

Guide

Septembre 2015

Qualité de l'habitat

L'Agence de développement
et d'urbanisme de
Lille Métropole

MEL **MÉTROPOLÉ**
EUROPÉENNE DE LILLE



Remerciements

Nous tenons à remercier toutes celles et tous ceux qui ont apporté leur aide précieuse à la réalisation de cet ouvrage et en particulier les participants aux ateliers « Qualité de l'habitat », ainsi que :
Océane Bounet, Claire Bruhat, Isabelle Fourot, Isabelle Lucas, Hélène Van Eslande et Jef Van Staeyen de la MEL ;
Juliette Bernier, Marie Defay, Frédérique Delfanne, Géraldine Desbetes, Eric Gagnaire et Sophie Koch de l'ADULM.

—

Directeur de la publication : **Oriol CLOS**
Responsable de la publication : **Mathilde BALLENGHIEN**
Rédaction : **Jeanne KOSTRZ**
Cartographie : **Eric HERREMAN, Didier POIDEVIN**
Crédit Photos : **voir légendes**
Maquette et Impression : **ATELIER TÉLESCOPIQUE**
Couverture : **Céline RIGOT**

Guide

Qualité de l'habitat



Édito

Construire plus de logements, promouvoir un habitat plus mixte, plus durable et plus solidaire sont les quatre grands axes de la politique métropolitaine de l'Habitat.

Avec son Programme local de l'habitat, qui couvre la période 2012/2018, la Métropole Européenne de Lille (MEL) s'engage à répondre aux besoins en logement des habitants et aux défis environnementaux et sociétaux de demain. Nous travaillons pour cela en lien étroit avec l'ensemble des acteurs de l'habitat : élu-e-s des communes, services de l'État, opérateurs publics et privés, associations, ...

C'est bien dans cet esprit qu'a été conçu ce guide. Elaboré à partir de l'analyse d'opérations récentes de la Métropole lilloise, il se veut un outil de travail et de réflexion à destination de l'ensemble des acteurs du logement.

Il présente la synthèse du travail collaboratif initié par la MEL et piloté par l'Agence de développement et d'urbanisme avec le concours des communes, des organismes de logement social, des promoteurs, des aménageurs et des architectes désireux d'œuvrer pour un « nouvel imaginaire urbain ».

Le bien-être des habitants et la qualité résidentielle supposent en effet de mieux prendre en compte les usages des occupants et des gestionnaires dans la conception des logements et de développer des formes urbaines et architecturales innovantes, évolutives, adaptées et bien intégrées dans leur environnement.

L'accès à un logement de qualité doit permettre aux habitants de s'approprier les lieux, d'y trouver toutes les commodités et de leur renvoyer une image de satisfaction, y compris d'eux-mêmes.

Ces objectifs doivent nourrir la conception de l'habitat, loin des résidences et des logements standardisés.

C'est bien pour cela que la MEL souhaite, avec vous, construire, favoriser et promouvoir la construction de logements de qualité, au service des habitants.

Bernard Haesebroeck

SOMMAIRE

Les enjeux urbains en matière d'habitat – p.08

Limiter l'étalement urbain – **p.08**

Proposer une densité perçue et vécue positivement par les habitants – **p.10**

Favoriser la mixité – **p.12**

Produire des logements adaptés aux besoins des populations – **p.14**

La qualité à l'échelle du quartier – p.16

Assurer une accessibilité optimale de l'opération – **p.16**

Intégrer l'opération à l'espace urbain – **p.18**

Insérer l'opération dans le paysage existant – **p.22**

Prendre en compte les éléments naturels – **p.24**

Réduire les risques, nuisances et pollutions – **p.26**

La qualité à l'échelle de l'opération – p.28

Qualifier les limites entre espace privé et public – **p.28**

Adapter le traitement des rez-de-chaussée – **p.30**

Constituer des accès accueillants – **p.32**

Intégrer les édicules techniques – **p.34**

Organiser le stationnement – **p.36**

Proposer des espaces communs contribuant à la convivialité – **p.38**

La qualité à l'échelle du logement – p.42

Veiller à la qualité sanitaire des constructions – **p.42**

Maîtriser les consommations énergétiques – **p.44**

Favoriser l'accès à un espace extérieur privatif – **p.46**

Concevoir un aménagement intérieur agréable et fonctionnel – **p.48**

Prévoir des logements adaptables – **p.50**

Annexes – p.52

Les opérations illustrant le guide – **p.53**

Le questionnaire des enquêtes – **p.66**

La liste des participants aux ateliers – **p.72**

LES ENJEUX URBAINS EN MATIÈRE D'HABITAT

La construction neuve de logements doit aujourd'hui répondre à certains défis de société.

Ainsi, afin de participer pleinement au développement durable du territoire et respecter les obligations légales en vigueur, plusieurs enjeux sont à relever :

> limiter l'étalement urbain ;

> proposer une densité perçue et vécue positivement par les habitants ;

> favoriser la mixité ;

> produire des logements adaptés aux besoins des populations.

LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans l'arrondissement de Lille, les chiffres¹ traduisent l'ampleur de l'étalement urbain enregistré ces dernières décennies :

> l'espace agricole s'est réduit d'1/5^{ème} entre 1971 et 2008 ;

> 325 ha ont été artificialisés chaque année en moyenne depuis 1971 ;

> la surface des territoires artificialisés a augmenté de 52% entre 1971 et 2008 alors que la population de l'arrondissement n'a progressé que de 11%.

Outre la perte de terres agricoles précieuses, l'étalement urbain a des conséquences importantes pour la collectivité. Il provoque la création de réseaux coûteux (transports en commun, assainissement...) dans des espaces de vie peu denses et place les élus en difficulté pour répondre aux besoins des populations en services et équipements. Il contribue ainsi fortement à créer des phénomènes de ségrégations sociales, reléguant les ménages modestes dans des périphéries urbaines souvent composées d'espaces pavillonnaires uniformisés.

Les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) dite loi Grenelle II sont en vigueur pour encadrer, dans l'objectif de limiter, l'étalement urbain. Elles mettent en avant la nécessité du renouvellement urbain et de la densification des secteurs

stratégiques, à proximité des transports en commun, services et équipements.

Pour cela les documents d'urbanisme (SCOT², PLUI³, PLH⁴) constituent de véritables outils de régulation de l'artificialisation des sols à travers la stratégie foncière qu'ils mènent :

> le SCOT affiche des objectifs chiffrés en extension et en renouvellement urbain et assure leur suivi ;

> le PLUI identifie les espaces pouvant accueillir les nouvelles opérations de logements et les espaces agricoles et naturels à préserver ;

> le PLH fixe des objectifs chiffrés par commune de création de nouveaux logements.

La programmation de nouveaux logements à l'échelle de l'agglomération doit donc s'inscrire dans les objectifs et orientations de ces documents d'urbanisme en vigueur et identifier les secteurs les plus appropriés en termes d'accueil de nouveaux habitants.

¹ Métroscot n°2, ADULM, janvier 2011

² Schéma de Cohérence Territoriale

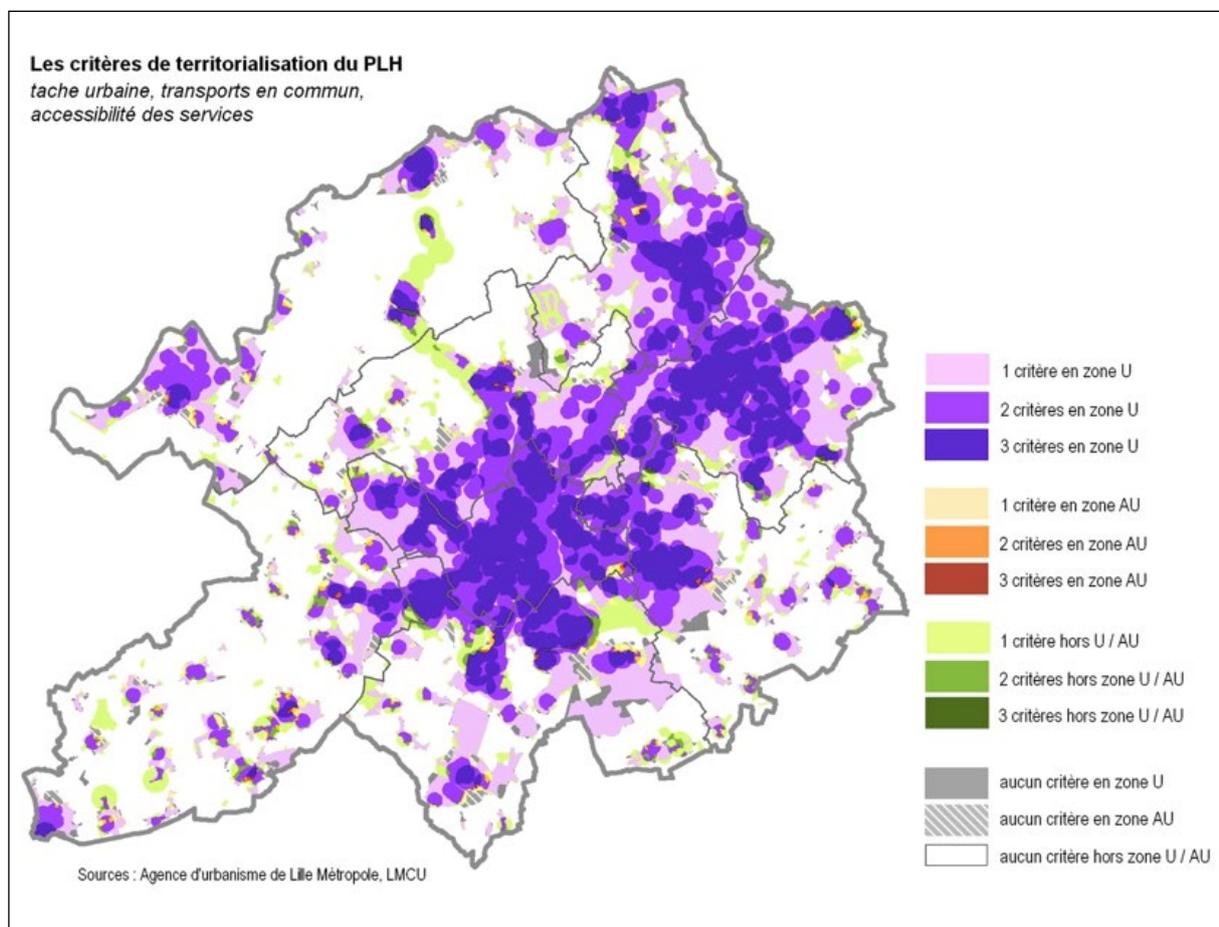
³ Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

⁴ Plan Local de l'Habitat

Le PLH de Lille Métropole 2012-2018

Le PLH a pour enjeu d'économiser les ressources foncières [...] En fonction de critères rendant compte des orientations de Lille Métropole dans ses champs de compétence (mobilité, urbanisme, développement durable...), il identifie les espaces préférentiels pour développer l'offre de logements.

Trois critères ont été retenus et spatialisés :
1/ le tissu urbain (espaces artificialisés d'après photographie aérienne)
2/ la proximité des transports en commun (gares, stations de métro et tramway, lignes de bus à haute fréquence)
3/ la proximité des services (école, marchés...)



Cette cartographie, croisée avec les capacités foncières et opérationnelles des communes et les intentions de développement exprimées par les communes, a permis d'identifier un potentiel de construction qui, consolidé à l'échelle métropolitaine, représente plus de 47 000 logements. Il constitue « la marge de sécurité » à conserver

(ou « fourchette haute » des objectifs), compte tenu des aléas des projets, pour atteindre l'objectif de 6000 logements par an (« fourchette basse » des objectifs).

Extrait du Programme Local de l'Habitat
2012-2018 de Lille Métropole, p.9

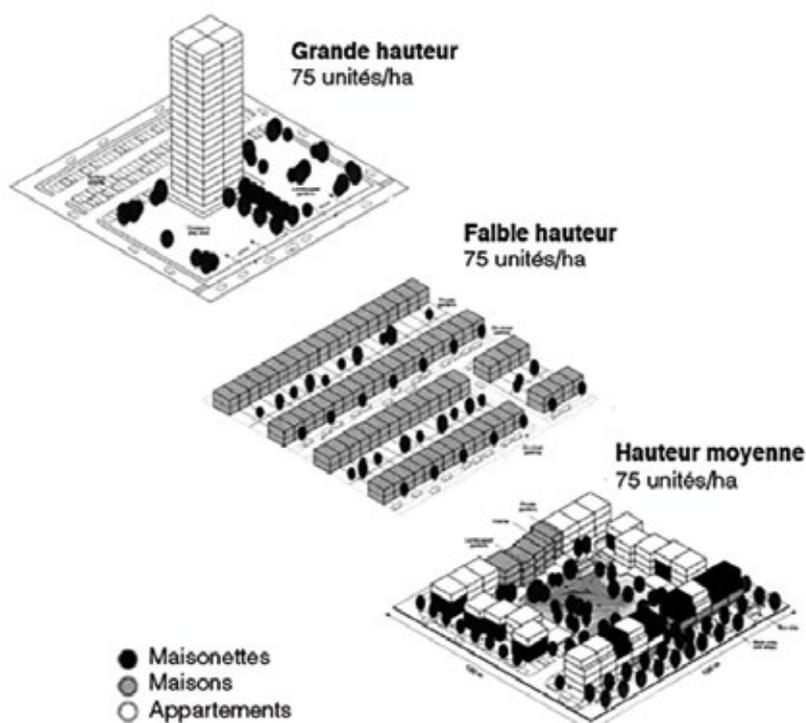
PROPOSER UNE DENSITÉ PERÇUE ET VÉCUE POSITIVEMENT PAR LES HABITANTS

La création d'opérations attrayantes pour les habitants s'avère être un véritable défi de conception. Il s'agit d'y répondre tout en préservant les ressources naturelles et en limitant l'étalement urbain. Toutefois parler de densité est souvent mal perçu par la population. Ainsi, en 2007, un sondage TNS Sofres rapportait : « 2/3 des Français pensent que la densité est quelque chose de négatif, dont 17% pensent qu'elle est quelque chose de très négatif ». Ce sondage révèle la différence entre la densité réelle (celle que l'on mesure) et la densité vécue (celle qui est appréhendée par la population).

