



QUALITE URBAINE DES QUARTIERS HLM EN RENOUVELLEMENT



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Janvier 2010



Ce que l'on peut retenir :

C'est autour de l'espace public que se réorganise le quartier: détermination de centralités, clarté du fonctionnement viaire, rapports sociaux, organisation des services. C'est donc à partir de la redéfinition de "l'espace civique" qu'il faut ouvrir le projet de renouvellement urbain. Le soin apporté aux espaces publics doit être à la hauteur des ambitions pour le quartier. Ce sera ce qui est le plus visible et le plus symbolique de la démarche d'urbanité retrouvée.

Le travail sur l'espace public est également obtenu par la fabrication de son enveloppe, c'est-à-dire les bâtiments qui l'entourent. La déclinaison et la responsabilité de la qualité publique débordent ainsi largement sur l'espace privé, elles le structurent et le légitiment.

Chapitre 3

SOMMAIRE

Préambule

1 Densité

- 1.1 Densité réelle et perçue: pourquoi le grand ensemble H.I.M. est-il souvent vécu comme dense?
- 1.2 Pourquoi se poser la question de la densification?
- 1.3 La densification est-elle un outil, un moyen ou un critère dans le processus d'évolution des grands ensembles H.I.M.?
- 1.4 Quelles sont les potentialités des grands ensembles H.I.M. ?

2 Propriété foncière

- 2.1 La situation actuelle
- 2.2 Pourquoi diviser le grand ensemble H.I.M.?
- 2.3 Quelle différence entre un découpage foncier à l'lot et un découpage foncier à la parcelle?
- 2.4 Pourquoi et comment délimiter les emprises résidentielles?

3 Mixité typologique

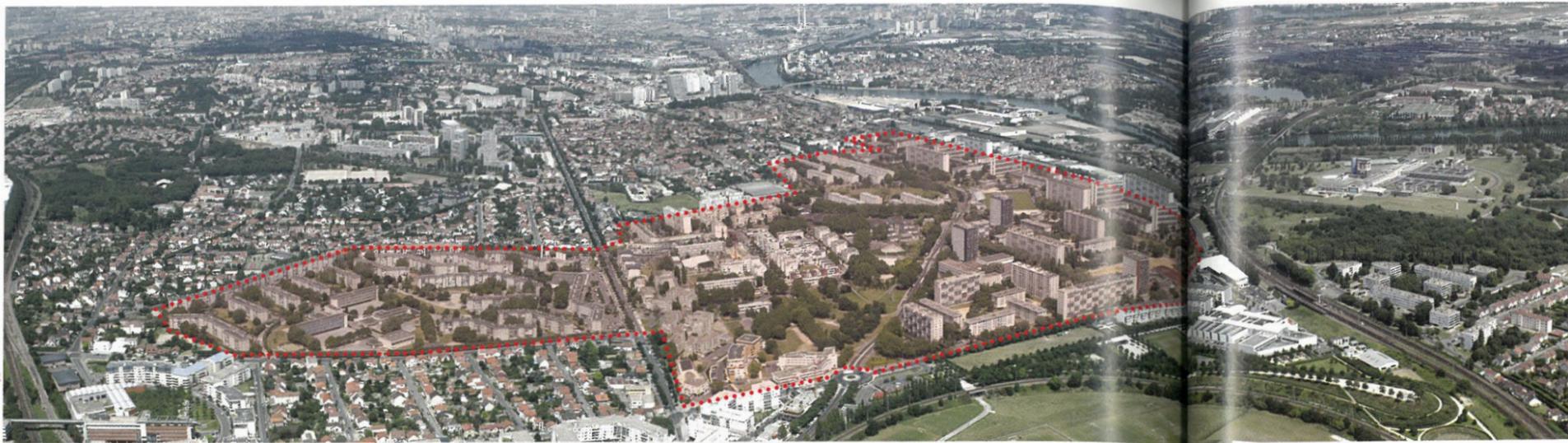
- 3.1 Mixer pour renouveler et renouveler pour diversifier
- 3.2 Comment faire évoluer le tissu urbain des grands ensembles H.I.M.?
- 3.3 Pourquoi combiner à l'échelle de la parcelle plusieurs types résidentiels?

4 Quelle intégration des bâtiments existants dans les nouvelles formes urbaines ?

- 4.1 Une articulation à réussir
- 4.2 Les immeubles existants: de la forme architecturale à la forme urbaine
- 4.3 La restructuration lourde des immeubles existants

5 Ce qu'il faut en retenir

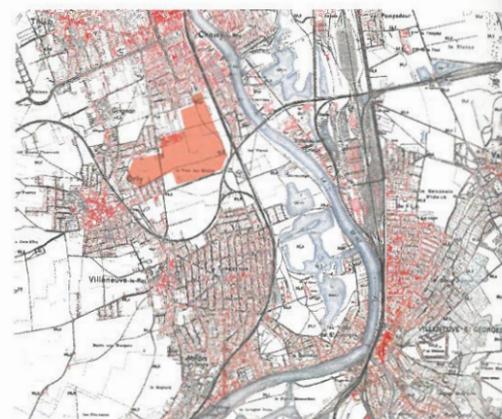




COMMUNE D'ORLY
Le quartier des Navigateurs progressivement englobé dans l'agglomération Orlysiennne.



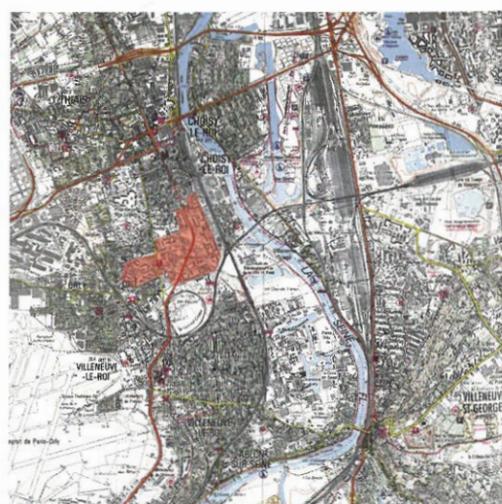
Les quartiers d'habitat social Navigateurs, Aviateurs, Calmette et Pierre aux Prêtres sont édifiés à la fin des années 50 sur une vaste emprise foncière située à l'est du village d'Orly. Seul le quartier de la Pierre aux Prêtres s'immisce dans le tissu urbain existant. Le développement urbain du territoire d'Orly et l'engagement dynamique de la ville dans un projet urbain visant à rassembler les nouveaux quartiers et le village ont progressivement inséré le grand ensemble dans la ville.



1933



1966



2005

Le contexte du renouvellement urbain

Indépendamment des nécessités de cohésion sociale qui le motivent, le renouvellement urbain consiste à la valorisation des sols des gisements fonciers que représentent les sites des grands ensembles H.I.m. Si l'espace libre a été une aspiration collective, les priorités vont désormais vers l'espace collectif privatisé et l'espace privé intime et familial. La résidentialisation en est l'illustration. Les tènements ouverts se font désormais rares.

Les quartiers de logements sociaux construits dans les années 60 sont encore aujourd'hui assez largement caractérisés par de vastes espaces "libres", pour la plupart paysagers et aménagés suivant les principes qui ont guidé leur réalisation. La situation généralement "hors la ville" ou/et très fortement enclavée de ces quartiers a souvent évolué avec le développement urbain des 30 dernières années. Englobés dans l'aire agglomérée, **leur nouvelle situation urbaine s'accompagne d'une pression foncière qui constitue une réelle perspective pour restructurer ces sites tout en diversifiant les activités et les typologies de logements.**

Le retour à la "ville ordinaire", pour ce qui est du système d'évolution des tissus urbains bâtis, parcelle par parcelle, permet d'inscrire les immeubles et les sites dans des processus d'évolution (substitution, densification, etc...) plus continus et dans des échelles plus petites que celle des vastes emprises foncières d'origine. Ce processus, moins radical, offre aussi l'avantage de s'inscrire dans un schéma économique "courant" de renouvellement urbain.



LES MUREAUX : la grande dimension et la valeur collective des espaces libres caractérisent les grands ensembles H.I.m.



RUPTURE D'ECHELLE: le manque de relation des formes bâties du grand ensemble H.I.M. avec son environnement accentue l'effet de densité;

A Lyon Vénissieux(1), le rapport abrupt entre échelle pavillonnaire et échelle collective constitue une rupture forte dans le paysage urbain.

La limite Est du quartier Empalot à Toulouse (2) est clairement marquée par la rupture morphologique entre le tissu de faubourg et les immeubles barres R+12.



HOMOGENEITE: L'homogénéité et la répétition des formes bâties et architecturales augmentent l'impression de densité. Aux Mureaux (3), le quartier Vigne Blanche

MONUMENTALITE: par leur dimension parfois très impressionnante, certains immeubles s'imposent comme des grands monuments dans la ville et le paysage.

Deux exemples: le Haut du Lièvre à Nancy et le sillon de Bretagne à St Herblain

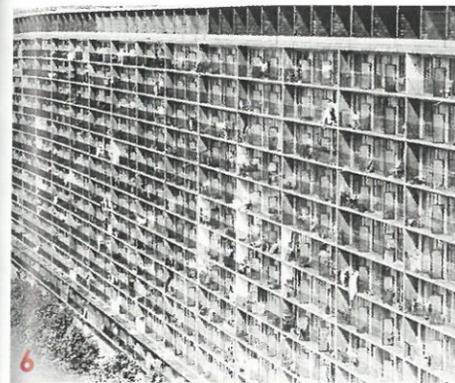


4 GRAND ENSEMBLE DU HAUT DU LIEVRE, NANCY (4, 5 & 6) .
BERNARD ZEHRFUSS, Architecte . 1956-62 - Les immeubles vus des carrières Solvay. Sur un terrain tout en longueur, Zehrfuss étire 2 barres géantes, l'une de 400m (15 niveaux, 917lgt) l'autre de 300m (17 niveaux, 716 logts).
 Office municipal H.I.M. de Nancy.



SAINT HERBLAIN - Le Sillon de Bretagne (Loire Atlantique)
BOQUIER, PAROIS, GANUCHEAU ET MAEDER, Architectes. 1967-69.

