SCOT du Bassin de Vie d'Avignon 2020

Syndicat Mixte pour le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon

objectif SCOT | lettre d'information | n°13 | Septembre 2009

DENSITÉ ET FORME URBAINE

Bien que le territoire du SCoT ne soit pas concerné par la pénurie foncière, un ensemble d'évolutions démographiques et sociologiques oblige aujourd'hui les élus du syndicat mixte à adapter l'offre en logements aux besoins et exigences de demain, notamment dans les zones périurbaines qui sont actuellement trop centrées sur l'individuel.

Aujourd'hui, dans certaines communes du SCoT, la maison individuelle représente jusqu'à 90% des constructions neuves. Une solution qui ne permet pas de répondre à tous les besoins puisqu'elle concerne avant tout les ménages avec enfants, et qu'elle crée des formes urbaines lâches qui ne contribuent pas à renforcer les centralités.
**L'enjeu pour les années à venir (qui est également un enjeu national) consiste donc à développer des formes urbaines innovantes, moins consommatrices d'espace, et qui répondent aux aspirations des habitants souhaitant habiter une maison individuelle. Il est en effet important de pouvoir proposer un type d'habitat qui prenne en compte à la fois le besoin d'intimité, de tranquillité, d'espace,
de proximité des services, de qualité du bâti et des espaces publics.**

Les formes d'habitat intermédiaire, au sens architectural du terme, peuvent apporter un certain nombre de réponses. Elles peuvent prendre divers aspects.

SMBVA

chargée d'urbanisme :
Géraldine Saint Jean
04 32 76 73 00
www.avignon-bassindevie.fr

auRa

chargée d'études :
Ingrid Hautefeuille
Marlène Crequer
04 90 82 84 80

881 chemin de Gigognan | site Courtine gare TGV | 84 000 Avignon

photo | illustration | cartographie : auRa
ISSN : 1951-8536

DES LOGEMENTS PLUS PETITS

Proposer plus de petits logements permet de répondre à la fois :

→ **aux besoins liés au vieillissement de la population** et à la politique nationale qui encourage le maintien à domicile aussi longtemps que l'autonomie de la personne le permet ;

→ **aux aspirations des jeunes couples sans enfants** ;

→ **aux évolutions des structures familiales** (personnes divorcées, familles recomposées, familles monoparentales...) qui nécessitent des logements de petite taille ou de taille moyenne ;

→ **aux besoins spécifiques de logements temporaires**, par exemple des ouvriers agricoles ou des étudiants (Université d'Avignon et pôle Agrosciences) qui cherchent essentiellement des studios et des F1.

Ces besoins renvoient à la nécessité de créer des formes urbaines plus groupées (petit collectif, habitat intermédiaire, etc.). En effet, le pavillon, largement dominant dans les communes périurbaines, ne répond pas aux attentes des jeunes célibataires, des jeunes couples, des familles monoparentales ou des personnes âgées.

UN HABITAT COLLECTIF

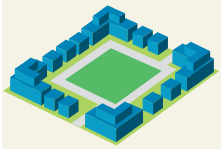
Se tourner vers des solutions d'habitat collectif peut permettre de mixer :

→ les tailles de logements ;

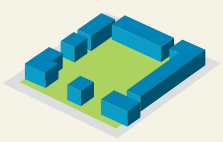
→ les statuts des occupants (locataires, propriétaires).

On peut alors répondre à différents besoins en terme de logement. Cette forme permet de mixer les fonctions urbaines en combinant facilement un rez-de-chaussée dédié à une activité et des étages consacrés aux logements. En outre, ces opérations denses permettent de réaliser une économie d'énergie et sont l'occasion de réfléchir plus facilement à la mutualisation des équipements, fournisseurs d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires ou la chaudière.
En fonction de sa forme architecturale, de sa taille, de sa hauteur ou du traitement différencié des espaces publics, l'habitat collectif peut s'adapter à tous les types de communes et trouve en particulier sa place à proximité des centres villes et des villages.

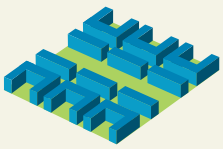
Source : schémas issus du SCOT de Montpellier



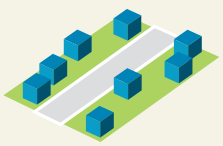
petits immeubles autour d'un espace public



îlots ouverts contigus

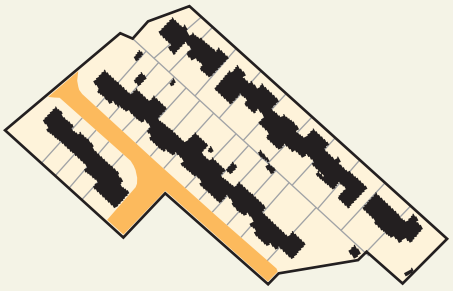


typologie en îlots fermés



habitat groupé de type "immeubles villas"

UN HABITAT GROUPÉ OU INTERMÉDIAIRE



l'habitat individuel groupé : une densité de 25 à 35 logements/hectare

Cette solution peut se présenter sous forme d'habitat individuel en bande, jumelé, superposé ou encore de maisons de villes. L'habitat groupé ou intermédiaire se caractérise par :

→ des opérations présentant une densité comparable à celle du petit collectif ;

→ des logements pouvant être juxtaposés ou de préférence imbriqués et superposés avec des jardinets ou des terrasses plantées sans vis à vis ;

→ des logements commandés par des entrées indépendantes où les parties communes sont aussi réduites que possible ;

→ des surfaces privatives à l'air libre d'une taille représentant une proportion significative de la surface habitable (20 % ou plus).

