre différenciée et territorialisée de la politique de lutte contre l'artificialisation des sols, le SRADDET doit fixer un cap et inscrire des objectifs pour **atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** d'ici 2050.

Il s'agit aussi d'inscrire les dynamiques de développement des territoires dans une logique **d'adaptation au changement climatique et écologique**.

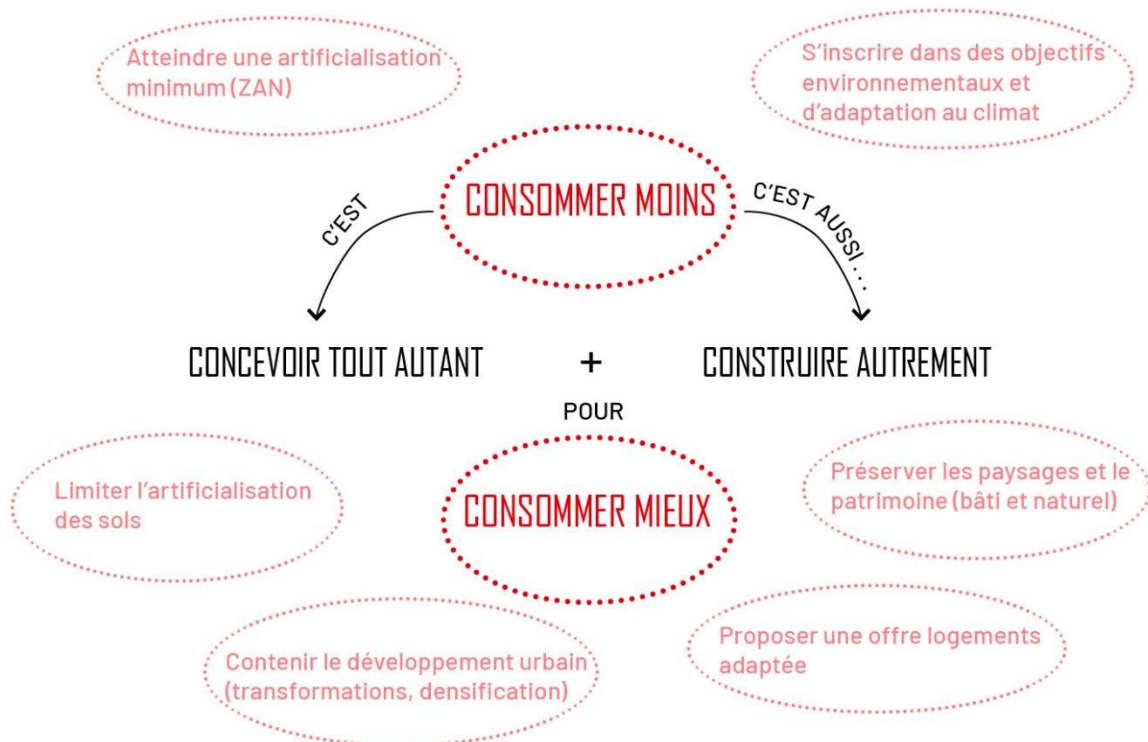
Consommer moins suppose une démarche de **conception soutenue** pour répondre à ces objectifs, mais aussi opérer des transformations dans la chaîne de production des opérations pour **construire autrement** (investir dans des matériaux et modèles constructifs plus durables et plus performants, s'appuyer sur les filières locales d'approvisionnement des ressources, s'adosser aux expertises des artisans locaux, développer les filières de recyclages/réemploi).

## 2 » CONSOMMER MIEUX

En concevant les projets avec plus d'ambition et en les réalisant différemment, on développe de meilleurs projets ; on CONSOMME MIEUX.

Ces projets contribueront à :

- Limiter l'artificialisation des sols
- Contenir le développement urbain (opérations de transformation, densification)
- Proposer une offre de logements adaptée
- Préserver les paysages et le patrimoine des territoires (bâti et naturel)





## 2 - Comment développer des projets de qualité ? |

### *Sortir des lieux communs*

#### **1 » On a de la place**

##### **Développer c'est forcément s'étaler**

> Cela conduit à la banalisation de l'offre résidentielle, l'obsolescence des programmes, la dégradation des paysages par des formes urbaines uniformes et sans ancrage territorial, l'éloignement aux services.

#### **2 » Je sais ce que souhaitent les gens**

> Une posture de sachants qui fige par a priori les programmes et une perspective d'accueil d'habitant idéalisée à l'encontre des réalités socio-démographiques du territoire.

#### **3 » Ce n'est pas grave, les solutions existent**

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

#### **4 » On a le temps**

> Cela conduit à ne pas prendre la mesure du défi à relever.

**S'interroger** sur la pertinence d'un projet

**Observer** pour adapter la production aux besoins réels des habitants

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

**Impulser** le changement dès à présent

## 3 - Comment distinguer les processus de projet ? |

### *Une offre d'habitat plus ambitieuse dans les territoires c'est... des manières de développer sans dénaturer les espaces*

#### **1 » Proposer des modèles alternatifs à l'extension urbaine**

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

#### **2 » Proposer des nouveaux modèles d'habiter**

> développement de nouveaux programmes, des formes en faveur d'une intensification des usages (exigence de rationalité, performance, intégration de nouvelles modalités de faire...), tout en maintenant voire améliorant la qualité d'usage pour les habitants et en veillant à développer une urbanisation plus durable.

RECYCLER

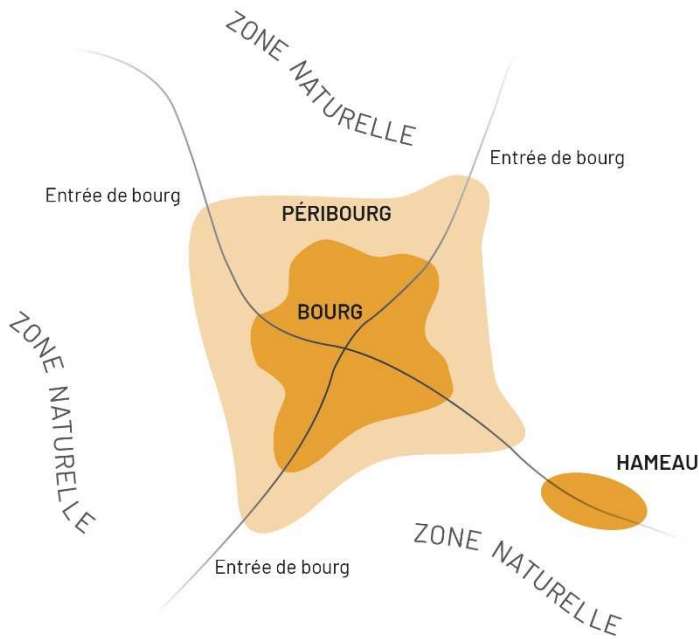
DENSIFIER

RENOUVELER

INNOVER



## 4 - Comment distinguer les projets en fonction de leurs nature et situation ?



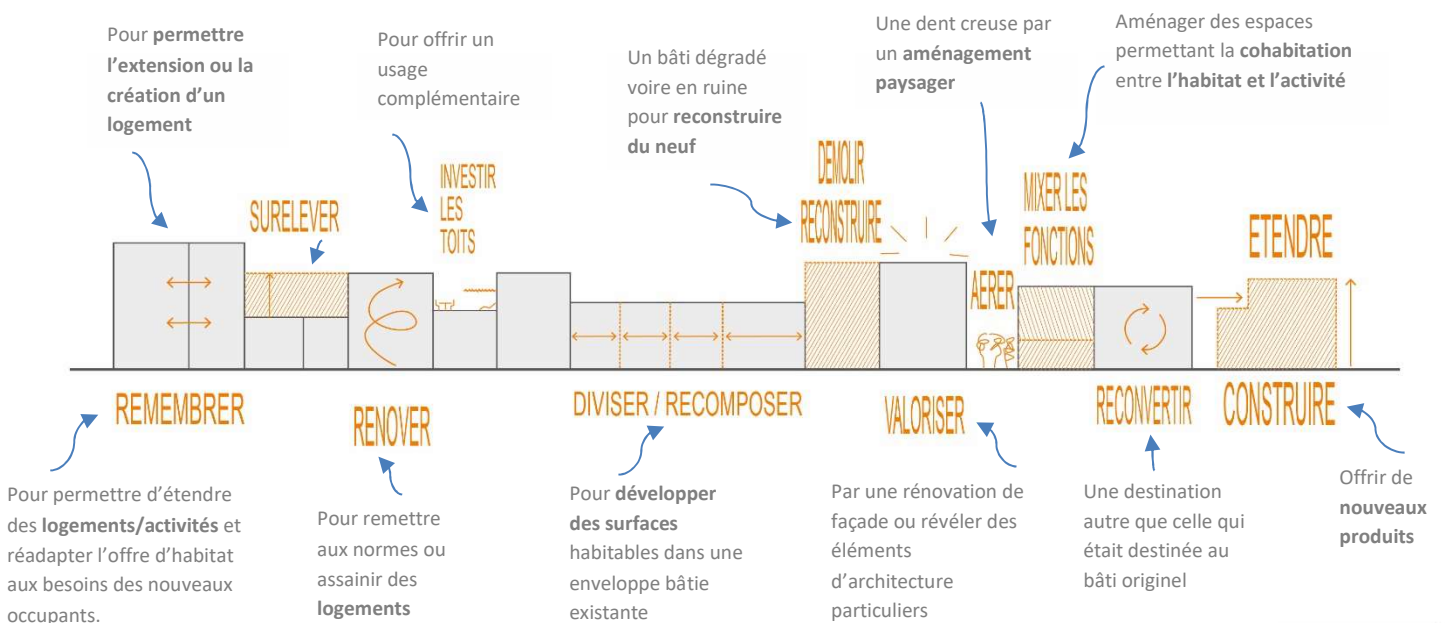
Un territoire offre une diversité de situations pour accueillir de nouveaux projets :

- En cœurs de bourg et hameaux, il s'agit principalement d'opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction ;
- Les abords de bourgs (péribourg), et plus ponctuellement de certains hameaux (selon leur taille et degré d'équipements) offrent des opportunités plus nombreuses pour densifier des dents creuses ou terrains partiellement occupés.