1.1 DENSITE REELLE ET PERÇUE: POURQUOI LE GRAND ENSEMBLE H.L.M. EST-IL SOUVENT VECU COMME DENSE ?



Densité: un débat compliqué?

Pour nos contemporains, la densité est souvent associée à l'absence d'intimité, à l'entassement de population et à la superposition de logements identiques. Ces sentiments sont renforcés par un entre soi subi et par une situation sociale captive. C'est bien du poids social qu'il s'agit et non pas de calcul de densité. Pour remédier au malaise, un habitat varié en **typologie**, en **morphologie** et en **statut** peut être efficace.

Sur le même registre, la clarification de l'espace intermédiaire (entre l'espace privatif, intime et le domaine public), tout comme la mixité fonctionnelle, permettent également de fabriquer des éléments d'urbanité.

On note souvent des propos sur la densité très divergents entre les élus et les habitants, d'une part, et les professionnels de l'aménagement, d'autre part. Ces écarts sont compréhensibles puisque le mot ne recouvre pas le même sens. Il convient alors de dissocier densité – entassement – absence d'intimité et densité – compacité – intensité urbaine.

Plusieurs paramètres concourent à cette perception de densité :

- **La rupture d'échelle des formes bâties** avec le contexte urbain: l'isolement des bâtiments accentue leur impact, leur architecture paraît alors plus imposante et massive.
- **La monumentalité** de certains immeubles : les typologies d'immeubles sous formes de barres et de tours de hauteur et/ou de longueur "démessurées" s'imposent dans un paysage en général peu compact.
- **L'homogénéité** des formes bâties: homogène dans la forme mais aussi répétitive dans l'architecture qui illustre la rationalité constructive (la trame).
- **L'implantation des immeubles**, parfois synonyme d'enclavement et d'enfermement.
- **La densité "vécue"** à l'échelle des immeubles et de la cage d'escalier : le nombre de logements est parfois important par unité distributive.





Lotissement pavillonnaire (78)



Pastiche villageois de centre bourg (78)



Quartiers haussmaniens à Paris



Tours de logements en Chine...

LE QUARTIER HLM EST-IL UN MORCEAU DE VILLE DENSE ?

Le grand ensemble H.I.m. représente en général un nombre important de logements. Si les immeubles qui composent ces ensembles bâtis sont souvent imposants, leur environnement fortement paysager, "libre" et de dimension généreuse a pour conséquence une densité mesurée bien souvent plus faible que les densités urbaines de centre-ville, voire de faubourg traditionnel. Les exceptions existent cependant, comme par exemple les illustres "monuments" que sont les barres des 4000 à La Courneuve ou la barre du Haut du Lièvre à Nancy.

On notera que cette plus faible densité associée à l'ampleur des unités foncières représentent des gisements fonciers exceptionnels dans le contexte actuel de limitation de l'étalement urbain.

DES FORMES URBAINES DIFFERENTES, DES DENSITES DIFFERENTES, DES FORMES DE VILLES DIFFERENTES



Paris La Mouzaia :

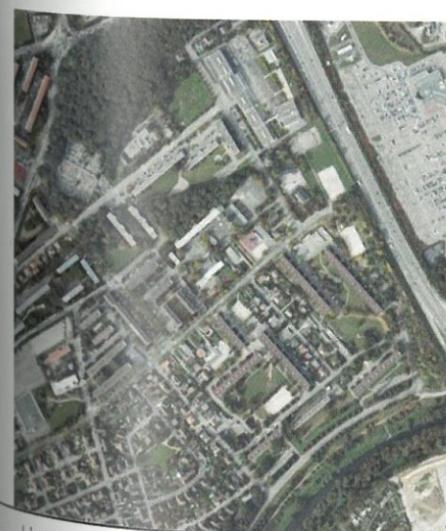
95 Logements/ ha

LA DENSITE PERÇUE N'EST PAS LA DENSITE REELLE....



Mulhouse Brossolette:

45 Logements/ ha



Le quartier de maisons mitoyennes de la Mouzaia à Paris a une densité supérieure à celle du quartier H.I.m. Brossolette à Mulhouse.

Comment mesurer la densité?

Les outils de mesure sont multiples (du coefficient d'occupation du sol au nombre d'habitants au kilomètre carré). Nous conseillons d'utiliser un ratio simple mais efficace : le nombre de logements à l'hectare. Ce mode de représentation est stable dans le temps et facile à calculer. On veillera à toujours comparer les densités nettes (sans voirie ni équipement) ou les densités brutes (tout compris).

Au delà du calcul, la réalité de la densité peut être différente en fonction du nombre de personnes par logement; elle varie suivant les lieux et les époques.

LE CONTEXTE URBAIN ENVIRONNANT MAIS AUSSI LA DIMENSION DE L'ENSEMBLE HLM SONT DETERMINANTS DANS L'APPRECIATION DE LA DENSITE

Construit dans les champs, le quartier des Capucins à Gray (70) apparaît isolé et monumental.



A Ecquevilly (78), la Résidence du Parc située en bout de village est un fragment isolé qui tranche avec le contexte pavillonnaire. Cette opposition morphologique et géographique coupe la ville en deux parties.



A Orly, les quartiers H.I.M. ont progressivement été englobés par le développement urbain. Leur intégration comme forme urbaine à part entière dans les villes est aujourd'hui reconnue.



Pourquoi faut-il une ville plus compacte ?

L'expansion urbaine provoque la disparition de terres agricoles, de paysages ruraux et d'espaces végétalisés précieux pour l'équilibre écologique.

Il faut donc la mesurer et la limiter au plus utile. L'urbanisation peu dense nécessite, en plus, des réseaux viaires disproportionnés et rend toute la population captive de l'automobile.

Ce phénomène associé à l'utilisation de territoires spécialisés augmente les déplacements et les lieux de relégation.

Au contraire, le rapprochement des voisinages permet l'émergence d'équipements collectifs et l'efficacité des services. Parmi ceux-ci, les déplacements doux et les transports collectifs deviennent naturellement opérants. Une mixité fonctionnelle (habitat, activités, commerces et services) est possible grâce à la compacité des espaces à traverser.

La mixité sociologique nécessaire à la cohésion sociale est ainsi possible.

Il se produit alors un dispositif de sédimentation des pratiques spatiales et de fabrication de rapports sociaux complexes, donc riches. C'est ce qui fait le charme des villes traditionnelles, leur qualité de vie et leur équilibre.

1.2 POURQUOI SE POSER LA QUESTION DE LA DENSIFICATION ?

Si la densité des grands ensembles H.I.M. ne peut être considérée objectivement comme un dysfonctionnement, le **contexte urbain** environnant mais aussi la **dimension** de l'ensemble urbain peuvent en revanche être **déterminants** et constituer des critères d'intégration et/ou de marginalisation.

La question de la densité est un sujet de réflexion et de projet qu'il convient d'évaluer et de débattre dans le cadre des réflexions portant sur la valorisation des grandes emprises de logements sociaux. Elle est liée à plusieurs problématiques :

- **la situation urbaine** (position dans l'aire urbaine : centre-ville, périphérie, voie structurante....); de périphériques, les quartiers de logements sociaux sont souvent devenus sinon centraux, du moins intégrés dans le périmètre de la ville.
- **la qualité des services urbains**, la densité autour des points de transports collectifs et des services se comprend et se justifie. L'arrivée parfois récente des transports en commun à haut niveau de service comme le tram, bénéficie aux quartiers H.I.M. et crée un environnement favorable à l'implantation de services. C'est un cercle vertueux qui se met en marche simultanément avec une opération de renouvellement urbain.
- **la diversité** existante ou non des modes d'habitats sur le site, tant pour le statut que pour les morphologies et typologies.
- **le volume** de la demande en logements sociaux et la manière dont on y répond en terme d'équilibres territoriaux à l'échelle de l'agglomération.

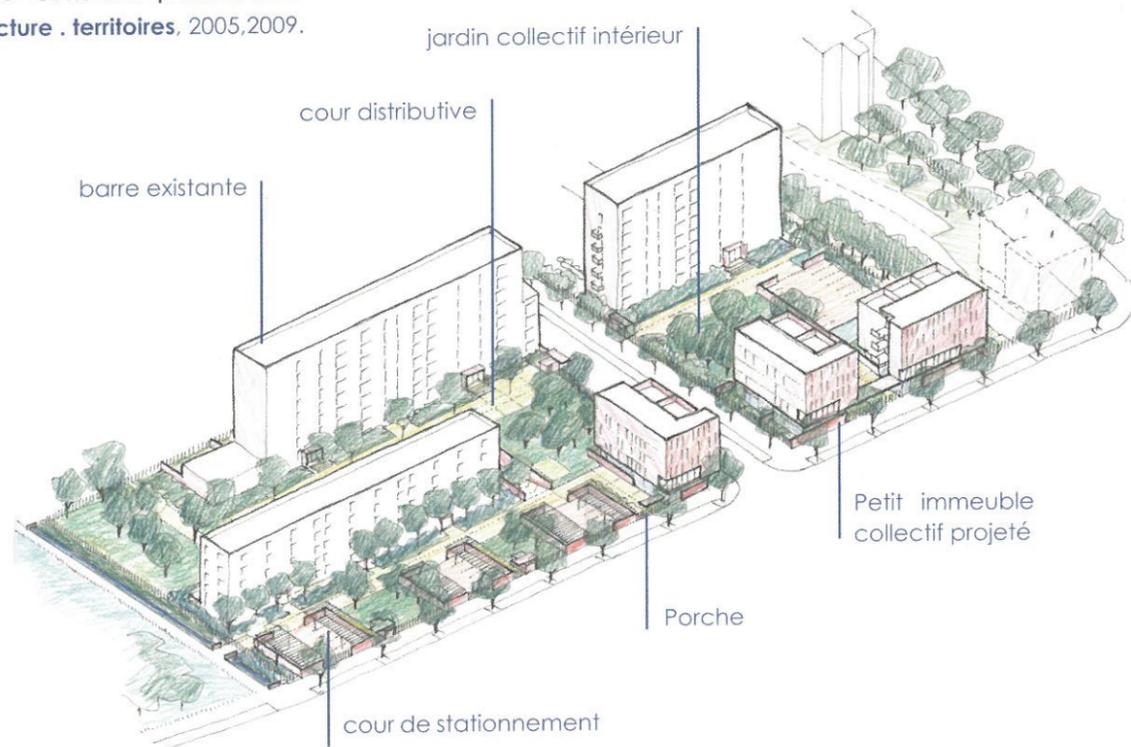
L'arrivée du tramway représente un élément central du projet de restructuration du quartier de la Roseraie à Angers

ANGERS - Quartier de la Roseraie
Plan directeur et schéma de circulation
Atelier Ruelle, 2005



1. LE PLAN DIRECTEUR

19 MAI 2005



La densification des îlots recompose, en intégrant les immeubles barres existants, un tissu urbain d'immeubles avec cour.

