

Sud Loire  
Beaujolais  
Nord-Isère  
La Dombes  
Ouest Lyonnais  
Rives du Rhône  
Val de Saône-Dombes  
Boucle du Rhône en Dauphiné  
Agglomération Lyonnaise  
Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain  
Roannais



Livret métropolitain inter-Scot - 2007

# Les Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise

*h*abitat & *f*ormes urbaines



En juillet 2006, les présidents des Scot de l'aire métropolitaine ont reconnu le principe d'une coresponsabilité du développement et de l'aménagement durable du territoire métropolitain au travers de leur adhésion au Chapitre commun des Scot. Ce document fondateur rend compte d'une vision partagée de l'évolution du territoire métropolitain. Cette vision se décline en six grands objectifs à poursuivre dans les orientations d'aménagement des Scot :

- une métropole accueillante,**
- une attractivité métropolitaine fondée sur un développement cohérent du réseau ferroviaire et de l'habitat,**
- une métropole nature qui protège et valorise son environnement,**
- une attractivité économique conçue sur la complémentarité,**
- une métropole ouverte sur les espaces régionaux, ses voies naturelles et sur le reste du monde,**
- une inscription dans une gouvernance métropolitaine renforcée.**

L'aire métropolitaine lyonnaise a connu et connaît encore des dynamiques démographiques très importantes notamment dans les territoires périurbains et ruraux. On attend entre 300 000 et 500 000 habitants supplémentaires sur la métropole lyonnaise à l'horizon 2030. Cette croissance ne pourra se faire de manière acceptable que si les politiques publiques se saisissent de la question de l'accueil de population dans des formes d'habitat à la fois plus économes de l'espace mais aussi qui répondent aux besoins et exigences des nouveaux habitants. L'accueil de ces nouveaux ménages doit tenir compte des bouleversements sociétaux de ces dernières décennies.

Sur la base du Chapitre commun, les Scot se sont donnés pour objectif de s'entendre sur un accueil de population plus solidaire. Ainsi, les agglomérations de Lyon, Saint-Etienne, Nord-Isère sont appelées à jouer un rôle plus important dans l'effort de construction dans un contexte de crise du logement d'ampleur nationale. Cette entente entre les Scot poursuit un double objectif. Le premier est de contenir la pression sur les territoires périurbains et ruraux vulnérables au regard de ces forts taux de croissance. Le second, qui découle du premier, est d'orienter de façon prioritaire la croissance démographique dans des secteurs desservis par les transports en commun et dotés d'équipements publics, limitant ainsi les coûts pour la collectivité et préservant les espaces naturels et agricoles.

# *p*ourquoi repenser le développement résidentiel ?

**L'habitat est une problématique centrale de la démarche inter-Scot au regard de sa participation au phénomène de métropolisation. La question des formes urbaines a fait l'objet d'ateliers et de visites visant à sensibiliser les élus sur la nécessité d'appréhender l'habitat comme une action d'aménagement à part entière du territoire métropolitain dont les incidences dépassent les limites communales.**

**Ce document récapitule les grands enjeux sous-jacents à la réalisation d'opérations d'habitat. Dans un premier temps, il propose un diagnostic du développement résidentiel sur l'ensemble des territoires de l'inter-Scot et met en évidence le poids de la maison individuelle dans la production de logements. Le document s'attache dans un second temps à mettre en lumière les évolutions sociétales qui réinterrogent la manière d'habiter et donc de construire. Le développement résidentiel à la vue des changements de mode de vie concourt ainsi à la préconisation d'un habitat économe, bien pensé, mieux intégré et moins consommateur d'espace.**

# Repenser l'habitat pour une gestion foncière raisonnée<sup>1</sup>

## Caractériser le développement résidentiel

La connaissance du développement résidentiel et sa localisation précise sur le territoire métropolitain permet de mieux comprendre les dynamiques de construction et d'identifier les inflexions nécessaires à une meilleure maîtrise de la ressource foncière. Les analyses menées par le Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon caractérisent les développements résidentiels récents. La base de données nationale des permis de construire Sitaldel<sup>2</sup> recense les « logements neufs commencés » par commune. Cette information disponible chaque année pour l'ensemble du territoire métropolitain permet de répartir les logements commencés en quatre catégories ayant des impacts très différents sur l'occupation du sol.

## Evaluer les densités pour estimer les surfaces occupées

Cette typologie réduite permet alors d'évaluer simplement la part des différentes catégories de logements dans le développement résidentiel. Elle permet d'approcher les surfaces urbanisées correspondantes et propose ainsi une densité résidentielle moyenne exprimée en nombre de logements par hectare. Ces densités brutes, qui incluent les voiries, les parties non construites et les éventuels espaces communs, doivent être envisagées comme des ordres de grandeur, uniquement valables pour les développements récents (depuis 15-20 ans).

L'analyse du parcellaire de nombreuses communes a conduit à retenir les valeurs de densité suivantes pour les quatre formes de développement résidentiel : 5 logements/hectare pour l'individuel « libre » (forme 1), 10 log/ha pour l'individuel « avec procédure » (forme 2, en majorité des lotissements pavillonnaires), 25 log/ha pour l'individuel « groupé » (forme 3) et environ 70 log/ha pour les logements collectifs (forme 4).



### Forme 1 Individuel « hors procédure »

Espace pavillonnaire produit individuellement « pour soi », sans procédure d'urbanisme

- Maintien du parcellaire existant
- Recours aux voies et chemins existants
- Absence quasi systématique d'espace public
- Hétérogénéité des constructions possibles
- Croissance progressive, projet par projet
- Absence de limites définies a priori

**5 log/ha**



**Forme 1** : l'individuel « libre » correspond à des maisons individuelles séparées construites hors lotissement ou zone d'aménagement concerté, donc en dehors de toute procédure d'urbanisme opérationnel.



### Forme 2

#### Individuel « avec procédure »

Espace de maisons individuelles obtenu avec une procédure d'urbanisme (lotissement ou Zac)

- Production d'un nouveau parcellaire +/- rationalisé suivant les conditions locales
- Création de voiries publiques ou semi-publiques
- Absence fréquente d'espace public autre que les voiries de desserte et « raquette » de retournement
- Absence de parcelle non-bâtie
- Unicité du programme : la maison individuelle
- Absence de lien urbain avec le reste de la commune
- Conception unitaire, avec une forme définitive et un aspect très homogène

**10 log/ha**



**Forme 2** : l'individuel « avec procédure » se réfère à des maisons individuelles séparées construites dans un lotissement (cas le plus fréquent) ou dans une zone d'aménagement concerté.



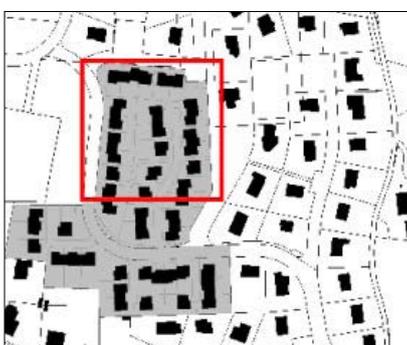
### Forme 3

#### Individuel « groupé »

Espace de maisons individuelles obtenu avec une procédure d'ensemble (terrains et bâtiments)

- Le nouveau parcellaire, les voiries et le bâti sont conçus à partir d'une procédure d'ensemble
- Création le plus souvent d'espaces hiérarchisés entre publics et privés
- La maison n'est plus au centre de la parcelle, les bâtiments sont le plus souvent accolés
- Possibilité de mixer les programmes (collectifs)
- Création d'un lien avec la commune sous la forme d'un chemin piéton
- Aspect homogène et répétitif

**25 log/ha**



**Forme 3** : l'individuel «groupé» correspond à des maisons individuelles ayant fait l'objet d'un seul dossier de permis de construire, qui sont le plus souvent accolées ou disposées en bande, mais qui peuvent être aussi isolées (cas peu fréquent hors des pôles urbains et que nous assimilons aux maisons accolées).