L'acceptation de la densité par la population passe par la proposition de formes urbaines diverses et attrayantes. Plusieurs conditions peuvent y contribuer :

- > l'adaptation de l'offre immobilière aux besoins des habitants ;
- > la variation des produits au sein d'une même opération ;
- > la qualité des espaces publics ;
- > l'accessibilité aux aménités urbaines et aux transports collectifs ;
- > la présence de la nature ;
- > la qualité de l'environnement (ambiance sonore, olfactive, esthétique, propreté...).

À densité équivalente, formes urbaines différentes



Source : *Vivre en Ville*, adapté de *Urban Task Force, Towards an urban renaissance*

EXEMPLE Densité

La densité de logement est le rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette de l'opération hors voirie publique. Elle est exprimée en nombre de logements/hectare.



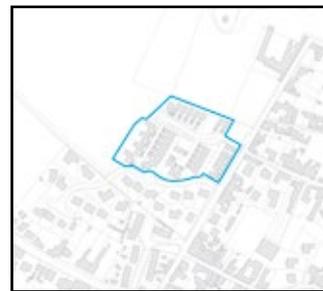
Source : Photo@ADULM

30 logts/ha

**Les Allées du Château,
Sainghin-en-Mélantois**

SEDAF,

Watel et Carton (2007)



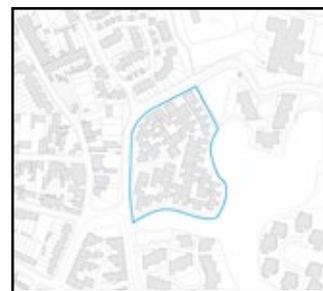
Source : Photo@ADULM

51 logts/ha

**Le Hameau du Château,
Villeneuve d'Ascq**

SEDAF,

Watel et Carton (1976)



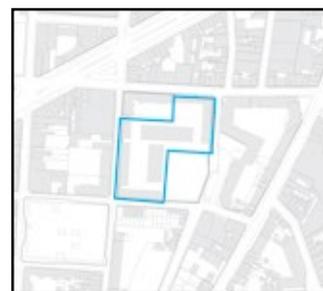
Source : Photo@ADULM

84 logts/ha

Soleil intérieur, Lille

SCI Maisons de Ville,

Bouillaud et Donnadieu (2005)



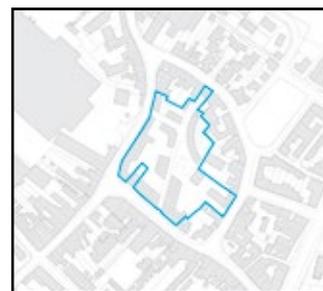
Source : Photo@ADULM

127 logts/ha

Les Jardins du Moulin, Seclin

GHI,

Boyeldieu-Dehaene (2007)



Source : Photo@ADULM

328 logts/ha

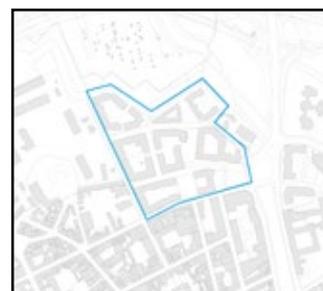
Les quais du Vieux Lille, Lille

Eiffage Immobilier,

Bouygues Immobilier, Carlier,

Sintive, Ausia, Dumoulin, Neveux,

Maes (1996-2008)



Source : Densités et Formes Urbaines, Exemples d'opérations d'habitat en métropole lilloise, Exposition du 29 novembre au 21 décembre 2007, ADULM

FAVORISER LA MIXITÉ

La mixité dans son ensemble, sociale, fonctionnelle, générationnelle ou urbaine, intégrée aux opérations, permet le brassage des populations et participe au mieux vivre ensemble.

Pour favoriser la mixité sociale, le PLH intercommunal de la MEL prévoit un objectif de production de 6 000 logements par an, répartis sur l'ensemble de la Métropole de la manière suivante :

- > un tiers de logements sociaux (PLUS⁶ et PLAI⁷) ;
- > un tiers de logements dits « intermédiaires » ou « abordables » (locatif et accession à prix maîtrisés) ;
- > un tiers de logements libres (locatif et accession).

Tous les nouveaux projets doivent mettre en œuvre ce principe de mixité sociale. En effet, depuis décembre 2009, les communes doivent compter 30% de logements sociaux au sein de leurs nouvelles opérations. Parmi eux, on doit compter 20% de logements très sociaux (PLAI). Toutefois, pour intégrer les contraintes de phasage des constructions, il est donné la possibilité de lier plusieurs opérations entre elles, sur une période de trois ans et dans le territoire de la commune.

La mixité fonctionnelle est la juxtaposition ou superposition dans un même bâtiment, ou au sein d'une même opération, de programmes complémentaires (crèches, EHPAD⁸, bureaux, commerces, équipement culturel, hôtel, logements...). La mixité fonctionnelle a comme atout de créer du lien social à travers les différentes activités qui viennent animer la vie du bâti ou de l'opération. Elle offre la possibilité de mixer certains équipements (comme le stationnement) et de faire vivre l'opération 24h/24.

Pour qu'une opération avec mixité fonctionnelle soit probante, il est nécessaire de bien appréhender dès la conception les contraintes de construction, notamment les normes de sécurité liées à chaque activité. De même il faut être vigilant au montage financier de l'opération.

La mixité générationnelle vise à réunir des personnes issues de générations différentes (jeunes, couples, personnes âgées...). Elle peut être favorisée par la proposition de logements de tailles différentes au sein d'une même opération.

La mixité c'est positif, ça fait rencontrer des gens et échanger.

Étudiante, en couple avec enfant, Maison Patio, Tourcoing.

Le fait d'avoir une nouvelle population, ça a tiré vers le haut l'école.

Actif, en couple avec enfant, Maison Serre, Tourcoing.

Quand c'est neuf on ne voit pas que c'est social.

Actif, célibataire, Le Sophora, Lille.

⁶ Prêt Locatif à Usage Social

⁷ Prêt Locatif Aidé d'Intégration

⁸ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EXEMPLE Mixité



Source : Photo@ADULM

Escaut Habitat,
Atelier 9.81 (2012)

Le Chevalier Français, Lille

L'opération du Chevalier Français est située à Saint-Maurice Pellevoisin. Cette opération rassemble 63 logements, un local commercial, des stationnements extérieurs et en sous-sol et un équipement public : la médiathèque. Exemple de mixité fonctionnelle, l'opération a également comme particularité de proposer à la fois des logements sociaux, des logements en accession aidée et des logements en accession libre, ainsi que différentes typologies de logements (du T1 au T5), ce qui favorise la mixité sociale et générationnelle. L'ensemble de l'opération est résidentielisée. Les deux entrées sont communes aux logements sociaux et en accession à la propriété ; le jardin est accessible à tous. C'est un syndicat de copropriété commun à tous les logements qui gère les parties communes, le stationnement et le jardin.



Source : Photo@ADULM

Icade Promotion,
Dominique Perrault et Associés (2012)

Le Vérose, Lille

L'opération le Vérose, à Euralille, se situe en bordure du Boulevard Hoover. Elle rassemble des activités et commerces au rez-de-chaussée, des bureaux sur deux niveaux, des logements sur sept étages et des places de stationnement souterrain sur deux niveaux. Le Vérose crée ainsi une mixité verticale qui se matérialise au sens physique par l'utilisation de différents matériaux. Le rez-de-chaussée voué aux commerces et les deux premiers niveaux occupés par les bureaux sont habillés de verre teinté avec traitement émaillé. L'espace dédié aux habitations est revêtu d'un manteau de verre sérigraphié aux motifs de décors végétaux et floraux. Ainsi, chaque fonction dispose d'une vraie géographie de localisation et d'identification au sein du bloc lui-même. Les commerces et bureaux situés au rez-de-chaussée et premiers étages permettent d'isoler les logements de la rue en leur conférant un meilleur confort acoustique et des vues plus lointaines. La mixité verticale de l'opération Vérose a nécessité certains aménagements techniques (création de planchers transferts, différenciation des circulations verticales et des réseaux) qui ont engagé certains surcoûts. Le montage s'est donc avéré complexe mais cette première opération de mixité fonctionnelle sur Euralille a permis d'acquérir une expérience essentielle pour développer la mixité sur d'autres opérations.

PRODUIRE DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES POPULATIONS

Afin de répondre aux besoins des ménages, à leur mode de vie, il est nécessaire de proposer toute une palette d'opérations répondant à chaque situation familiale et budgétaire.

En effet, l'un des enjeux est d'éviter la constitution d'une offre uniformisée de formes et de typologies de bâti, tels les lotissements pavillonnaires qui concentrent certaines populations et peuvent au fil du temps générer certains problèmes (vieillessement du bâti, vieillissement de toute une génération d'habitants...).

L'un des leviers possibles pour atteindre cet objectif est la constitution d'une offre en logements diversifiée : maison individuelle sur petite parcelle,

maison de ville, maisons en bande, habitat intermédiaire, petit collectif, grand collectif... avec des typologies de tailles différentes.

Ces formes urbaines doivent répondre aux différents désirs d'habiter des métropolitains qui peuvent être les suivants :

- > jardiner ;
- > manger dehors ;
- > laisser les enfants jouer à l'extérieur ;
- > faire du bruit ;
- > bricoler ;
- > se garer près de chez soi ;
- > recevoir ;
- > ...

Les enfants peuvent jouer devant et derrière la maison.

Actif, en couple avec enfants, Maison Patio, Tourcoing.

On a un grand jardin pour recevoir. C'est plutôt tranquille, on peut rester dans le jardin.

Actif, en couple avec enfant, Maison Patio, Tourcoing.

La maison devenait fatigante, il y avait beaucoup de travaux. L'appartement c'est plus pratique en vieillissant. Ça n'a pas été facile, mais je n'ai pas quitté le quartier.

Retraitée, Le Sophora, Lille.

EXEMPLE Formes urbaines



Source : Photo@ADULM

Habitat individuel, Maisons en bande

Les Rives de la Lys, Halluin

Notre Foyer, Notre Logis,
Blaq Architectures (2012)



Source : Photo@ADULM

Habitat mixte (Appartements et maisons)

Résidence le Mélézium, Lille

Capri,
Blaq Architectures (2008)



Source : Photo@ADULM

Petit Collectif

Résidence Jehan Van d'Helle, Wervicq

Cirmad,
Pierre-Louis Carlier (2010)



Source : Photo@ADULM

Grand Collectif

Les Rives d'Hellemmes, Hellemmes

Cirmad,
Coldefy & Associés Architectes Urbanistes (2012)

LA QUALITÉ À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Qu'il s'agisse d'une nouvelle opération s'insérant dans un espace déjà urbanisé ou de la création ex-nihilo d'un quartier, la question de l'intégration à l'environnement existant et limitrophe reste essentielle. En effet, tout nouveau projet doit dépasser sa configuration individuelle pour s'inscrire dans une démarche urbaine à plus grande échelle. Pour cela il doit respecter

- certaines grands principes d'aménagement durable :
- > assurer une accessibilité optimale de l'opération ;
 - > intégrer l'opération à l'espace urbain ;
 - > insérer l'opération au paysage existant ;
 - > respecter les éléments naturels ;
 - > réduire les risques, nuisances et pollutions.

ASSURER UNE ACCESSIBILITÉ OPTIMALE DE L'OPÉRATION

Le trafic automobile génère d'importantes émissions de gaz à effet de serre et des nuisances acoustiques qui altèrent la qualité de vie. De plus, les dépenses liées à la voiture peuvent s'avérer conséquentes pour un ménage entre l'entretien de la voiture, les frais de carburant et les frais d'assurance. L'enjeu est donc de faciliter l'accès et la pratique des déplacements alternatifs et moins polluants : transports en commun, vélo, marche à pied...

Lors de la conception d'une opération, l'analyse de la desserte en transports en commun est essentielle. On privilégiera ainsi un lieu d'implantation bien desservi en train, métro, tramway ou bus. Si le secteur n'est pas encore desservi, on cherchera à évaluer l'opportunité d'y implanter une nouvelle desserte. Dans ce cadre, il faudra veiller à faire coïncider l'arrivée des transports en commun avec le développement de l'habitat.

De même, les nouvelles opérations doivent chercher à offrir une place aux liaisons douces en facilitant leur

accès, leur continuité et leur lisibilité. La qualité des aménagements (espaces publics, espaces végétalisés, pistes cyclables et chemins piétonniers dédiés, espaces de stationnement confortables et abrités pour les deux roues) peuvent participer pleinement à l'utilisation des modes doux.

Enfin, une réflexion sur la réduction de la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...) et sur la sécurisation des voies peut être apportée en travaillant sur :

- > la hiérarchisation des différentes voiries ;
- > la réduction de l'emprise des voies routières ;
- > l'utilisation de certains matériaux spécifiques afin de ralentir les flux ;
- > l'implantation de seuils, ralentisseurs pour amener à des comportements pacifiés ;
- > l'implantation des voies pour garantir la meilleure visibilité ;
- > le stationnement ;
- > le choix d'une signalétique adaptée.

Le quartier est proche des axes de communication, c'est pratique.

Actif, célibataire,
Le Sophora, Lille.

On n'est pas loin de la ville quand on va faire un tour, on y va à pied.

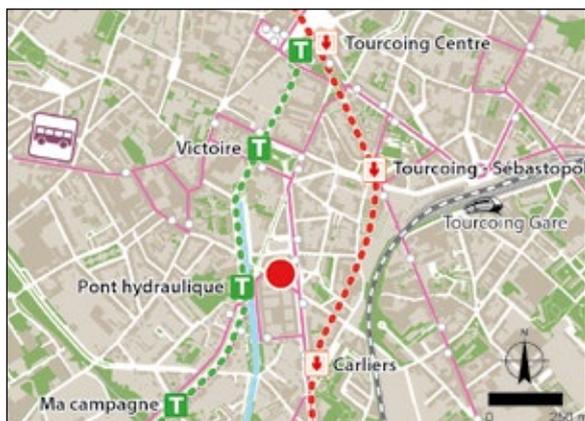
Actif, en couple sans enfant,
Brown House, Tourcoing.