Il peut aussi s'agir de s'étendre **en continuité** de l'existant (en priorité en épaissement des bourgs), notamment dans le cadre de programmes spécifiques (surface à construire importante ou nuisances potentielles).

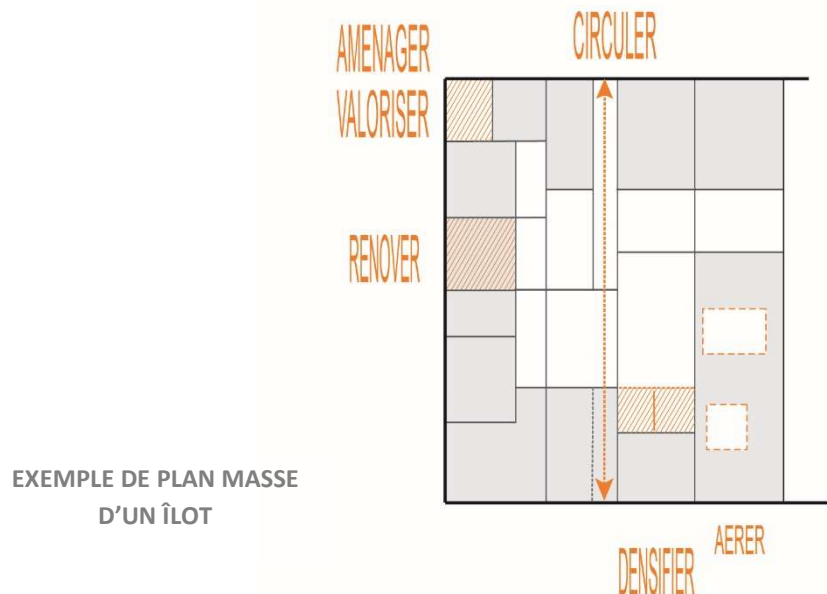
- Les programmes éloignés ne peuvent se justifier que pour des raisons de risques (naturels ou techniques) ou de géographie particulière (topographie) grevant les zones urbanisées existantes.

Un large champ des possibles existe pour explorer des projets :





Selon les formes architecturales, l'implantation des bâtis, leur hauteur, la qualité des constructions, les projets de réhabilitation, de démolition/reconstruction ou d'opérations neuves varient et offrent des possibilités multiples.



EXEMPLE DE PLAN MASSE  
D'UN ÎLOT

#### **4.1/ Les enjeux de la réhabilitation et de la rénovation des bâtiments existants dans la densification des bourgs et des villages**

##### ▪ **Les enjeux, potentiels et modalités de valorisation du bâti existant**

La réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants permettent de prendre en compte les enjeux environnementaux, patrimoniaux, sociétaux et économiques importants pour les territoires. Cela permet également de répondre à la raréfaction du foncier constructible dans les zones urbanisées, à l'augmentation du prix de l'immobilier et aux objectifs de revitalisation des centres-bourgs. Ces travaux sur les bâtiments existants doivent permettre de les adapter aux nouveaux besoins et attentes des futurs occupants et d'améliorer leurs performances énergétiques tout en conservant les spécificités du patrimoine régional.

Parmi les bâtiments existants qui pourraient être éventuellement réhabilités ou rénovés, nous pouvons distinguer :

- des immeubles vétustes et/ou dégradés ;
- des immeubles d'habitation totalement ou partiellement inoccupés ;
- des anciens équipements publics, bâtiments agricoles, industriels ou religieux désaffectés, situés dans la trame urbaine du centre-bourg ou en périphérie de celui-ci (entrée de bourg, zone périurbaine, etc.) sur des parcelles accessibles et viabilisées ou pouvant l'être facilement et à faible coût.

Au sein des bourgs et des villages, on constate souvent la présence d'un nombre significatif d'anciens immeubles d'habitations totalement ou partiellement inoccupés.

L'une des raisons de ce phénomène, au-delà de l'état du bâtiment et de la perte d'attractivité des centres-bourgs, est l'inadaptation des logements aux besoins et aux attentes en termes de confort des ménages.

La réhabilitation de ces immeubles, voire leur rénovation comportant la surélévation de certains bâtiments, peut contribuer au repeuplement, à la mixité sociale de quartiers, à la redynamisation des centres-bourgs en déprise et à lutter contre l'étalement urbain.



## ▪ Qualification des opérations

Les opérations concernant les bâtiments existants sont qualifiées en fonction de leurs objectifs et de la nature des travaux :

**Restauration** : remise en état, à l'identique, d'un ouvrage présentant en général un intérêt architectural ou historique marqué.

**Rénovation** : remettre à neuf une partie ou la totalité d'un ouvrage. Cette opération peut changer de manière radicale l'aspect initial du bâtiment tout en conservant la fonction antérieure de l'ouvrage.

**Réhabilitation** : amélioration générale ou mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, normes électriques et sanitaires, chauffage, isolation, etc.) d'un ouvrage sans pour autant changer radicalement son aspect intérieur ou extérieur.

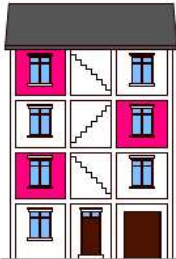
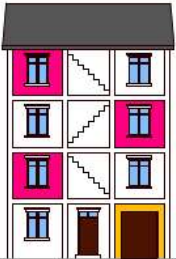
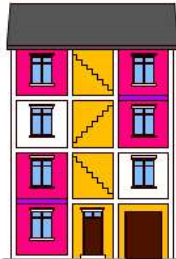
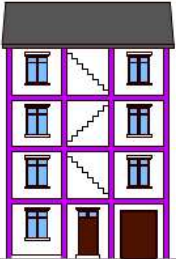
**Restructuration** : réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

**Transformation** : réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de l'ouvrage.

**Reconstruction partielle ou à l'identique** : construction d'un bâtiment similaire après que celui d'origine a été détruit.

**Extension** : agrandissement de la surface existante soit à la verticale, soit à l'horizontale, en continuité avec le bâtiment existant.

## ▪ Niveau de réhabilitation

Réhabilitation légère	Réhabilitation moyenne	Réhabilitation lourde	Réhabilitation exceptionnelle
<b>Objectif des travaux</b>			
Travaux effectués sur des ouvrages existants, qui, sans changer leur usage, offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'utilisateur.	Travaux effectués pour apporter des modifications à l'aménagement intérieur des logements et de l'immeuble sans modifier la structure.	Travaux effectués pour apporter des modifications à l'aménagement intérieur des logements et de l'immeuble pouvant entraîner la modification de la structure (reprises en sous-œuvre, confortement, etc.).	Travaux effectués sur un ouvrage pour lui redonner pratiquement les mêmes caractéristiques qu'il avait avant les désordres subis.
<b>Parties concernées</b>			
			
<b>Nature des travaux</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réaménagement d'une salle de bain.</li><li>• Isolation par l'intérieur/extérieur</li><li>• Modification des menuiseries extérieures.</li><li>• Remplacement de revêtements et de sols.</li><li>• Mise en conformité des installations.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Suppression et construction de cloisons non porteuses.</li><li>• Pose de faux plafonds.</li><li>• Modifications des installations électriques et sanitaires.</li><li>• Création d'un local ordures ménagères ou d'un local vélo.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Création d'un local chaufferie.</li><li>• Création de planchers intermédiaires.</li><li>• Division ou regroupement de logements.</li><li>• Installation d'un ascenseur.</li><li>• Réfection de l'installation électrique, sanitaire, ventilation.</li><li>• Curetage.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Réparation des éléments porteurs.</li><li>• Renforcement des fondations.</li></ul>



## ▪ Valeur patrimoniale/Mémoire des lieux

La plupart des bourgs et villages sont encore dotés en partie d'un bâti ancien (construit avant 1948). Si chaque édifice ne présente pas nécessairement un intérêt historique ou architectural et n'est pas toujours inscrit dans un espace protégé, l'ensemble constitue néanmoins un patrimoine vernaculaire et homogène témoignant de la mémoire des territoires et évoquant les fonctions passées et présentes des bourgs et villages. Ces bâtiments sont par ailleurs représentatifs de techniques constructives et de matériaux locaux et donc porteurs d'une certaine identité territoriale. Les préserver et les valoriser est un enjeu patrimonial important.

### **Contrainte architecturale**

Dans les parties de bourgs denses aux bâtiments imbriqués, la démolition de certaines constructions peut fragiliser les latéraux et nécessite des mises en œuvre coûteuses. Les démolitions doivent être réservées à l'essentiel, et notamment en vue d'aérer les îlots pour permettre, par exemple, un meilleur éclairage des pièces, voire dégager des jardinets/terrasses.

