

Création d'un pôle préférentiel d'habitat

Construction de 1 500 logements sur un terrain de 50ha dans la commune de
Drumettaz-Clarafond (73)



THOLLET Fanny

Projet individuel

GAE 3 – 2015/2016

Tuteur : Sébastien Larribe

Création d'un pôle préférentiel d'habitat

Construction de 1 500 logements sur un terrain de 50ha dans la commune de
Drumettaz-Clarafond (73)

THOLLET Fanny

Projet individuel

GAE 3 – 2015/2016

Tuteur : Sébastien Larribe

Avertissement

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes m'ayant aidé et apporté leur soutien durant l'élaboration de ce projet.

Je souhaite remercier plus particulièrement mon tuteur, M Sébastien LARRIBE, pour m'avoir aiguillée dans ce projet et pour le temps qu'il m'a accordé.

Je remercie également Mme Véronique MERMOUD, directrice de l'urbanisme, du foncier et de l'habitat dans la communauté d'agglomération du Lac du Bourget.

Sommaire

Introduction.....	6
I. Répondre à la croissance démographique en Savoie.....	7
1. La création d'un pôle préférentiel d'urbanisation à Drumettaz-Clarafond	7
2. Un pôle à l'échelle de l'intercommunalité.....	8
II. Qu'implique la création de 1500 logements ?	9
1. Les logements.....	9
a. La typologie	9
b. L'habitat intermédiaire.....	10
Les maisons superposées	10
Les maisons en bande	10
c. La mixité sociale	11
2. Un pôle multigénérationnel	11
a. L'accueil et l'éducation des jeunes enfants	11
b. L'accueil des personnes âgées.....	12
c. Les commerces de proximité.....	12
d. Des espaces publics	12
3. L'environnement	13
a. Préservation de la trame verte et bleue.....	13
b. Des habitats respectueux de l'environnement.....	14
4. Les transports	14
a. Un terrain multimodal.....	14
b. La trame viaire.....	14
c. Les pistes cyclables	15
d. Les stationnements	15
III. Présentation détaillée du projet.....	16

Introduction

La croissance démographique est un phénomène bien observable ces dernières années sur le territoire français, et encore plus sur le territoire savoyard, situé à l'Est de la France, près des frontières suisses et italiennes. En effet, le taux global d'évolution annuel de 1,07% qu'a connu la population de Métropole Savoie entre 1990 et 1999 est bien supérieur à ceux de la région Rhône-Alpes (0,6%) ou de la France entière (0,4%). Pour accueillir cette nouvelle population, la Métropole Savoie prévoit l'urbanisation de secteurs stratégiques.

Dans le cadre de mon projet, j'ai décidé de m'intéresser plus particulièrement à l'un de ces secteurs : le pôle préférentiel d'urbanisation situé dans la commune de Drumettaz-Clarafond, un endroit qui m'est bien connu.

Le SCoT Métropole Savoie a prévu la construction de 1 500 logements dans ce pôle, d'une superficie de 50ha. Pour répondre à cette demande, il va falloir aménager ce secteur, en conciliant densité et qualité de vie.

Les principaux enjeux seront d'intégrer la nouvelle population au sein de cette petite commune, satisfaire les demandes des habitants tout en préservant l'environnement du pôle.

La majeure partie de mon projet sera de concevoir l'agencement de ce terrain : comment et où implanter les nouveaux logements et les services dont les habitants auront besoin.

I. Répondre à la croissance démographique en Savoie

Situé entre lac et montagnes, le territoire de Métropole Savoie possède de nombreux attraits, tant par son patrimoine naturel que par son patrimoine culturel. Son positionnement géographique au cœur de l'Europe et du sillon alpin, son économie dynamique et créatrice d'emploi, la qualité de son cadre de vie sont autant d'avantages qui favorisent sa croissance démographique. Ainsi, le territoire prévoit l'arrivée de **45 000 nouveaux habitants** en 2000 et 2020. Pour se préparer à les accueillir, la construction de nouveaux logements est nécessaire. Cependant, il faut prendre en compte aujourd'hui d'un nouvel enjeu : la maîtrise **l'étalement urbain**. Pour se faire, le SCoT souhaite passer par la réalisation de plusieurs objectifs :

- Promouvoir des nouveaux types d'habitat, entre logement collectif et logement individuel : l'habitat intermédiaire
- Favoriser le développement des secteurs bien desservis par les transports en commun
- Favoriser le renouvellement urbain
- Maîtriser l'urbanisation des communes faiblement desservies

Ainsi, plusieurs secteurs sont définis sur l'ensemble du territoire pour l'urbanisation future, c'est le cas des pôles préférentiels d'urbanisation.