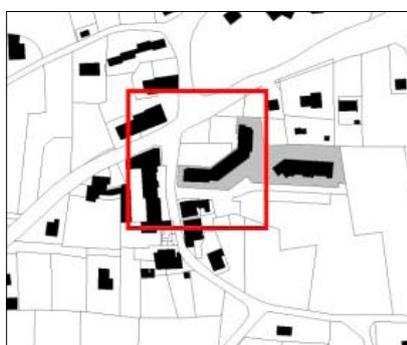
### Forme 4

#### Collectif

Immeuble(s) de logements collectifs sur sa parcelle

- Le terrain provient le plus souvent d'un regroupement de parcelles
- Programme complet : logements locatifs, accession, commerces en RdC,...
- Lien fort avec la structure urbaine de la commune car généralement situé au centre ou dans un pôle urbain
- Densité forte souvent peu apparente grâce à des dispositifs architecturaux

**70 log/ha**



**Forme 4** : la dernière catégorie est constituée de l'ensemble des logements collectifs.

Croisés avec le nombre des logements commencés selon les quatre formes issues de la base Sitadel, ces ratios estiment rapidement, et sous forme d'ordres de grandeur, la surface occupée par les développements résidentiels et la part de chaque forme dans cette occupation du sol. Notons que la méthode ne permet pas de localiser ces surfaces nouvellement urbanisées dans le territoire communal ni d'évaluer la part d'extension ou d'urbanisation à l'intérieur des tissus existants.

#### Les logements neufs en France : plus de la moitié en individuel libre

A l'échelle de la France métropolitaine, pour la période récente [2002-2006] qui nous servira de référence, cette analyse confirme et précise le phénomène maintenant avéré de la prédominance de la maison individuelle qui représente 60% des 1,7 millions de logements neufs commencés pendant ces cinq années.

L'individuel groupé (forme 3) représente 12% de l'ensemble des logements commencés. On compte 20% de maisons individuelles, la majorité (51%) étant construite selon la forme 1, c'est-à-dire hors procédure d'urbanisme opérationnel. En termes d'occupation du sol, l'importance de la forme 1 s'accroît avec 70% des surfaces nouvellement urbanisées. A l'échelle de la France, la densité moyenne des développements résidentiels s'élève à environ 11 logements/hectare.

<sup>1</sup> La présente partie du document est structurée autour d'une étude conduite par le Cete de Lyon pilotée par Dominique Déléaz et coordonnée par l'Agence d'urbanisme pour le développement de l'agglomération lyonnaise.

<sup>2</sup> Données publiques et non confidentielles, gérées et diffusées par les Directions régionales de l'Équipement.

### Caractéristiques du développement résidentiel de l'inter-Scot

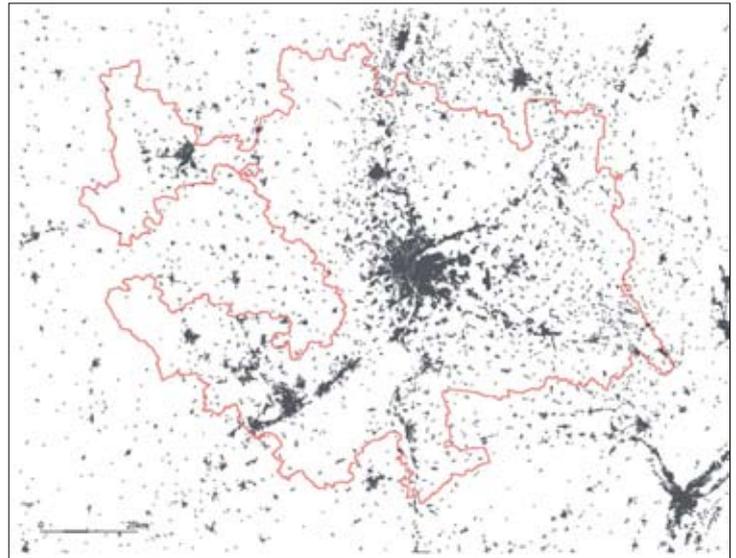
Pour le territoire de l'inter-Scot (11 Scot et 801 communes), les proportions sont sensiblement modifiées avec une répartition égale entre les logements collectifs et les maisons individuelles.

L'individuel groupé représente 10% des logements commencés, la maison individuelle avec procédure 15% (lotissement), et la moitié des maisons individuelles commencées le sont hors procédure, la forme la moins dense, qui représente donc les 2/3 de l'espace occupé par l'urbanisation résidentielle nouvelle.

Cette égale répartition pour la période 2002-2006 entre l'individuel et le collectif à l'échelle de l'inter-Scot ne se retrouve dans aucun des 11 territoires de Scot. Le mode de développement de ces territoires varie notablement et correspond à 4 types regroupant 1, 2 ou 4 Scot. Pour chaque type, la proportion de maisons individuelles est différente et la répartition selon les formes de logements varie.