L'opération est bien située, proche de la voie rapide, proche des transports, du centre-ville, le cadre est agréable, près de la voie navigable.

Partenord, Gérant de l'immeuble,
Brown House, Tourcoing.

EXEMPLE

Assurer une accessibilité optimale de l'opération



Partenord,
Saison Menu (2008)



Source : Photo@ADJUM

Brown House, Tourcoing

L'opération Brown House, regroupant 18 appartements, est située à proximité du centre-ville de Tourcoing, des services et des commerces. Localisée entre deux stations de métro (Carliers et Tourcoing Sébastopol) et une station de tramway (Pont Hydraulique), elle est très bien desservie par les transports en commun. L'opération est implantée dans une rue reliant l'axe structurant du boulevard Gambetta au canal de Tourcoing.



Loger Habitat, Habitat 62-59,
Agence Maes (2012)



Source : Photo@Jef Van Staeyen

Villas Lumières, Armentières

L'opération des Villas Lumières bénéficie d'une situation privilégiée, à proximité de lieux de desserte en transports en commun (gare et bus) et d'équipements (médiathèque et cinéma). Le projet propose 82 logements, des bureaux, des commerces et également un équipement accueillant des personnes handicapées.



Kieken Immobilier Construction,
Delcloy, Duhayon, Vinson (2013)



Source : Photo@KIC

La ferme de Burgault, Seclin

La ferme de Burgault est une opération de 22 logements BBC (bâtiment basse consommation) réalisée sur un terrain agricole en cœur d'îlot. Ce site, localisé à proximité du centre-ville, a été retenu pour sa proximité avec la gare et plusieurs arrêts de bus.

INTÉGRER L'OPÉRATION À L'ESPACE URBAIN

La réussite de l'opération passe par son intégration au reste du quartier ou village. Pour cela il s'agit de :

- > veiller au niveau de perméabilité des espaces créés à partir de la continuité des espaces publics (éléments paysagers, places...) et de la desserte (routière, cheminements doux...);
- > veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les gabarits, les formes architecturales, l'implantation des bâtiments marquant les angles de rue, le choix des matériaux utilisés...;
- > privilégier des maillages de voies préservant des possibilités d'évolution du tissu (prolongement de la voirie...).

L'ambiance créée est un facteur important pour l'intégration de l'opération à son nouvel environnement et contribue à en faire un véritable lieu d'urbanité.

Plusieurs aménagements peuvent participer à créer une ambiance conviviale :

- > la scénarisation des parcours (bâtiments marquant les angles de rue, constitution d'éléments paysagers facilitant le repérage...);
- > la création d'espaces de respiration;
- > la création de cheminements apaisés en garantissant l'accessibilité du domaine public : trottoirs, implantation du mobilier et de la végétation...;
- > le travail sur le mobilier urbain (éclairage, bancs...) facilement appropriable par les habitants.

Concernant les choix architecturaux, l'objectif n'est pas de reproduire les bâtiments et façades situées près de l'opération, toutefois il faut veiller à en saisir leur composition (gabarits, rythmes, continuité, angles...), leur proportion d'ensemble afin d'insérer la nouvelle opération au contexte existant.

Le parc à côté est super, nos amis parisiens sont jaloux.

Actif, en couple avec enfants, Maison Serre, Tourcoing.

De la garderie au lycée, on peut y aller à pied.

Actif, en couple avec enfants, Maison Serre, Tourcoing.

C'est un programme d'architecte qui a gagné le concours. L'architecture reprend les pointes des anciennes filatures.

Actif, en couple avec enfant, Maison Serre, Tourcoing.

EXEMPLE Choix architecturaux



Source : Photo@ADJLM

Bâtiment marquant l'angle

Les Rives d'Hellemmes, Hellemmes

Cirmad,
Coldefy & Associés Architectes Urbanistes (2012)



Source : Photo@ADJLM

Forme urbaine reproduisant le parcellaire des maisons de ville environnantes

Secteur Desquiens, La Madeleine

Logis Métropole et Mon Abri,
Boyeldieu-Dehaene (2012)



Source : Photo@ADJLM

Bâtiment avec pignon constituant un signal fort

Résidence Aquilon, Lille

Vilogia,
CABAN Architecture (2009)



Source : Photo@ADJLM

Bâtiment au gabarit respectant l'échelle de la rue R+2+combles

Brown House, Tourcoing

Partenord,
Saison Menu (2008)



Source : Photo@ADJLM

Bâtiment prolongeant l'alignement des façades sur la rue

Oscillium, Lille

Nacarat,
Agence Maes (2014)

EXEMPLE Intégrer l'opération à l'espace urbain

Côté Parc, Tourcoing

L'opération se situe sur une ancienne friche industrielle dans le quartier «Flocon Blanche Porte» à Tourcoing, localisé non loin du centre-ville et de nombreux services (écoles, commerces, équipements publics...).

Cette opération de renouvellement urbain, s'inscrivant dans un site jusqu'alors précarisé, a cherché à accueillir de nouvelles populations composées de jeunes couples avec ou sans enfants, de cadres ou professions libérales, en proposant des maisons de ville contemporaines. Deux typologies de maisons de ville ont été réalisées : les maisons patios, qui reprennent l'architecture des anciennes filatures et les maisons serres qui conservent le matériau traditionnel en brique.

La réalisation des maisons de ville s'est accompagnée d'aménagements d'espaces publics majeurs : la constitution de la place Muhlhausen, la création du jardin Jean Moulin et d'un cheminement piétonnier. Le programme s'insère dans la continuité des maisons existantes et vient former deux îlots distincts. Les parcelles étroites et profondes des maisons reprennent le parcellaire existant.

Une réflexion a également été menée autour de l'intégration du stationnement dans la trame de maisons de ville par la création de carports accolés aux maisons.

Côté Parc, Maison Serre, Tourcoing

SCI Maisons de Ville,
Dubus, Cochet-Dehaene (2006)

Côté Parc, Maison Patio, Tourcoing

SCI Maisons de Ville,
Colomer-Dumont (2006)



Source : Vue aérienne extraite du portail géographique de la MEL, geo.lillemetropole.fr

- 1 - Le parc
- 2 - Le mail piétonnier
- 3 - Maisons Patio
- 4 - Maison Serre
- 5 - La place



Source : Photo@Jef Van Staeyen



Source : Photo@ADULM

EXEMPLE Intégrer l'opération à l'espace urbain



Source : Vues aériennes extraites du portail géographique de la Métropole Européenne de Lille, geo.lillemetropole.fr

Les bords de Lys, Bousbecque

L'opération Les bords de Lys est un projet de renouvellement urbain localisé sur une ancienne friche où se trouvait l'entreprise Dalle-Hygiène. Outre la création de 167 nouveaux logements, le projet a permis de redynamiser le centre-ville de Bousbecque, en y apportant une ambiance plus chaleureuse et en valorisant son patrimoine, ses paysages et son environnement grâce notamment à :

- > la reconfiguration de la place du village (nouveau pavement pour le parvis de l'église, trottoirs élargis et places de stationnements repensées) ;
- > la création d'un accès à la Lys pour les piétons et cyclistes ;
- > le renforcement de l'offre en services et équipements de la commune.

- 1 - Friche
- 2 - La Lys
- 3 - Nouvel accès



Source : Photo@ADULM



Source : Photo@ADULM



Source : Photo@ADULM



Source : Photo@ADULM

Les Bords de Lys, Bousbecque,

Loginor, Notre Logis,
Boyeldieu-Dehaene (2012)

INSÉRER L'OPÉRATION DANS LE PAYSAGE EXISTANT

Le site qui sert d'implantation à une opération dispose de caractéristiques patrimoniales et paysagères qui lui sont propres. Ces caractéristiques peuvent être naturelles (topographie, orientation, ensoleillement, végétation, typologie de sol), artificielles (présence de bâtiments, de petits éléments patrimoniaux, de voies...) ou liées aux usages des populations (lieux de détente, de promenade, de rassemblement...). Ces caractéristiques, formant des paysages particuliers, doivent être conservées, préservées et insérées alors de manière harmonieuse au nouveau projet.

Afin de respecter l'identité des lieux, une réflexion particulière doit être menée sur l'implantation : respect de la topographie, des cônes de vue, des perspectives.

Un inventaire du patrimoine bâti remarquable présent sur le site ou à ses côtés, peut être réalisé afin d'identifier ceux qui nécessitent d'être conservés. Cela peut être aussi l'occasion de rénover certains éléments patrimoniaux en désuétude qui présentent un intérêt significatif. Dans certaines opérations c'est le patrimoine bâti existant, comme une ancienne usine, qui peut devenir le support même de l'opération.

Une réflexion sur les usages présents avant le projet peut s'avérer nécessaire. Cela permet d'impliquer les habitants en amont de l'opération et d'éviter par la suite les problèmes de cohabitation entre les différents usages.

EXEMPLE Réhabilitation du patrimoine existant



APRÈS
Bouwfonds Marignan Immobilier,
De Alzua+ (2013)

Source : de Alzua+ / Cécile Trézières



AVANT

Factory, Lille

L'opération Factory s'inscrit dans un ancien bâtiment désaffecté. Les matériaux existants (briques, linteaux de couleur bleue) ont été gardés et font échos à la mairie de Wazemmes située face à l'opération, de l'autre côté du parc.

Source : Photo@ADULM



APRÈS

Société Anonyme des Etablissements Louis Nicolle,
TAO Archi (2013)

Source : Photo@ADULM



AVANT

La Linière, Wambrechies

Ancienne filature de lin située à Wambrechies, la Linière inscrite au titre des monuments historiques depuis 2000 a fait l'objet d'une réhabilitation et accueille depuis 2013, 66 appartements, dont 38 logements sociaux gérés par LMH.

Source : mairie de Wambrechies

PRENDRE EN COMPTE LES ÉLÉMENTS NATURELS

Les « éléments naturels » (eau, végétation,...) participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Lors de la conception d'un quartier, d'une opération, il s'agit de les préserver et si possible effectuer des aménagements contribuant à leur mise en valeur.

Le respect du cycle de l'eau est primordial dans la conception d'une nouvelle opération afin d'éviter l'imperméabilisation des sols qui peut avoir plusieurs conséquences : augmentation du ruissellement et donc du risque d'inondations, réduction du réapprovisionnement de la nappe phréatique, concentration de polluants dans les cours d'eau... Afin d'éviter ces effets néfastes sur l'environnement et le cadre de vie des populations, une attention particulière doit être portée sur les modes d'occupation des sols. Il faut ainsi veiller à réduire l'emprise aux sols des bâtiments et de la voirie et à privilégier les espaces verts et jardins.

Des aménagements compensatoires peuvent être proposés pour les surfaces imperméabilisées : récupération des eaux pluviales sur les bâtiments (utilisation de l'eau de pluie pour un usage domestique : arrosage, entretien, toilette, création de toitures végétalisées), création d'espaces de récupération d'eaux de pluies (bassins, noues, fossés, mares...) dans les espaces verts et espaces publics afin de favoriser leur

infiltration, leur évaporation, ou pour organiser leur stockage ou un écoulement progressif.

L'intensification des activités humaines est souvent aussi la cause d'une perte de biodiversité qui engendre des pollutions du sol, de l'eau, de l'air et la disparition progressive de la faune et de la flore....

Lors de la conception d'une opération, il est donc important de repérer la faune et la flore déjà présentes sur le site et son intérêt à les préserver. Il peut être judicieux de profiter du projet pour procéder à leur sauvegarde, en prévoyant par exemple le maintien des continuités écologiques (trame verte et bleue).

La préservation et le développement de la végétation sur le site sont dans ce contexte très importants. En effet, la végétalisation a comme atout de participer pleinement au développement de la biodiversité, mais aussi de limiter les surfaces imperméabilisées, de protéger des îlots de chaleurs et d'offrir des espaces (parcs, espaces verts) agréables pour les futurs usagers. Il faut veiller à privilégier les essences locales.

Il peut être également important de programmer en amont du projet la gestion future de l'entretien des espaces végétalisés.

Pour l'entretien de la végétation, c'est Sergic qui en a la charge à l'intérieur de la résidence ; la ville à l'extérieur, elle entretient les noues, les fossés ...

Syndic de Copropriété
Sergic, Le Sophora, Lille.

On habite un cadre
verdoyant, un petit village
au milieu de la ville.

Actif, en couple avec enfant,
Le Sophora, Lille.

La conception des logements a été dictée par la volonté de profiter pleinement du paysage en multipliant les vues traversantes et les séquences intérieures sur les arbres et le jardin.

Philippe Dubus, Architecte,
Le Sophora, Lille.

EXEMPLE

Prendre en compte les éléments naturels

Rives de la Haute Deûle, Lille

Sources : SORELI – Pranlas Descourt architectes urbanistes associés

L'eau : un élément redécouvert

Pourtant situé en bordure de canal, le quartier des rives de la Haute Deûle accordait peu de place à l'eau. Lors de la conception de la nouvelle opération, il a donc été naturel d'accorder une place essentielle à cet élément et d'en faire un pilier central d'aménagement. Afin de préserver la ressource plusieurs mesures ont été prises :

- > respecter au maximum l'équilibre des nappes phréatiques. Pour cela, un pourcentage de surface en pleine terre minimum de 20% à l'échelle de chaque opération a été instauré ;
- > l'implantation des bâtiments a été conçue en fonction de la composition des sous-sols, aucun parking sous-terrain n'a été créé ;
- > les surfaces minérales extérieures ont été pensées avec un maximum de perméabilité (joints ou matériaux perméables) ;
- > des dispositifs d'économie d'eau ont été prévus : absence d'arrosage par eau potable, mais aussi mise en place de dispositifs d'économie d'eau au sein des bâtiments (limiteurs de pression, mousseurs,...) ;
- > un système de récolte et stockage des eaux pluviales collectif a été mis en place : toitures végétalisées, cuves de stockage... Suivant les évolutions réglementaires, certains dispositifs individuels sont prévus pour être développés ;
- > un jardin d'eau a été implanté. Outre sa visée esthétique, ce jardin d'eau permet aussi d'acheminer l'eau grâce à des noues et des canaux intégrés aux voiries jusqu'à un rejet régulé dans le canal du bras de Canteleu.