1. La création d'un pôle préférentiel d'urbanisation à Drumettaz-Clarafond

Les pôles préférentiels d'urbanisation sont des secteurs qui ont été repérés comme disponibles, réservés à l'urbanisation future dans les anciens POS. Ce sont des secteurs qui répondent à cinq logiques :

- Des secteurs desservis en 20 min maximum par les transports en commun
- Des secteurs de développement stratégique pour les communes
- Pôle de service, d'équipements publics et de commerces
- Des secteurs de renouvellement susceptibles d'être densifiés
- Des secteurs de développement des bassins de vie

Nous allons nous intéresser principalement au pôle préférentiel sur la commune de Drumettaz-Clarafond, situé dans la communauté d'agglomération du Lac du Bourget : Grand Lac.

Ce terrain de **50ha** est situé sur les coteaux de Marlioz. Il est inscrit en zone à urbaniser dans le PLU de la commune.



Figure 1 Photographie du terrain

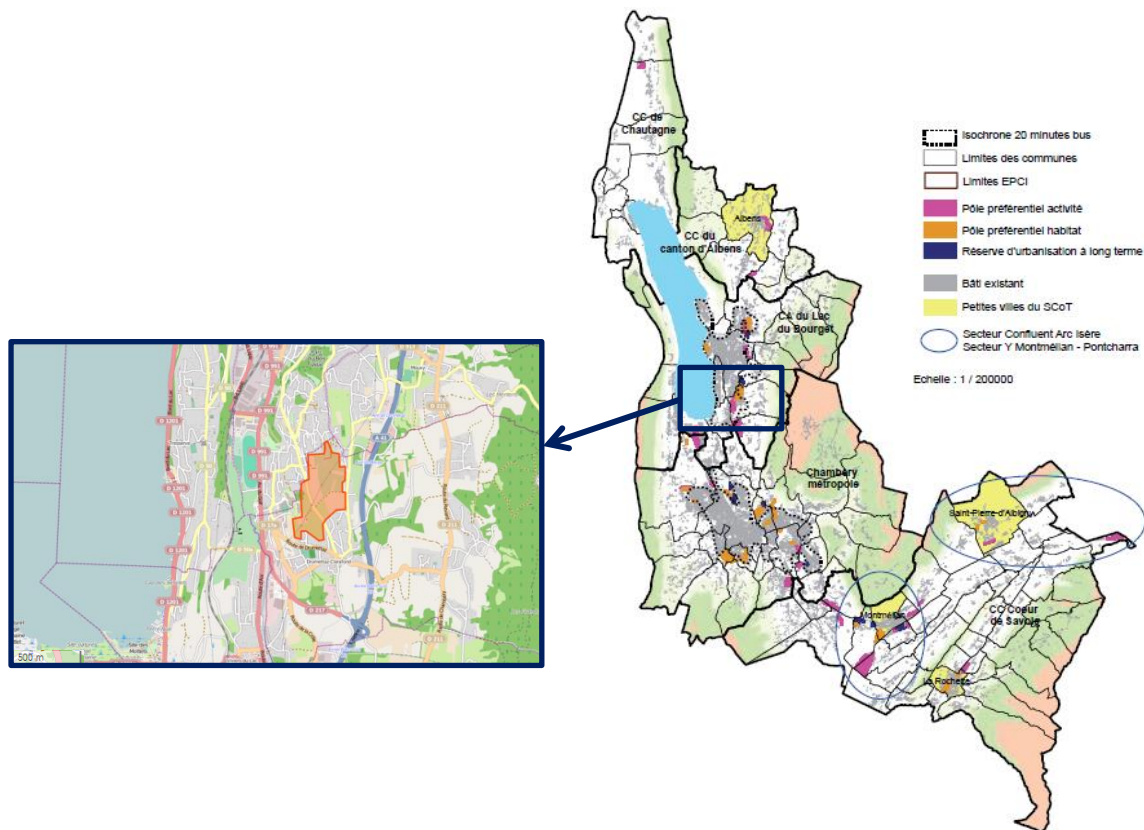


Figure 2 Situation géographique du terrain - Source : SCoT Métropole Savoie et OpenstreetMap