Les quartiers sud des Mureaux (78) sont le lieu principal du développement urbain de la ville qui doit construire pour maintenir son niveau de population. Dans le respect d'un Plan de référence élaboré à toutes les échelles, la valorisation des remarquables espaces paysagers en espaces publics de grande envergure et la programmation d'équipements rayonnants accompagnent une densification diversifiée du secteur.

Vue d'ensemble du GPRU largement organisé autour d'un grand jardin qui relie le site au centre ville



1.3 LA DENSIFICATION EST-ELLE UN OUTIL, UN MOYEN OU UN CRITERE DANS LE PROCESSUS D'EVOLUTION DES GRANDS ENSEMBLES HLM ?

Les politiques et le contexte dans lesquels s'inscrivent les grands ensembles H.l.m. ont évolué et peuvent souvent justifier aujourd'hui leur densification. Ces territoires deviennent souvent des emprises foncières attractives par l'ampleur des unités foncières disponibles.

Plusieurs critères peuvent entraîner et légitimer la densification du quartier:

- **Une position politique :** faire de la ville dense et attractive comme alternative à l'étalement de la ville diffuse.
- **L'évolution du contexte environnant :** densification alentour, repositionnement dans l'aire urbaine, nouvelles infrastructures, notamment desserte par les TCSP (Transports en Commun en Site Propre),
- **Une position de projet :** introduire dans le quartier un pôle de services et d'équipements pour créer une centralité,
- **Répondre à la pression foncière** et valoriser du foncier équipé,
- **Une volonté de diversification** des fonctions du quartier.

Quels principes?

Quelle forme d'évolution pour le grand ensemble?

Le processus d'évolution et de densification du grand ensemble H.l.m. interroge sa forme urbaine future. S'il est acquis que le travail de projet doit s'élaborer à l'échelle d'un projet urbain, les modalités d'intervention et les formes de l'évolution font débat. Plusieurs visions s'affrontent :

- la vision patrimoniale : réhabilitation qualitative, recyclage;
- le remodelage;
- l'évolution urbaine structurée par l'addition de couches successives : la sédimentation, la densification de l'existant;
- la prépondérance de l'espace public;
- la référence à la cité jardin ou au modèle traditionnel du village;
-etc.

Au-delà des modèles, c'est le travail de projet dans le contexte propre au grand ensemble H.l.m. qui doit structurer les orientations urbaines, probablement en combinant les multiples critères définis supra.

Le critère de la densité est un élément indispensable du débat sur l'évolution des grands ensembles H.l.m. aussi bien dans le cadre d'un processus de substitution que dans celui de l'addition. Il doit être abordé à toutes les échelles du projet : celle du territoire de la ville, des quartiers, des typologies architecturales et des facettes programmatiques et sociales. Il est un outil pour augmenter la diversité des ambiances urbaines et la variété des compositions sociales.

Pour être efficace la mutation doit être inscrite dans la durée. Le changement doit permettre la mutabilité continue et fluide du tissu urbain mais, lui-même, s'inscrire dans la mutation progressive pour pouvoir survivre aux aléas de la métamorphose urbaine.

1.4 QUELLES SONT LES POTENTIALITES DES GRANDS ENSEMBLES HLM ?

Dans de nombreuses situations, le grand ensemble H.I.m. se caractérise comme un espace urbain paysager peu délimité, un "espace ouvert" en comparaison aux "espaces fermés" des tissus urbains traditionnels. La construction des grands ensembles a souvent ignoré la géographie mais en a préservé¹ la qualité d'espace peu saturé par des aménagements, le cadre naturel étant ainsi un support potentiel² d'une qualité résidentielle "hors la ville".

Les projets de renouvellement urbain doivent donc s'attacher à retrouver et/ou révéler la géographie pour en faire un élément constitutif du paysage de l'espace public et du tissu urbain. On comprendra ainsi que cette particularité est un véritable potentiel qui devrait être valorisé, et a minima être pris en compte pour l'évolution des sites. Les projets de renouvellement urbain engagés ne présentent pas toujours cette "valeur" sous jacente du grand ensemble H.I.m.

Les atouts paysagers sont souvent considérables car le temps a permis aux nombreux arbres de devenir des sujets de valeur. Pour devenir pleinement des atouts pour le quartier, et parfois même à l'échelle de la ville, il faut d'abord résoudre les questions liées aux coupures urbaines et au caractère flou des usages, à l'insécurité vécue, souvent associée à ces grands espaces.

La constitution des grands ensembles et leur composition ouverte autorise souvent de grandes échappées visuelles qui, valorisées, font respiration et permettent la fabrication d'échelles variées et progressives.

Une autre particularité réside dans l'équipement existant en réseaux, voiries, chauffage urbain et végétation de qualité, de surcroît sur un foncier globalement disponible et maîtrisé (souvent gratuit). Cette potentialité doit cependant être mesurée dans le cadre de certaines opérations de division foncière (par exemple quand le plan des réseaux est en étoile et donc peu divisible ; ou quand l'obsolescence des réseaux construits à l'économie doivent être totalement renouvelés.

¹ Cette situation est en particulier une caractéristique des grands ensembles de 1ère génération.

² S'il n'est pas maîtrisé en dimension et en habité, le vide "naturel" peut aussi être un facteur d'enclavement, d'insécurité ou de coupures urbaines. Il peut donc être aussi un réel handicap.



Le patrimoine paysager du quartier des Grandes Terres à **Marly le Roi** (Lods) constitue un élément indéniable de qualité résidentielle.

Par opposition aux espaces urbains continus des tissus de faubourgs et de centres villes historiques, les espaces sont ouverts, largement plantés. Lorsqu'ils sont de qualité comme dans le grand ensemble des Mureaux, ils représentent un cadre naturel à préserver et à valoriser dans le cadre du projet de restructuration urbaine.

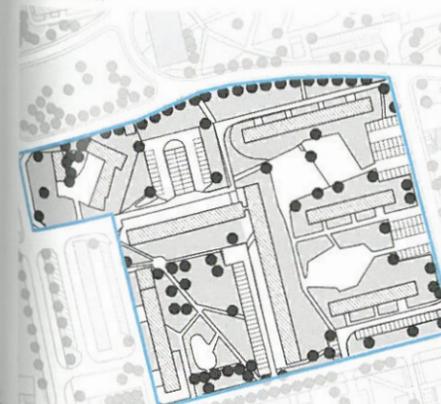
Les Mureaux



Ilôt de faubourg aux **Mureaux**: des cours fermées au centre

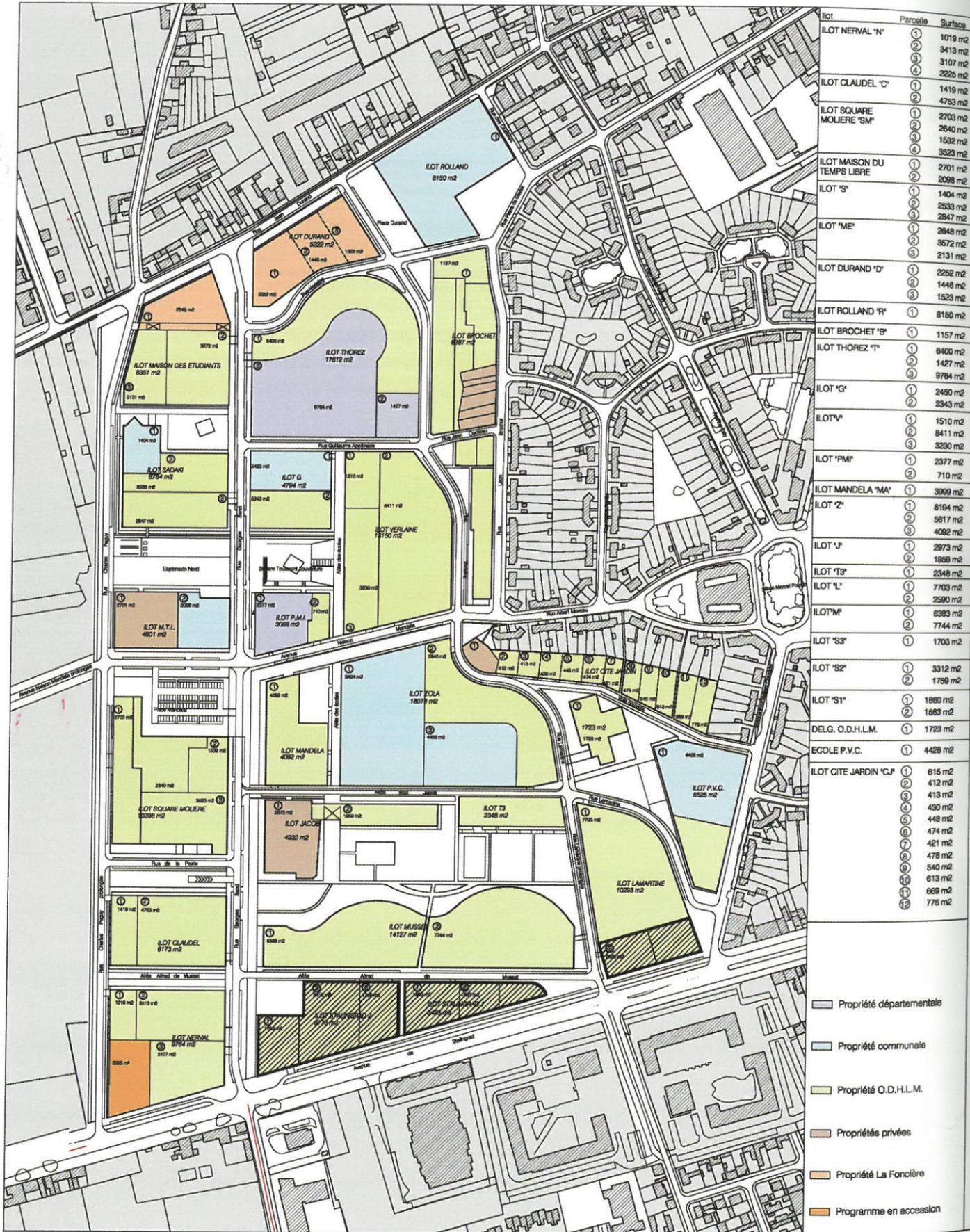


Ilôt de grand ensemble aux **Mureaux**: un espace ouvert et paysager, fluide...