Source : Photo@Max Lerouge

Une démarche environnementale

Le projet des Rives de la Haute Deûle a visé plusieurs objectifs en matière de qualité environnementale :

- > privilégier les espèces locales ;
- > créer un maillage vert intégrant différentes strates de végétations (en préservant les arbres existants, en poursuivant les alignements d'arbres, en créant de grands espaces verts à la végétation basse : grande pelouse et jardin d'eau) ;
- > constituer des continuités vertes à partir des squares, rues piétonnes, noues en cherchant à atteindre l'objectif de 1000 arbres et 25% d'espaces verts sur les 25 hectares ;
- > maintenir ou reproduire certains milieux afin de les préserver ;
- > prendre en compte la gestion différenciée des espaces verts.



Source : ©Atelier du paysage Bruel DeImar

Écoquartier des Rives de la Haute Deûle, Lille

RÉDUIRE LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Certaines opérations s'installent sur des espaces contraints par des risques (inondations, catiches...), nuisances (sonores, olfactives...), ou pollutions (atmosphériques, électromagnétiques).

Dès le lancement du projet il est donc nécessaire de bien les identifier afin d'effectuer divers aménagements pour limiter leurs impacts sur les populations.

Dans le cas des nuisances sonores liées à la présence d'infrastructures (routière, ferrée...), d'activités (agricoles ou industrielles) ou d'équipements (école, stade, salle des fêtes...), il s'agit d'évaluer les possibilités d'éloigner au maximum les bâtis des sources de bruit afin d'atténuer leur impact sonore, en réfléchissant à leur implantation et en trouvant l'orientation la plus appropriée.

Si l'éloignement de la source de bruit n'est pas possible, il peut alors être opportun d'ériger un bâtiment faisant office d'écran acoustique, dont l'usage est peu sensible au bruit (local technique, parking

silos, bâtiment d'activités...). De même, la création d'écrans acoustiques naturels (talus) ou artificiels (mur anti-bruit) peut être également envisagée. Dans ce cas, il faudra alors veiller à son intégration par un traitement paysager.

Certaines pollutions peuvent également être appréhendées en amont du projet, c'est par exemple le cas des pollutions électromagnétiques (antennes relais, lignes hautes tensions...). Des distances minimales de sécurité peuvent être par exemple respectées à titre préventif.

En effet, si en France, aucune norme en vigueur n'est déterminée, le concept de prévention prudente, compromis entre le principe de précaution prudente et la réalité de la vie économique, propose de respecter certaines distances entre les bâtiments et certaines sources de pollutions électromagnétiques.

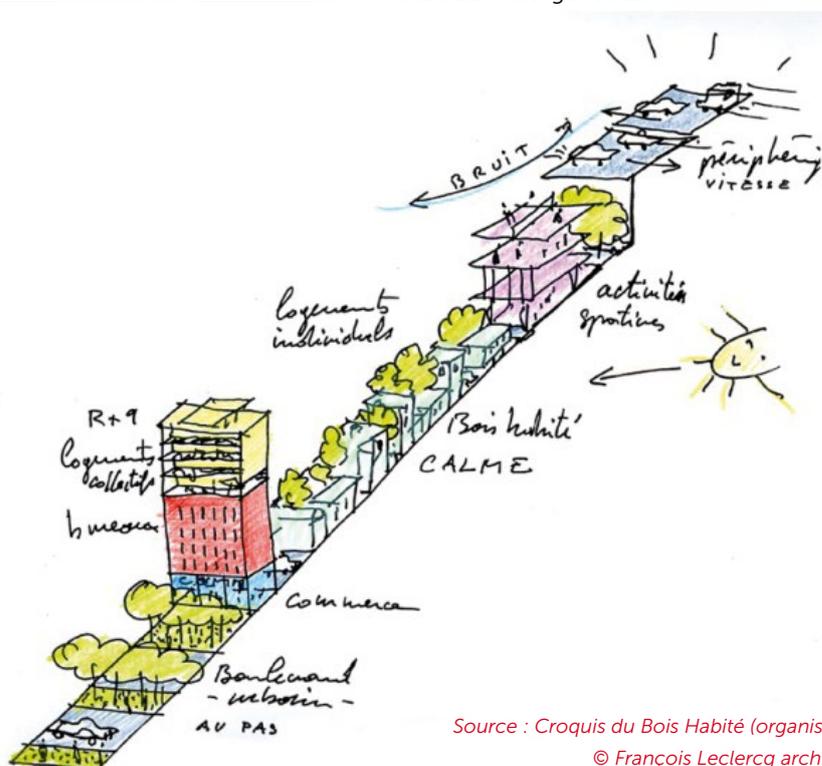
EXEMPLE Réduire les nuisances sonores



Source : Photo@ADULM

Le Bois Habité

Le quartier du Bois Habité prend place sur le site de l'ancienne foire de Lille. Ce secteur est circonscrit d'infrastructures urbaines lourdes : une voie ferrée, le boulevard Hoover et les deux bretelles du périphérique. Bien que proche de Lille, le secteur semblait peu approprié pour accueillir de l'habitat. Toutefois, en composant avec le site, l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sélectionnée, le cabinet Dusapin-Leclercq et l'agence TER, a proposé de créer un quartier d'habitations. Pour cela les urbanistes ont constitué une ceinture de bâtiments hauts libérant au centre un espace de trois hectares à l'abri des nuisances sonores. La couronne de bâtiments autour du Bois Habité accueille côté périphérique des activités et côté boulevard Hoover un ensemble de bâtiments élevés (centre Europe Azur, Vérose, Polychrome) avec au rez-de-chaussée des commerces et aux étages des bureaux ou logements.



Source : Croquis du Bois Habité (organisation du quartier)

© François Leclercq architectes urbanistes

LA QUALITÉ À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION

Toute opération réalisée entretient un dialogue entre son espace privatif et l'extérieur. Pour que cette liaison du dedans au dehors (et vice-versa) soit harmonieuse et agréable, tant pour ses occupants que pour les passants, plusieurs principes d'aménagement sont à mettre en œuvre :

> qualifier les limites entre espace privé et public ;

- > adapter le traitement des rez-de-chaussée ;
 - > concevoir des accès accueillants ;
 - > intégrer les édicules techniques ;
 - > organiser le stationnement ;
 - > proposer des espaces communs contribuant à la convivialité.
-

QUALIFIER LES LIMITES ENTRE ESPACE PRIVÉ ET PUBLIC

Par limite on entend ce qui constitue la séparation entre deux domaines : le privé et le public. La limite est parfois linéaire mais elle peut avoir aussi une épaisseur et constitue alors un espace à part entière.

La limite acquiert souvent une valeur symbolique en marquant le passage à la propriété privée. Bien matérialisée, elle participe également à améliorer la qualité de l'espace public par sa cohérence d'ensemble.

Afin d'apporter une réponse claire en matière de gestion des différents espaces, il est nécessaire que ceux-ci soient bien délimités. Cela passe notamment par une qualification (hauteur, matériaux, degré de perméabilité...) adapté au contexte urbain.

Ainsi la limite peut prendre forme à partir :

- > de son caractère minéral, c'est le cas en milieu dense, où le front bâti compose la limite ;
- > d'un ensemble végétal (haies, arbustes...). On cherchera alors à sélectionner des essences adaptées et si possible locales ;
- > d'une barrière ou clôture ;
- > de seuils (escaliers, passerelle) ;
- > d'un changement de revêtement au sol.

Lors de la réalisation d'une opération, plusieurs questions peuvent se poser concernant la hauteur de la limite la plus appropriée, sa perméabilité et sa gestion future.

EXEMPLE

Qualifier les limites entre espace privé et public



Source : Photo@ADJULM

Le front bâti, une limite minérale

Les Jardins du Moulin, Seclin

Groupe GHI,
Boyeldieu, Dehaene (2007)



Source : Photo@ADJULM

La haie, une limite végétale

Les Rives de la Lys, Halluin

Notre Foyer, Notre Logis,
Agence Maes (2012)



Source : Photo@ADJULM

Une barrière de faible hauteur

Les Allées Nature, Wambrechies

Bouygues Immobilier,
BMG Architectes (2013)



Source : Photo@ADJULM

Un changement de revêtement

Fleurs de Lille, Lille

Kieken Immobilier Construction,
Divers sous la coordination de Pierre Jonville (2012)



Source : Photo@Céline Rigot

Une noue paysagère créant un seuil

Rives de la Haute Deûle, Lille

ADAPTER LE TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSEE

Les rez-de-chaussée participent pleinement à l'animation de l'espace public car ils sont à l'échelle du piéton. Les rez-de-chaussée peuvent être utilisés pour de multiples usages : commerces et services, logements, stationnement et parfois en espace vide constituant alors des traversées. Lors de la conception d'une opération, il s'agit de veiller à l'occupation la plus appropriée des rez-de-chaussée en fonction du contexte de l'opération.

En continuité de centre-ville ou dans une rue passante, on pourra alors privilégier l'installation de locaux commerciaux ou d'activités pour participer à l'animation des lieux. C'est aussi une façon d'isoler les logements du bruit en les installant aux étages supérieurs. Parfois, un accompagnement approprié et des mesures attractives (loyers progressifs, portage par un tiers, gestion provisoire) peuvent s'avérer nécessaires pour le lancement des commerces ou d'activités dans une nouvelle opération.

Lorsqu'ils accueillent des logements, les rez-de-chaussée doivent à la fois répondre à des enjeux de sécurisation des lieux, de respect de l'intimité et d'animation du parcours pour le piéton. Pour cela une attention particulière peut être portée sur les retraits par rapport à la voie, sur le niveau du plancher et sur la disposition la plus appropriée des pièces.

Les rez-de-chaussée peuvent aussi être affectés à du stationnement ou des locaux techniques. Dans ce cas, on évitera la constitution de murs aveugles pour préférer des ouvertures ou la pose de vitrages translucides permettant le passage de la lumière naturelle. Il s'agira également d'éviter la répétition de ces éléments en façade.

EXEMPLE

Adapter le traitement des rez-de-chaussée



Le Vérose, Euralille

Les commerces situés au rez-de-chaussée de l'opération Vérose sont équipés d'une mezzanine commerciale d'une hauteur sous-plafond importante, proposant ainsi une surface de vente plus grande et isolant les autres étages des nuisances sonores de la rue.

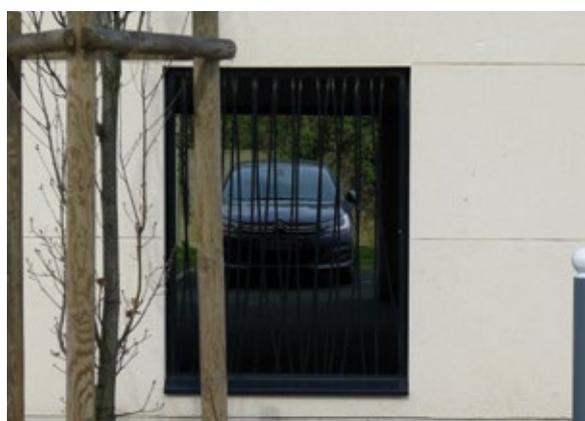
Icade Promotion,
Dominique Perrault et Associés (2012)



Résidence Hélène Boucher, Lille

Les rez-de-chaussée surélevés de l'opération protègent les logements de la vue des piétons et confèrent ainsi à leurs occupants une certaine intimité.

LMH,
Zig Zag Architecture (2012)



Les Hautes Voies, Marcq-en-Barœul

Les stationnements privés éclairés par la lumière naturelle créent, via des fenêtres sur rue, un dialogue avec l'espace piéton et apportent un aspect sécurisant au parking.

GHI,
De l'Abbaye, Couratier (2013)

CONSTITUER DES ACCÈS ACCUEILLANTS

L'accueil, c'est-à-dire la capacité hospitalière d'un lieu, est essentielle tant pour participer au cadre de vie que pour favoriser les relations sociales au sein de l'opération et nourrir un sentiment de sécurité.

L'accueil s'organise souvent autour des accès, espaces de transition (entrées ou parkings), permettant le passage de la sphère publique à la sphère privée. Ces accès ont connu ces dernières années de profondes évolutions liées à la montée du sentiment insécuritaire : les bâtiments sont de plus en plus souvent équipés d'interphones, de digicodes... Les conséquences de cette sécurisation des lieux a amené à une partition des espaces qui sont devenus ainsi moins ouverts et moins fluides.

Outre les équipements (digicode, vidéophone...) plusieurs aménagements peuvent venir réduire le sentiment d'insécurité et améliorer le cadre de vie

des usagers. Il est ainsi préférable d'éviter la création de recoins, de rampes automobiles béantes conduisant au sous-sol, les successions de portes de garage ou les nappes de parkings. Il est préférable :

- > d'apporter un adressage clair qui améliore la lisibilité des entrées ;
- > de réaliser des entrées spacieuses et lumineuses utilisant la lumière naturelle ; il en est de même pour les escaliers, paliers et couloirs qu'il faut en préférence éclairer de façon naturelle ;
- > de limiter le nombre de logements desservis par une même entrée ;
- > de limiter le nombre de logements sur le même palier ;
- > de bien veiller à l'accessibilité et la praticité des différentes entrées ;
- > de favoriser la création d'espaces de transition en termes d'architecture (sas, filtres, porches, différences de revêtement de sol...).

La conception est idéale et facile à gérer. C'est une opération de 18 logements. Les logements se répartissent du studio au T5, sur deux entrées.

Partenord, Gestionnaire,
Brown House.

On n'est pas embêtés, on n'est que deux par palier.

Actif, en couple avec enfant,
Brown House, Tourcoing.

On a de la chance, on n'est pas tombé sur un grand bâtiment. Neuf par bloc, c'est tranquille.

Actif, en couple avec enfant,
Brown House, Tourcoing.