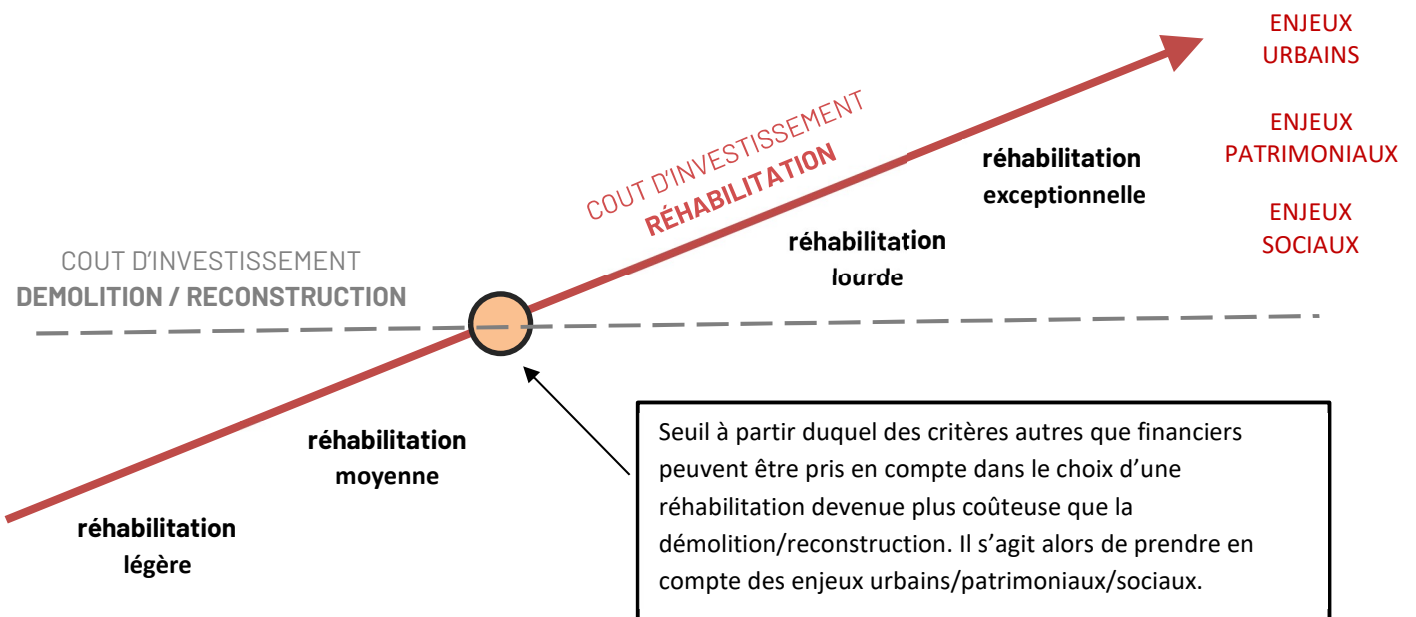
### **Conserver les bâtiments porteurs de mémoires collectives**

La société contemporaine empreinte de modernisme et d'évolution rapide doit pouvoir rester ancrée sur certains des souvenirs qui constituent la marque des territoires : des bâtiments industriels et militaires, une perception fermée, un presbytère désaffecté, voire des écoles devenues trop grandes. Leur maintien, quitte à les transformer radicalement, permet de préserver les identités locales, permettant ainsi aux habitants de conserver leurs repères et de témoigner du passé.

## ▪ Coût d'investissement

Le coût d'investissement est en général moins élevé pour les opérations de réhabilitation que pour celles de démolition-reconstruction pour la même surface de plancher.

Chaque opération de réhabilitation est unique. Il existe un nombre très important de facteurs qui influencent la formation des coûts des opérations, ce qui rend difficile l'établissement de ratios.



▪ **Réhabilitation, démolition-reconstruction : comment choisir ?**

Étape 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se renseigner pour savoir ce qu'il est possible et autorisé de faire au regard des réglementations en matière d'urbanisme et de patrimoine.</li> <li>• Comparer la surface de plancher du bâtiment existant après réhabilitation avec celle qui pourrait être produite avec un bâtiment neuf (optimisation de la constructibilité).</li> </ul>
Étape 2	Contrôler l'état du bâtiment pour évaluer la possibilité technique de le réhabiliter et le coût des travaux de réhabilitation.
Étape 3	Définir les besoins et les attentes des futurs usagers et vérifier si le bâtiment présente le potentiel pour y répondre.
Étape 4	Vérifier si les exigences énergétiques peuvent être atteintes dans le cadre d'une réhabilitation ou rénovation.
Étape 5	Comparer les coûts de la réhabilitation avec les coûts de la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment.

**4.2/ Les enjeux généraux pour les opérations d'habitat en réhabilitation, en démolition/reconstruction, ou en neuf**

*Nota : ce second chapitre aborde concomitamment l'ensemble des opérations (démolition-reconstruction de l'ancien ou opération neuve) dans la mesure où les sujets concernés (cycle de vie et coût, GES, matériaux et déchets) restent strictement identiques. Les logiques de montages opérationnels et modalités constructives restent peu ou prou les mêmes.*

*Un paragraphe est dédié en fin de partie à la construction en extension directe ou plus éloignée des zones actuellement urbanisées.*



## ▪ Cycle de vie et coût global d'un bâtiment

Qu'il s'agisse d'une opération de réhabilitation, de démolition-reconstruction, ou d'une opération neuve, le **coût global d'un bâtiment** dépasse largement le simple coût de l'investissement. Cette approche prend en effet en considération l'ensemble des coûts d'un projet de construction ou de rénovation sur le cycle de vie du bâtiment.

On estime que sur une période de 30 ans<sup>1</sup>, le coût initial ne représente que **25 % du coût total du projet**<sup>2</sup>. Les 75 % restants correspondent aux dépenses liées à l'utilisation du bâtiment, notamment l'entretien, la maintenance, les réparations, la consommation d'eau et d'énergies, ou encore les assurances.

**La démarche du coût global apparaît comme un outil incontournable d'aide à la décision en matière de construction et/ou de rénovation, pour la maîtrise d'ouvrage publique et privée.**

Le coût global recouvre les **3 phases du cycle de vie d'un bâtiment** :

### - La phase de conception :

Coût d'investissement. Les matériaux choisis gagnent à être les plus écologiques, notamment en termes d'émission de gaz à effet de serre.

### - La phase d'utilisation :

Coût différé. Il comprend les coûts de fonctionnement et de gestion du bâtiment, notamment l'entretien, la maintenance ou l'exploitation. Les choix des matériaux et des équipements méritent alors de s'orienter non pas nécessairement vers les moins onéreux à l'achat, mais vers les plus durables et qui permettent de **limiter la consommation d'énergie**.

### - La phase de fin de vie :

Coût de démolition ou de déconstruction. L'approche du coût global anticipe donc également cette dernière phase et favorise l'utilisation de matériaux recyclables.

Parmi les coûts et recettes directs supportés par la MOA, on recense classiquement les données suivantes :

Au moment de l'investissement	
coûts de construction	honoraires (études, maîtrise d'œuvre...), travaux
coûts du foncier	coût d'acquisition du terrain
coûts financiers	coûts du financement (intérêts) et fiscalité
recettes	subventions, crédits d'impôts...
En phase d'exploitation	
loyers	loyers perçus ou versés
frais financiers	intérêts, taxes et impôts
consommation de fluides	eau, énergies
coûts de maintenance et remplacements	d'équipement ou d'éléments du bâti
En « fin de vie » du projet	
coûts de fin de vie	déconstruction
recette	vente (ensemble des frais liés déduits)

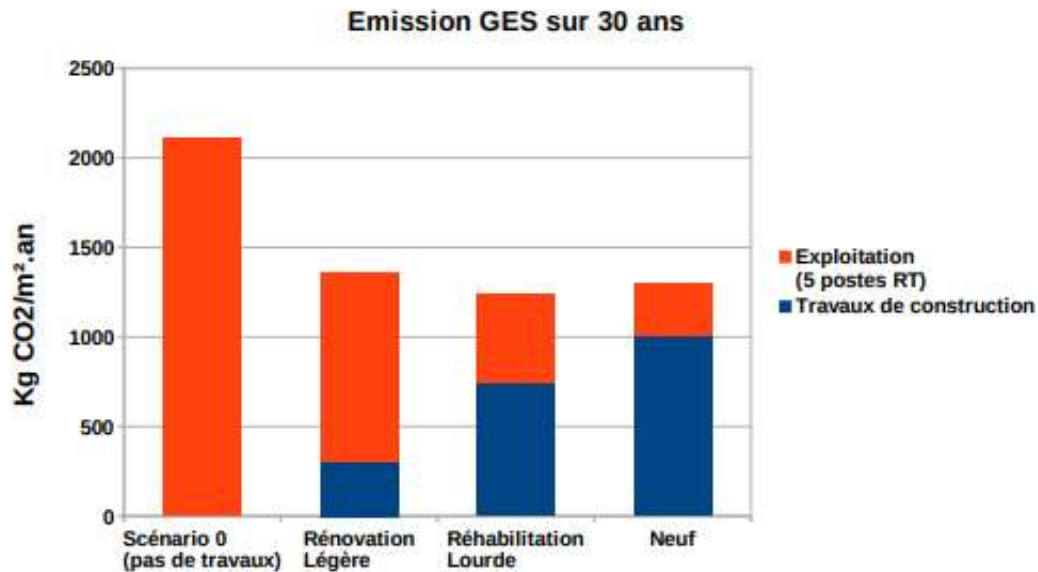
## ▪ Émission de GES

Lors d'une opération de réhabilitation en profondeur d'un **bâtiment existant**, la quantité de CO2 rejetée dans l'atmosphère est sensiblement inférieure à celle rejetée dans le cadre de la construction d'un **bâtiment neuf**. Toutefois, les performances énergétiques d'un bâtiment réhabilité sont souvent moins bonnes que celles d'un bâtiment neuf. L'écart de départ se réduit au fil du temps pour finir, au bout de 50 ans, à l'avantage du bâtiment neuf. L'équilibre se fait à environ 30 années de service.