Le quartier du Clos St Lazare à Stains (2300 logements) représente une partie importante de la ville dont la propriété est essentiellement celle de l'ODHLM 93. Par le projet de recomposition foncière, le projet urbain repositionne ce quartier dans la ville.

Etat foncier projeté



Ilôt, parcelle et emprise résidentielle?

Définitions :

L'ilôt est déterminé par un périmètre bordé de voies publiques; la parcelle, sous ensemble de l'ilôt, représente le tènement d'une propriété ou d'une copropriété ayant un accès à la rue. L'emprise bâtie est la partie du sol recouverte par le bâtiment. On comprend aisément que si l'ilôt est une unité urbaine, le fonctionnement autonome de la parcelle représente un enjeu majeur pour un fonctionnement de résidence.

La question de la propriété foncière est centrale pour le renouvellement des grands ensembles H.I.M. Elle détermine non seulement le statut de l'espace, mais aussi ses usages, l'autorité qui en a la charge, sa recomposition donc son évolutivité.

La réflexion sur la propriété foncière est ainsi un moteur efficace du renouvellement et un aspect incontournable de la mise en projet.

2.1 LA SITUATION ACTUELLE

La plupart des quartiers sociaux d'après guerre, construits d'un seul tenant, en général par un seul aménageur voire un seul constructeur, ont, soit conservé les divisions parcellaires préexistantes (par exemple les grandes parcelles issues du découpage agricole pour créer des ZUP) soit, souvent pour des raisons de maîtrise de charges d'entretien, fait l'objet de transferts à la collectivité, à l'exception cependant du tour d'échelle des immeubles.

Il résulte de ce fait deux phénomènes empêchant les mutations et l'évolution de ces quartiers :

- D'une part, une dissociation totale du statut et de l'usage du sol. Par exemple, la rue publique (répertoriée comme telle par les services postaux) peut être un espace de statut privé appartenant à un bailleur social, ou encore un espace de jeu interne à une résidence peut être situé sur un terrain de la ville donc, normalement, ouvert à toute la population. La gestion des espaces et des réseaux de ces quartiers est ainsi compliquée mais surtout l'usage en devient sinon insupportable tout au moins confus.
- D'autre part, l'absence de parcellaire empêche les immeubles de muter indépendamment les uns des autres. Envisager aujourd'hui une évolution foncière de ces quartiers oblige à agir sur de vastes territoires avec des investissements lourds qui mobilisent une multitude d'acteurs, voire devient une "affaire d'Etat".

Pour être efficace et dynamique, la mutation foncière doit devenir un processus simple et banal.

ETAT FONCIER AVANT PROJET



3

2.2 POURQUOI DIVISER LE GRAND ENSEMBLE HLM ?

La question de la division du grand ensemble H.I.m. se pose en général dans les sites de grande dimension c'est à dire à l'échelle d'un ou de plusieurs quartiers. Elle vise plusieurs objectifs :

- **Inscrire le grand ensemble H.I.m. dans le "droit commun" et le temps de la ville, et permettre ainsi son évolution graduelle dans le temps.**

La division permet de rompre la situation de permanence et d'immobilisme par le processus de substitution par partie qu'elle propose.

- **Hierarchiser ce qui est d'ordre privé de ce qui est d'ordre public.**

La division permet de faire évoluer la gestion mutualisée mais confuse vers une gestion différenciée et clarifiée. Elle implique la définition de limites de propriété dont la lisibilité dans l'espace doit être précisée.

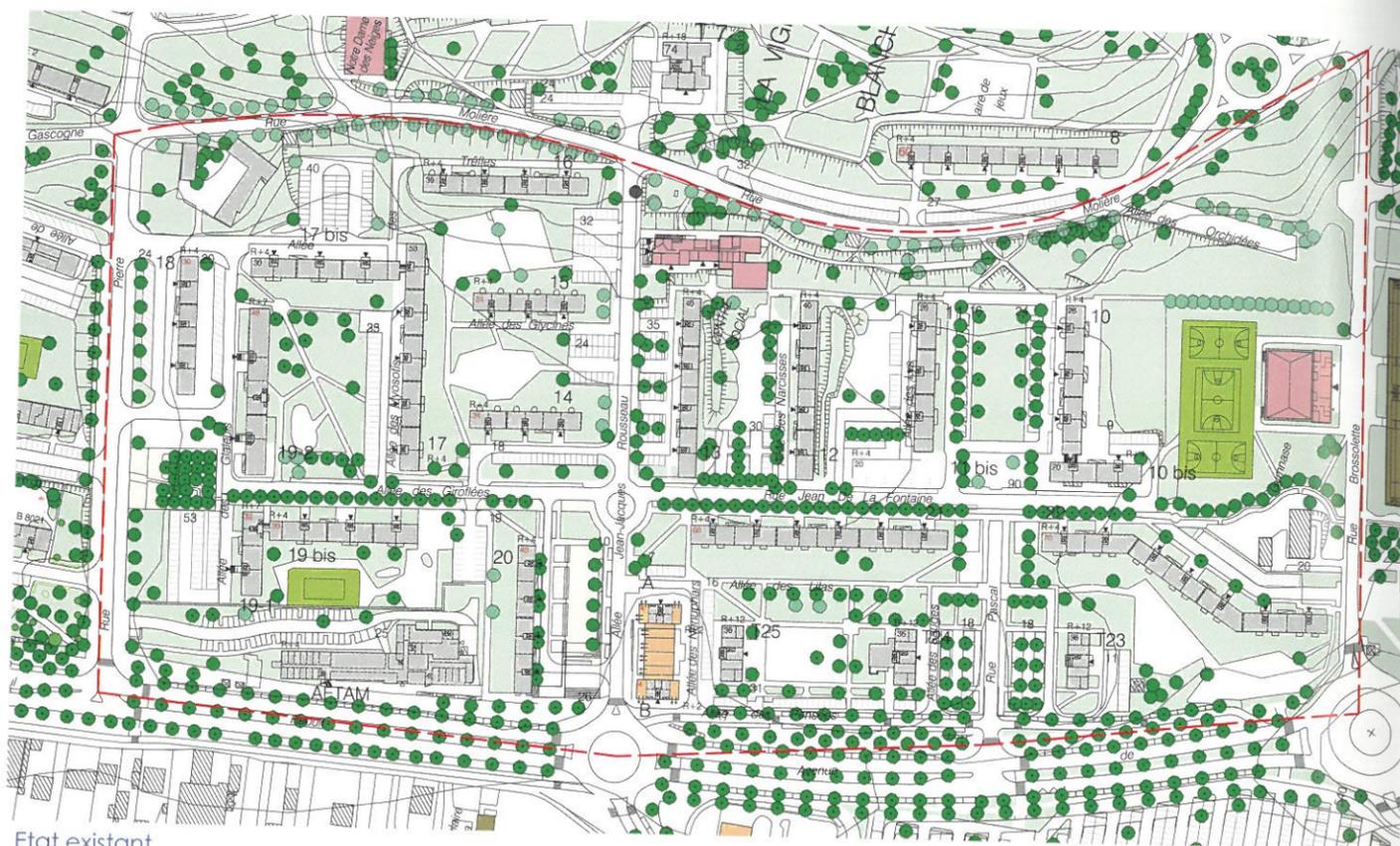
- **Contribuer à la diversité des programmes et des types de logements.**

La division favorise l'évolution de la ville exclusivement "sociale" vers la ville "plurielle" et "mixte".

- **Permettre la variété des formes urbaines :**

La division fait évoluer l'homogénéité des formes urbaines vers plus de variation et de diversité.

3



Etat existant

LES MUREAUX - GPRU des quartiers sud.

Quartier des Bougimonts

JAM architecture . territoires

LES MUREAUX

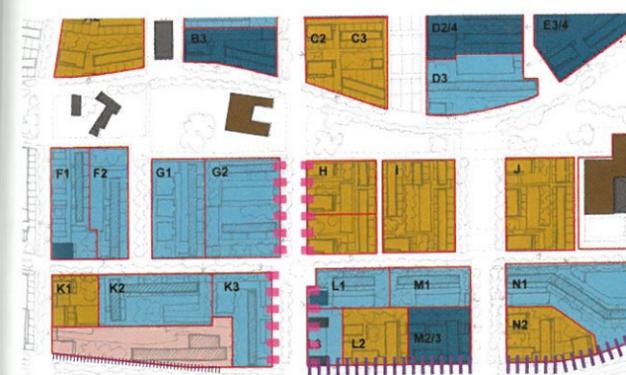
Etat projeté



Plan des espaces publics projetés



Plan de recomposition foncière projetée



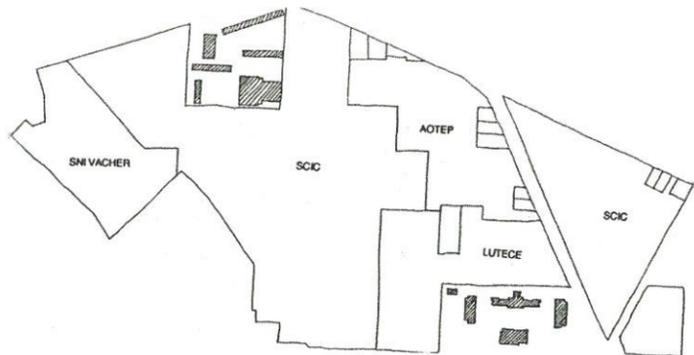
Affectation du foncier projeté



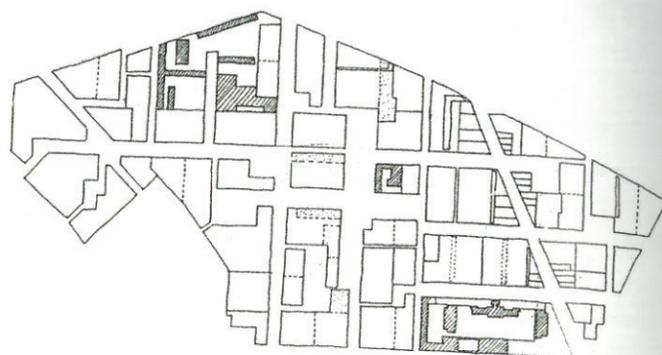
Plan des typologies projetées

REPARTITION DES TYPES RESIDENTIELS SUR LE SITE

- Les Barres existantes (R+4 sur socle et R+7 sur socle)
- Les Immeubles à cour (R+4/5)
- Les Grands Immeubles -Plots (R+4/5)
- Les Petits Immeubles -Plots (R+3/4)
- Les Petits immeubles collectifs (R+2)
- Les Maisons superposées (R+1/2+C)
- Les maisons individuelles en rangée (R+1+C)