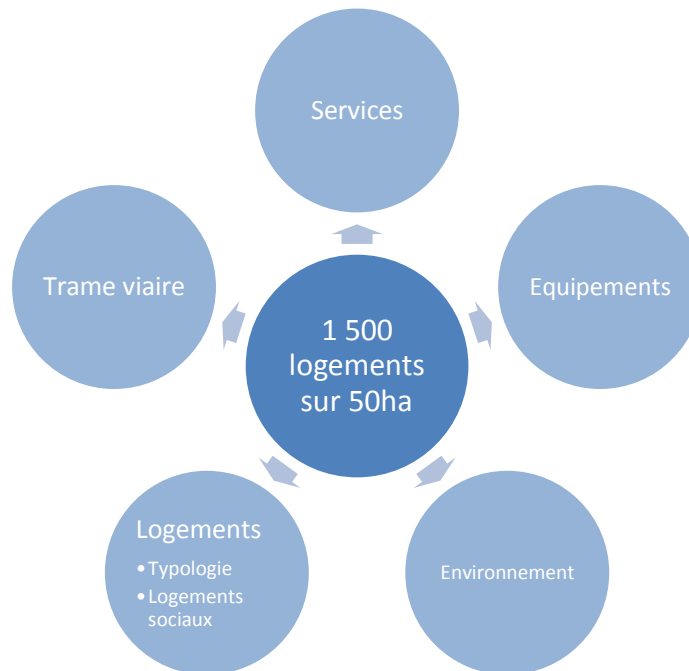
2. Un pôle à l'échelle de l'intercommunalité

Une des difficultés de mise en œuvre opérationnelle des pôles préférentiels à vocation d'habitat relèvent de leur échelle. En effet, ce sont des secteurs stratégiques à l'échelle de la **commune** mais qui répondent, pour la plupart d'entre eux, à des besoins de logements à l'échelle de l'**intercommunalité**.

La commune de Drumettaz-Clarafond comporte environ 2500 habitants, pour 1050 logements en 2009. La construction de 1500 nouveaux logements impliquerait l'arrivée de 3375 habitants, ce qui doublerait la population de la commune. En effet, selon le SCoT de Métropole Savoie, il faudra retenir 2,25 personnes par logement en 2020 pour l'ensemble du territoire. La communauté d'agglomération du Lac du Bourget comporte quant à elle plus de 57 000 habitants en 2012.

Il faudra alors prendre en compte des chiffres se basant sur une population et des logements intercommunaux, tout en se souciant de l'intégration du pôle au sein de la commune.

II. Qu'implique la création de 1500 logements ?



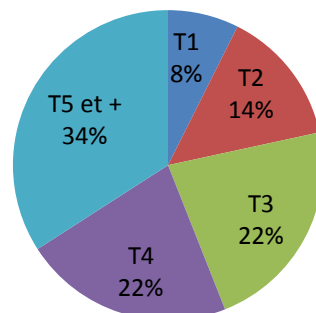
Graphique 1 Carte mentale

1. Les logements

a. La typologie

Afin de satisfaire au mieux les demandes, il est nécessaire de s'intéresser à la typologie des logements. En 2012, les logements sur l'intercommunalité du Lac du Bourget étaient ainsi répartis :

Typologie des logements



Graphique 2 Répartition de la typologie des logements à Grand Lac - Source : INSEE

Pour 1500 logements, cela correspond à 111 T1, 213 T2, 336 T3, 329 T4 et 511 T5 et plus.

La typologie apporte une diversité dans l'habitat, tant par les personnes accueillies que par l'architecture. En effet, le pôle se devra d'accueillir aussi bien des personnes seules que des familles nombreuses.

b. L'habitat intermédiaire

L'implantation de 1500 logements sur un terrain de 50ha nécessite d'avoir un habitat d'une certaine densité, proche de l'habitat collectif. Cependant, le terrain est entouré majoritairement de logements pavillonnaires. Afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux à leur environnement, il faut trouver un intermédiaire entre logement individuel et logement collectif : c'est le cas de **l'habitat intermédiaire**, ou habitat individuel dense. Celui-ci concilie la densité et la qualité de vie. En effet, il possède la densité du petit collectif, tout en ayant les avantages des maisons individuelles : une hauteur limitée (maximum R+3), des entrées indépendantes et des terrasses ou jardins privatifs. Ce type d'habitat permet également de construire des logements aux surfaces généreuses. De plus, cet habitat est porteur de **diversité** urbaine. Deux types d'habitat intermédiaires vont être intégrés au pôle : les maisons superposées et les maisons en bande.

Les maisons superposées

Les maisons superposées regroupent des logements sur plusieurs étages : les logements peuvent avoir un étage chacun, ou encore s'imbriquer en duplex. Le logement situé en rez-de-chaussée possède généralement un jardin privatif. Ce type d'habitat permet également de construire des petits appartements de type T1, pouvant bénéficier des avantages des logements individuels.