Néanmoins, la réhabilitation du bâti existant permet d'éviter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols et de préserver leurs fonctions de captation carbone.

<sup>1</sup> La période de 20 à 30 ans correspond généralement à la durée moyenne d'un « contrat PPP » (partenariat public privé). Elle est donc prise ici comme horizon temporel de référence car constitue un bon point de repère.

<sup>2</sup> Construction21France.org : « Le vrai coût global d'un bâtiment » (Damien Cacouault 14/01/2021).



RT : réglementation thermique

Source : « Réhabilitation vs reconstruction à neuf ? » (DRIEAT - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France / Préfecture de la région d'Ile-de-France).

Nota : le niveau de performance énergétique du graphique ci-dessus correspond à celui de la réglementation thermique 2012.

### ▪ Réduire la consommation des matériaux de construction

Depuis quelques années, l'extraction de certains matériaux de construction marque le pas du fait de l'appauvrissement des gisements en exploitation, mais surtout à cause des difficultés rencontrées pour ouvrir de nouveaux sites (règles environnementales, acceptation sociale, distances pour le transport de pondéreux). Le bilan carbone entre aussi en compte, notamment dans la fabrication du ciment et d'autres matériaux industriels.

Or, parallèlement, selon le type de construction neuve (maison individuelle ou bâtiment de logements collectifs) la consommation de matériaux est inférieure pour la première (1,2 T/m<sup>2</sup> contre 1,6 T/m<sup>2</sup>). La construction de logement collectif mobilise donc plus de ressources, mais le calcul doit être appréhendé de façon plus globale pour tirer le bilan :

- la densité (certes adaptée au territoire) reste toujours plus efficiente sur le long terme du fait des économies de gestion réalisées, à savoir : le moindre kilométrage de réseaux viaires et canalisation (à construire et surtout à entretenir) et, surtout, disposer de plus d'espace libre pour la même surface de terrain d'assiette, permettant ainsi de planter plus facilement des arbustes et des arbres capables d'apporter de l'ombre et de la fraîcheur en période estivale ;
- les formes dites en « collectif » ou « intermédiaires » permettent par ailleurs de dessiner des volumes bâtis plus complexes permettant ainsi de jouer plus facilement avec la course du soleil et de développer des systèmes d'isolation thermique plus sobres (parties communes tampons, par exemple) ;
- le nécessaire emploi de matériaux biosourcés et/ou locaux est par ailleurs plus facilement mobilisable par les promoteurs que par les particuliers (économie d'échelle, bureaux d'études, entreprises de mises en œuvre plus spécialisées...).



### ▪ **Limiter la production de déchets (loi anti-gaspillage et économie circulaire)**

Chaque année, le secteur du bâtiment génère 46 millions de tonnes de déchets par an :

- 49 % concernent la démolition,
- 38 % la réhabilitation,
- 13 % la construction neuve.

La rénovation du parc existant, et donc la limitation des démolitions, considérée comme l'un des principaux leviers de la neutralité carbone, apparaît aujourd'hui comme une évidence.

### ▪ **Les défis de la construction neuve et de l'extension urbaine « non évitable »**

Quand bien même la législation et la réglementation de ces 20 dernières années invitent l'aménagement à s'inscrire dans une logique de frugalité et d'économie circulaire (reconstruire la ville sur la ville), certaines situations géographiques ou programmatiques nécessiteront de construire du neuf sur des terrains non bâtis.

Pourquoi ?

Certains bourgs existants peuvent être soumis à des risques particuliers (naturels - type couloir d'avalanche, inondations, cavités souterraines..., voire techniques et industriels). Par ailleurs, certains projets, en particulier économiques peuvent imposer une certaine distance pour des raisons de fonctionnement et de sécurité. Par ailleurs, les espaces déjà urbanisés, après évaluation des potentiels et des faisabilités de renouvellement urbain, peuvent s'avérer insuffisants pour répondre aux besoins, ce qui peut entraîner la planification et la programmation d'extensions urbaines non évitables.

Il convient dans ce cadre de s'attacher plus particulièrement à la situation du terrain d'assiette et de prévoir nécessairement :

- D'être en continuité de l'existant.
- D'être en connexion avec des services et relié à des voiries (dont possibilité de circulations douces sécurisées) et réseaux divers déjà en place et de disposer de capacités techniques suffisantes afin de limiter au strict minimum les coûts publics.
- D'éviter les impacts sur l'activité agricole voisine (gêne réciproque) et le cadre paysager des lieux, voire sur les éventuelles continuités écologiques.
- De penser l'orientation générale des bâtiments en fonction des règles de la construction bioclimatique.
- D'intégrer la place du végétal dès la phase projet, afin de garantir une adéquation parfaite, des bienfaits optimum (notamment en matière d'ombrage) et une implantation durable.

Par ailleurs, en matière de constructions à destination de commerces, activités et équipements publics, il convient de systématiquement s'interroger sur la possibilité d'ajouter une mixité fonctionnelle, par exemple en adjoignant de l'habitat en surplomb des bâtiments et d'éviter la réalisation de bâtiments en simple rez-de-chaussée.

Ce principe ne s'appliquerait cependant pas pour les programmes possédant un risque technologique et/ou de fonctionnement avéré particulier.



## 5 - Comment accompagner des projets adaptés aux enjeux d'aujourd'hui ?

### Les critères d'analyse

#### BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

#### BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

#### BIEN AVEC LES AUTRES

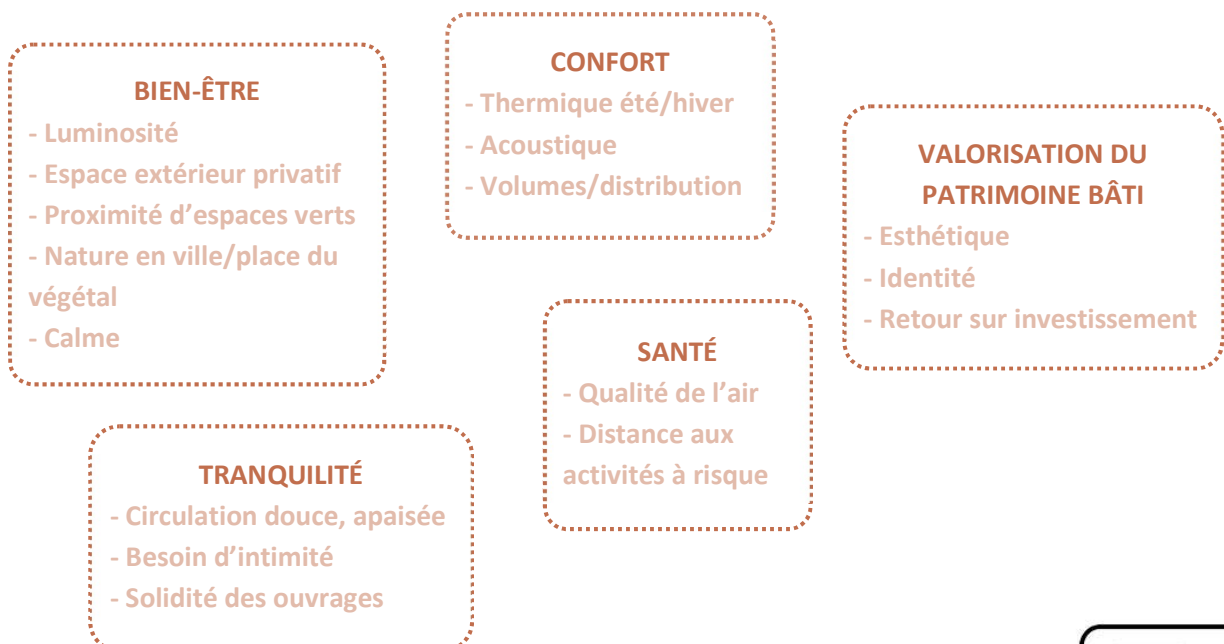
Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

Les trois enjeux BIEN CHEZ SOI, BIEN AVEC LA PLANÈTE, BIEN AVEC LES AUTRES permettent de fixer le cadre de projets plus adaptés aux enjeux de demain, qui répondent aux attentes des habitants du territoire et s'inscrivent dans des démarches éco responsables. Il s'agit d'atteindre à la fois des objectifs de qualité urbaine, architecturale, d'usage.

#### BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

Il s'agit d'**adapter l'offre aux attentes des usagers**, que les logements répondent à des objectifs **de bien être, de confort, de santé, de sécurité, de valorisation du patrimoine bâti**.