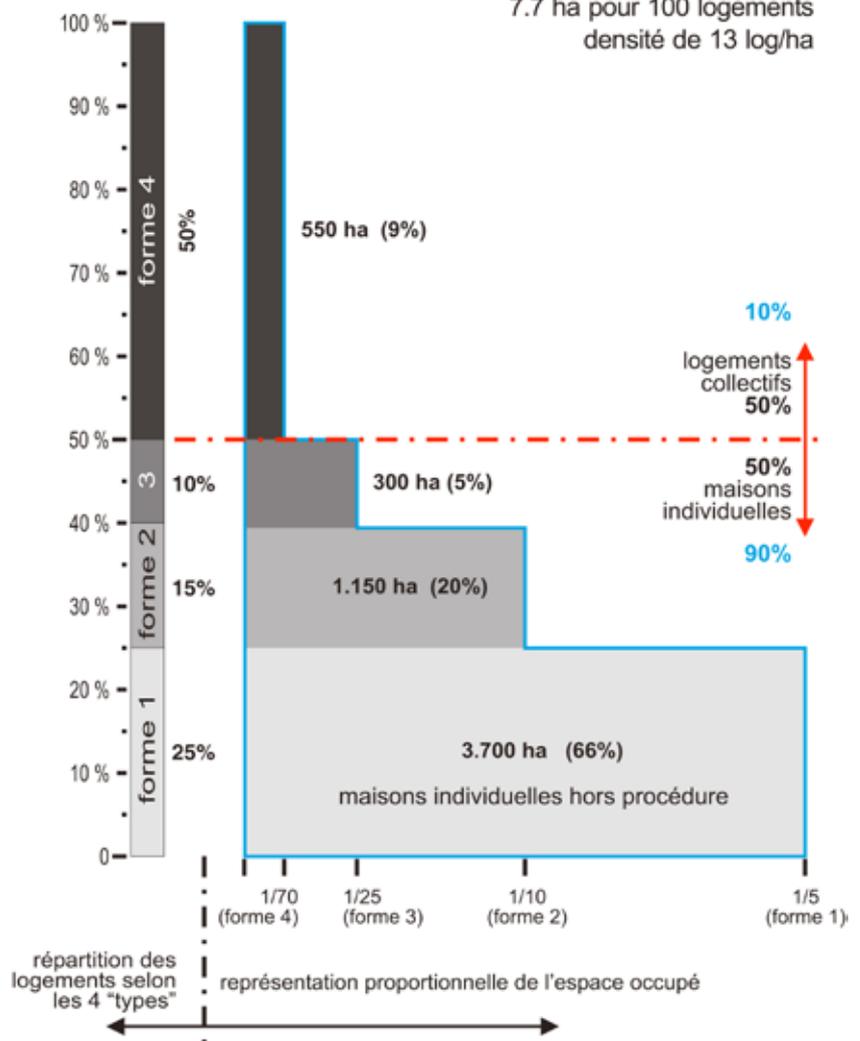
### Les territoires de l'inter-Scot

Source : Cete de Lyon, IGN BD carto



5.700 ha pour 74.000 logements

7.7 ha pour 100 logements  
densité de 13 log/ha



### Entre 2002 et 2006

74 000 logements neufs commencés

50% de maisons individuelles

10% d'individuel « groupé » (forme 3)

15% d'individuel « avec procédure » (forme 2)

25% d'individuel « hors procédure » (forme 1)

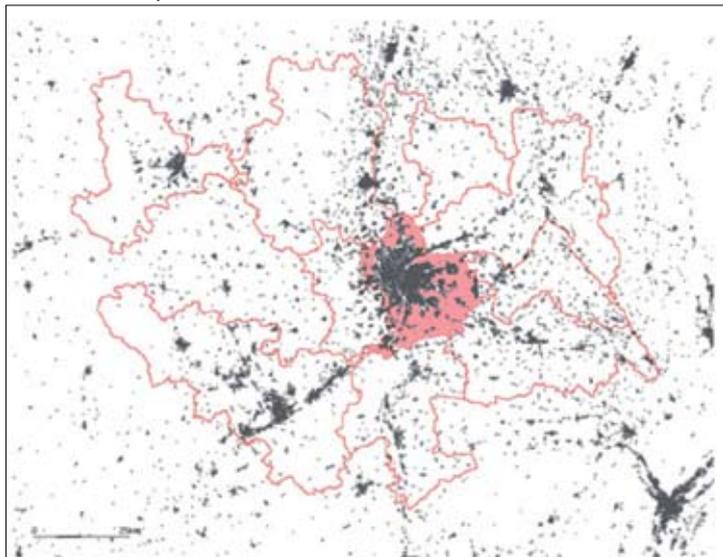
5 700 hectares « occupés »

7,7 ha pour 100 logements

densité de 13 log/ha

## Le territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise

Source : Cete de Lyon, IGN BD carto

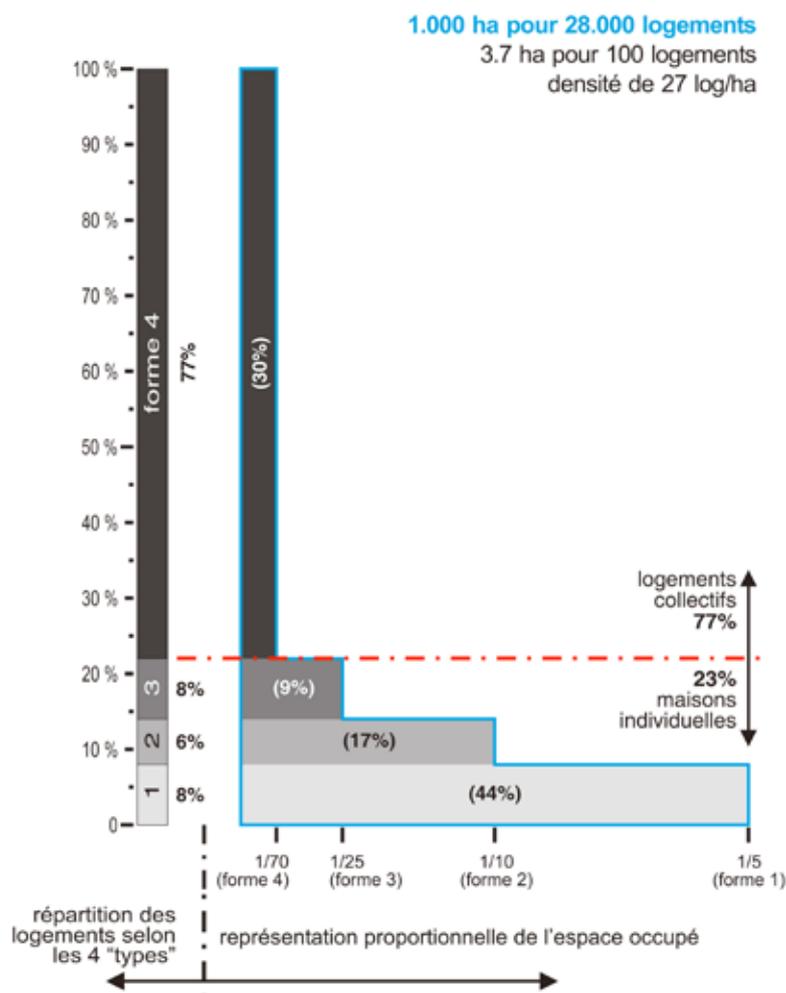


### Spécificités du Scot de l'agglomération lyonnaise

Le Scot de l'agglomération lyonnaise est le seul territoire qui construit majoritairement des logements collectifs (77% des logements commencés), les maisons individuelles se répartissant de manière identique entre les 3 formes possibles (entre 6 et 8%). La densité moyenne s'élève alors à 27 logements par hectare (proche de la densité de l'individuel groupé, forme 3).



Immeuble collectif à Vénissieux



### Entre 2002 et 2006

#### 28 000 logements neufs commencés

(soit 38% de la production de logements de l'inter-Scot)

77% de logements collectifs

23% de maisons individuelles

**8% d'individuel « groupé » (forme 3)**

6% d'individuel « avec procédure » (forme 2)

8% d'individuel « hors procédure » (forme 1)