Figure 3 Maisons superposées - Source : CERTU

Les maisons en bande



Figure 4 Maisons en bande - Source : CERTU

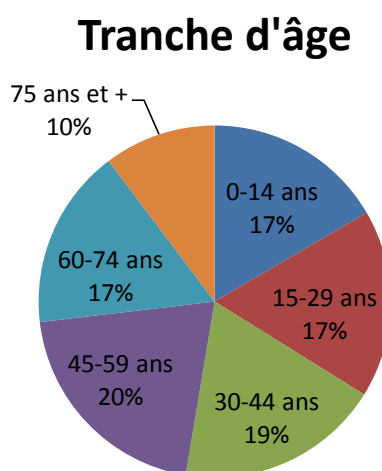
Les maisons en bande sont des maisons, constituées d'un seul logement, collées entre elles. Chaque maison possède son propre jardin, et généralement une petite cour à l'avant, permettant de garer son véhicule.

c. La mixité sociale

Tout projet d'aménagement dans le territoire de Métropole Savoie doit désormais comporter un minimum de **20% de logements sociaux**, ce qui équivaut à la construction de 300 logements dans le pôle. Ceux-ci seront répartis dans le terrain, mélangés aux autres logements afin de créer une cohésion et une réelle mixité sociale. La typologie des logements sociaux sera répartie de la même manière que les autres logements. En effet, les logements sociaux peuvent aussi bien répondre à des besoins de personnes seules (T1 ou T2), comme de jeunes travailleurs, des travailleurs migrants, qu'à des besoins de familles nombreuses (T5 ou plus).

2. Un pôle multigénérationnel

L'arrivée de 3375 nouveaux habitants dans une petite commune implique l'installation de nouveaux équipements, la mise en place de nouveaux services. Pour répondre au mieux aux besoins des habitants, il est important de savoir qui seront les nouveaux usagers. Selon les données de l'INSEE de 2012, les habitants étaient répartis ainsi, par tranches d'âge, dans l'intercommunalité du Lac du Bourget :



Graphique 3 Répartition des tranches d'âge à Grand Lac - Source : INSEE

Cela équivaut donc à 560 habitants de 0-14 ans, 583 de 15-29 ans, 634 de 30-44 ans, 691 de 45-59 ans, 560 de 60-74 ans et 347 de 75 ans et plus. Le pôle devra alors aussi bien répondre à l'accueil et l'éducation des jeunes enfants, qu'à l'accueil de personnes âgées.

a. L'accueil et l'éducation des jeunes enfants

La crèche

La commune de Drumettaz-Clarafond possède une crèche, capable d'accueillir 19 enfants. La commune d'Aix les Bains possède plusieurs crèches, dont une située à proximité du terrain, capable d'accueillir 20 enfants. Cependant, la capacité d'accueil de ces crèches ne suffira pas. Il est donc nécessaire d'en implanter une nouvelle au cœur du pôle. Une **crèche parentale** sera construite, dans le but d'intégrer toutes les générations dans ce projet. Cette crèche, d'une capacité d'accueil de 20 places, sera gérée par une association de parents. Ceux-ci participeront à la vie de la crèche et partageront la responsabilité dans le cadre d'une éducation avec une équipe de professionnels

(auxiliaires de puériculture, éducateurs de jeunes enfants,...). De plus, l'implication des parents, entre vie de famille et collectivité permettra aux enfants de s'éveiller et de s'épanouir.

L'école

Drumettaz-Clarafond possède une école élémentaire, capable d'accueillir 147 élèves. En vue du nombre d'enfants arrivants, il est donc nécessaire d'en intégrer une nouvelle. Cette école pourra accueillir une centaine d'élèves. Elle disposera d'une cour de récréation où les enfants pourront s'amuser.

Le collège et le lycée

Le terrain d'étude est situé juste à côté du collège Marlioz et du lycée Marlioz. Afin d'accueillir les nouveaux élèves, ces établissements scolaires verront des classes supplémentaires se créer. Un agrandissement serait envisageable.

b. L'accueil des personnes âgées

Le nombre de personnes âgées augmente chaque année. Nous devons donc répondre à leurs besoins spécifiques, en leur proposant une solution entre leur état d'autonomie et de dépendance. Pour cela, un **quartier résidentiel** leur sera dédié. Ce quartier sera constitué de plusieurs maisons en bande, de typologie T3 ou T4, réservées aux personnes plus indépendantes et de deux résidences, comportant des appartements de type T1 et T2, réservées aux personnes ayant besoin de plus d'attention. Ces résidences comporteront des pièces de vie communes à tous les habitants du quartier, afin que ceux-ci puissent se retrouver, échanger, disposer d'animations. Ces dispositifs permettent de lutter contre l'isolement, favoriser le maintien de l'autonomie. Les logements disposeront également d'entrées sécurisées. Ils seront situés à proximité des services et des commerces du pôle.

c. Les commerces de proximité

Avec l'arrivée des nouveaux habitants, le quartier aura besoin de commerces. Une supérette ainsi que cinq autres commerces de proximité, tels qu'une boulangerie, une pharmacie, un café, une banque ou encore un cabinet de médecin, seront implantés au cœur du pôle. Ces commerces joueront un rôle essentiel dans la vie du quartier : ils seront un lieu de rencontre entre tous les habitants, ils répondront à leurs besoins quotidiens et ils permettront le développement économique du pôle.