Structure foncière actuelle

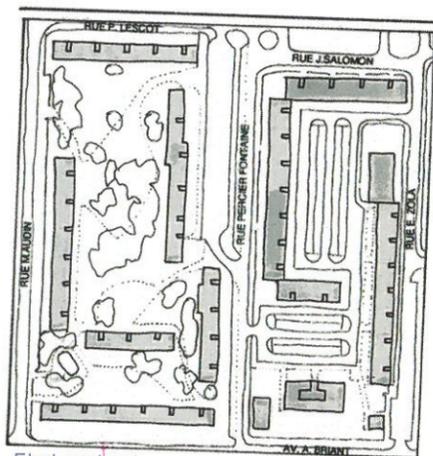


Morcellement proposé

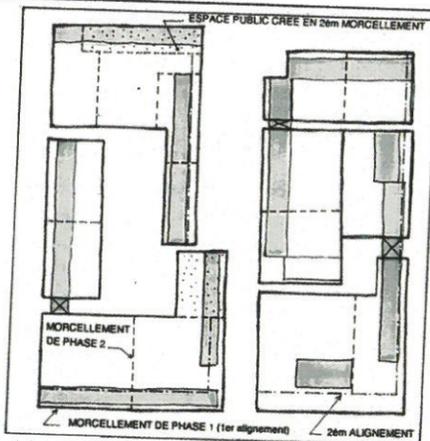
MORCELLEMENT FONCIER:

La délimitation de l'immeuble et le morcellement foncier sont porteurs d'un double enjeu: celui de la mutation du tissu et des types de substitution de bâti qui peuvent s'opérer, celui de la taille de l'immeuble et du bon fonctionnement de la "société de voisins" qu'il recèle.

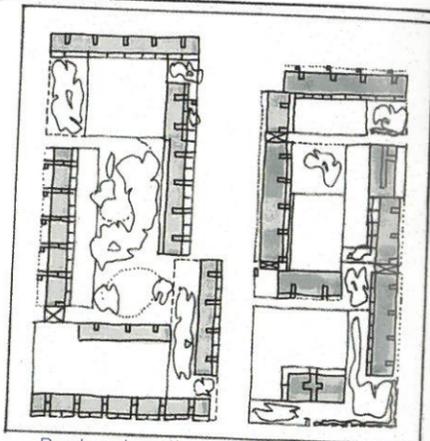
Le premier est un enjeu pour les usages, le second est un enjeu morphologique et économique.



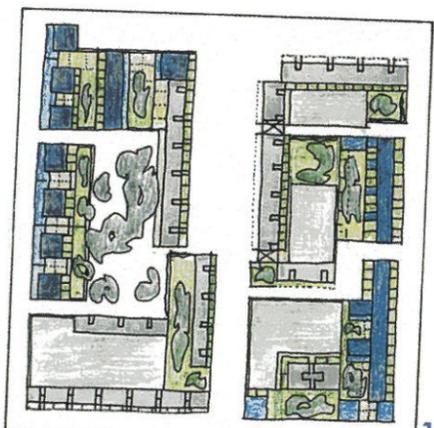
Etat actuel



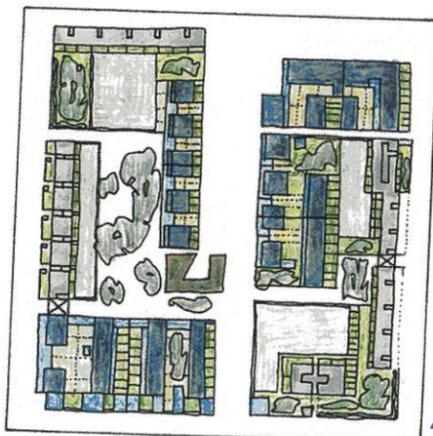
Morcellement



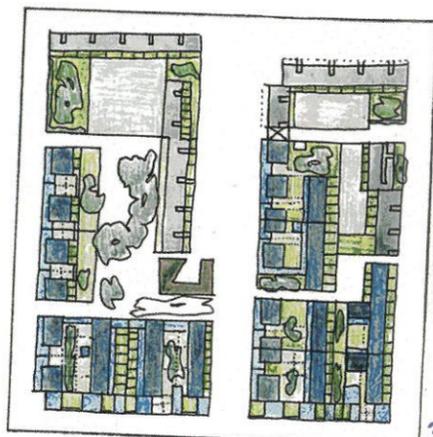
Restructuration des parcelles privées



Substitution imaginaire - scénarios 1



2



3

Un morcellement foncier cohérent, explicite et exprimé dans l'espace par les clôtures, inscrit progressivement dans les habitudes, permettra la substitution normale qu'il nous faut préparer dès aujourd'hui.

Rendre un patrimoine capable d'évolution, c'est aussi le revaloriser.

BLANC MESNIL

2.3 QUELLE DIFFERENCE ENTRE UN DECOUPAGE FONCIER A L'ILOT ET UN DECOUPAGE FONCIER A LA PARCELLE ?

Quelles tailles pour un îlot et une parcelle?

La taille des îlots ou des parcelles n'est pas normalisée; le dimensionnement des formes parcellaires et des îlots constitue un sujet de conception qui s'ajuste au contexte des projets urbains et des enjeux de formes urbaines qu'ils soulèvent.

On retiendra cependant quelques repères dimensionnels que l'observation des tissus urbains permet¹.

La ville de la fin du XIXème siècle est structurée par exemple autour d'îlots de 90 à 120 m de côté. Cette dimension représente un parcours à l'échelle pédestre et urbain; elle permet un maillage urbain efficace (peu d'enclavement; bonne irrigation urbaine...). Un îlot de cette taille peut porter 20 maisons de faubourg et jusqu'à 400 logements en centre ville.

Les tailles de parcelle sont soit déterminées par leur héritage historique (par exemple les parcelles en lanières étroites et profondes héritées des pratiques maraîchères), soit la résultante de faisabilité immobilière: un programme de petit immeuble collectif en façade sur rue implique un linéaire de 30 à 40m sur rue; une parcelle en lanière de logement individuel induit une largeur de 6 à 12m; etc..

¹ Voir sur ce point l'ouvrage "Projet Urbain" de D. Mangin et P. Panerai, juin 1999, Editions Parenthèses, coll. Eupalinos

Par définition, un îlot est délimité par un espace public. Le découpage foncier d'un territoire en îlots est, en conséquence, un découpage dont le fondement est défini à l'échelle du projet urbain et résulte, a minima, d'un projet d'espace public (voirie, places et jardins). Un îlot est en général composé de plusieurs parcelles dont la variété et la combinaison des dimensions, des typologies bâties et des espaces extérieurs privés enrichissent les formes et la "nature" de l'espace urbain (par exemple, les grands îlots de faubourg qui agglomèrent souvent des parcelles profondes, complexes et au paysage intérieur riche). L'îlot peut cependant être équivalent à une seule parcelle (parcelle = îlot ; c'est le cas par exemple des HBM). Sa dimension peut varier en fonction des situations urbaines, de sa composition parcellaire et des typologies bâties qui le construisent. Le découpage foncier peut se limiter à l'îlot dans une première phase. Cependant l'émergence d'un tissu urbain mixte et varié implique un découpage plus fin.

La parcelle est la plus petite unité foncière composant le tissu urbain. Son dimensionnement et ses caractéristiques sont étroitement liés aux typologies bâties qui peuvent y être édifiées. Le parcellaire charpente et qualifie le tissu urbain, lui permettant une évolution et un renouvellement par partie (donc progressif, à l'opposé du principe de la "tabula rasa"). Il favorise la diversité des formes et des typologies sans constituer un frein à l'unité et à la cohérence urbaine. Le découpage parcellaire est ainsi fortement souhaitable comme articulation entre projet urbain et projet architectural.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la mise en œuvre d'une division foncière avec des îlots et des parcelles peut être graduelle et progressive.