EXEMPLE

Constituer des accès accueillants



Source : Photo@ADULM

Les jardins de Lille, Seclin

Le hall d'entrée est éclairé par la lumière naturelle.

France Promotion,
Carton (2014)



Source : Photo@Jef Van Staeyen

Brown House, Tourcoing

L'accès au hall d'entrée est lisible depuis l'espace public.

Partenord,
Saison Menu (2008)



Source : Photo@ADULM

Les Hautes Voies, Marcq-en-Barœul

L'entrée couverte permet à l'habitant d'accéder à sa boîte aux lettres et à son logement tout en étant à l'abri des intempéries et d'entreposer ses poubelles sans qu'elles gênent l'espace public

GHI,
De l'Abbaye, Couratier (2013)

INTÉGRER LES ÉDICULES TECHNIQUES

De nombreux éléments techniques se trouvent à la limite de l'espace public et privé. Il s'agit par exemple des boîtes aux lettres, des coffrets d'accès au gaz ou à l'électricité, de câbles, d'antennes...

Pour des questions de coûts ou pour faciliter leur accès, il est difficile de les enterrer. Lors de la conception de l'opération il est donc nécessaire de prévoir leur intégration. Certaines solutions peuvent être envisagées : leur intégration à

des murets, à des haies, aux clôtures... participant ainsi à marquer la séparation entre espace privé et espace public. Le choix peut être fait de regrouper certains éléments techniques, comme les boîtes aux lettres, ce qui peut favoriser les rencontres entre voisins.

Il s'agit également de prévoir l'emplacement des poubelles afin qu'elles ne viennent pas gêner la circulation sur l'espace public.

EXEMPLE

Intégrer les édicules techniques



Source : Photo@ADULM

Intégration à la clôture

Les Hautes Voies, Marcq-en-Barœul

GHI,
De l'Abbaye, Couratier (2013)



Source : Photo@ADULM

Regroupement des boîtes aux lettres, pour favoriser les échanges entre voisins

Les Bords de Lys, Bousbecque

Loginor, Notre Logis,
Boyeldieu-Dehaene (2012)



Source : Photo@ADULM

Intégration au muret

Les Rives de la Lys, Halluin

Notre Foyer, Notre Logis,
Agence Maes (2009)



Source : Photo@Céline Rigot

Emplacement poubelles extérieur

Carré Orchestra, Lille

Pierres et Territoires de France,
Cabinet Brochet Lajus Pueyo (2011)

ORGANISER LE STATIONNEMENT

Le stationnement au sein d'une opération peut être coûteux et consommateur de foncier. Les aires de stationnement dévalorisent souvent l'image du bâti, réduisent la place du piéton et augmentent l'imperméabilisation des sols.

Afin de limiter l'impact négatif de la place de la voiture, il est donc nécessaire d'organiser le stationnement à l'échelle globale de l'opération, notamment pour éviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement privé.

D'un point de vue esthétique, et lorsque cela est possible tant techniquement que financièrement, il est préférable d'opter pour un stationnement enterré. Dans ce cas, une réflexion sur l'aménagement des entrées des parkings est nécessaire pour prévenir les phénomènes de dégradation et d'installation d'usages informels.

Lorsque le stationnement enterré est trop onéreux, le stationnement semi-enterré peut être une alternative justifiée ; elle est moins coûteuse et moins consommatrice d'espace que les aires de stationnement ouverte. Dans ce cas, il peut être utile de veiller au bon éclairage, si possible naturel, du parking afin d'offrir un espace plus sécurisé.

Enfin, lorsque le choix est fait de réaliser une aire de stationnement en extérieur il est essentiel d'y apporter un traitement paysager en y implantant de la végétation, par exemple des haies basses ou des arbres et de veiller au revêtement pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

On a un parking, c'est important car il n'y a pas de places sur le boulevard.

Actif, en couple avec enfant, Brown House, Tourcoing.

Le parking dispose d'une entrée individualisée. La conception est idéale et facile à gérer.

Partenord, Gestionnaire de Brown House, Tourcoing.

L'accès au garage est très étroit. On a dû changer de voiture, en prendre une plus petite.

Actif, en couple sans enfant, Le Sophora, Lille.

EXEMPLE Organiser le stationnement



Source : Photo@ADULUM

Villas Palissandre, Lille

L'entrée du parking se fait dans la continuité de la façade ce qui permet d'éviter les espaces en retraits propices à l'entreposage de poubelles, d'encombrants.

Icade Promotion,
Agence Concko, Blaç Architectures (2012)



Source : Photo@ADULUM

Le Clos de l'Octroi, Hellemmes

Le parking occupant une partie du cœur d'îlot est végétalisé, ce qui limite l'imperméabilisation des sols.

Vilogia,
Blaç Architectures (2012)



Source : Photo@ADULUM

Carré Orchestra, Lille

Le parking de l'opération Carré Orchestra est agrémenté d'une pergola qui, l'été venu, sera végétalisée, améliorant la vue depuis les logements tout en apportant un confort d'été dans les voitures.

Pierres et Territoires de France,
Cabinet Brochet Lajus Pueyo (2011)

PROPOSER DES ESPACES COMMUNS CONTRIBUANT À LA CONVIVIALITÉ

Les espaces communs invitent les populations à la rencontre et à la détente. Ils participent à une bonne organisation des lieux et à leur convivialité. Les espaces communs peuvent être :

> à l'extérieur, des voies vertes, des aires de jeux, des rues internes, de petites places. Leur aménagement doit être pensé afin de favoriser l'usage piétonnier en offrant des emprises confortables et sécurisées. Le choix d'un mobilier adapté (éclairages, bancs, poubelles...) favorise leur appropriation par les habitants tout comme le choix des matériaux qui participe à l'ambiance des lieux ;

> à l'intérieur, les espaces communs concernent le plus souvent les locaux à poubelles et les garages à vélos. La fonction de ces locaux techniques doit

être identifiée, leur localisation au sein de l'immeuble sécurisée et leur éclairage si possible naturel pour plus de confort.

Certaines opérations mènent une réflexion poussée sur les espaces communs partagés et proposent plus que des espaces extérieurs ou locaux techniques. On voit ainsi apparaître des buanderies, des terrasses, des chambres d'invités, des potagers partagés...

Pour que ces espaces communs vivent correctement et harmonieusement au sein de l'opération, il est préférable de les penser dès leur conception avec les habitants. De même, leur gestion doit être, au préalable, claire et organisée.

On est plusieurs à avoir créé un petit potager dans le jardin communautaire.

Actif, en couple avec enfants,
Maison Serre, Tourcoing.

On dispose d'un terrain en commun, la baie vitrée donne dessus. On se réunit entre voisins, pour la fête des voisins, Halloween... Les enfants sont dans un espace sécurisé.

Actif, en couple avec enfant,
Maison Serre, Tourcoing.

Je suis tout à fait satisfaite de la résidence. Au milieu, il y a un espace vert pour tous les résidents. Le jardin communautaire est rassurant pour les enfants dont je m'occupe.

Actif, en couple sans enfant,
Le Sophora, Lille.

EXEMPLE

Proposer des espaces communs contribuant à la convivialité



Source : Photo@Pierre Pennequin

Espaces extérieurs, parcs et jardins

Parc Saint-Vaast, Wambrechies

Bouygues Immobilier,
Blaq Architectures (2009)



Source : Photo@Jef Van Staeyen

Aires de jeux pour enfants

La Pie qui Chante, Wattignies

GHI,
Blaq Architectures (2014)



Source : Photo@Céline Rigot

Voies piétonnes

Carré Orchestra, Lille

Pierres et Territoires de France,
Cabinet Brochet Lajus Pueyo (2011)



Source : Photo@LMH

Locaux vélos et poubelles bien identifiés

La Linière, Wambrechies

Société Anonyme des Etablissements Louis Nicolle,
TAO Archi (2013)



Source : Photo@ADULM

Local poussettes dédié

Jeanne Leclercq, Lille

Groupe SIA,
Sophie Delhay (2014)

EXEMPLE

Proposer des espaces communs contribuant à la convivialité



> La terrasse panoramique



> Espace d'exposition

Source : Photo@ADULM

Source : Photo@ADULM

Jeanne Leclercq à Fives, Lille

La résidence Jeanne Leclercq est composée de 53 habitations locatives sociales. L'originalité de l'opération réside dans les espaces partagés proposés et conçus par l'architecte Sophie Delhay.

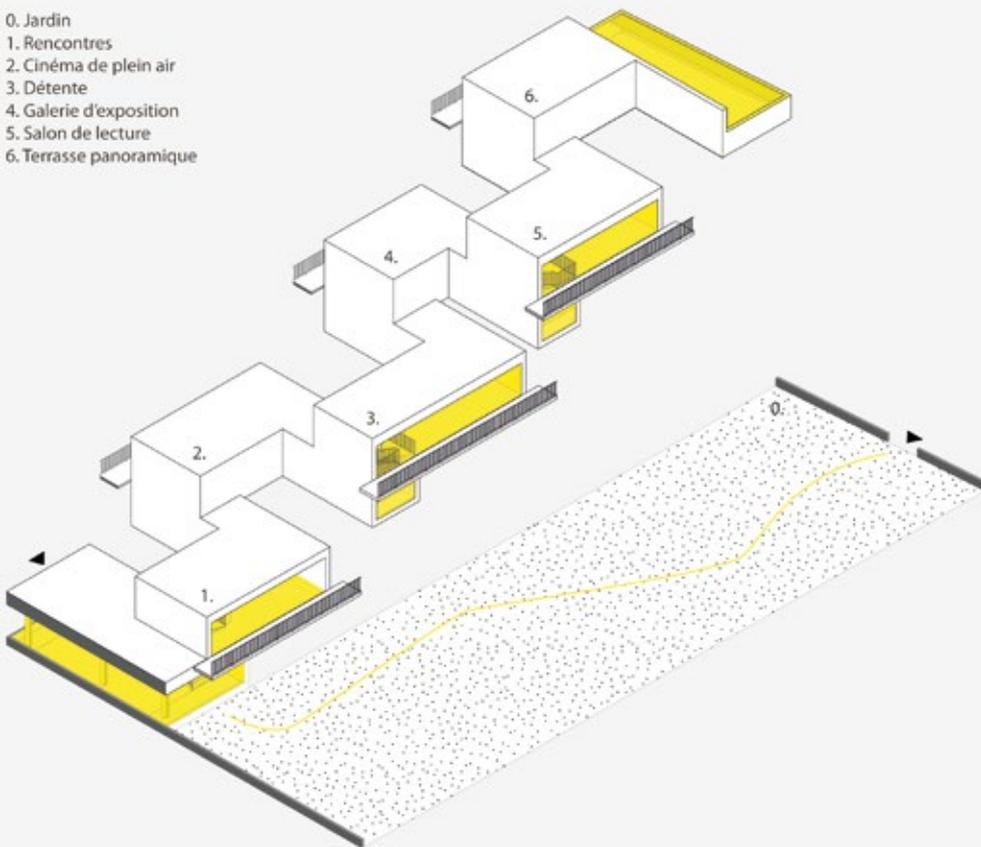
Au cœur de l'immeuble, on trouve plusieurs espaces partagés, un à chaque étage, qui communiquent d'étage en étage pour former un parcours, du jardin de l'îlot jusqu'à la terrasse panoramique qui surplombe la ville. Les espaces partagés sont les suivants : le jardin, le lieu de rencontre, le cinéma de plein air, le lieu de détente, la galerie d'exposition, le salon de lecture, la terrasse panoramique. Pour accompagner ce projet, il y a un gardien mais aussi une médiatrice (prise en charge par le bailleur social Sia Habitat) qui travaillent avec les habitants en lien avec la maison de quartier.

Ce projet expérimental a été conçu dès son origine en coopération avec les habitants.

Jeanne Leclercq, Lille

Groupe SIA,
Sophie Delhay (2014)

- 0. Jardin
- 1. Rencontres
- 2. Cinéma de plein air
- 3. Détente
- 4. Galerie d'exposition
- 5. Salon de lecture
- 6. Terrasse panoramique



Source : Sia Habitat, Norpac

> Les espaces partagés
Jeanne Leclercq, Lille

LA QUALITÉ À L'ÉCHELLE DU LOGEMENT

Le logement est le lieu où les habitants passent la majeure partie de leur vie et partagent des moments en famille et entre amis. Il est indispensable qu'il soit sécurisé et que les occupants s'y sentent bien.

Les logements neufs répondent actuellement à toute une série de normes. Toutefois, d'autres conditions doivent

être présentes pour favoriser le confort des habitants :

- > veiller à la qualité sanitaire des constructions ;
 - > maîtriser les consommations énergétiques ;
 - > favoriser l'accès à un extérieur privatif ;
 - > concevoir un aménagement intérieur agréable et fonctionnel ;
 - > prévoir des logements adaptables.
-

VEILLER À LA QUALITÉ SANITAIRE DES CONSTRUCTIONS

La qualité sanitaire d'un logement permet d'offrir à ses occupants des lieux de vie exempts de nuisances et de risques. Elle nécessite une isolation phonique de qualité, une luminosité importante, une qualité de l'air et un choix éclairé des matériaux.

Le bruit est une pollution majeure pouvant être préjudiciable pour l'équilibre humain, voire sa santé. Plusieurs mesures peuvent être déployées pour limiter les nuisances sonores :

- > garantir une étanchéité à l'air et isoler les jonctions entre les baies vitrées et les murs, les coffres et volets roulants qui constituent des interstices par lesquels le bruit passe ;
- > déterminer l'épaisseur des parois nécessaire à isoler les pièces de vie et les pièces de nuit ;
- > choisir des revêtements adaptés pour atténuer les bruits ;
- > agencer le logement de manière à ce que les pièces à proximité des cages d'escaliers et ascenseurs, ne soient pas les pièces de vie principales ;
- > sélectionner des équipements (chasse d'eau, chaudière, ventilation, robinetterie...) répondant au confort acoustique et effectuer de bons réglages de ces équipements.

Les apports en lumière naturelle participent également à la qualité sanitaire du logement. L'éclairage naturel doit être recherché dans les pièces de vie mais également dans les cuisines, toilettes...