Pour leurs besoins plus conséquents, deux grandes surfaces se trouvent à proximité : le centre commercial E-Leclerc à 1,5km et un Géant Casino à 2km.

d. Des espaces publics

La place

Située au cœur du pôle, la place du quartier sera un autre lieu de rencontre et d'échange entre tous les habitants. Drumettaz-Clarafond ne possédant pas de marché, la place sera également la nouvelle place du marché de la commune. En créer un à cet endroit permettra au pôle de s'intégrer dans la

commune. En effet, les habitants des quartiers aux alentours pourront venir faire leurs courses et ainsi rencontrer leurs nouveaux voisins.

Le city-stade

Les jeunes auront un espace réservé pour se divertir, faire du sport et se retrouver : un terrain multisports. Ce lieu leur permettra de pratiquer des sports tels que le basket ou encore le football, mais il leur permettra surtout de partager des activités, en plein air.



Figure 5 Terrain multisports - Source : terrain-multisports.com

3. L'environnement

La construction de 1500 nouveaux logements ne sera pas sans conséquences pour l'environnement. Il convient alors d'essayer de le préserver au mieux.

a. Préservation de la trame verte et bleue

Le terrain possède des espaces arborés comme le montre la carte ci-dessous. Ces espaces seront donc conservés, et mis en valeur. Les logements seront implantés autour, pour respecter au mieux la nature. Un petit ruisseau traverse également le terrain, il est cependant situé à côté d'un chemin qu'il sera nécessaire d'exploiter afin de créer une route. Pour préserver au mieux ce cours d'eau, la route sera construite à une distance raisonnable.



Légende :



Zones naturelles



Figure 6 Cours d'eau traversant le terrain

b. Des habitats respectueux de l'environnement

Dans un souci de préservation de l'environnement, mais également dans une vision d'avenir, les logements devront être à basse consommation, en respectant les points suivants :

- Une isolation optimisée
- L'utilisation d'énergies renouvelables

La construction d'habitat intermédiaire est déjà une étape vers cette voie. En effet, les logements regroupés permettent de réduire les échanges thermiques et les échanges d'air vers l'extérieur. Le pôle tendra donc vers un modèle d'éco-quartier, respectant les principes du développement durable. En plus des jardins, de nouveaux espaces verts orneront le quartier.

4. Les transports

Les futurs habitants devront pouvoir circuler librement dans le terrain, mais également circuler et être en liaison avec les alentours.

a. Un terrain multimodal

Le terrain est situé à proximité de tous modes de transports. En effet, il se situe à 6km de l'aéroport de Chambéry-Savoie. En période hivernale, celui-ci permet des liaisons vers le Royaume-Uni et les Pays-Bas notamment.

Trois gares se trouvent aux alentours : la gare d'Aix-les-Bains Le Revard à 3km, la gare du Viviers du Lac à 4km et la gare de Chambéry à 10km.

Par ailleurs, le pôle est proche de l'autoroute A41, reliant Grenoble à Genève. En effet, seulement 2,3km séparent le terrain de l'échangeur d'autoroute Aix-les-Bains Sud.

Ce pôle est dans l'isochrone des 20min desservis en bus depuis le centre-ville. En effet, le réseau de transports en commun de la communauté d'agglomération du Lac du Bourget, Ondéa, possède des lignes de bus desservant la périphérie du terrain. Cependant, aucun ne le traverse. Il est donc nécessaire d'étendre une ligne, notamment pour inciter les habitants à favoriser le mode de transports en commun.

b. La trame viaire

Le terrain est traversé par une route seulement : la route des Terrailleurs. Afin de circuler librement dans le terrain et afin que chacun puisse accéder à son logement, d'autres routes devront être construites. En plus de la route des Terrailleurs, une deuxième route principale verra le jour. Elle s'implantera sur le chemin déjà existant, reliant la route du Biolay au chemin des Vignes.



Légende :
— Route

Figure 8 Représentation de la trame viaire
- Source : Géoportail et Illustrator

c. Les pistes cyclables

Les routes construites seront toutes dotées de pistes cyclables. Le vélo est aujourd'hui une solution pour lutter contre la pollution automobile, avec la diminution de rejet de gaz à effet de serre. Ce moyen de transport permet également de fluidifier le trafic routier. Enfin, le vélo est générateur d'activité physique.

d. Les stationnements

Selon le PLU, chaque logement doit disposer de 1,5 places de parking. Concernant les commerces et les services, une place de parking pour 20m² de surface doit être construite. Chaque stationnement aura les dimensions suivantes : 2,5m de large pour 5,5m de longueur.