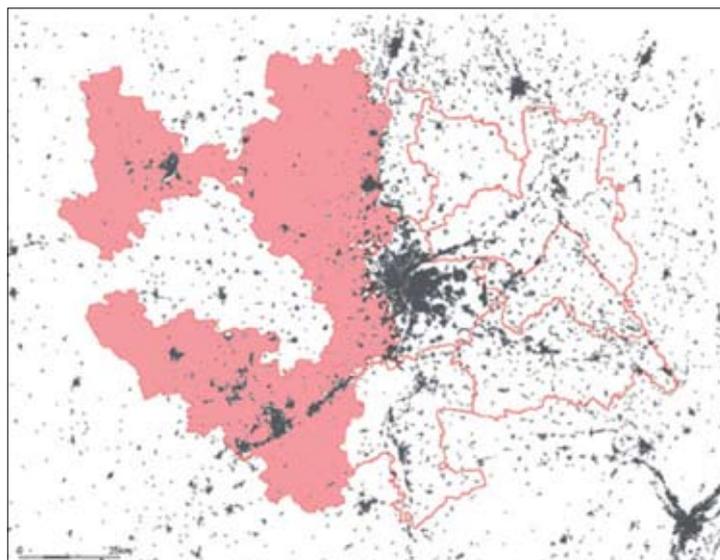
**1 000 hectares « occupés »**

3,7 ha pour 100 logements

**densité de 27 log/ha**

### Les Scot de l'Ouest

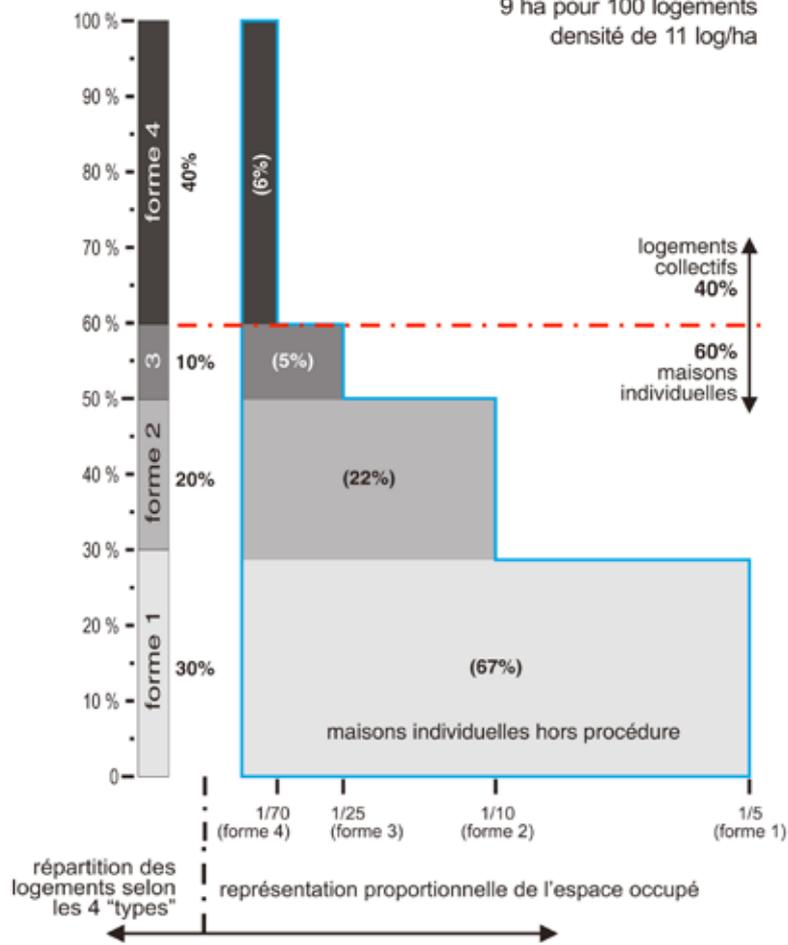
Les 4 territoires de l'Ouest connaissent un développement résidentiel très semblable à l'ensemble de la France (métropolitaine) avec 40% de logements collectifs, 10% d'individuel groupé, 20% d'individuel en lotissement, la moitié des maisons individuelles étant construites « hors procédure », ce qui correspond aux 2/3 de la surface occupée par l'urbanisation nouvelle. La densité moyenne est de 11 logements par hectare (proche de la densité de l'individuel avec procédure, forme 2).



Lotissement dans la plaine du Forez

2.000 ha pour 22.500 logements

9 ha pour 100 logements  
densité de 11 log/ha



### Entre 2002 et 2006

#### 22 500 logements neufs commencés

(soit 30% de la production de logements de l'inter-Scot)

60% de maisons individuelles

10% d'individuel « groupé » (forme 3)

20% d'individuel « avec procédure » (forme 2)

30% d'individuel « hors procédure » (forme 1)

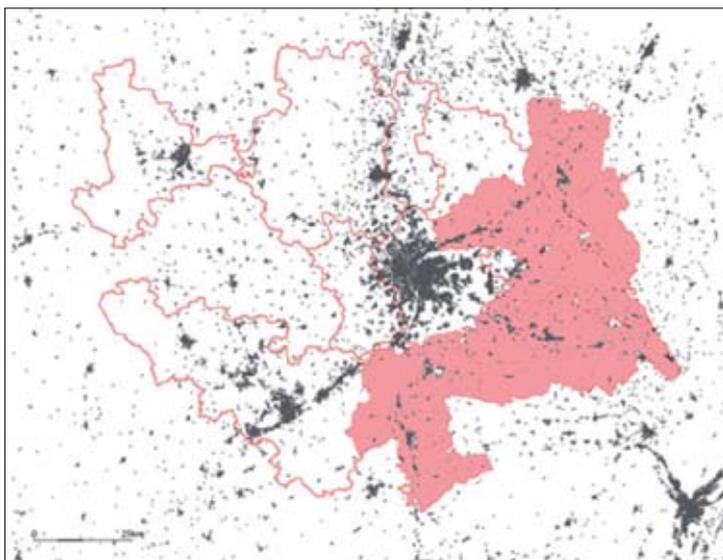
#### 2 000 hectares « occupés »

9 ha pour 100 logements

densité de 11 log/ha

Les Scot de l'Est : Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain,  
Boucle du Rhône en Dauphiné, Nord-Isère, Rives du Rhône

Source : Cete de Lyon, IGN BD carto

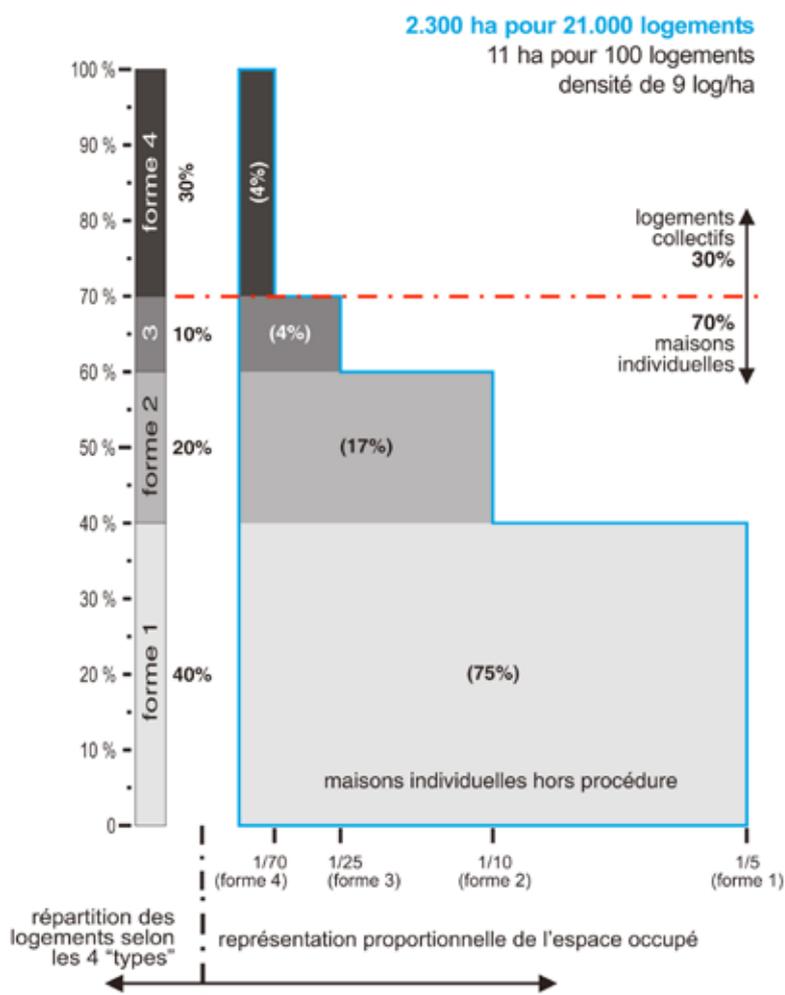


### Les Scot de l'Est

Dans les 4 territoires de l'Est, la proportion de logements collectifs baisse de 10 points, au profit de la maison individuelle « hors procédure » (forme 1) qui devient la forme de logement majoritaire avec 40% des logements commencés et 75% de la surface occupée. La densité baisse alors de manière notable avec 9 logements par hectares en moyenne.