Pour favoriser l'arrivée de lumière naturelle, il est nécessaire :

- > d'étudier, au préalable, la meilleure implantation possible d'un logement en fonction de l'ensoleillement ;
- > de privilégier la production de logements à orientations multiples ;
- > de limiter la profondeur des pièces ;
- > de prévoir de larges baies vitrées ;
- > de choisir des couleurs et revêtements intérieurs mettant en valeur le rendement lumineux.

L'occupation courante des logements génère de nombreuses émissions de polluants : humidité, polluants chimiques (composés organiques volatils (COV), monoxyde de carbone (CO), phtalates, etc.), bio contaminants (moisissures, allergènes), particules et fibres (amiante, fibres minérales artificielles, particules ...). Afin d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur, il convient :

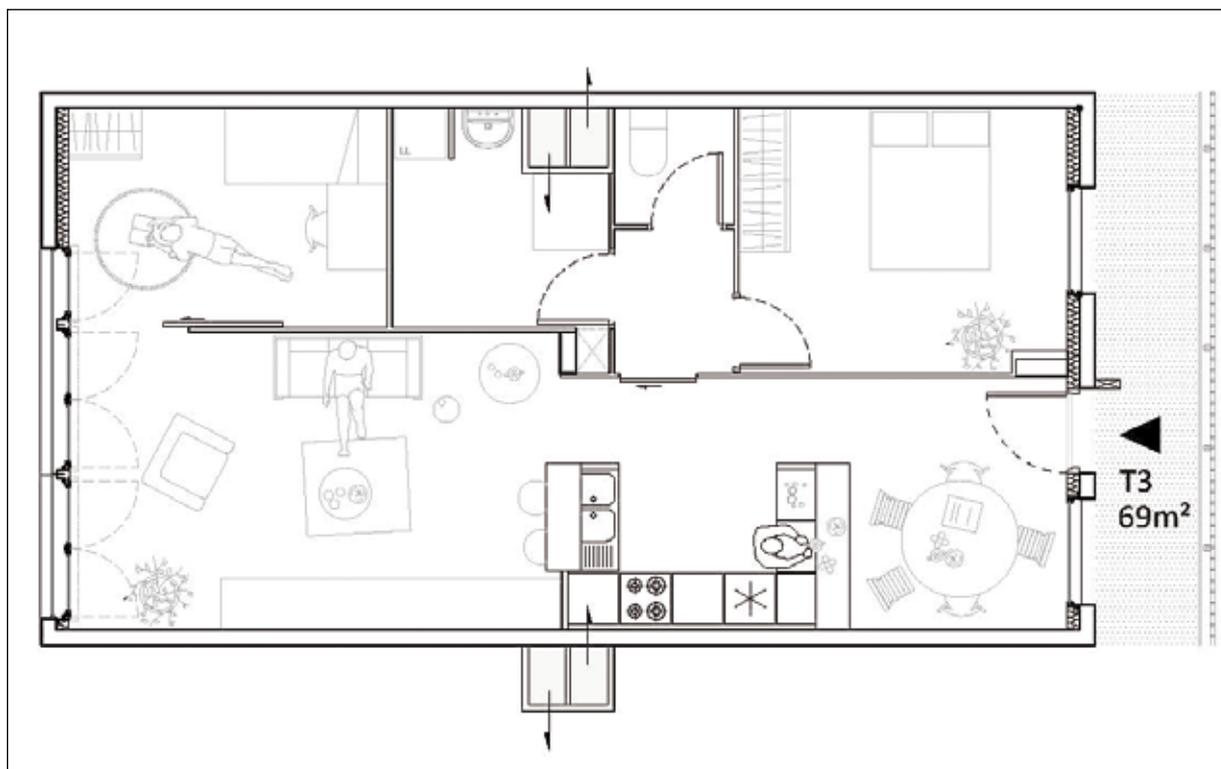
- > de limiter les sources de polluants, notamment grâce à l'utilisation de produits de construction sains, peu émetteurs de polluants, identifiables grâce aux étiquetages des produits, obligatoires depuis septembre 2013 ;
 - > d'évacuer les polluants au plus près des sources, grâce à des systèmes de ventilation performants ;
 - > d'informer les occupants sur l'entretien des systèmes de ventilation et sur l'intérêt d'aérer quotidiennement son logement, même en période hivernale.
-

EXEMPLE Veiller à la qualité sanitaire des constructions



Jeanne Leclercq à Fives, Lille

L'ensemble des logements profite d'une pièce de vie traversante d'environ 37 m² comprenant un coin repas, une cuisine-bar et un séjour. Une baie panoramique de 2.15m x 4.2m ouvre des perspectives sur le paysage urbain ou le jardin.



MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

La performance énergétique et environnementale des logements contribue à relever les défis environnementaux et permet aux ménages de réduire leurs dépenses énergétiques. Les constructions neuves doivent ainsi viser le "passif", voire être à "énergie positive". Pour cela, il convient de :

- > limiter les besoins énergétiques par la conception bioclimatique des logements (implantation et orientation des bâtis, dimensionnement des pièces) ;
- > prévoir une bonne isolation thermique ; l'isolation par l'extérieure étant recommandée ;
- > recourir aux énergies renouvelables, solaire, chaudière bois, géothermie, réseau de chaleur à énergie renouvelable... ;

- > proposer des équipements efficaces (chauffage collectif, raccordement au réseau de chaleur existant...);

- > améliorer l'efficacité des installations (chasse d'eau à volume variable, robinets-mitigeurs, limiteurs de débits, thermostat...);

- > prévoir des systèmes de récupération d'eau notamment pour l'usage des toilettes ;

- > informer et expliquer les bons gestes du quotidien aux habitants, le bon usage des équipements (mode de ventilation, de chauffage...) et les entretiens nécessaires (chaudières, chauffe-eau, bouches de ventilation...).

On n'allume pas le chauffage. Dès qu'il y a un rayon de soleil, ça chauffe.

Actif, en couple avec enfant,
Brown House, Tourcoing.

Les maisons sont très bien isolées, bien étudiées, elles chauffent toutes seules.

Actif, en couple avec enfant,
Maison Serre, Tourcoing.

Ils démolissaient les logements pour agrandir le parc Clémenceau, on a dû partir. Ici on est mieux on a plus d'exposition à la lumière.

Actif, en couple avec enfants,
Maison Patio, Tourcoing.

EXEMPLE

Maîtriser les consommations énergétiques



Source : Photo@Céline Rigot

Carré Orchestra, Lille

L'opération Carré Orchestra est exemplaire en matière d'économie d'énergie :

- > l'éclairage naturel a été favorisé dans les logements et parties communes grâce à une orientation et une implantation optimales des différentes typologies de bâti ;
- > une partie des toitures a été végétalisée et plusieurs panneaux solaires permettent la production d'eau chaude sanitaire pour les logements collectifs ;
- > des chaudières individuelles gaz ont été installées pour des raisons économiques mais aussi thermiques.

Pierres et Territoires de France,
Cabinet Brochet Lajus Pueyo (2011)



Source : Photo@ADULM

Les maisons d'Hélios, Tourcoing

Les maisons d'Hélios constituent un projet à Tourcoing de 26 logements sociaux composés de maisons T5 et de logements intermédiaires T3 répondant au label BBC. Cette opération est exemplaire sur la métropole en termes de prise en compte des éléments bioclimatiques. La configuration de ces maisons s'appuie sur :

- > une orientation Est-Ouest permettant un meilleur ensoleillement ;
- > la création de serre-tampons orientées au Sud entre les logements ;
- > la construction de murs à forte inertie restituant la chaleur la nuit ;
- > une gestion des eaux pluviales par infiltration (noues en fond de jardin) et par récupération sur le toit du carport (parking couvert commun aux logements).

Vilogia,
Atelier 9.81 (2012)

FAVORISER L'ACCÈS À UN ESPACE EXTÉRIEUR PRIVATIF

Les espaces extérieurs appartenant au logement (jardins, terrasses, vérandas, loggias, balcons) offrent aux habitants une surface supplémentaire, une source de lumière naturelle, des espaces de respiration...

Afin de garantir la meilleure intégration de ces éléments de prolongement du logement, il peut être judicieux en amont du projet de penser à leur configuration en :

- > privilégiant, lorsque cela est possible les ouvertures vers des rues calmes ;
- > menant une réflexion sur leur disposition par rapport à l'échelle du bâtiment afin d'éviter les vues plongeantes ou les vis-à-vis et ainsi préserver une certaine intimité ;

- > limitant leur impact sur le logement en termes de luminosité ;
- > intégrant des espaces de rangement fermés et pensés dès la conception ;
- > prévoyant l'installation de matériaux appropriés pour les balcons ou de végétations pour les clôtures afin d'éviter l'utilisation de canisses ou autres matériaux souvent interdits par les règlements de copropriété ;
- > garantissant des dimensions suffisantes pour en faire un espace de détente, permettant l'accueil de mobilier (tables, chaises...).

Avoir un balcon, c'était primordial pour moi, pour faire mes mots fléchés et prendre mon petit café.

Retraitée, Le Sophora, Lille.

En été la serre s'ouvre, on peut installer des tables de pique-nique.

Actif, en couple avec enfant, Maison Serre, Tourcoing.

C'est bien d'avoir un balcon. Je peux boire l'apéro dehors, je peux mettre des tables et des chaises. C'est pas un petit balcon de rien du tout.

Actif, en couple avec enfants, Brown House, Tourcoing.

EXEMPLE

Favoriser l'accès à un espace extérieur privatif



Source : Photo@ADULM

Les Allées Nature, Wambrechies

L'opacité des balcons permet de préserver l'intimité des occupants et d'éviter l'installation de canisse ou autre brise-vue par les habitants.

Bouygues Immobilier,
BMG Architectes (2013)



Source : Photo@Céline Figot

Carré Orchestra, Lille

L'installation de loggias permet de préserver des regards une partie de l'espace et d'offrir des surfaces supplémentaires aux occupants.

Pierres et Territoires de France,
Cabinet Brochet Lajus Pueyo (2011)



Source : Photo@ADULM

Résidence le Mélézium, Lille

Le lattis en bois permet une occultation des terrasses. Sa forme carrée permet une véritable appropriation par les habitants qui peuvent y disposer transats, tables et chaises...

Capri,
Blaq Architectures (2008)

CONCEVOIR UN AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR AGRÉABLE ET FONCTIONNEL

Le confort intérieur du logement est lié à de nombreux facteurs : sa taille, le volume des pièces, la vue qu'il offre, sa luminosité, ses possibilités d'agencement...

Plusieurs attentions lors de la conception du logement peuvent participer au confort de ses occupants :

- > une organisation du bâti réalisée en fonction de l'ensoleillement potentiel pour bénéficier au maximum de la luminosité ;
- > la réalisation de logements traversants ;
- > une répartition des pièces de vie et de services en fonction des nuisances extérieures, des vues et des vis-à-vis.

L'aménagement intérieur doit aussi répondre à un principe de fonctionnalité qui peut se matérialiser par :

- > une facilité à meubler les pièces ;

- > la création d'une entrée avec des rangements conséquents ;
- > la réalisation de pièces annexes de type buanderie ou dressing, cellier ou arrière-cuisine ou bien box individuel ;
- > l'installation systématique de placards dans les chambres ;
- > la création de meubles de rangement sur les terrasses et balcons.

Enfin, l'aménagement intérieur doit permettre de préserver une certaine intimité à chacun de ses occupants, ce qui peut être favorisé par une disposition adéquate des pièces et une fluidité dans leur distribution.

C'est facile de disposer ses meubles, car la maison est carrée.

Étudiante infirmière,
en couple avec enfant,
Maison Patio, Tourcoing.

Il y a des placards dans toutes les chambres, c'est pratique.

En couple sans enfant,
Le Sophora, Lille.

Ç'aurait été bien d'avoir une cave, on n'a jamais assez de place.

Actif, célibataire,
le Sophora, Lille.

EXEMPLE Prévoir des espaces de rangements conséquents

La servitude de taille des logements à Wambrechies

L'objectif de la commune de Wambrechies est de mener une politique visant à conserver des familles avec enfants. La ville a noté que certains des programmes de logements récents s'étaient révélés en décalage avec les besoins de la commune : logements trop petits, formatés quasi-exclusivement pour l'investissement locatif, avec des séjours et des chambres de plus en plus exigus. La ville a donc souhaité imposer la construction d'une proportion significative de logements comportant au moins deux chambres. Il s'agit d'une « *volonté de la commune de produire sur son territoire des logements dont la taille ne sera pas réduite à l'extrême au détriment de leur habitabilité et de la qualité de vie de leurs occupants.* »

Cette servitude s'impose sur deux secteurs définis prenant en compte la typologie des logements déjà existants.

Suivant le secteur, la commune impose 25% ou 50% de T3 et plus, dont au moins 25% de T4 et plus par opération comportant au moins 16 logements.

Quel que soit le secteur, la commune impose une surface minimale habitable de :

- > 25 m² pour les studios ;
- > 45 m² pour les T2 ;
- > 68 m² pour les T3 ;
- > 82 m² pour les T4 ;
- > 102 m² pour les T5 ;

Sont exclus de cette servitude les opérations portant sur le logement spécifique, tels que les foyers logements, maisons de retraite, résidences étudiantes, résidences hôtelières...

La configuration des logements Les Villas Lumières, Armentières

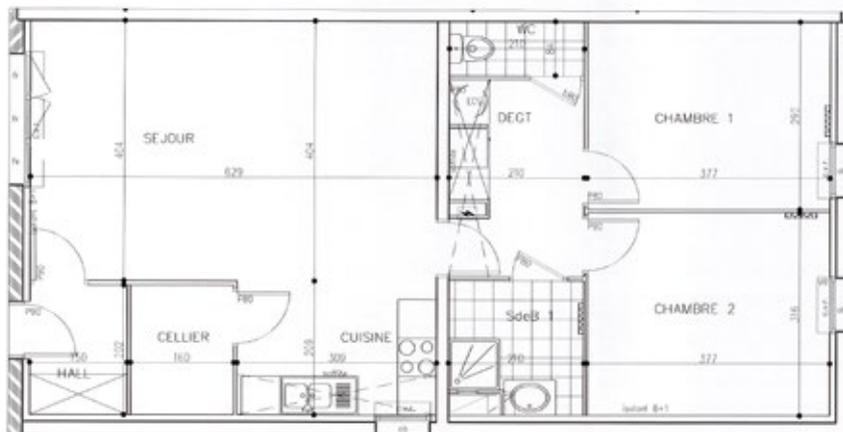
Un cellier de 3 m² donnant directement sur la cuisine a été prévu lors de la conception du logement. Le logement dispose également d'un dégagement de 6m² avec placard de rangement.