Plusieurs types de stationnement seront présents dans le pôle : certaines places seront installées le long de la voirie ; de nombreux parking seront aménagés ; certains logements disposeront de places privées dans leur cour.

III. Présentation détaillée du projet



Figure 9 Représentation du pôle aménagé - Source : Géoportail et Illustrator

Le cœur du quartier

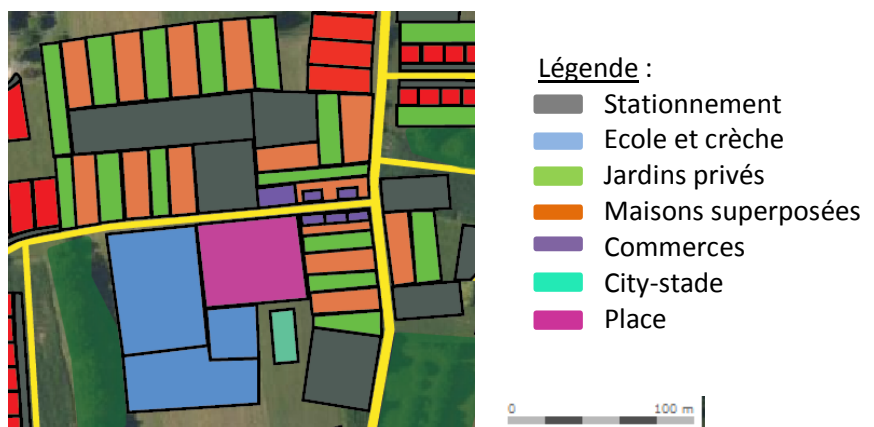


Figure 10 Représentation du coeur du quartier - Source : Géoportail et Illustrator

Le cœur du quartier sera articulé autour de la place. Il comportera :

- l'école, la crèche et leur cour de récréation
- les commerces et services d'une superficie de 100m² chacun, une supérette de 200m². Les commerces se trouveront en rez-de-chaussée de maisons superposées. A l'étage, se trouveront des logements de type T1 (30m²), T2 (46m²) ou encore T3 (60m²), avec leurs entrées indépendantes
- le city-stade
- des places de stationnement (parking), répondant aux besoins des commerces et des logements
- des maisons superposées, de type T1, T2 et T3, comme ceux proposés au-dessus des commerces
- des jardins privés, réservés aux résidents des logements



Figure 11 Exemple de commerce avec logements - Source : CERTU

Quartier résidentiel dédié aux personnes âgées

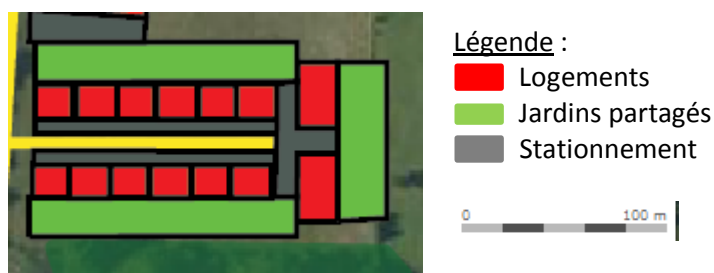


Figure 12 Représentation du quartier pour seniors - Source : Géoportail et Illustrator

Ce quartier sera composé de maisons en bandes, de type T3 d'une superficie d'environ 60m² et de type T4 d'une superficie d'environ 75m². Ces logements permettront aux personnes âgées de pouvoir accueillir leur famille avec les chambres supplémentaires.

Les résidences seront composées de 6 appartements de type T2 d'environ 40m² (4 à l'étage et 2 au RDC), et plusieurs pièces communes, comme des salles de restauration, ou d'échange.

Tous les jardins du quartier seront ouverts aux résidents.

Les maisons en bande



Figure 13 Représentation d'une maison en bande -
Source : Géoportail et Illustrator

Plusieurs sites seront composés de maisons en bande, allant du R+1 (rez-de-chaussée plus un étage) au R+2. Celles-ci offriront des logements de type T3, T4, T5 ou encore plus. Chaque maison possèdera un jardin privé, allant de 70m² à 140m².