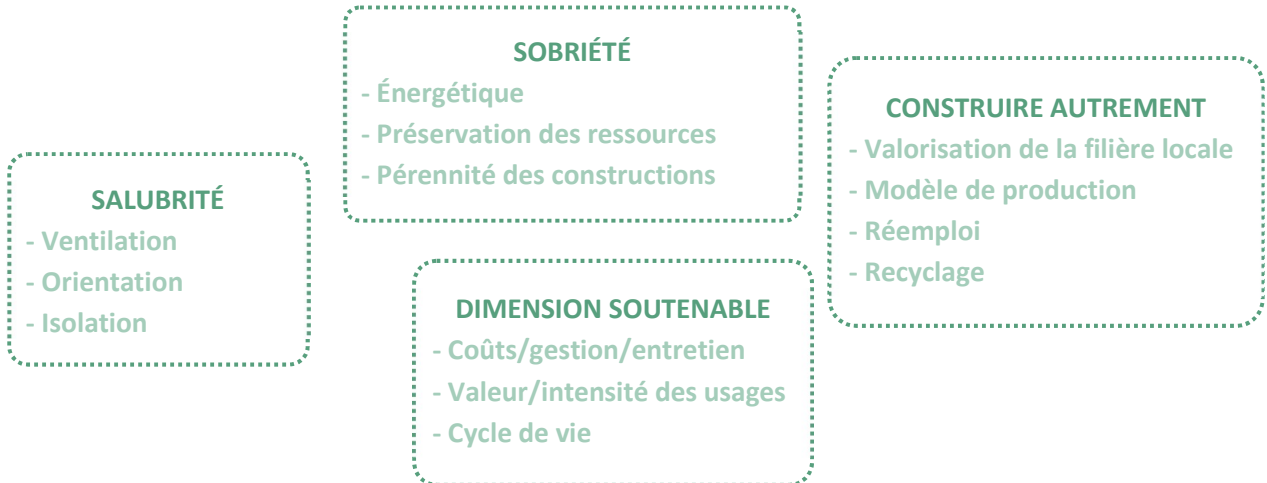




## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec des enjeux environnementaux croissants

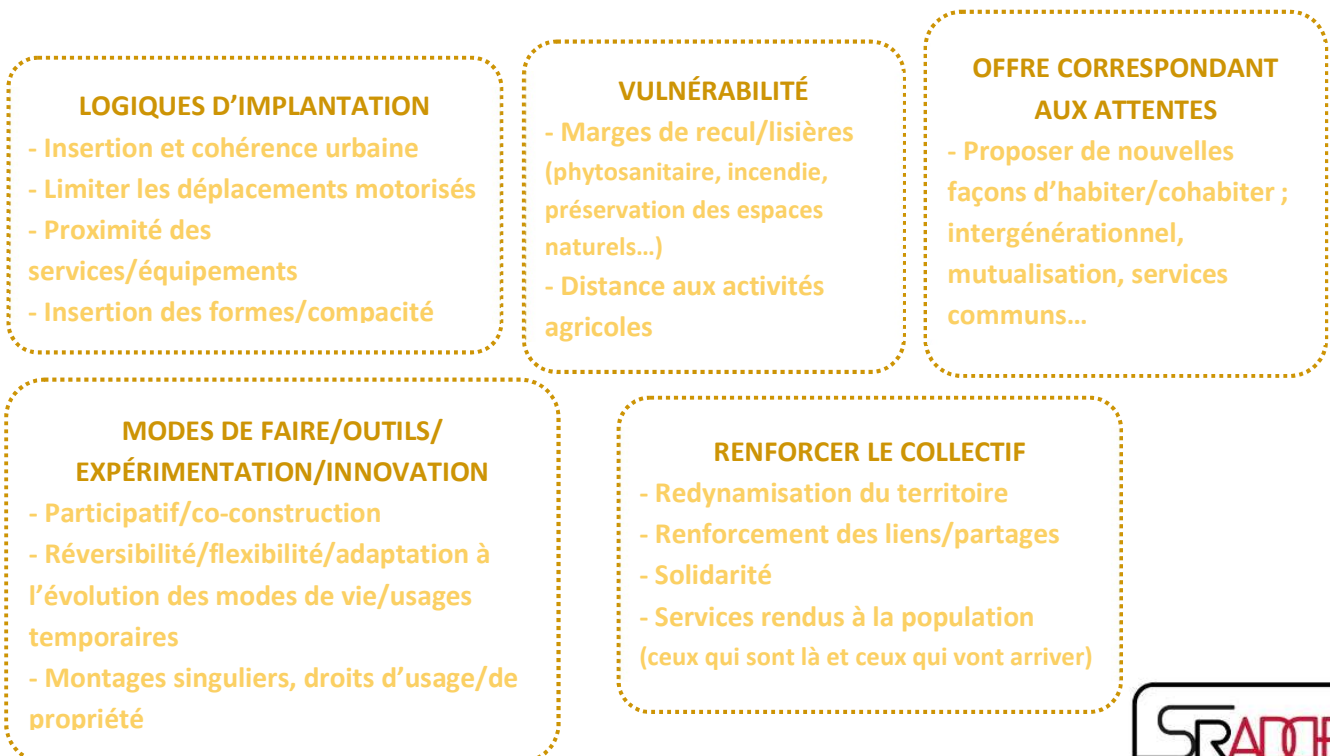
Il s'agit d'affirmer la valeur verte du projet, que les logements répondent à des objectifs mesurés de **sobriété**, de **salubrité** dans leur conception, encourageant les professionnels à **construire autrement**, et s'inscrivent dans une logique à long terme par une **dimension soutenable**.



## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir des programmes résidentiels adaptés

Il s'agit d'interroger la pertinence de l'opération, l'inscription et l'intégration à l'organisation territoriale, en matière de **logiques d'implantation**, de **vulnérabilité aux risques**, d'**offre correspondant aux attentes**, pour **renforcer le collectif citoyen** et laisser la place à de nouveaux **modes de faire/outils/expérimentation**.





# REDYNAMISER UN CENTRE-BOURG - *Création d'un pôle de services*

## Un bâtiment d'habitation vacant

Ranchal est une commune rurale située dans le Haut Beaujolais à 35 km de Villefranche/Saône.

Le projet porte sur la réhabilitation d'un bâtiment vacant de 2 étages (dont le RDC est partiellement occupé par une épicerie multi-services) acheté par la mairie en 2020. Il s'agit de créer 3 entités distinctes avec deux entrées séparées :  
- un pôle de service sur l'ensemble du rez-de-chaussée (épicerie, snacking, poste), accessible depuis la rue principale du bourg,  
- deux locaux d'activités (locaux de santé) et deux logements en duplex aux étages destinés à la location aux jeunes familles s'installant sur le territoire, accessibles par le terrain au Nord. Un espace vert et des places de stationnement sont également créés.

Des subventions ont été accordées au titre de la performance énergétique et de la diminution de l'impact environnemental des constructions.

Cette opération vise à renforcer l'offre de produits et de services du quotidien en cœur de bourg.

Pendant les travaux, l'épicerie est relocalisée dans les locaux de la mairie.

### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

**Lieu :** Ranchal (69)

**Population :** 323 habitants (source INSEE 2020)

**Année :** 2021

**Maitre d'ouvrage :** Commune de Ranchal

**Maitre d'œuvre :** Nathalie Cinquin SARL d'architecture

**Taille de la parcelle :** 728 m<sup>2</sup>

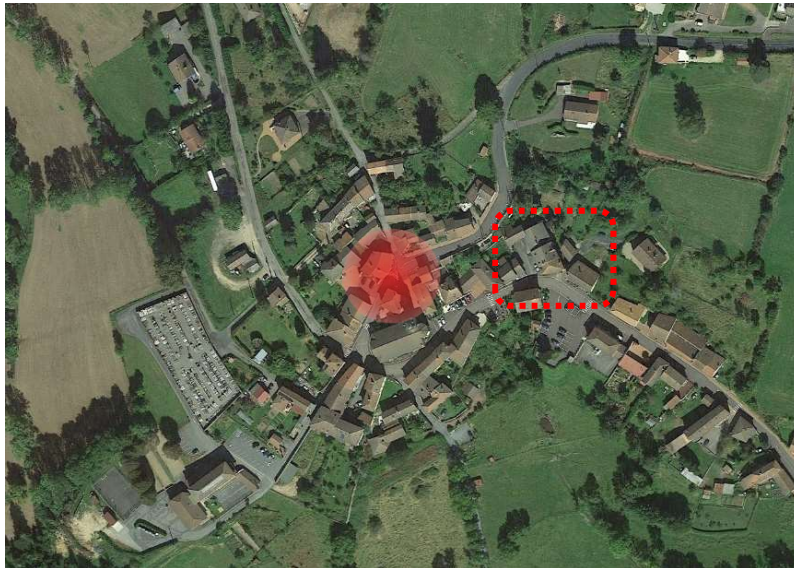
**Programme :** un pôle de services (épicerie, snacking, point Poste et locaux de santé) et 2 logements en duplex, 7 places de parking et un espace vert

**Surface de plancher :** 250 m<sup>2</sup> + 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts et parkings

**Coût travaux de réhabilitation :** 595 000 € HT

**Opération subventionnée :** 80 % du coût de l'opération (État, Communauté de communes, Département et Région)

**Prix acquisition de l'immeuble :** 110 000 € (avec frais)



Site de projet

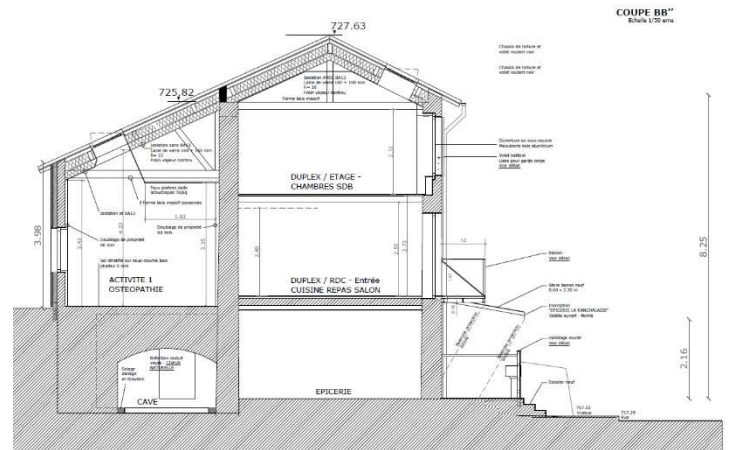
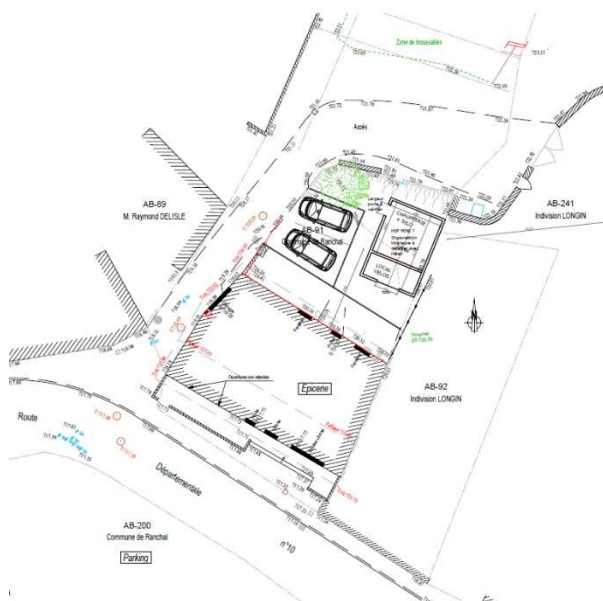