Source : Photo@Ter Van Staeyen

Villas Lumières, Armentières

Loger Habitat, Habitat 62-59, Agence Maes (2012)



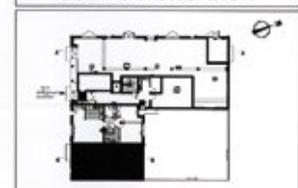
Les Villas Lumière

ARMENTIÈRES



TYPE	BATIMENT E	E.02
3	RDC	
ENTREE		3,00
SEJOUR		25,43
CUISINE		6,43
WC		1,76
SALLE DE BAINS		4,07
CHAMBRE 1		11,00
CHAMBRE 2		11,91
DEGAGEMENT		6,25
CELLIER		3,23
SURFACE HABITABLE		73,13
SURFACE TOTALE		73,13

PLAN DE SITUATION



DEC	Baies d'Eau Chaude
SE	Tableaux électriques
TE	Gaine Technique
LI	Altière Machine à Laver
LV	Altière Lave Vaiselle

Nov 2011

0 1 2m

PRÉVOIR DES LOGEMENTS ADAPTABLES

Un bon aménagement intérieur doit permettre de répondre à un certain degré « d'adaptabilité », essentielle pour répondre aux évolutions de la cellule familiale (décohabitation créée par les divorces ou le vieillissement de la population, recomposition familiale) ou à l'évolution des modes de vie (essor du télétravail, partage de domicile de type colocation, retour des jeunes adultes chez les parents...).

La création de logements modulables peut s'avérer une solution dès la conception d'une opération et peut se matérialiser à partir :

> de cloisonnement/décloisonnement rendu possible grâce à des cloisons mobiles. Cela peut

notamment se révéler très utile entre la cuisine et le salon ou entre deux chambres adjacentes ;

> de la constitution d'un logement au « plan neutre », c'est-à-dire constitué de pièces de taille équivalente qui peuvent être affectées selon l'évolution du groupe domestique ou ses intérêts ;

> de chambre autonome pouvant être selon les besoins connectée ou non au logement principal via une porte et une entrée indépendante ;

> d'un mode constructif permettant des transformations à long terme (poteau poutre plutôt que toile béton).

« Une chambre a été transformée en séjour. »

Retraitée, Le Sophora, Lille.

« Il faisait froid l'hiver dans la serre. On l'a transformée. On en a fait une chambre d'amis, plus un bureau et un grenier. »

Actif, en couple avec enfants, Maison Serre, Tourcoing.

« À la base la cuisine était fermée, on l'a ouverte, c'est plus agréable, je n'aime pas être enfermée seule dans la cuisine. Là c'est plus convivial. »

Étudiante, en couple avec enfant, Maison Patio, Tourcoing.

EXEMPLE Prévoir des logements adaptables

Appartement T3



Appartement T2



Bi-Home, un nouveau concept basé sur le principe de l'habitat partagé (ICADE)

Dans cet appartement « bi-home », le logement est prévu pour être flexible en fonction de l'évolution de la famille. Une chambre dispose d'une entrée indépendante avec une salle de bain attitrée. Elle peut être reliée au logement principal grâce à une ouverture pouvant ou non se refermer selon les besoins.



Côté Parc, Maison Serre, Tourcoing

Les maisons Côté Parc à Tourcoing disposent d'une serre accolée latéralement à la maison. Cette serre offre 35 m² supplémentaire à la maison. Traversante de la rue au jardin, elle gère les mitoyennetés. Elle augmente l'apport de lumière dans le logement tout en proposant un espace évolutif au gré des saisons et des activités de la famille (jardin d'hiver, espace de jeux, atelier...).

SCI Maisons de Ville,
Dubus, Cochet-Dehaene (2006)



Annexes

> **Armentières**, rue Paul Pouchain, **Les Villas Lumières**

Maître d'ouvrage	Loger Habitat, Habitat 62-59
Maître d'œuvre	Agence Architecture Debrock et Agence Maes
Livraison	2012
Typologie	Collectif et cellules commerciales
Nombre de logements total	101
Nombre de logements sociaux	49, gérés par SA 62/59
SHON	10 000 m ² dont 7 000 pour les logements



Source : Photo@Jef Van Staeyen

> **Bousbecq**, rue de Wervicq, **Les Bords de Lys**

Maître d'ouvrage	Loginor, Notre Logis
Maître d'œuvre	Boyeldieu-Dehaene
Livraison	2012
Typologie	Collectif, individuel et cellules commerciales
Nombre de logements total	168
Nombre de logements sociaux	72, gérés par Notre Logis
SHON	13 700 m ²



Source : Photo@Vincent LECIGNE/MEL

> **Halluin**, rue de l'Alma, **Les Rives de la Lys**

Maître d'ouvrage	Loginor, Notre Logis
Maître d'œuvre	Boyeldieu-Dehaene
Livraison	2012
Typologie	Collectif, individuel et cellules commerciales
Nombre de logements total	168
Nombre de logements sociaux	20, gérés par Notre Logis
SHON	2 900 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Hellemmes**, rue Roger Salengro, **Le Clos de l'Octroi**

Maître d'ouvrage	Vilogia
Maître d'œuvre	Blaq Architectures
Livraison	2012
Typologie	Collectif et intermédiaire
Nombre de logements total	82
Nombre de logements sociaux	61, gérés par Vilogia
SHON	6 800 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Hellemmes**, rue des Rogations, **Les Rives d'Hellemmes**

Maître d'ouvrage	Cirmad
Maître d'œuvre	Coldelfy & Associés Architectes Urbanistes
Livraison	2012
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	42
Nombre de logements sociaux	42, gérés par Partenord
SHON	3 300 m ²



Source : Photo@ADULM

> **La Madeleine**, rue Desquiens, **Secteur Desquiens**

Maître d'ouvrage	Logis Métropole et Mon Abri
Maître d'œuvre	Boyeldieu-Dehaene
Livraison	2013
Typologie	Collectif et individuel
Nombre de logements total	92
Nombre de logements sociaux	54, gérés par Logis Métropole
SHON	9 300 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue de l'Asie, **Carré Orchestra**

Maitre d'ouvrage	Pierres et Territoires de France
Maitre d'œuvre	Cabinet Brochet Lajus Pueyo
Livraison	2011
Typologie	Collectif et individuel
Nombre de logements total	76
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	9 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue d'Iéna, **Factory**

Maitre d'ouvrage	Bouwfonds Marignan Immobilier
Maitre d'œuvre	De Alzua+
Livraison	2013
Typologie	Collectif, cellule commerciale
Nombre de logements total	29
Nombre de logements sociaux	7, gérés par SIA
SHON	1 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue Jean Walter, **Fleurs de Lille**

Maitre d'ouvrage	Kieken Immobilier Construction
Maitre d'œuvre	Divers sous la coordination de Pierre Jonville
Livraison	2012
Typologie	Individuel
Nombre de logements total	62
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	10 300 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue du Chevalier français, **Le Chevalier Français**

Maître d'ouvrage	Escaut Habitat
Maître d'œuvre	Atelier 9.81
Livraison	2012
Typologie	Collectif, cellule commerciale et médiathèque
Nombre de logements total	63
Nombre de logements sociaux	20, gérés par LMH
SHON	4 600 m ² (hors médiathèque)



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, Vieux-Lille, **Les quais du Vieux Lille**

Maître d'ouvrage	Eiffage Immobilier, Bouygues Immobilier
Maître d'œuvre	Carlier, Sintive, Ausia, G.Dumoulin, Neveux, Maes
Livraison	1996-2008
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	1491
Nombre de logements sociaux	Absence d'information
SHON	100 000 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue Marguerite Yourcenar, **Le Mélézium**

Maître d'ouvrage	Capri
Maître d'œuvre	Blaq Architectures
Livraison	2008
Typologie	Collectif, intermédiaire et individuel
Nombre de logements total	56
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	4 700 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, rue des Bois Blancs, **Résidence Hélène Boucher**

Maître d'ouvrage	LMH
Maitre d'œuvre	Zig Zag Architecture
Livraison	2012
Typologie	Collectif, cellules commerciales, crèche
Nombre de logements total	68
Nombre de logements sociaux	68, gérés par LMH
SHON	6 400 m ²



Source : Photo@LMH

> **Lille**, rue Marguerite Yourcenar, **Le Sophora**

Maître d'ouvrage	Dubois Promotion, Palm Promotion
Maitre d'œuvre	Philippe Dubus
Livraison	2007
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	48
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	3 900 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille**, boulevard du Président Hoover, **Le Vérose**

Maître d'ouvrage	Icade Promotion
Maitre d'œuvre	Dominique Perrault et Associés
Livraison	2012
Typologie	Collectif, individuel, bureaux et cellules commerciales
Nombre de logements total	110
Nombre de logements sociaux	80, gérés par Vilogia (20), SNI (30), Foncière Logement (30)
SHON	13 100 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille, quai de l'Ouest, Oscillium**

Maître d'ouvrage	Nacarat
Maître d'œuvre	Agence Maes
Livraison	2014
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	87
Nombre de logements sociaux	30, gérés par Logis Métropole
SHON	6 300 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille, rue de Becquerel, Résidence Aquilon**

Maître d'ouvrage	Vilogia
Maître d'œuvre	CABAN Architecture
Livraison	2009
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	32
Nombre de logements sociaux	32, gérés par Vilogia
SHON	2 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Lille, rue de Lannoy, Résidence Jeanne Leclercq**

Maître d'ouvrage	Groupe SIA
Maître d'œuvre	Sophie Delhay
Livraison	2014
Typologie	Collectif, espaces partagés
Nombre de logements total	53
Nombre de logements sociaux	53, gérés par SIA
SHON	5 100 m ²



Source : Photo@ADULM

> Lille, place du Carnaval, **Soleil Intérieur**

Maître d'ouvrage	SCI Maisons en Ville (Bouygues, Dupois, Elige, George V, Le Blan, Loger, Maisons Individuelles du Nord, Marignan, Palm, SEDAF) avec Groupe SIA
Maître d'œuvre	Bouillaud et Donnadieu
Livraison	2003-2005
Typologie	Individuel
Nombre de logements total	57
Nombre de logements sociaux	16, gérés par SIA Habitat
SHON	6 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> Lille, rue Marguerite Yourcenar, **Villas Palissandre**

Maître d'ouvrage	Icade Promotion
Maître d'œuvre	Agence Concko et Blaq Architectures
Livraison	2012
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	23
Nombre de logements sociaux	23, gérés par LMH
SHON	1 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> Marcq-en-Barœul, la Bonneterie, **Les Hautes Voies**

Maître d'ouvrage	Groupe GHI
Maître d'œuvre	De l'Abbaye, Couratier
Livraison	2013
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	197
Nombre de logements sociaux	119 gérés par Vilogia et la S.A du Hainaut
SHON	Non communiqué



Source : Photo@ADULM

> **Sainghin-en-Mélantois**, rue du Président De Gaulle, **Les allées du Château**

Maître d'ouvrage	SEDAF
Maître d'œuvre	Watel et Carton
Livraison	2007
Typologie	Individuel
Nombre de logements total	33
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	3 400 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Seclin**, Allée de la Vinaigrerie, **Les Jardins du Moulin**

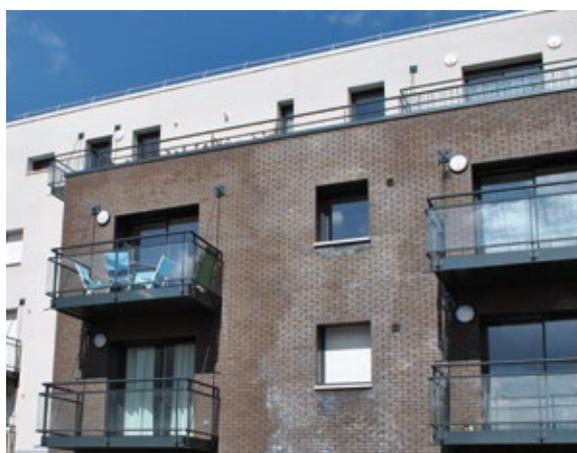
Maître d'ouvrage	Groupe GHI
Maître d'œuvre	Boyeldieu-Dehaene
Livraison	2007
Typologie	Individuel et collectif
Nombre de logements total	142
Nombre de logements sociaux	80, gérés par S.A du Hainaut
SHON	13 500 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Seclin**, boulevard Hentgès, **Les Jardins de Lille**

Maître d'ouvrage	France Promotion
Maître d'œuvre	Carton
Livraison	2014
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	41
Nombre de logements sociaux	16, gérés par SIA Habitat
SHON	2 600 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Seclin, rue de Burgault, La ferme de Burgault**

Maître d'ouvrage	Kieken Immobilier Construction
Maitre d'œuvre	Delcloy, Duhayon, Vinson
Livraison	2013
Typologie	Collectif et individuel
Nombre de logements total	22
Nombre de logements sociaux	9, gérés par LTO Habitat
SHON	1 800 m ²



Source : Photo@KIC

> **Tourcoing, rue Victor Hugo, Brown House**

Maître d'ouvrage	Partenord
Maitre d'œuvre	Saison Menu
Livraison	2008
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	18
Nombre de logements sociaux	18, gérés par Partenord
SHON	1 700 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Tourcoing, rue Jeanne d'Arc, Maisons d'Hélios**

Maître d'ouvrage	Vilogia
Maitre d'œuvre	Atelier 9.81
Livraison	2012
Typologie	Individuel et intermédiaire
Nombre de logements total	26
Nombre de logements sociaux	26, gérés par Vilogia
SHON	3 000 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Tourcoing, rue d'Alsace, Côté Parc Maisons Serre et Maison Patio**