Bien entendu, ce type d'habitat ne peut être réalisé que sous la forme d'opérations immobilières d'ensemble (par exemple des ZAC avec permis d'aménager). Il peut concerner aussi bien des logements locatifs sociaux que des opérations de standing ou en accession à la propriété. Il peut d'ailleurs permettre la mixité de ces deux types de produits. Selon le vocabulaire architectural utilisé et selon la hauteur des bâtiments, l'habitat intermédiaire peut s'intégrer dans tous les types de communes, qu'elles soient urbaines, périurbaines ou rurales.

UN HABITAT INDIVIDUEL AVEC UNE RÉFLEXION D'ENSEMBLE

Cette solution doit faire l'objet d'une véritable réflexion d'ensemble afin de créer des quartiers présentant une densité de 15 logements/ha, préservant les avantages de l'habitat individuel et favorisant la qualité urbaine. Les réflexions qui sont liées à l'habitat individuel ne peuvent être développées que dans le cadre de projets globaux.

Pour cette typologie d'habitat, il est important d'intégrer à la réflexion les points suivants :

→ les habitations voisines peuvent être jumelées (notamment par le garage) ou se trouver à une faible distance des limites séparatives ;

→ l'implantation de la maison sur sa parcelle doit être pensée pour proposer un jardin avec une superficie agréable, d'un seul tenant ;

→ des jardins privés relativement importants doivent être aménagés avec une disposition qui permet d'éviter les vis à vis et favorise l'intimité ;

→ un traitement homogène et cohérent avec l'architecture existante, les clôtures et les espaces publics doit être proposé ;

→ la trame viaire doit être organisée pour éviter les voiries en impasse ;

→ les habitations peuvent être alignées à la voie (ou avec un léger recul) afin de favoriser la création d'un espace public structuré, d'une rue à partir de laquelle des stationnements, des trottoirs, des pistes cyclables peuvent être aménagés (les garages privatifs pourront donner sur la rue) ;

→ des espaces publics de qualité donnant une place importante aux piétons doivent être mis en place.

→ Des continuités urbaines réussies, un prolongement de la rue et des espaces publics

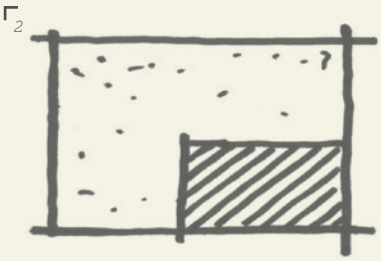
Albigny-sur-Saone (69) : opération de logements individuels mitoyens par 2
photo 1 : devant, façade formant une rue | photo 2 : derrière, façade donnant sur un jardin privé

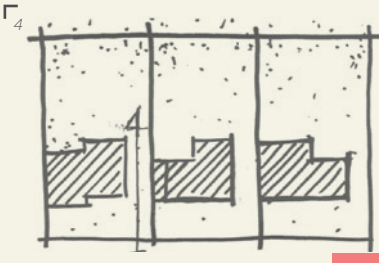
→ Des jardins privés et espaces d'intimité en ville

Saint-Priest (69) : opération de logements individuels
photo 1 : *devant, façade formant une rue*
photo 2 : *derrière, façade en L donnant sur un jardin privé*

→ Une implantation optimale de la maison sur sa parcelle

source : audiar





Saint-Jacques-la-lande (35) : opération de logements individuels
photo 1 : *devant, façade donnant sur un chemin*
photo 2 : *implantation par rapport aux limites séparatives et à la rue*

Chantepie (35) : opération de logements individuels
photo 3 : *devant, façade donnant sur la rue*
photo 4 : *implantation par rapport aux limites séparatives et à la rue*

VERS UN HABITAT SATISFAISANT ET COHÉRENT

L'évolution de la société et de ses aspirations en matière d'habitat doit conduire à une réflexion nouvelle sur les formes d'habitat possibles, souhaitables, viables et satisfaisantes en zones urbaines et péri-urbaines.

Économiser le foncier implique de repenser les formes urbaines et de trouver des solutions permettant de satisfaire les besoins de chacun. Pour aboutir à des interventions urbaines de qualité, il est donc important d'avoir une réflexion globale et de trouver des solutions alternatives à la maison individuelle, qui, tout en occupant un espace moindre, soient aussi satisfaisantes en termes de qualité, d'intimité et de praticité.

conception graphique : des jambes et des yeux