Centralité



Nota : photo prise en mars 2023. Travaux en cours (garde-corps)

© Crédits photo : Nathalie Cinquin





## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses *aux besoins essentiels des habitants*

### BIEN ÊTRE

L'aménagement de logements en duplex aux étages de l'immeuble a permis de positionner les pièces de nuits en retrait de la route départementale.

### CONFORT

Confort thermique lié aux performances d'isolation.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

L'opération de réhabilitation a permis de mettre en valeur un bâtiment vacant partiellement occupé et situé en cœur de bourg.

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec *des enjeux environnementaux croissants*

### DIMENSION SOUTENABLE

Inscription du projet dans une démarche de performance énergétique (une chaufferie à granulés bois de faible puissance, un chauffe-eau solaire et des panneaux photovoltaïques) et de diminution de l'impact environnemental des constructions.

### CONSTRUIRE AUTREMENT

Utilisation de matériaux biosourcés et à faible taux de composants organiques volatiles (COV).

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir *des programmes résidentiels adaptés*

### MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

Intégration de logements dans un bâtiment abritant un commerce multifonctionnel rural.

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

Aménagement des logements et du commerce dans le centre-bourg.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Les logements disposent d'une alcôve au même niveau que les chambres dont l'usage peut être défini en fonction des besoins des occupants.
- Renforcement de l'offre de produits et de services du quotidien.



## RECONVERSION D'UN ÉQUIPEMENT - Adapter un ancien équipement public désaffecté aux besoins du territoire.

### Une ancienne école communale

Sancoins (Cher) se situe à 50 km de Bourges et 35 km de Nevers. Désaffectée depuis de nombreuses années, l'école communale Hughes Lapaire située proche du centre-bourg, a momentanément accueilli des associations locales. Vieillissant et d'entretien coûteux, l'ancien équipement, ancré dans la mémoire collective des habitants de la commune, méritait d'être requalifié. Partant des besoins du territoire, l'idée de transformer l'école en une résidence sociale et écologique (saine, confortable, à charges maîtrisées), adaptée au maintien à domicile des aînés, a très vite séduit les élus.

L'approche sociale a été développée à travers un programme résidentiel adapté au vieillissement de la population du bourg et le recours aux chantiers d'insertion (6 500 heures d'insertion au bénéfice des salariés du *Relais 18*). L'utilisation de matériaux biosourcés constitue le volet écologique.

Cette opération est la première réhabilitation menée par la *Foncière Chênelet* spécialisée dans la construction sociale neuve. Elle est soutenue par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) dans le cadre d'un financement innovant conditionné à des objectifs ambitieux.

#### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

**Lieu :** Sancoins (18)

**Population :** 2 950 habitants (source INSEE 2020)

**Année :** 2021

**Maitre d'ouvrage :** Foncière Chênelet

**Maitre d'œuvre :** Palabres Architectes

**Taille de la parcelle :** 2 043 m<sup>2</sup>

**Programme :** 13 logements sociaux pour personnes âgées (11 T2 et 2 T3) + 1 logement d'accueil + espace partagé

**Surface de plancher :** 755 m<sup>2</sup>

**Coût de l'opération :** 3 348 240 € TTC

**Opération subventionnée :** ANAH, Région, AGIRC-ARRCO, Malakoff Humanis, CARSAT centre Val de Loire. Autres financements en prêts de la caisse des dépôts et consignations, certificats d'économie d'énergie et fonds propres

**Prix acquisition de l'immeuble :** cession à l'euro symbolique par la commune de Sancoins



Site de projet



Centralité



© Crédits photo/images : Palabres Architectes/Foncière Chenelet



## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

### BIEN ÊTRE

Les jardins collectifs et la salle commune ouverte à l'ensemble des villageois constituent un point d'échange et d'ouverture vers l'extérieur des résidents.

### CONFORT

Les personnes âgées bénéficient de logements spacieux, adaptés à leurs besoins.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Réutilisation de matériaux issus de la déconstruction : pierres, ardoises et briques.
- En concertation avec l'ABF, prenant en compte l'environnement proche et les caractéristiques du bâtiment d'origine, un travail fin de valorisation des façades a été réalisé : enduit gratté sur rue, pierres sur cour, détails de menuiseries reprenant le principe en croix de l'existant.

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

### DIMENSION SOUTENABLE

Isolation en laine de bois, menuiseries bois triples vitrages, ventilation double flux (minimiser les déperditions), chauffage et eau chaude alimentés par granulés bois, récupération des eaux pluviales.

### SOBRIÉTÉ

Charges maîtrisées

### CONSTRUIRE AUTREMENT

- Utilisation de matériaux biosourcés
- Les travaux ont duré deux ans et mobilisé une dizaine d'entreprises locales.

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Le choix de laisser la parcelle ouverte, sans portail ni dispositif de contrôle.
- La proximité du centre-bourg.
- La réduction des places de stationnement, libérant le reste du site à des jardins, à un espace couvert (l'ancien préau) et aux circulations douces.

### RENFORCER LE COLLECTIF

Ouverture du lieu vers l'extérieur (salle commune ouverte à tous, logement d'accueil, perméabilité du site...)

### MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

Recours à des entreprises locales et chantiers d'insertion.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

Accueil des personnes âgées dans des logements de grande taille adaptés à leurs usages et à leur maintien à domicile.  
Espace commun à usage multiple.



## RECONVERSION D'UN BÂTIMENT PATRIMONIAL - *Création de 2 logements sociaux*

### **Le presbytère de saint Frégant**

Saint Frégant (Finistère) située dans le Léon à 30 km de Brest.  
Propriétaire du presbytère (bâtisse du 18e siècle) vacant depuis 2010, la commune a souhaité y aménager 2 logements sociaux T3 (62 et 64 m<sup>2</sup>) afin de répondre à la demande locale et aux exigences du programme local de l'habitat de la Communauté des communes.  
Le jardin de curé attenant a été remis en état pour devenir un jardin communal partagé.

La commune a donc la maîtrise d'ouvrage du projet (appuyée par de nombreux financements de partenaires pour réaliser l'opération) et a demandé à la Communauté de communes son concours en tant qu'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Les objectifs de cette opération étaient de conjuguer la rénovation d'un bâti abandonné en cœur de bourg avec l'accueil de nouveaux habitants (et peut-être d'enfants à l'école) et la préservation de terres agricoles.

#### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

**Lieu :** Saint Frégant (29)  
**Population :** 850 habitants (source INSEE 2020)  
**Année :** 2018  
**Maitre d'ouvrage :** Commune de Saint Frégant  
**Maitre d'œuvre :** Équinoxe architectes associés  
**Taille de la parcelle :** 900 m<sup>2</sup>  
**Programme :** 2 logements sociaux  
**Surface de plancher :** -  
**Coût de l'opération :** 478 000 € TTC  
**Opération subventionnée :** 70 % du coût de l'opération (État, Région, Département, Communauté de communes)  
**Prix acquisition de l'immeuble :** ---



 Site de projet  Centralité



© Crédits photo : Pascal Léopold / Équinoxe architectes associés



## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

### CONFORT

- Une offre de logements sociaux qualitatifs, lumineux dans un cadre de vie privilégié.
- La recherche d'une meilleure isolation par des travaux d'isolation des planchers anciens, des murs périphériques, pose de double vitrage.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI & NATUREL

- Le bâtiment n'est pas dans un périmètre de compétence de l'ABF, mais il a fait l'objet d'une restauration et préservation de ses caractéristiques originelles (bâti, percements). Seul le garage du presbytère a été détruit, car il contenait de l'amiante.
- Les arbres fruitiers originels du jardin partagé (poirier, pommier, rosiers) ont été conservés.

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

### DIMENSION SOUTENABLE

Les exigences requises pour réaliser un bâtiment à haute performance énergétique (pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques) dépassant les capacités financières de la commune, les normes RT 2012 ont été respectées permettant l'amélioration de nombreuses composantes du bâti réhabilité.

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Les deux logements partagent un local vélo (en bois avec un panneau solaire pour son éclairage). L'assainissement a été entièrement refait.
- Proximité du centre-bourg.

### RENFORCER LE COLLECTIF

Conservation de l'ancien jardin de curé, remis en état pour devenir un jardin communal partagé. Le jardin partagé a aussi pour objectifs de favoriser le lien social et la mixité intergénérationnelle, en devenant un lieu de rencontres et de dynamiques collectives autour de sa gestion écologique. Les habitants et les écoliers seront associés à cette démarche.