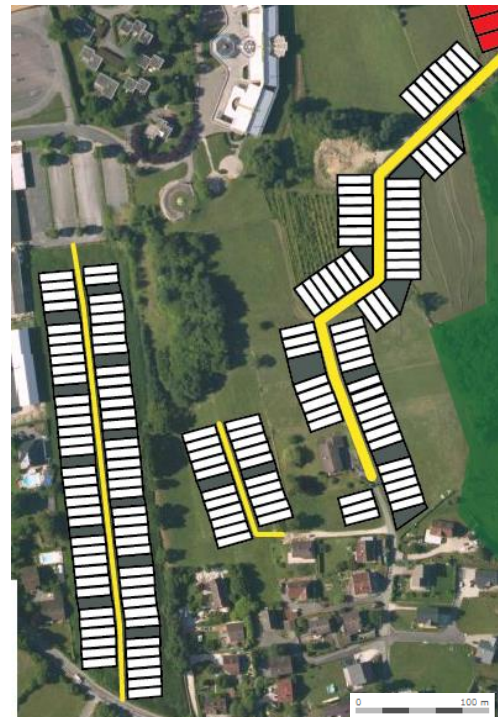


Figure 14 Représentation des maisons en bande
- Source : Géoportail et Illustrator



Figure 16 Maisons en bande - Source : CERTU



Figure 15 Disposition intérieure d'une
maison en bande - Source : CERTU

La représentation sur Illustrator comprend la maison, son jardin et son avant-cour (comme encadré sur la figure 15).

Les maisons superposées

Plusieurs types de maisons superposées seront proposés, afin de varier au plus l'architecture. Certaines maisons seront composées d'un logement par étage, allant du T1 au T5, d'autres proposeront des logements en duplex. Ces maisons pourront aller jusqu'au R+3.



Figure 17 Représentation de maisons superposées
– Source : Géoportail et Illustrator



Figure 18 Plan de maisons superposées



Figure 19 Représentation de maisons en bande –
Source : Géoportail et Illustrator



Figure 20 Plan d'une maison superposée -
Source : CERTU

Chaque maison superposée, dans les représentations, est composée de la maison, le jardin et l'avant-cour (comme encadré sur les figures 18 et 20).

Conclusion

La création de 1 500 logements, l'arrivée de 3375 nouveaux habitants sur un terrain de 50ha présente de nombreuses contraintes. Afin de concilier au mieux la densité et la qualité de vie que demande ce projet, l'habitat intermédiaire sera privilégié. Celui-ci permet aux habitants de disposer d'entrées privées, de jardins ou de terrasses, de grandes surfaces de logement. Dans une commune à dominante pavillonnaire, celui-ci permettra également l'intégration du pôle dans le reste de la commune.

Les nouveaux habitants auront des besoins spécifiques qu'il est nécessaire de leur apporter comme l'accès à l'éducation avec la construction d'une école, ou encore l'accès aux commerces pour leurs besoins quotidiens.

Ce pôle sera le lieu de rencontre et d'échange entre toutes les générations mais également entre toutes les classes sociales. Les habitants disposeront de lieux de vie communs, avec par exemple la création d'une place ou d'un city-stade.

Enfin, ce pôle devra s'intégrer au mieux dans l'environnement, et devra également le préserver. Il s'inscrira dans la dynamique des éco-quartiers, avec des logements à basse consommation, la création d'espaces verts et la préservation des espaces naturels déjà présents.

Bibliographie

Ouvrages

CERTU, *Pour un habitat dense individualisé*. 2009. 239p.

Maison de l'architecture de Haute-Normandie, *Habiter aujourd'hui, concilier densité et qualité de vie*. 2011. 60p.

Ouvrage électronique

Métropole Savoie, *SCoT Métropole Savoie, j'ai 10 ans !* Juin 2015.

Centre national des centres commerciaux, *Quel avenir pour le commerce de proximité dans les quartiers ?* Juin 2013. http://www.cdcf.com/ressources/DOCUMENTS/Etude_Commerce-dans-les-quartiers.pdf

Union sociale pour l'habitat, PUCA, *Entre individuel et collectif : l'habitat intermédiaire*. Juillet 2010. http://www.arcad-ca.fr/documents/HabitatInterm%C3%A9diaire_USHetPUCA_201007.pdf

Agence d'urbanisme et de développement intercommunal de l'agglomération rennaise, *Entre maison et appartement : l'habitat intermédiaire*. Décembre 2008. http://www.audiar.org/sites/default/files/documents/editeur/etudes/fu_hab_intermediaire.pdf

Conseil général de l'Ain, « Haissor », *un projet innovant d'habitat et de services pour les séniors*, 17 juin 2014, http://www.ain.fr/upload/docs/application/pdf/2014-06/dp_haissor_17_juin_2014.pdf

Texte d'urbanisme

Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 21 juin 2005, modification approuvée le 14 décembre 2013.

Plan Local d'Urbanisme de Drumettaz-Clarafond, approuvé le 03 juillet 2013.

Sites web

INSEE EPCI Lac du Bourget [Consulté le 18 février 2016]. http://www.insee.fr/fr/themes/dossier_complet.asp?codgeo=EPCI-247300049

Allo-Crèche [Consulté le 12 mai 2016]. <http://allocreche.fr/faq/creer-creche/>

Index des sigles

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

POS : Plan d'Occupation des Sols

PLU : Plan Local d'Urbanisme

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

RDC : Rez-De-Chaussée

Annexes

Fiche de lecture 1 :

Références bibliographiques :

Pour un habitat dense individualisé

Auteur : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques.