Construction d'une maison « pour soi », dans le Pilat



### Entre 2002 et 2006

#### 21 000 logements neufs commencés

(soit 28% de la production de logements de l'inter-Scot)

70% de maisons individuelles

10% d'individuel « groupé » (forme 3)

20% d'individuel « avec procédure » (forme 2)

40% d'individuel « hors procédure » (forme 1)

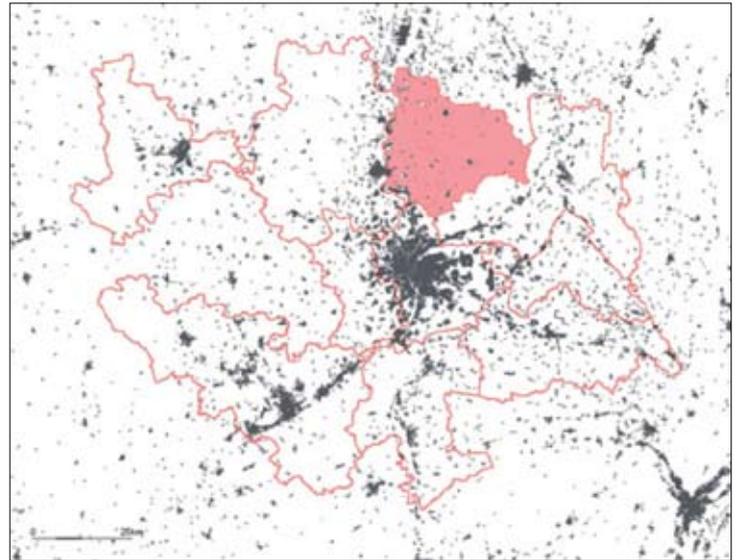
#### 2 300 hectares « occupés »

11 ha pour 100 logements

**densité de 9 log/ha**

### Les spécificités de la Dombes

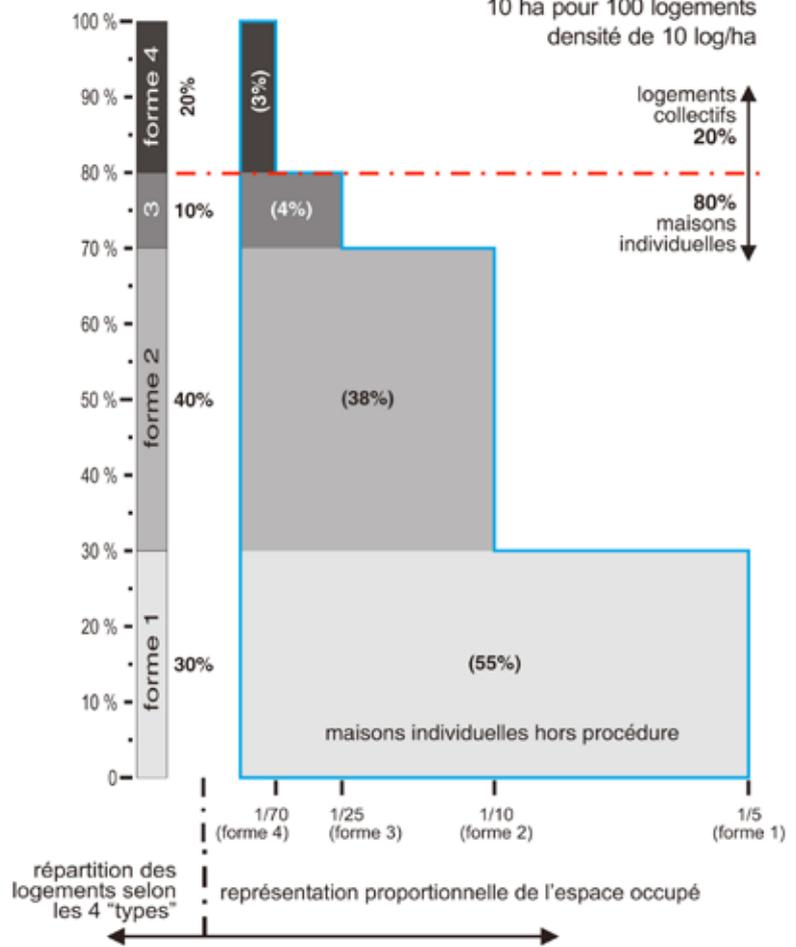
Enfin, les deux territoires de la Dombes présentent une proportion de logements collectifs encore plus faible (20%) et une part de maisons individuelles en lotissements très importante avec 40% des logements commencés : la densité moyenne est donc intermédiaire entre les Scot de l'Est et ceux de l'Ouest à 10 logements par hectare. Cela montre qu'il n'y a pas que la répartition individuel/collectif qui joue dans la densité globale, mais aussi les formes d'individuel.



Lotissement dans le Val de Saône

### 310 ha pour 3.000 logements

10 ha pour 100 logements  
densité de 10 log/ha



### Entre 2002 et 2006

#### 3 000 logements neufs commencés

(soit 4% de la production de logements de l'inter-Scot)

80% de maisons individuelles

10% d'individuel « groupé » (forme 3)

40% d'individuel « avec procédure » (forme 2)

30% d'individuel « hors procédure » (forme 1)

#### 310 hectares « occupés »

10 ha pour 100 logements

densité de 10 log/ha



10 % d'individuel groupé pour l'ensemble des Scot, exemple de maisons en bandes dans la Dombes.



Maison isolée dans le Pays viennois



Habitat individuel hors procédure dans le secteur du Val d'Ozon

**10 % d'individuel groupé : une valeur stable du développement résidentiel pour l'ensemble des Scot**

Dans ces 11 territoires, pour la période 2002-2006, la part d'individuel groupé est identique, autour de 10% des logements commencés.

Sauf pour les deux territoires de La Dombes, la maison individuelle construite hors procédure d'urbanisme (forme 1) représente la majorité des maisons individuelles commencées.

Ce mode de développement basé sur la forme 1 est celui des 801 communes de l'inter-Scot. Ces communes accueillent le quart des logements commencés de l'inter-Scot entre 2002 et 2006 et la moitié de la surface totale occupée.

Ce développement résidentiel sous la forme la moins dense se réalise le plus souvent sur un rythme faible, quelques maisons par an, et de manière diffuse, ce qui assure sa relative « invisibilité » sur le territoire.

## Repenser l'habitat pour répondre aux évolutions sociétales et aux aspirations individuelles

### Des logements adaptés...

Les politiques du logement doivent promouvoir un habitat répondant aux attentes à la fois individuelles et collectives des habitants dans leur diversité. Pour répondre aux aspirations des ménages, il convient de considérer les besoins individuels en lien avec les évolutions plus globales de la société actuelle.