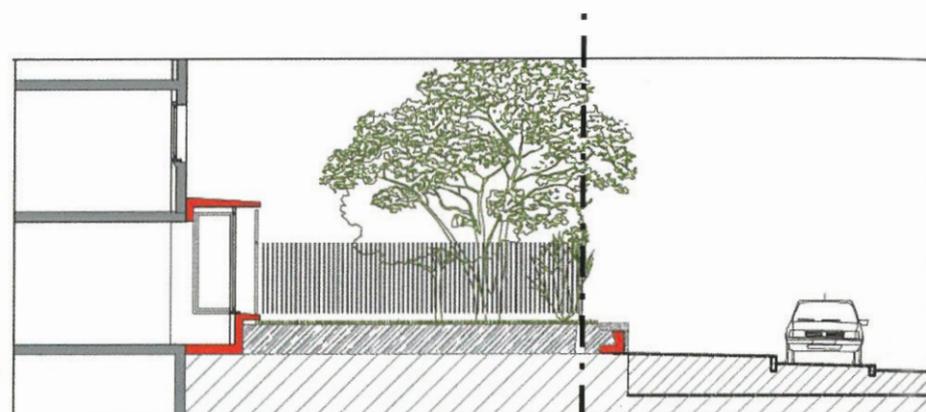
Différentes formes de délimitation

EPINAY SUR SEINE

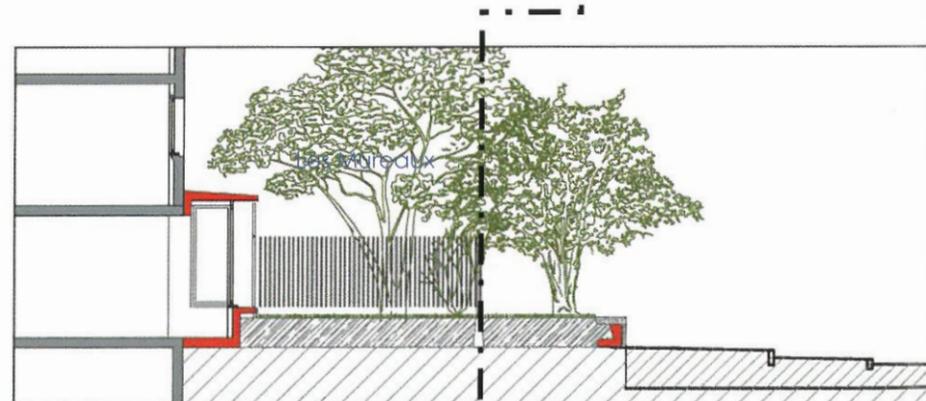
Plan directeur pour la Ville d'Epina y sur Seine - Plaine commune

germe & JAM architecture. territoires

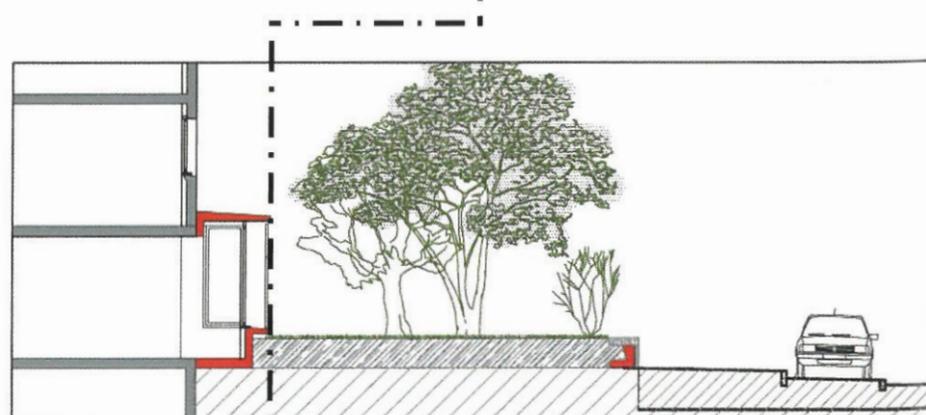
TRAITER LA LIMITE SEPARATIVE entre l'espace privé et l'espace public



Jardin privé ou collectif fermé par une grille sur la voie publique



Jardin privé ou collectif en continuité avec une bordure végétale publique



Jardin public en pied d'immeuble

Limite séparative de l'espace privé:
 - implantation de la clôture

2.4 POURQUOI ET COMMENT DELIMITER LES EMPRISES RESIDENTIELLES ?

La limite résidentielle est aussi souvent celle de l'espace public dans une relation de dépendance mutuelle.

Délimiter constitue un enjeu pour le bon fonctionnement résidentiel, pour la continuité du tissu urbain, pour la définition de l'espace public et privé et par conséquent pour l'appropriation de l'espace par les habitants.

La résidentialisation¹

Trop souvent réduite à un projet de délimitation des espaces privatifs d'immeubles implantés jusqu'alors librement dans un espace paysager, la "résidentialisation" consiste plus largement à redéfinir le fonctionnement et à matérialiser de façon claire les nouveaux statuts fonciers.

Le processus de "résidentialisation" est par conséquent lié au projet d'espace public ; c'est donc autant une action de gestion qu'un projet d'urbanisme.

La qualité d'une résidentialisation ne se mesure pas à la hauteur de la grille mais à la cohérence de l'articulation de l'immeuble et de sa parcelle, à la pertinence des tracés, à la capacité d'usages des espaces ainsi définis et à la clarté typologique qui en résulte.

Résidentialiser est donc un projet complexe qui doit revaloriser l'habitat et créer des espaces intermédiaires absents de l'urbanisme moderne, mais aussi structurer l'espace public et définir l'usage et les pratiques sur ces espaces. Le projet doit ainsi être pratiqué à l'échelle patrimoniale mais aussi urbaine et citoyenne.

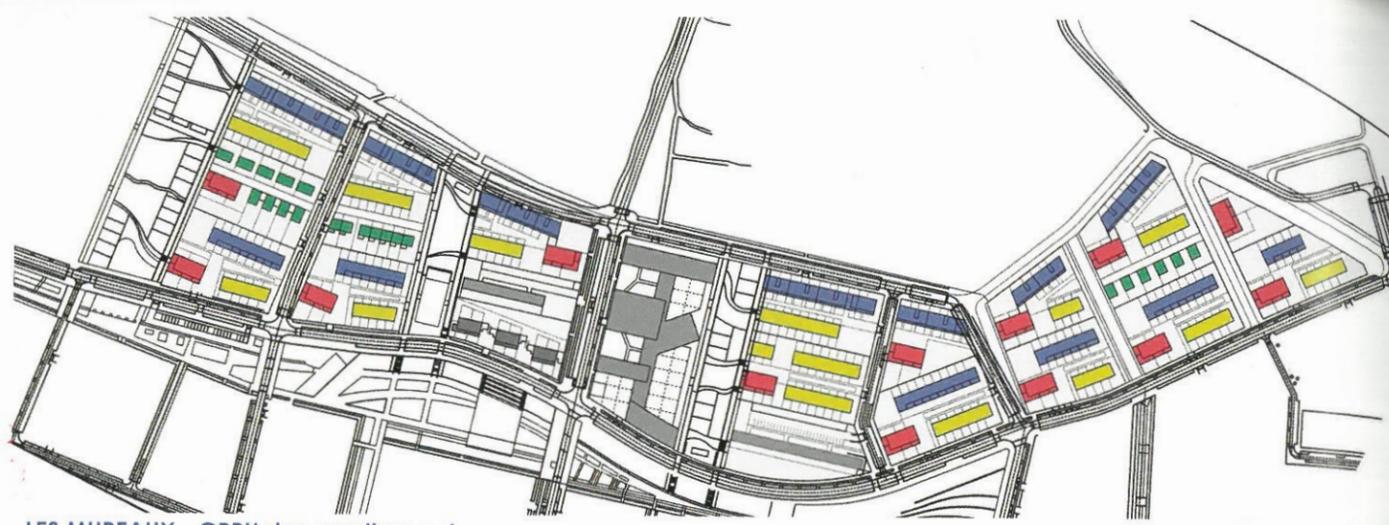
¹ Voir sur ce point les ouvrages de l'USH, en particulier : "De la Cité à la résidence, repères pour la résidentialisation", janvier 2004, USH.

Délimiter répond à un double objectif :

- L'intégration à la morphologie générale (en général de l'espace ouvert et paysager) de l'"ensemble H.I.m." et aux caractéristiques du tissu urbain projeté, tout en fabriquant les indispensables échelles de reconnaissance.
- La définition d'espaces extérieurs dédiés à des usages résidentiels privés, qu'ils soient individuels ou collectifs.

La matérialisation de la limite doit être cohérente avec la nature typologique des immeubles. Elle s'inscrit, aussi, dans une trame d'espaces publics hiérarchisés et doit être en résonance avec l'espace public qu'elle borde, tout en offrant continuité et homogénéité. Plusieurs dispositifs sont possibles selon le contexte et la typologie de l'immeuble :

- Alignement bâti : continu, discontinu, en retrait ;
- Clôtures et murs : serrurerie pleine, ajourée, maçonnerie et matériaux ;
- Haies et lisières végétales ;
- Changement de revêtements au sol.



LES MUREAUX - GPRU des quartiers sud.

Evolution d'une partie du quartier Ile de France

JAM architecture . territoires

- Maisons individuelles
- Maisons en rangée
- Immeubles collectifs en longueur
- Immeubles collectifs en plots

Le développement résidentiel du coteau représente le principal site de construction neuve dont l'ampleur doit permettre une réelle diversification résidentielle. Le nouveau tissu urbain propose une combinaison de plusieurs typologies architecturales.



PETITS COLLECTIFS BNR Arch.



MAISONS EN RANGEE - Ph. DUBUS Arch.



MAISONS EN RANGEE - DONNADIEU ET BOUILLAUD Arch.



IMMEUBLES "PLOTS" (Paris 15) C. FURET Arch. 2003



IMMEUBLE EN LONGUEUR V. CORNU Arch.

Morphologies résidentielles

L'habitat individuel dense et l'habitat intermédiaire¹

La dichotomie entre le pavillon et l'immeuble collectif est désormais dépassée. D'autres formes se déclinent avec des variantes nombreuses, comme par exemple l'habitat individuel dense et l'habitat intermédiaire.

Le premier issu de longues traditions H.I.m. (logements en bandes ou sous formes de courées par exemple) permet, avec des densités appréciables pour autant que la place de l'auto soit réglée (entre 45 et 80 logts/ha), de procurer des logements en contact avec le sol et des extensions extérieures mesurées mais très appréciées. Sa définition est qu'il n'y a pas de superposition verticale de logements.

L'habitat intermédiaire conserve l'accès individuel à l'espace public ou à des parties extérieures collectives mais utilise verticalement le logement du dessous pour fabriquer des extensions extérieures (initialement d'au moins 25% de la surface du logement) à celui du dessus. Le procédé développe une intensité urbaine supérieure tout en offrant un jardin ou une terrasse à chacun.