Date de publication : 2009

Nombre de pages : 239p.

Résumé :

L'habitat intermédiaire concilie « le rêve pavillonnaire » et les nouveaux besoins. En effet, il est nécessaire aujourd'hui de lutter contre l'étalement urbain, tout en conservant une forme d'habitat proche de l'individuel. La densité que génère ce type d'habitat permet de concentrer les besoins, et ainsi éviter une utilisation excessive de l'automobile. L'habitat intermédiaire laisse place à de multiples combinaisons architecturales, permettant de diversifier le tissu urbain. Ces logements s'implantent au cœur d'un quartier, qui devient un véritable lieu de vie et de partage. Les logements intermédiaires possèdent de nombreux avantages par rapport au logement collectif : des jardins privés, des superficies importantes, ce qui constitue un cadre de vie agréable.

Ce type d'habitat est propice à répondre aux enjeux du développement durable.

Cet ouvrage est composé de 20 exemples d'aménagements en France. Il présente toutes les caractéristiques que peuvent avoir ces logements. Il explique l'origine, l'intention et la construction de chaque projet.

Cet ouvrage m'a permis d'avoir des exemples concrets sur cette forme d'habitat. J'ai pu me baser sur ces exemples pour aménager le terrain.

Fiche de lecture 2 :

Références bibliographiques :

Habiter aujourd'hui, concilier densité et qualité de vie

Auteur : Maison de l'architecture de Haute-Normandie

Date de publication : 2011

Nombre de pages : 60p.

Résumé :

L'habitat individuel est synonyme de tranquillité, de nature. Ainsi de nombreuses personnes préfèrent ce type d'habitat. Cependant, il consomme des espaces naturels et agricoles, ce qui ouvre un débat par le Grenelle de l'Environnement. L'un des principaux enjeux actuels est de lutter contre l'étalement urbain. Il faut faire dense, tout en préservant l'intimité de chacun.

Ce type d'habitat permet de diversifier les formes architecturales, entre maisons superposées, en bande, accolées,... Il permet également d'avoir une bonne qualité de vie avec des espaces extérieurs pour tous.

Cet ouvrage présente également des exemples de réalisation.



POLYTECH[®]
TOURS

Département
Aménagement et Environnement

35 Allée Ferdinand de Lesseps
BP 30553
37205 Tours cedex 3

Sous la direction de :
Larribe Sébastien

Thollet Fanny

Projet individuel
Promotion 2015-2016

Création d'un pôle préférentiel d'habitat : construction de 1 500 logements sur un terrain de 50ha dans la commune de Drumettaz-Clarafond (73)

Résumé :

La croissance démographique est un fait mondial. Avec son agréable cadre de vie, le territoire de Métropole Savoie n'y échappe pas : il se prépare à accueillir 45 000 nouveaux habitants entre 2000 et 2020. Des secteurs sont alors définis en vue d'une urbanisation future, comme c'est le cas pour le pôle de Drumettaz-Clarafond. Le SCoT prévoit la construction de 1500 logements sur ce terrain de 50ha.

L'arrivée d'un tel nombre d'habitants nécessite une certaine organisation spatiale. Ce pôle devra allier densité et qualité de vie. Pour cela, l'implantation d'habitat intermédiaire est privilégiée. Ce type d'habitat, permet en effet de bénéficier des avantages des logements individuels comme une entrée indépendante, un jardin ou une terrasse privés, etc, tout en conciliant la densité du petit collectif. L'habitat intermédiaire permet également au nouveau quartier de se confondre dans le tissu urbain, puisque les habitations alentours sont principalement des logements pavillonnaires.

Le nouveau quartier devra également répondre aux besoins de ses habitants. Un réel lieu de vie sera au cœur du quartier, permettant à toutes les générations et toutes les classes sociales de se rencontrer. Il sera articulé autour d'une place. Les besoins en éducation seront satisfaits par la construction d'une crèche parentale et d'une école. Des commerces de proximité répondront aux besoins quotidiens. Un quartier résidentiel sera dédié aux besoins des seniors. Un terrain-multisport permettra également aux jeunes de se retrouver.

L'environnement sera également une préoccupation majeure. Les logements seront des logements à basse consommation, et nous veillerons à la conservation et la mise en valeur des espaces naturels déjà présents sur le site.

Mots-clés : Habitat intermédiaire, densité, qualité de vie, cohésion sociale, environnement

Localisation géographique : Auvergne Rhône-Alpes, Savoie, 73