### ... aux évolutions de la société

En effet, l'organisation familiale connaît de profondes modifications liées à la décohabitation tardive des jeunes, la fin de la cellule familiale dite « traditionnelle » et la recomposition familiale (séparation, divorce, famille recomposée...) ainsi que le développement de la multi-résidentialité (résidences secondaires, double résidence des actifs). L'allongement de la durée de vie et le prolongement de l'autonomie des personnes âgées entraînent des demandes de retour au centre (supposées répondre aux besoins de convivialité et de proximité des services) et nécessitent par conséquent une adaptation de l'offre à cette attente spécifique.

### ... aux changements comportementaux

L'évolution des aspirations individuelles n'est pas sans incidences sur les modes d'habiter. L'individualisation des comportements, l'accroissement du temps libre, le besoin d'associer nature et urbanité ainsi que les préoccupations environnementales émergentes sont autant d'éléments à prendre en compte dans la production de logements.

### ... aux besoins démographiques

L'attractivité résidentielle de l'agglomération lyonnaise engendre de fortes tensions sur la demande en logements. Sur l'aire métropolitaine lyonnaise, 15 000 à 16 000<sup>3</sup> logements sont construits par an. Tout indique que dans les années futures, les besoins seront supérieurs. Il faudrait mettre sur le marché entre 300 000 et 500 000 logements neufs d'ici 2030<sup>4</sup>.

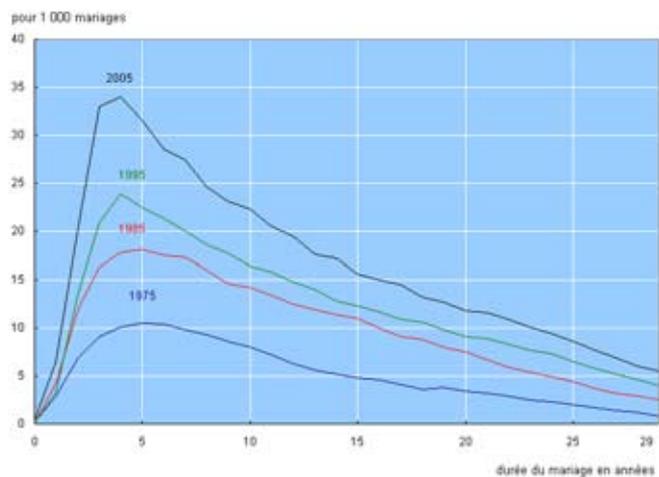
### ... et aux critères d'attractivité résidentielle

Certes, les caractéristiques des logements sont essentielles pour l'attrac-

tivité résidentielle des territoires mais la qualité des cadres de vie qui les accueillent reste déterminante<sup>5</sup>. Le choix de localisation des ménages est en effet essentiellement conditionné par les potentialités du cadre de vie. La présence de commerces et services de proximité, le calme du quartier, la sécurité et la desserte en transports en commun sont des critères incontestables d'attractivité résidentielle. C'est donc sur cette structure d'équipements, de services et sur le réseau de transports collectifs urbains que doit s'appuyer la croissance démographique.

Taux de divorce selon la durée du mariage et l'année du divorce en France métropolitaine

Source : Insee bilan démographique



### Aujourd'hui,

pour loger  
6 personnes,  
il faut 2 logements

### Demain,

pour loger  
8 personnes,  
il faudra 4 logements

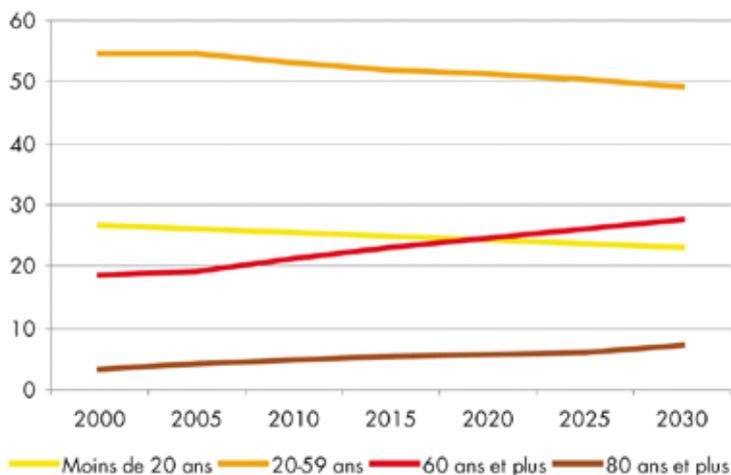


Schématisme de phénomènes de desserement des ménages

Source : Agence d'urbanisme et Rives du Rhône

Projection de la structure par âge de la population de l'aire métropolitaine lyonnaise entre 2000 et 2030 ( en % )

Source : RGP - Omphale /Insee



La population de l'aire métropolitaine serait portée à un chiffre supérieur à 3 000 000 d'habitants en 2030, d'après les projections réalisées. Dans le même temps, les ambitions démographiques des dix Scot confirment une volonté d'accueil de population nouvelle (voir carte ci-dessous).

Source : rencontre des présidents de l'inter-Scot, 14 décembre 2006

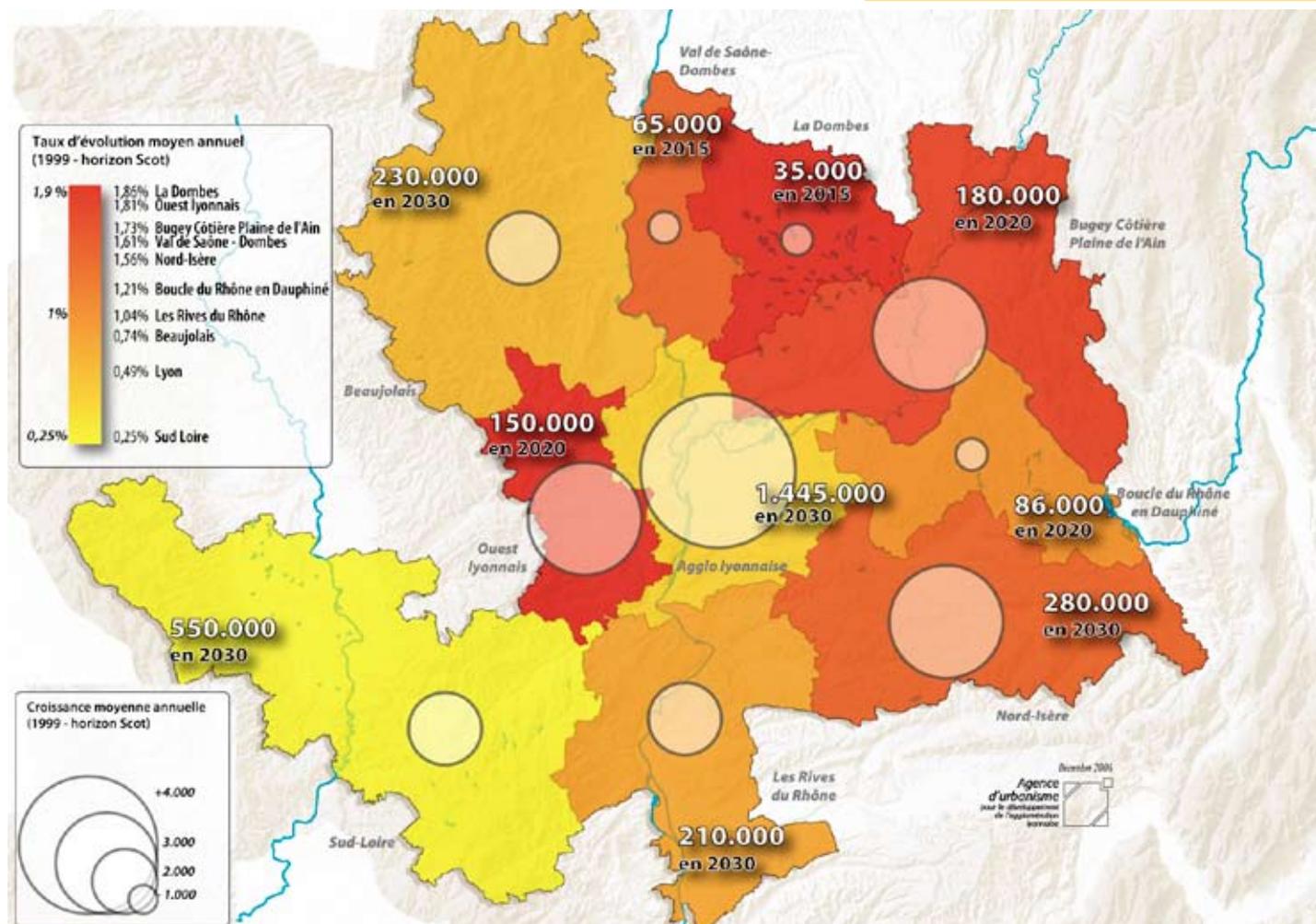
Les besoins en logements sont d'autant plus difficiles à satisfaire qu'ils s'opèrent dans un contexte de très forte progression des coûts du foncier et de l'immobilier.