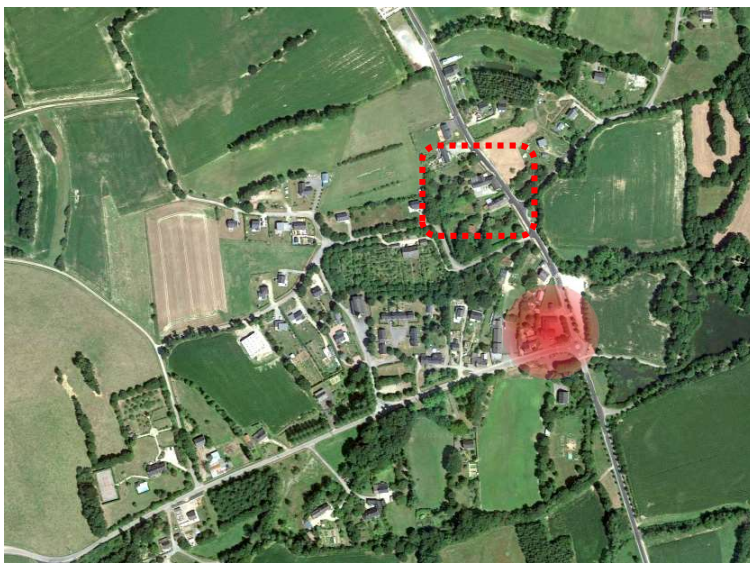
## INNOVER - *Habitat réversible et participatif*

### Hameau léger du Placis

Saint-André-Des-Eaux est une petite commune des Côtes-d'Armor, située à 10 km au sud de Dinan. La commune qui possède une parcelle constructible de 4700 m<sup>2</sup> en centre bourg comprenant également une longère à rénover, envisage l'aménagement d'un lotissement conventionnel. Ce projet met en péril les atouts paysagers du site qui comprend des talus avec de beaux chênes. À partir de 2020, la nouvelle municipalité réfléchit à un nouveau projet plus intégré à l'environnement, ayant pour ambition d'offrir d'autres manières d'habiter et de répondre aux besoins locaux d'accueil de nouveaux habitants. En 2021, grâce à la volonté municipale et à un collectif de jeunes ménages souhaitant s'investir dans la vie du bourg, le hameau léger voit le jour en association avec la reprise du dernier commerce local, le café, ce qui permet aux familles de s'intégrer de manière pérenne au territoire. 8 logements légers et espaces communs prennent ainsi place.

#### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

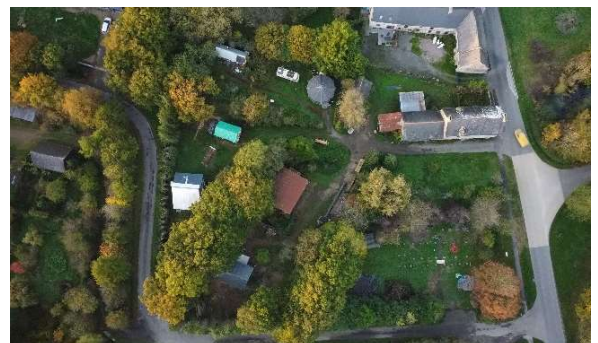
**Lieu :** Saint-André-Des-Eaux (22)  
**Population :** 365 habitants (source INSEE 2020)  
**Année :** En cours (2022-2023)  
**Maitre d'ouvrage :** Commune de Saint-André-Des-Eaux  
**Maitre d'œuvre :** habitants  
**Taille de la parcelle :** 4 700 m<sup>2</sup>  
**Nombre de logements :** 8 habitats légers  
**Surface de plancher :** variable selon les habitations  
**Coût :** habitat entre 10 000 et 60 000 euros  
**Opération subventionnée :** -  
**Prix acquisition foncier :** bail emphytéotique de 80 ans, loyer de 5 000 €/an pour l'ensemble



 Site de projet  Centralité



© Crédits photo : Hameau Léger du Placis





## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

### BIEN-ÊTRE

- L'ensemble de l'opération dispose d'un cadre de vie paysager privilégié ; situé à proximité d'espaces naturels ouverts à tous (lacs, jardins familiaux) et proche du cœur de bourg.
- Les ménages ont pu choisir leurs emplacements en fonction de la taille et de l'orientation des espaces verts, et répondre à leurs besoins.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI & PAYSAGER

- Une charte paysagère et architecturale a été écrite entre le collectif de résidents, afin de définir un cadre commun d'intentions, réalisations, protections : organisations spatiales, recommandations architecturales, préservations et entretien des espaces plantés ...
- Consultation de l'ABF pour avis sur les projets, la construction du bâtiment commun a été réalisée dans les codes traditionnels afin d'être « exemplaire ».

### TRANQUILITÉ

- Des emplacements plus ou moins exposés au collectif selon les attentes de chacun.

### CONFORT

Des logements compacts et de petite taille correspondant à des aspirations frugales.

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

### SOBRIÉTÉ

- Préservation d'un maximum de plantation, avec une logique de moindre impact, de replantation.
- Adaptation du PLU puisque celui-ci impose 1 place de stationnement par logement et les habitants ont mis en place une mutualisation des véhicules.

### DIMENSION SOUTENABLE

- Maisons de petites dimensions, évolutives, qui correspondent aux besoins du moment.
- Pas de propriété des sols, ce qui permet un faible coût de sortie pour les investisseurs.

### SALUBRITÉ

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

### CONSTRUIRE AUTREMENT

- Certains habitats réversibles/démontables ont été conçus en partenariat avec des étudiants de l'ENSA de Nantes.
- Pas besoin de grue, engins de levage pour la construction (maisons manportables).
- Proposer des logements de petite taille, en autonomie énergétique.

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Les habitants se sont répartis les emplacements selon leurs besoins (intimité, ensoleillement/ombre, taille des espaces extérieurs...), mais aussi en fonction des arbres et talus en place.
- Une densification assumée, pour des espaces à partager, en proximité du centre-bourg.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Une logique « gagnant-gagnant » entre territoire et habitants : le hameau léger permet à une population jeune et dynamique de s'implanter sur des territoires où ils accèdent difficilement au marché immobilier conventionnel et de faire profiter des petites communes d'un renouveau (reprise de commerces, maintien des services...).
- Location du terrain et propriété du bâti.

### MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Participatif/co-construction.
- Maisons réversibles, démontables.
- La gestion du café se fait par une SCIC, permettant une implication collective dans le projet et une gestion durable

### RENFORCER LE COLLECTIF

- Mise en place d'une gouvernance partagée permettant aux habitants de gérer la vie collective, de mutualiser des espaces et équipements, de tisser des liens sociaux forts et de lutter contre l'exclusion.



## RÉHABILITER & ÉTENDRE - 6 logements locatifs

### Le Verger

Mauves sur Loire est une commune bordée par la Loire, située à une quinzaine de kilomètres à l'est de Nantes.

Située en cœur de Bourg, sur un terrain de 560 m<sup>2</sup> accolés à la maison médicale « Le Verger », l'opération de 6 logements a consisté en la réhabilitation d'une ancienne bâtisse permettant la création de 3 logements collectifs et la densification de la parcelle avec 3 maisons individuelles. Le projet s'est parfaitement inséré dans le tissu urbain existant ; cherchant à effacer les limites entre bâti existant et réalisations neuves par réinterprétation de formes architecturales traditionnelles vernaculaires et imbrication de volumes compacts, proposant la création d'espaces extérieurs intimistes.

#### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

**Lieu :** Mauves sur Loire (44)

**Population :** 3 200 habitants (source INSEE 2020)

**Année :** 2016

**Maitre d'ouvrage :** Résidence Le Verger

**Maitre d'œuvre :** TACT architectes, Albo (BET fluides), PLBI (BET structure), Nonec (économiste)

**Taille de la parcelle :** 560 m<sup>2</sup>

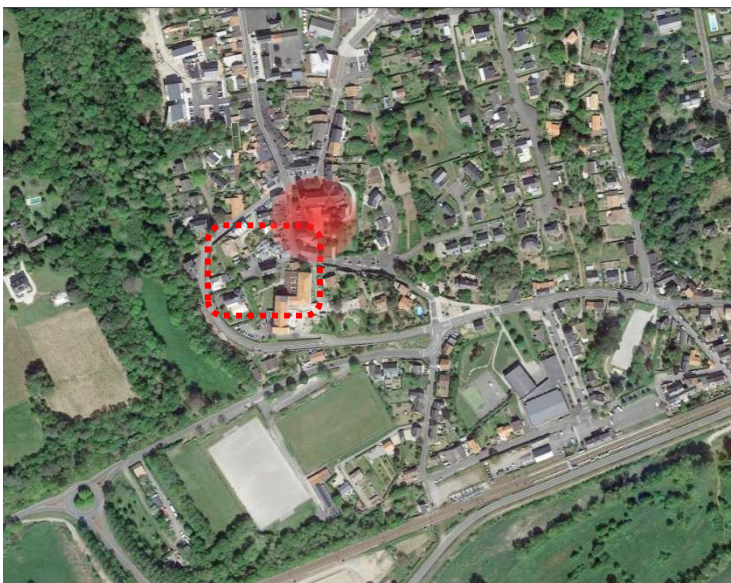
**Nombre de logements :** 4 logements en réhabilitation, 2 logements neufs (3 T2, 1 T3 et 2 T4)

**Surface de plancher :** 420 m<sup>2</sup>

**Coût :** 708 000 euros HT

**Opération subventionnée :** --

**Prix acquisition foncier :** --



Site de projet



Centralité



Crédits photo : ©tactarchitectes





## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

### BIEN-ÊTRE

- Les espaces extérieurs faits de jardins et de courettes permettent de travailler les seuils des logements, de faire bénéficier d'un maximum d'ensoleillement et d'un éclairage, d'offrir des échappées visuelles diversifiées.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- Les matériaux (briques moulées à la main) et couleurs claires utilisés (enduit à la chaux et parements clairs) s'inscrivent dans la continuité de l'écriture architecturale du cœur de bourg tout en offrant une touche contemporaine lumineuse.