¹ Voir sur ce point les ouvrages suivants:

- *Habitats intermédiaires en Centre-Est*, Jean Werlen et André Erwin Faure (Urbitat), Catherine Touya (Schwab architecte) Marc Dauber (atelier éponyme) François Liermann (panoptique) pour l'USH et le PUCA, janvier 2008.

- *L'habitat individuel dense : les interactions entre les dispositifs architecturaux et urbains et le déploiement des modes d'habiter*, B. Allen, M. Bonetti, J.D.Laforge, X. Desjardins, H. Duret, P. Séchet, J. Pribetich, CSTB, 2008

- *Habitats Alternatifs*, Barbara Allen et Michel Bonetti (CSTB), Jean Werlen (Urbitat), pour l'USH et le PUCA, 2010.

- *Individuels...mais urbains*, Dossier paru dans D'ARCHITECTURES n°187 Décembre 2009 réalisé par P. Joffroy et O. Namias.

3.1 MIXER POUR RENOUVELER ET RENOUVELER POUR DIVERSIFIER

Les formes bâties des grands ensembles H.I.m. se déclinent suivant des typologies limitées à des tours et des barres, parfois des immeubles plots, constituées de logements collectifs. A l'uniformité du produit résidentiel correspond logiquement une homogénéité des formes bâties et des espaces extérieurs. **La diversification des types bâtis, considérés comme programmes et comme formes bâties**, propose des perspectives d'évolution et de valorisation urbaine et sociale pour les quartiers engagés dans un processus de projet urbain. Cette diversification, qui se compose avec la restructuration résidentielle des immeubles existants, prendra des formes différentes en fonction des contextes dans lesquels ils s'inscrivent : situation urbaine, environnement paysager, accessibilité, densité et typologie des formes bâties existantes, politique de logement.

La diversification des types bâtis peut consister à compléter les programmes de logements collectifs, souvent reconstruits dans des échelles plus réduites et plus fractionnées, par le logement individuel dense et/ou le logement intermédiaire.

Les logements collectifs peuvent être déclinés suivant de nombreuses formes, par exemple en plots et en peigne pour diminuer leur impact sur la rue.

Les logements individuels, tout comme une bonne partie de l'habitat intermédiaire, permettent une appropriation du sol. Ils peuvent s'implanter aisément dans des parcelles difficiles ou en seconde rangée d'urbanisation. La mise en œuvre de ces typologies en milieu urbain dense implique un travail spécifique sur les questions des vis-à-vis et de l'ensoleillement des espaces du logement.

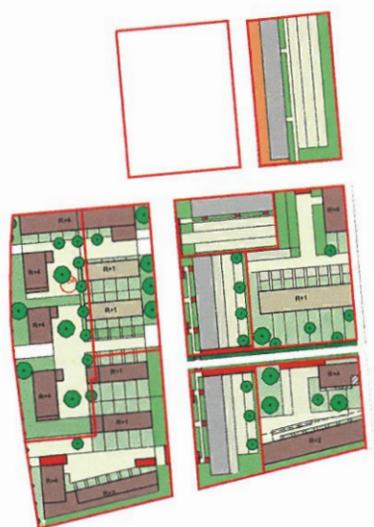
L'objectif de mixité ne concerne pas seulement le logement mais bien la programmation urbaine dans son ensemble, c'est-à-dire intégrant les services, les commerces, les équipements, les activités.



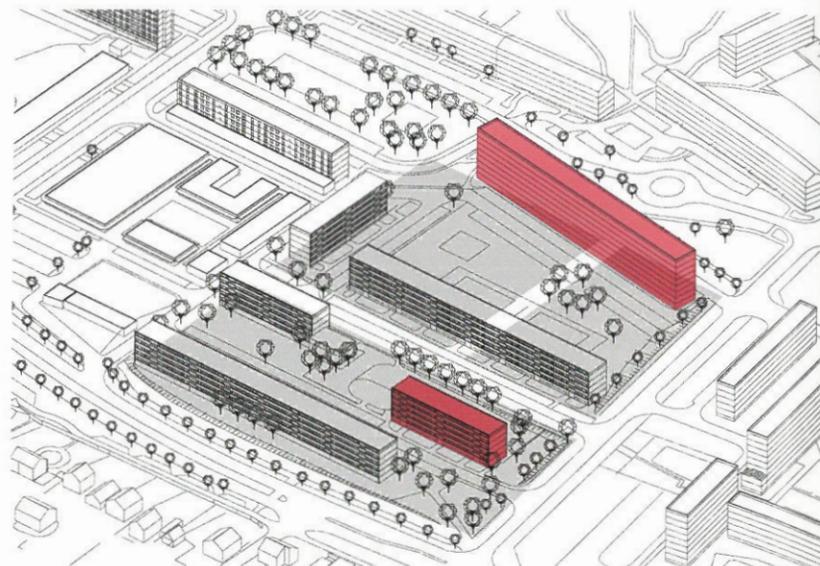
1. DELIMITATION - DEMOLITION



2. RESTRUCTURATION - RESIDENTIALISATION - CONSTRUCTION



3. SUBSTITUTION



3.2 COMMENT FAIRE EVOLUER LE TISSU URBAIN DES GRANDS ENSEMBLE HLM ?

Diversifier le tissu urbain des grands ensembles H.L.m. n'induit pas systématiquement de faire "tabula rasa" de l'existant mais, bien au contraire, d'associer des nouveaux types résidentiels aux typologies existantes que sont habituellement les barres et/ou les tours. D'un point de vue strictement morphologique, diversifier les types résidentiels permet de rompre avec l'uniformité existante et de réinscrire les formes résidentielles existantes dans un système urbain hiérarchisé.

C'est à l'échelle du projet urbain et de la programmation urbaine d'ensemble que doivent être définis les nouveaux types résidentiels.

La programmation de logement peut utiliser les trois morphologies déjà citées : le logement collectif, le logement intermédiaire et le logement individuel, avec des statuts et des occupations très différents. Chaque morphologie peut être déclinée en plusieurs typologies architecturales (par exemple le logement collectif peut être sous forme de barre, de plot, d'immeuble mitoyen ou en peigne ; l'intermédiaire en barrette ou en plot ; l'individuel en ligne, en "grappe" ou en cour). Ainsi chaque morphologie ouvre de nombreuses possibilités de formes urbaines.

La variété des types architecturaux est favorable à la mixité sociale. La diversité des typologies de logements et de leur statut (propriété ou location) permet une occupation plus diversifiée (profils des occupants). Sans qu'il y ait d'automatismes, les petites typologies correspondent généralement aux jeunes couples encore sans enfants et aux ménages âgés, sans oublier les célibataires. Les typologies plus vastes accueillent les familles avec enfants. Parallèlement les morphologies avec ascenseur permettent le maintien prolongé, et souvent anticipé, des couples âgés dans un quartier. La diversité des statuts permet aux locataires de côtoyer les propriétaires.

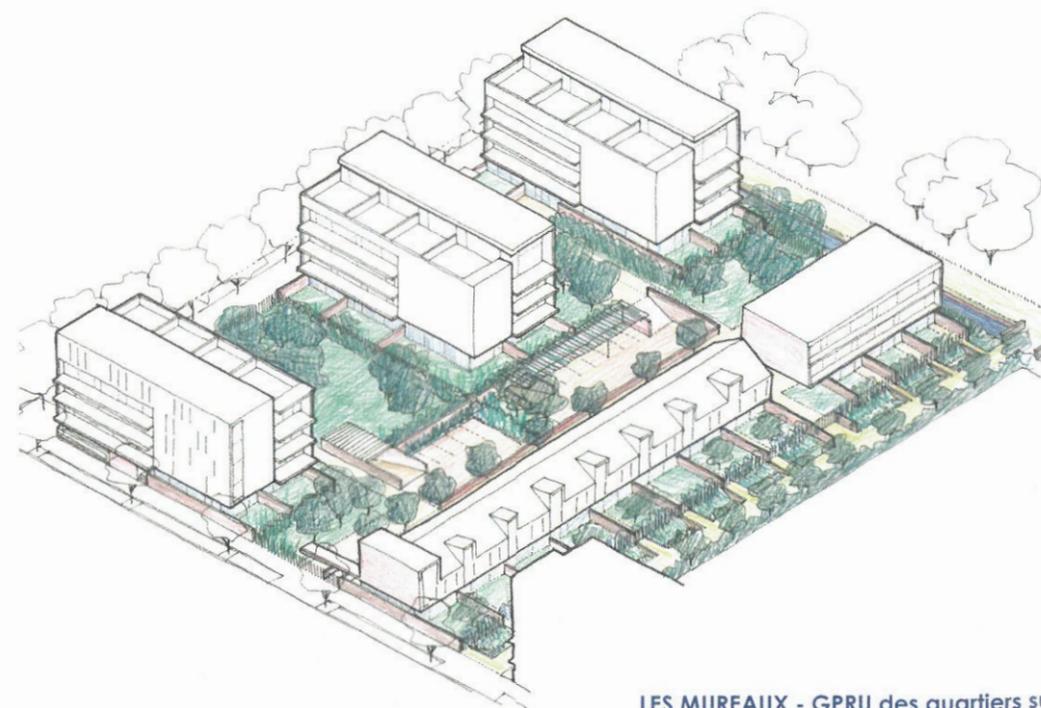
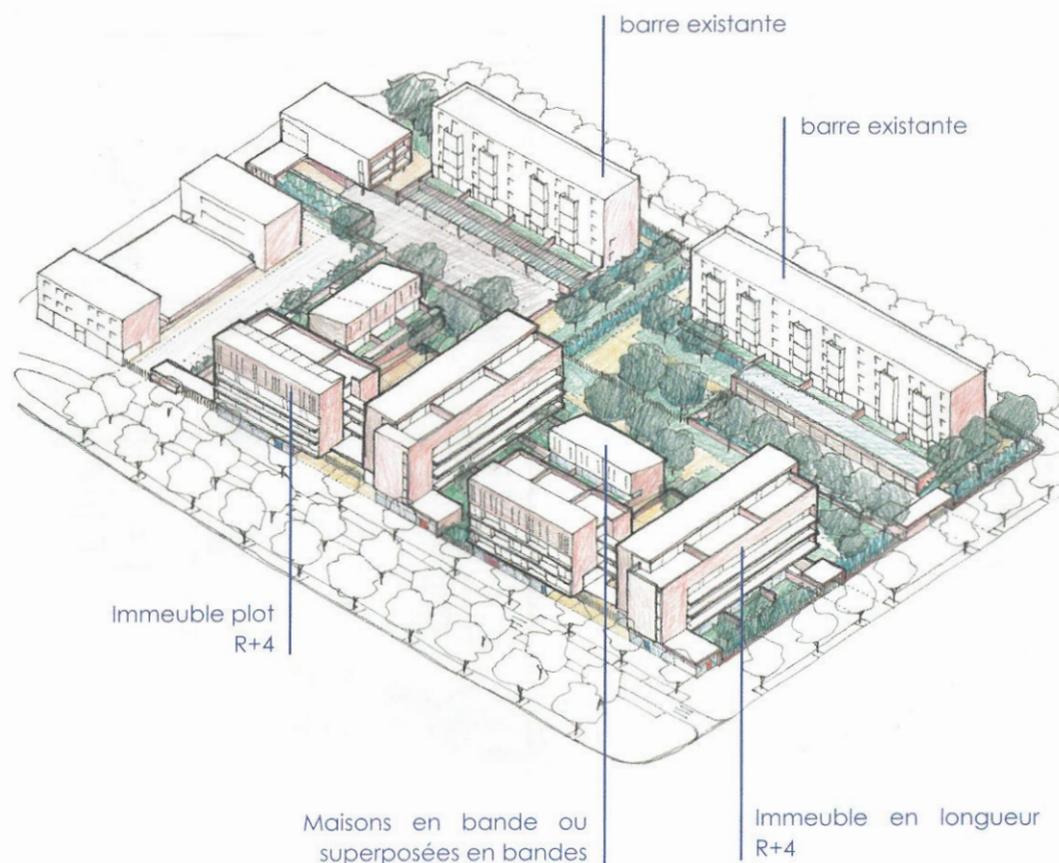
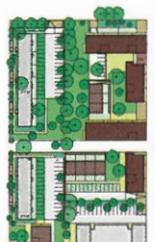
L'évolution des grands ensembles H.L.m. n'est pas condamnée au seul processus de démolition ou de conservation. Suivant les contextes, de multiples perspectives existent où l'évolution se combine avec l'existant.