Ces éléments sont autant de raisons nécessitant de repenser l'approche de conception du logement, mais également de revisiter la forme de l'habitat traditionnel pour mieux répondre à ces nouvelles aspirations. Diversifiées, créatives, ces nouvelles formes urbaines pourraient satisfaire la demande en logements.

<sup>3</sup> source : données Sitadel (DRE Rhône-Alpes) moyenne annuelle 2004-2006

<sup>4</sup> en considérant les besoins de la population actuelle évoqués (reconstruction, logements vacants, logements occasionnels, résidences secondaires, nouveaux ménages liés à la décohabitation et à la recomposition des familles) et ceux de la population future attendue (migrations résidentielles, naissances).

<sup>5</sup> «Etude sur l'attractivité résidentielle dans le territoire du Scot de l'agglomération lyonnaise» menée par l'Institut Fournier et l'Observatoire Social de Lyon, 2004, Grand Lyon, DDE du Rhône et Sepal.





# *O*rientations communes pour construire autrement l'habitat

**Cette deuxième partie est consacrée aux orientations partagées par les Scot pour construire d'une autre manière et propose des actions à conduire dans le cadre de la mise en cohérence des politiques publiques en matière d'habitat.**

**L'enjeu est de développer des formes urbaines alliant les qualités de l'habitat individuel et du collectif. La proposition est celle d'un « habitat groupé » qui, tout en reprenant un certain nombre d'avantages inhérents à la maison individuelle, permet l'organisation de logements autour d'espaces et de services. Cet enjeu d'habitat groupé de qualité est clairement celui des territoires périurbains désireux de préserver la valeur de leur cadre de vie. Satisfaire une demande de plus en plus segmentée et exigeante constitue un pari à relever.**

## Orientations communes pour construire autrement l'habitat

### Se sentir bien dans son logement

Les attentes des habitants doivent être prises en compte dans leur diversité. Pour ce faire, trois clefs principales doivent être considérées<sup>1</sup> : le confort, l'intimité et la performance énergétique.

### Garantir un bon niveau de confort

Les caractéristiques du logement doivent se rapprocher de ce qu'offre un intérieur de pavillon : pièces spacieuses, beaux volumes, qualité des espaces, luminosité et ensoleillement. Disposer d'un espace privatif ouvert sur l'extérieur – balcon, terrasse, patio – offre un espace de respiration à chaque logement, ce qui permet de combler le besoin de nature de plus en plus prégnant. Le large balcon, le jardin pour les logements en rez-de-chaussée, la terrasse offrent des espaces d'interface entre l'intérieur et l'extérieur. Ces extensions deviennent alors de véritables lieux de vie.

### Préserver l'intimité, un préalable au « vivre ensemble »

Le sentiment d'intimité nécessite des préalables. L'entrée individualisée voire privative et l'aire de stationnement de proximité font partie de ces pré-requis. Ce sentiment est également assuré par un logement « étanche » aux bruits de la ville et aux vues des voisins. Une mitoyenneté calculée permet d'offrir un contrôle des vis-à-vis et le respect de l'intimité, notamment en limitant les vues directes entre les ouvertures respectives des logements. La promiscuité consentie, lorsqu'elle est bien gérée, permet de satisfaire des aspirations parfois contradictoires : disposer d'espaces extérieurs n'est plus incompatible avec le choix de la centralité. Les habitants peuvent ainsi trouver un équilibre entre la qualité des espaces intérieurs et la qualité des cadres de vie offrant les commodités quotidiennes (commerces et services de proximité, équipements scolaires, desserte en transports en commun...).



Un espace « ouvert » pour chaque logement, Résidence Les Hauts de Feuilly, Saint-Priest



Une mitoyenneté calculée pour un contrôle des vis-à-vis et le respect de l'intimité, Opération Grenoble 2002



Lumière, clarté, ensoleillement, s'approprier les caractéristiques de la maison individuelle, Scandinavie



Gestion commune du stationnement, lotissement Verger du moulin, Treffort-Cuisiat

### Assurer la qualité environnementale et la réduction des charges

Des approches environnementales existent : AEU (Approche environnementale de l'urbanisme), normes environnementales, label, économie d'énergie. Celles-ci renforcent le sentiment de confort et abaissent le niveau des charges. Elles permettent d'assurer un habitat à la fois économe et durable. Une approche environnementale et paysagère doit être réalisée en amont. Elle a vocation à limiter l'impact de l'opération sur le paysage et les ressources naturelles. Il convient de tendre vers un habitat compact et économe en surface, disposant de parties communes réduites (espaces non valorisables) mais proposant des services en commun (chauffage, garage vélos, abris de jardin, locaux poubelles...). Adaptés à une approche environnementale de l'habitat, les logements doivent limiter l'impact sur les ressources naturelles et proposer la diminution des dépenses énergétiques des ménages (gestion de l'eau, performance thermique de logements, approche « bioclimatique » par le biais de l'orientation adaptée des bâtiments et de ses ouvertures, qualité des matériaux de construction...).

<sup>1</sup> Agence d'urbanisme de Lyon, *Habitat pluriel*, 2007



Maison Solere : Solutions énergétiques renouvelables et environnementales, Saint-Pierre-la-Palud

### Prendre en compte la variété des pratiques et usages

L'appropriation dans le temps du logement suppose qu'il offre la possibilité d'une grande diversité d'usages et qu'il s'adapte à l'évolution de la cellule familiale.

### Prévoir des espaces de transition

Il est important de pouvoir disposer d'espaces « tampon » de vie ou de stockage, surfaces modulables et transformables au gré de l'évolution du ménage, de sa composition, des activités professionnelles de ses membres, ou des activités saisonnières de loisir. Cette flexibilité spatiale permet de réinterpréter le logement en fonction des espaces de rangements ou annexes en tous genres : buanderie, local à vélos, garages-espaces de bricolage, abris de jardin...