### CONFORT

- Un soin a été apporté à l'intérieur des logements avec une recherche d'optimisation des espaces alliant confort, volumes généreux, luminosité, orientations multiples.  
- Des aménagements intérieurs intégrés permettent d'optimiser le gain d'espace à vivre.

### TRANQUILITÉ

- La question des transitions/interfaces du projet avec ses abords a été particulièrement soignée ; des clôtures de briques ajourées et la végétalisation des courées permettent de créer des filtres subtils et préserver l'intimité des résidents.

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

### SALUBRITÉ

- Des orientations multiples qui permettent une ventilation optimum des logements et un éclairage naturel optimum.

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

### MODES DE FAIRE/OUTILS/ EXPÉRIMENTATION/INNOVATION

- Au sein des logements, une pièce en plus a été prévue, laissée libre de programmation pour l'appropriation individuelle.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Des logements permettant l'autonomie de résidents âgés à proximité de la maison de santé.

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Le projet explore au maximum les hauteurs autorisées par le PLU ; proposant des toitures à deux pentes, jouant sur les différences de niveaux avec un gradient allant de la maison de bourg surélevée à deux niveaux côté rue jusqu'aux plus petits volumes sur l'arrière de l'îlot. Cette composition en dégradé de hauteurs permet une parfaite insertion de l'ensemble et harmonie avec les bâtis voisins.  
- La situation en plein cœur de bourg (proximité aux services).



# ÉTENDRE UN CŒUR DE BOURG - 14 logements individuels locatifs

## Le Hameau des Chaumes

Grignols est une commune située à 15 km environ au sud-est de Bazas, dans le sud Gironde.

Le terrain est situé en secteur malléable du péribourg, en bordure de départementale, dans un environnement urbain proche d'un équipement sportif (stade municipal) et d'une zone d'activité artisanale et de services.

Le programme complète un bâtiment déjà existant comprenant des logements locatifs. La voie interne permet de désenclaver le foncier, d'y adosser l'offre de stationnement et est potentiellement prolongeable vers une voie secondaire. Le secteur est doté d'une liaison douce vers le bourg.

Les deux nouveaux îlots bâtis et la construction existante encadrent un espace collectif paysager généreux qui accueille des jeux pour enfants et des mobiliers et invite au partage (table de pique-nique et banc-gradin). L'ensemble permet d'optimiser fortement le foncier consommé (14 logements sur un demi-hectare environ), montrant qu'il est possible de concilier la densité et le maintien d'espaces extérieurs à valoriser dans un contexte rural.

### DESCRIPTION D'ENSEMBLE

Lieu : Grignols (33)

Population : 669 habitants (source INSEE 2020)

Année : 2022

Maitre d'ouvrage : Gironde Habitat

Maitre d'œuvre : Dominique Lambert architecte

Taille de la parcelle : 5 968 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 14 logements individuels (32 places de stationnement)

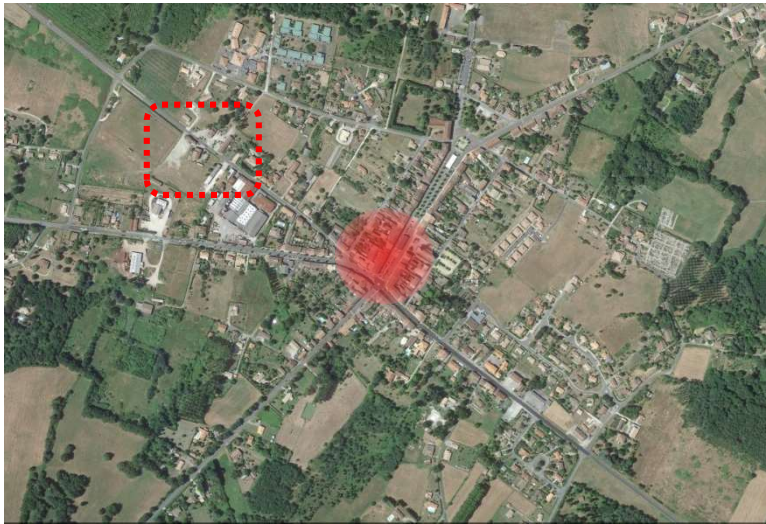
Surface de plancher : 1 567 m<sup>2</sup>

Coût : 2 531 325 euros HT

Opération subventionnée : 24% du coût de l'opération (État, Région, Département), le reste en prêts Caisse des dépôts et en fonds propres

Prix acquisition foncier : cession foncier communal

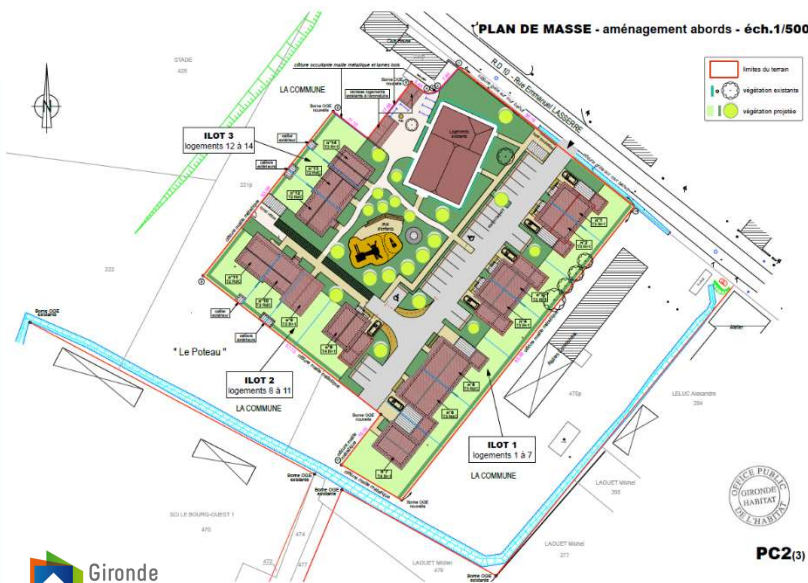
© Crédits photo : Dominique Lambert



Site de projet



Centralité





## BIEN CHEZ SOI

Apporter des réponses **aux besoins essentiels des habitants**

### BIEN-ÊTRE

- L'implantation des unités bâties autour de la place paysagée permet une mise à distance entre les logements, limitant les vis-à-vis et favorisant l'intimité.
- Chaque logement dispose d'un jardin privatif en plus de la place centrale paysagée.

### CONFORT

- Confort thermique lié aux performances d'isolation.

### VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- La végétalisation des franges de l'opération permet une insertion du projet au sein de son environnement et contribue à la qualité des espaces.
- Les logements sont regroupés par 2 ou 3, réinterprétant la volumétrie du bâtiment locatif existant, telles des unités d'habitation complémentaires.
- Les hauteurs des constructions varient du RDC au R+1, reprenant la diversité des constructions voisines.
- Utilisation de matériaux clairs, enduit chaux et bardage bois.

### TRANQUILITÉ

- Les clôtures s'adaptent à l'environnement; plus ou moins occultantes selon le type de cohabitation (clôtures opaques côté stade, grillagées et végétalisées avec muret de soubassement.)
- Une circulation pensée pour les piétons.
- Un espace central paysager, pensé comme un micro-parc résidentiel, et destiné à la convivialité entre les résidents (jeux, espaces de rencontre).

## BIEN AVEC LA PLANÈTE

Faire avec **des enjeux environnementaux croissants**

### SALUBRITÉ

- Utilisation de la paille qui est un très bon isolant, facile d'approvisionnement.

### SOBRIÉTÉ

- Économies d'énergie dans les consommations liées aux performances thermiques d'isolation.
- Le recours au bois et à la paille matériau permet un approvisionnement en un circuit court bénéfique pour l'économie locale. Au total, ce sont 135 tonnes de matériaux biosourcés qui ont été utilisés sur cette opération. (source : Gironde Habitat)

### CONSTRUIRE AUTREMENT

- Construction en ossature bois et bottes de paille, intégrant un procédé ancien qui répond aux enjeux d'économie d'énergie et de mobilisation d'une ressource locale.

### DIMENSION SOUTENABLE

- Économie d'énergie avec des bâtiments sobres disposant de qualités thermiques performantes, à faible impact environnemental.

## BIEN AVEC LES AUTRES

Soutenir **des programmes résidentiels adaptés**

### LOGIQUES D'IMPLANTATION

- Une organisation qui recherche la réduction des emprises de voiries, les espaces circulés sont majoritairement dédiés aux modes actifs.
- Le bâtiment existant est totalement intégré à la composition d'ensemble, autour de la place centrale.
- Une proximité au centre-bourg, avec des commerces à 500 mètres de l'opération.

### OFFRE CORRESPONDANT AUX ATTENTES

- Les maisons disposent de celliers et certains logements d'un local vélos.

### RENFORCER LE COLLECTIF

- L'espace central en cœur d'opération et ouvert, pensé afin d'offrir un espace public de rencontre entre habitants.



[participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET](https://participez.nouvelle-aquitaine.fr/processes/SRADDET)

 [sraddet@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:sraddet@nouvelle-aquitaine.fr)



la réalisation de ce document s'inscrit  
dans la démarche Néoterra