Quelles évolutions pour les grands ensembles ?

L'évolution des grands ensembles H.L.m. est une question difficile. Elle mélange des problématiques sociales, urbaines et architecturales. Elle fait appel à des solutions diversifiées de démolition, de recyclage, de remodelage.

L'avenir de ces ensembles doit s'inscrire dans le contexte de chaque situation, sur la base d'un diagnostic sérieux et partagé (permettant par exemple d'éclairer la pérennité technique des immeubles existants et leur capacité à être valorisés) dans la perspective de corriger les dysfonctionnements (échelles, homogénéité de l'occupation, monofonctionnalité résidentielle, monolithisme et dimension foncière, enclavement, typologie de logements, confort.....) tout en conservant les atouts et les qualités des sites (paysage, fluidité, vue, logements.....).

Il importe donc que la stratégie déployée ne soit limitée ni à la réparation, ni à la fabrication d'un nouvel ensemble "fini", mais bien d'inscrire les projets dans un processus de sédimentation.



LES MUREAUX - GPRU des quartiers sud.
JAM architecture . territoires

3.3 POURQUOI COMBINER A L'ECHELLE DE LA PARCELLE PLUSIEURS TYPES RESIDENTIELS ?

Dans le cas de grandes parcelles (supérieures 5000m² environ), le travail sur le tissu urbain peut s'appuyer sur l'assemblage de plusieurs typologies architecturales; cette disposition constitue un enrichissement de la structure parcellaire sous diverses formes, en particulier celle de la parcelle à cour ou de la villa¹, et contribue également à la diversification urbaine et sociale du quartier en favorisant la mixité entre habitat collectif et individuel.

L'addition de plusieurs types architecturaux sur une même unité foncière a comme corollaire la mutualisation de certains espaces et éléments des programmes résidentiels, en particulier :

- **le stationnement résidentiel** : l'édification sur une même parcelle d'un programme collectif avec des programmes intermédiaires et/ou individuels permet de mutualiser tout ou partie du stationnement résidentiel dans le sous-sol du collectif. Cette disposition est un levier important pour valoriser les espaces extérieurs résidentiels qui ne sont plus encombrés de véhicules.
- **les espaces extérieurs** : un jardin collectif, une aire de jeux peuvent être aménagés à l'échelle de la grande parcelle.

¹ La "villa" représente un mode d'urbanisation organisé suivant une allée/rue privée qui permet de lotir des parcelles profondes ayant une façade relativement réduite sur voie publique. Ce mode d'urbanisation, qui s'est développé largement à la fin du XIX^{ème} et début du XX^{ème}, constitue une réponse contemporaine au développement de l'habitat intermédiaire et à l'objectif d'intégration du stationnement résidentiel et de qualité piétonne des espaces distribués.



VILLA DOISNEAU, PARIS
13e - Zac Château des Rentiers, 2004.
LLTR Architectes

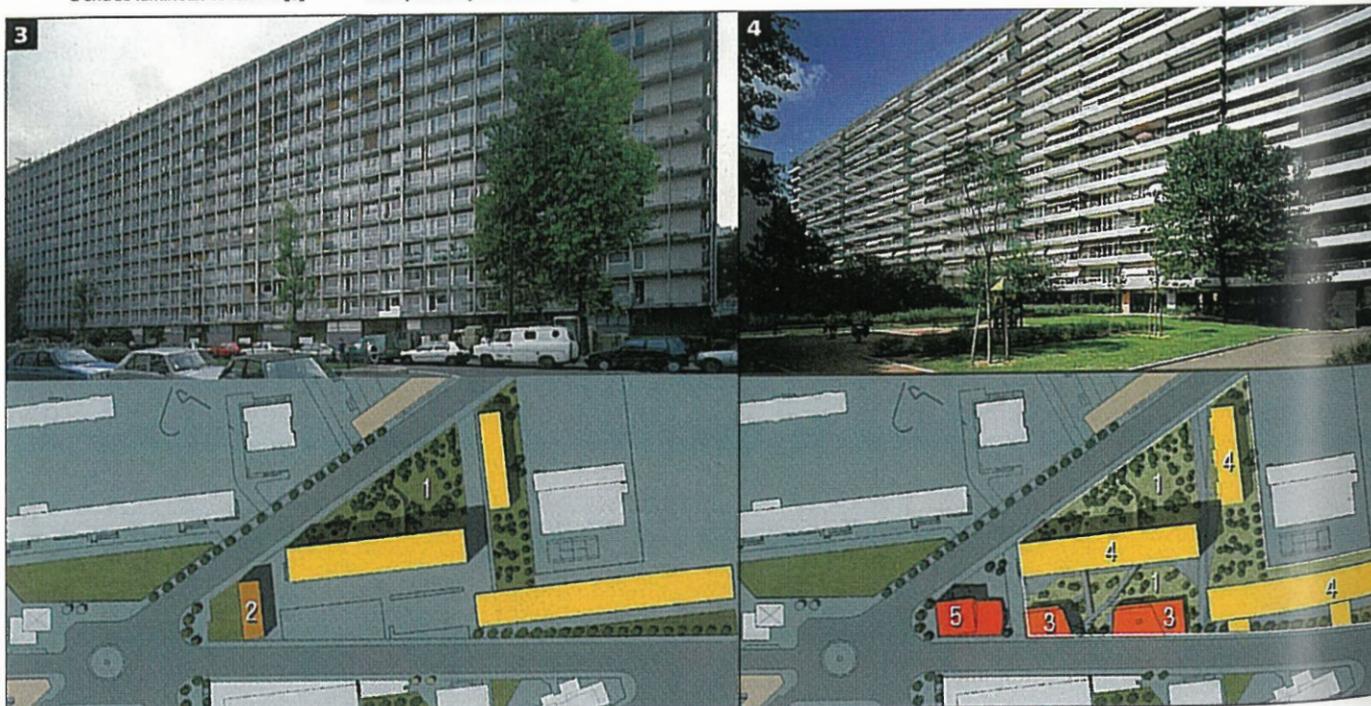


PARIS - Rue Nationale. Existant / projet
Ch. de PORZAMPARC Architecte. Source: "Régénérer les grands ensembles, Ariella Masboungi, Coll. Projet urbain, Editions de la Villette, 2005,

[1] Deux pavillons (logements et commerces en rez-de-chaussée) aident à redonner forme à l'îlot, à composer un alignement de rue parisienne. À l'intérieur de la parcelle [2], jardins [5], socles des bâtiments, balcons, halls d'entrée lumineux et colorés [6]

contribuent à une ambiance calme et chic. [3] [4] Les barres et l'îlot, avant/après l'intervention: Christian de Portzamparc met en œuvre sa théorie des Âges de la ville, mariant la continuité urbaine de l'Âge 1 aux qualités spatiales de l'Âge 2.

- 1. Redéfinition partie public/privé
- 2. Démolition d'un bâtiment
- 3. Construction rue Nationale de logements et commerces
- 4. Réhabilitation de 3 Immeubles
- 5. Construction d'une école d'art, d'ateliers d'artistes sur la place Nationale



Le principe de la combinaison typologique peut s'appliquer aux grands ensembles H.I.M. en associant à un bâti existant d'autres types résidentiels sur une même unité foncière. Dans la mesure où ce principe est conciliable avec l'objectif de diversification urbaine et sociale, il trouve alors sa légitimité, en particulier lorsqu'il permet :

- d'améliorer le rapport à la rue et l'adressage de l'unité résidentielle ;
- d'améliorer l'intégration urbaine des immeubles (échelle du bâti et épannelage) ;
- de délimiter l'espace public ;
- de statuer sur les espaces extérieurs: le jardin privatif, collectif, la cour, l'allée distributive ...
- de libérer de l'espace libre en surface (destiné aux véhicules) par la création d'un parking souterrain au profit d'un traitement paysager de qualité.

Ce principe doit être fortement encadré et expliqué. La concertation est évidemment à développer intensément pour éviter un débat souvent stérile sur l'entassement et la densité perçue.

3