Dans un appartement classique, la surface destinée au « stockage » n'est en moyenne que de 4% de la surface totale. Dans une maison, le ratio moyen serait de l'ordre de 40%. Au sein des formes d'habitat « groupé », les logements doivent tendre vers ce dernier ratio pour être attractifs. Il s'agit par conséquent de pouvoir proposer des surfaces supplémentaires, privatives ou communes, à l'intérieur ou à l'extérieur du logement. Les locaux annexes extérieurs, par leur implantation, contribuent à créer une transition avec l'espace public et participe au lien social.

### Réussir l'intégration spatiale ...

Pour chaque opération, il est nécessaire de réfléchir au préalable aux espaces de transition, au marquage des seuils, au traitement paysager des abords, à l'appropriation des espaces de proximité et à l'articulation avec les voiries publiques.



Des espaces annexes pour une variété d'usages, Quartier Vauban, Fribourg



Exemple de cabanons de jardin, Arlesheim, Suisse



Traitement paysager de qualité,  
Lotissement des Garennes,  
Lyon 5



Traitement paysager de qualité,  
Quartier Riesenfield, Fribourg



Quartier de Beauregard à Rennes

### ... et l'insertion paysagère et territoriale de l'opération et du logement

Cette réflexion contribue à la qualification des lieux, intègre la qualité paysagère et renforce l'image positive des opérations. Elle doit porter sur l'ensemble des espaces qui mettent en relation le logement avec le bourg, le village, le quartier. Les dépendances communes nécessaires à la sociabilité, les espaces de stationnement collectifs, et ceux plus techniques dédiés à la gestion (canaux de collecte des eaux pluviales, bassins de rétention...) doivent bénéficier d'une attention particulière. Les voiries de desserte doivent être envisagées comme des espaces conviviaux permettant la diversité des usages. Le traitement des espaces non bâtis doit être relativement soigné permettant une cohabitation harmonieuse entre le piéton, le cycliste et l'automobiliste.

Le dialogue entre le logement et son territoire suppose donc un travail programmatique précis englobant les usages à la fois individuels et collectifs. L'opération doit être reliée au reste de la commune par un réseau viaire hiérarchisé conçu pour faciliter les déplacements entre les logements et le reste du territoire communal. La conception du bâtiment est décisive mais suppose également une véritable ambition quant à la qualité paysagère de l'opération intégrant des considérations techniques concernant l'intégration au milieu (ajustement au bâti existant, prise en considération des cônes de vue...), l'environnement (insertion dans la pente, expositions climatiques...) et les économies d'énergie (performance énergétique des bâtiments, chauffage, eau, énergie liées aux déplacements...).

Au-delà des caractéristiques intrinsèques du logement, la qualité de son intégration, l'entretien et la sécurité des espaces collectifs et des cheminements sont les garants du bien-être de chacun.

### Répondre à la diversité de la demande ...

Stopper la « banalisation » de l'habitat est un enjeu fort si l'on veut préserver la qualité de vie des habitants de l'aire métropolitaine. La multiplicité des modes de vie, la diversité des populations et des revenus des ménages doivent trouver une déclinaison dans la diversification de l'offre en logements. Pour cela, il faut rompre avec la standardisation de l'offre et développer une gamme de logements et des formes architecturales différenciées facilitant l'accueil de populations et de modes de vie variés. Tout un chacun doit pouvoir trouver un logement correspondant à ses aspirations, à son style de vie et susceptible d'évoluer en fonction des besoins de chacun. Les réponses proposées doivent pouvoir s'échelonner de la maison judicieusement accolée ou groupée jusqu'au petit collectif « réinventé ».

### ... par la diversification de la gamme de logements

L'évolution des modes de construction donne naissance à de nouvelles générations de villas isolées sur des parcelles plus petites particulièrement bien adaptées aux primo accédants. La maison multifamiliale, les maisons en bande, groupées ou jumelées produisent une certaine diversité morphologique de l'offre. L'innovation et l'ingéniosité architecturales permettent ainsi de multiples combinaisons pour assembler et superposer des logements entre eux : les toits des uns peuvent devenir les terrasses des autres. Il convient d'envisager le logement individuel superposé ou semi-collectif comme une possibilité offerte à chaque habitant d'avoir l'impression de vivre dans une maison intégrée à un quartier organisé.



Maison individuelle à ossature bois dite « passive », Saint-Priest



Maisons groupées, Résidence La Poterie, Rennes



Petit collectif, Villars-les-Dombes



Maisons en bande, Résidence Feuilly-Herbepin, Saint-Priest



# Conclusion

## **Appréhender l'habitat à l'échelle métropolitaine : une priorité quantitative, une nécessité qualitative**

Il est nécessaire de porter un regard renouvelé sur la production de logement. La qualité des opérations d'habitat dépend bien évidemment des caractéristiques du logement proposé mais reste étroitement liée aux potentialités des secteurs résidentiels. Le cadre de vie est un élément fondamental d'attractivité qui doit réunir les conditions nécessaires à la satisfaction des besoins quotidiens. Accès aux services et équipements (éducation, loisirs, santé, administration, espaces verts...), desserte en transports en commun, proximité de zone de chalandise commerciale sont des préalables indispensables à un développement résidentiel harmonieux.

Les nouvelles opérations doivent être pensées à partir du paysage et constituer des facteurs de dynamisation de la structure urbaine, périurbaine voire villageoise. En alliant diversité de la programmation des logements et recherche dans la composition architecturale, on affirme l'importance de la qualité de la production : agencements intérieurs, jeu de conception intérieur/extérieur, insertion paysagère et qualité environnementale du bâti. Ce type d'opération a également vocation à renforcer les pôles urbains desservis par les transports collectifs, notamment ferroviaire, et bien dotés en équipements publics. Cette démarche doit proposer de nouveaux cadres de vie attractifs au sein de l'espace métropolitain et permettra d'offrir une liberté de choix dans les parcours résidentiels des ménages.

Des exemples récents d'opérations d'habitat groupé (présentées lors de l'atelier inter-Scot d'octobre 2007) montrent qu'il est possible de conjuguer économie foncière et satisfaction des aspirations sociétales. A l'heure où la plupart des Scot rédigent leur document d'orientations générales, il est indispensable d'identifier les outils réglementaires et les leviers techniques qui permettent le développement de ces opérations. L'inter-Scot produira courant 2008 un guide spécifique sur le sujet. Le plan local d'urbanisme (PLU) apparaît à ce titre comme un outil fondamental à la mise en œuvre des formes urbaines renouvelées.



**Pôle Grands Territoires**

18 rue du lac - BP 3129 - 69402 Lyon Cedex 03  
Tél. 04 78 63 43 70 - Télécopie 04 78 63 40 83  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

**[www.inter-scot.org](http://www.inter-scot.org)**

Coordination de la rédaction : **Natalia Saulnier, Sébastien Rolland**  
Maquette : **Hervé Fayet**  
Cartographie : **Sébastien Rolland, Dominique Déléaz (Cete de Lyon)**  
Crédit photos : Agence d'urbanisme

Pour toute information sur la démarche inter-Scot,  
contacter **Sybille Thirion** 04 78 63 43 90 [s.thirion@urbalyon.org](mailto:s.thirion@urbalyon.org)