Maitre d'ouvrage	SCI Maisons de ville, groupement de 10 promoteurs : Bouygues, Dubois, Elige, George V, Le Blan, Loger, Maisons Individuelles du Nord, Maignan, Palm, Sedaf
Maitre d'œuvre Maisons Serre	Dubus, Cochet-Dehaene
Maitre d'œuvre Maisons Patio	Colomer-Dumont
Livraison	2006
Typologie	Individuel
Nombre de logements total	51
Nombre de logements sociaux	18 gérés par la S.A du Hainaut
SHON maisons Serre	4 600 m ²
SHON maisons Patio	1 200 m ²

Maison serre



Source : Photo@Jef Van Staeyen & Photo@ADULM

Maison patio



> **Villeneuve d'Ascq, allée Chenonceaux, Le Hameau du Château**

Maitre d'ouvrage	SEDAF
Maitre d'œuvre	Watel et Carton
Livraison	1976
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	60
Nombre de logements sociaux	Aucun
SHON	7 600 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Wambrechies, rue du Château-Valois, Les Allées Nature**

Maître d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Maître d'œuvre	BMG Architectes
Livraison	2013
Typologie	Individuel et collectif
Nombre de logements total	111
Nombre de logements sociaux	33, gérés par Logis Metropole
SHON	7 900 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Wambrechies, rue de la Linière, La Linière**

Maître d'ouvrage	Société Anonyme des Établissements Louis Nicolle
Maître d'œuvre	TAO Archi
Livraison	2013
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	66 appartements, dont 38 logements sociaux
Nombre de logements sociaux	38, gérés par LMH
SHON	7 900 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Wambrechies, rue Château Valois, Parc Saint-Vaast**

Maître d'ouvrage	Bouygues Immobilier
Maître d'œuvre	Blaq Architectures
Livraison	2009
Typologie	Collectif
Nombre de logements total	91
Nombre de logements sociaux	20, gérés par S.A du Hainaut
SHON	8 200 m ²



Source : Photo@ADULM

> **Wattignies**, rue de la Bruyère Cendrée, **La Pie qui Chante**

Maître d'ouvrage	Groupe Hainaut Immobilier
Maître d'œuvre	Blaq Architectures
Livraison	2014
Typologie	Individuel, intermédiaire, collectif
Nombre de logements total	276
Nombre de logements sociaux	90, gérés par le S.A du Hainaut
SHON	19 700 m ²



Source : Photo@Jef Van Staeyen

> **Wervicq**, place de l'Europe, **Résidence Jehan Van d'Helle**

Maître d'ouvrage	Cirmad
Maître d'œuvre	Pierre-Louis Carlier
Livraison	2010
Typologie	97
Nombre de logements total	Individuel et collectif
Nombre de logements sociaux	43, gérés par Notre Logis
SHON	8000 m ²



Source : Photo@ADJUM

Paroles d'usagers

Questionnaire

> COORDONNÉES

Nom et Prénom :

Nom de l'immeuble ou de l'opération :

Nom du quartier :

Adresse précise (rue, n°, bâtiment, étage, commune...) :

> RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE MÉNAGE

1 - Combien de personnes vivent dans ce logement, y compris vous-même ? (.....) personnes

2 - Vous êtes :

Célibataire, vivant seul

En couple avec un (ou plusieurs) enfant(s)

Célibataire avec un (ou plusieurs) enfant(s)

Colocation

En couple

> Autres, précisez

3 - Si vous avez des enfants, pouvez-vous nous indiquer le nombre d'enfants appartenant à chacune des tranches d'âge suivantes :

- 3 ans et moins (.....)
- De 4 à 12 ans (.....)
- De 13 à 17 ans (.....)

4 - Pouvez-vous nous indiquer le nombre d'adultes appartenant à chacune des tranches d'âge suivantes :

- De 18 ans à 24 ans (.....)
- De 25 ans à 59 ans (.....)
- De 60 ans à 74 ans (.....)
- 75 ans et plus (.....)

5 - Quelle est l'activité des adultes de votre logement :

> Pour les artisans tels que plombiers, coiffeurs, garagistes, si vous êtes à votre compte = **catégorie 2**
> Pour les fonctionnaires, statut supérieur = **catégorie 3**

> intermédiaire = **catégorie 4**
> employés = **catégorie 5**
> salariée = **catégorie 6**

	Nombre de personnes
1 - Agriculteur exploitant	<input type="checkbox"/>
2 - Artisan, commerçant, chef d'entreprise	<input type="checkbox"/>
3 - Profession libérale, cadre supérieur, ingénieur, professeur	<input type="checkbox"/>
4 - Instituteur, cadre moyen, infirmier, éducateur, technicien	<input type="checkbox"/>
5 - Employé, aide soignant, policier, militaire, secrétaire	<input type="checkbox"/>
6 - Ouvrier, personnel de service, opérateur, vendeur,	<input type="checkbox"/>
7 - Personne sans activité professionnelle	<input type="checkbox"/>
8 - Chômeur	<input type="checkbox"/>
9 - Retraité	<input type="checkbox"/>
10 - Etudiant	<input type="checkbox"/>

> RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE LOGEMENT

- 6 - Êtes-vous :**
- Propriétaire
Si oui, est-ce votre premier achat ? oui non
 - Locataire
Si oui, êtes-vous locataire du parc privé du parc social
 - Hébergé ou logé à titre gratuit
 - Autre, précisez :

- 7 - Votre logement est-il :**
- Une maison individuelle
 - Mitoyenne
 - Semi-mitoyenne
 - Pavillon
 - Habitat intermédiaire
- Un appartement
- Autre, précisez :

8 - Vous disposez d'un logement de type :

- Studio ou T1 T2 T3 T4 T5 ou plus

9 - Quelle est la surface habitable de votre logement : m²

10 - Disposez-vous d'espaces extérieurs dans votre logement (balcon, terrasse, jardin...) ?

- Oui Non

11 - Bénéficiez-vous de place(s) de stationnement (parking, garage...) ?

- Oui Non Précisez

12 - Disposez-vous d'une cave ou d'un grenier ?

- Oui Non Précisez

14 - Avant d'occuper ce logement, étiez-vous :

- Propriétaire Locataire Hébergé par la famille
- Autre, précisez :

> LE CHOIX DU LOGEMENT

15 - Lorsque vous avez choisi ce logement, quel fut le principal « critère » qui a guidé votre choix? Explicitez

16 - A l'échelle de votre quartier, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ?
Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Localisation (.....) | <input type="checkbox"/> Aménagements pour les enfants (aire de jeux,...) (.....) |
| <input type="checkbox"/> Accessibilité (.....) | <input type="checkbox"/> Services (crèches, garderies...) (.....) |
| <input type="checkbox"/> Perception/image du quartier (.....) | <input type="checkbox"/> Présence des commerces (.....) |
| <input type="checkbox"/> Vie de quartier (.....) | <input type="checkbox"/> Facilité de circulation/stationnement (.....) |
| <input type="checkbox"/> Équipements (école, bibliothèque, loisir...) (.....) | <input type="checkbox"/> Sécurité, propreté, calme... (.....) |
| <input type="checkbox"/> Espaces verts (.....) | <input type="checkbox"/> Autres, précisez |

Explicitez les 3 points retenus

17 - A l'échelle de l'opération/ de la résidence/ de l'immeuble, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ? Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Qualité architecturale (.....) | <input type="checkbox"/> Caractéristiques de l'immeuble (.....)
(récent, gardien, ascenseur,...) |
| <input type="checkbox"/> Aménagements extérieurs (.....) | <input type="checkbox"/> Sécurité, propreté, calme..... (.....) |
| <input type="checkbox"/> Espaces « collectifs » (aire de jeux...) (.....)
locaux partagés (vélos...) | <input type="checkbox"/> « Voisinage » (.....) |
| <input type="checkbox"/> Espaces verts (.....) | <input type="checkbox"/> Autres, précisez (.....) |
| <input type="checkbox"/> Facilité de stationnement (.....) | |

Explicitez les 3 points retenus

18 - Concernant votre logement, quels sont les trois principaux critères auxquels vous avez été attentif ? Numérotez ces 3 critères par ordre d'importance 1, 2, 3

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Coût (prix d'achat, loyer, charges, impôts...) | <input type="checkbox"/> Eléments de « confort » (luminosité, bruit,...) |
| <input type="checkbox"/> Nombre de pièces | <input type="checkbox"/> Place de stationnement |
| <input type="checkbox"/> Superficie du logement, « volume » | <input type="checkbox"/> Rangements |
| <input type="checkbox"/> Distribution des pièces dans le logement | <input type="checkbox"/> Autres, précisez |
| <input type="checkbox"/> Espaces extérieurs (balcon, terrasse, jardin,..) | |

Explicitez les 3 points retenus

> LE QUARTIER, L'OPÉRATION, LA RÉSIDENCE : ELEMENTS D'APPRÉCIATION

LE QUARTIER

19 - Êtes-vous globalement satisfait de votre quartier ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Tout à fait satisfait | <input type="checkbox"/> Peu satisfait |
| <input type="checkbox"/> Satisfait | <input type="checkbox"/> Pas du tout satisfait |
| <input type="checkbox"/> Moyennement satisfait | |

Explicitez les 3 points retenus

20 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter à votre quartier ? Explicitez

.....

L'OPERATION, LA RESIDENCE, L'IMMEUBLE

21 - Etes-vous globalement satisfait ?

Tout à fait satisfait

Peu satisfait

Satisfait

Pas du tout satisfait

Moyennement satisfait

Explicitiez votre appréciation (trois principaux points positifs et négatifs)

22 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter ? Explicitiez

23 – En cas de mixité sociale du programme

Vous habitez dans un « quartier » conçu pour accueillir des ménages d'origines socio-professionnelles différentes, un quartier mixte

Que pensez-vous de cette volonté de favoriser la mixité sociale ?

Avez-vous perçu cette diversité ?

Si oui, à quoi ?

Vivre dans un quartier mixte, est-ce pour vous un élément positif ou négatif ?

Explicitiez

Positif

Négatif

Sans opinion

> LE LOGEMENT : CONCEPTION, USAGES ET SATISFACTION

LE DESCRIPTIF DU LOGEMENT

24 - Pourriez-vous nommer et décrire succinctement chacune des pièces de votre logement ? Organisation de l'espace, distribution des pièces, configuration (séparations entre les espaces ou non), taille (petite/grande)...

.....

LES FONCTIONS PRINCIPALES DU LOGEMENT : PRATIQUES, APPRÉCIATIONS, BESOINS

25 - Pour chacune des fonctions suivantes, votre logement vous semble-t-il adapté à vos besoins actuels et à venir ?, à votre mode de vie ? Explicitiez les réponses

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|---|
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Aménager les espaces, disposer ses meubles (appropriation du logement, poser ses meubles, faire évoluer les aménagements, circuler facilement...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Cuisiner, prendre un repas (stockage, préparer le repas, inviter...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Dormir, se reposer, s'isoler (repos, avoir « un coin à soi » sans être gêné ou gêner...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Se laver |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Travailler, s'adonner à des loisirs, (travailler, faire ses devoirs, « bricoler »...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Circuler dans le logement (disposition des pièces, lien entre les pièces, cloisons, portes...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Recevoir, accueillir (entrée, rangements, salon...) |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Laver, sécher le linge |
| oui <input type="checkbox"/> | non <input type="checkbox"/> | • Ranger, stocker |

26 - En ce qui concerne des éléments de « confort » tels que l'aération, l'éclairage, le bruit, le chauffage, votre logement répond-il à vos besoins actuels ?

.....

LA SATISFACTION GLOBALE, LES BESOINS

30 - Passez-vous « beaucoup » de temps dans votre logement ?

oui non Si oui, explicitiez

31 - Est-il important pour vous de « vous sentir bien » dans votre logement ou est-ce « secondaire » ?

Important Secondaire Pas d'opinion

32 - Globalement, êtes-vous satisfait de votre logement?

Tout à fait satisfait Peu satisfait
 Satisfait Pas du tout satisfait
 Moyennement satisfait

Explicitiez votre appréciation (trois principaux points positifs et négatifs)

33 - Au regard du coût (loyer, prêt, charges...), pensez-vous avoir payé ou payer le « juste prix » pour votre logement ?

Explicitiez

34 - Dans sa conception, son organisation... votre logement est-il selon vous de qualité ?

Oui Non Ne sait pas

Explicitiez

35 – Êtes-vous satisfait de la gestion de votre logement, de votre immeuble (entretien, gestion des réclamations, charges ...) ?

Oui Non Ne sait pas

Explicitiez

36 - Quelles améliorations souhaiteriez-vous voir apporter à un logement tel que le vôtre ?

.....
.....
.....

> LA LISTE DES PARTICIPANTS AUX ATELIERS

NOM	PRÉNOM	ORGANISME
BEAL	Antoine	BEAL & BLANCKAERT
BALLENGHIEN	Mathilde	ADULM
BERNIER	Juliette	ADULM
BIERRY	Julie	Vilogia
BONORD	Michel	SPL Euralille
BOUNET	Océane	MEL
BOUVEAU	Hélène	SPL Euralille
BRUHAT	Claire	MEL
BURON-LUCAS	Isabelle	MEL
CHOQUET	Philippe	SIA Habitat
CORBANIE	Marc	Ville de Wambrechies
CROCCEL	Agathe	Pierre et Territoires
DELFANNE	Frédérique	ADULM
FOUROT	Isabelle	MEL
GAGNAIRE	Eric	ADULM
GUILLEBAULT	Jean-Charles	SPL Euralille
KIEKEN	Xavier	KIC
KOCH	Sophie	ADULM
KONIEZNY	Fanny	LMH
KOSTRZ	Jeanne	ADULM
LESCURE	Guillemette	LMH
MARTOS	Catherine	ADULM
MELIANI	Mortar	Icade Promotion
MERCK	Sophie	ADULM
NICOLLE	Séchick	Ville de Lille
OCHIN	Jean-François	Notre Logis
PEETERS	Thomas	Ville de Lille
SECQ	Karine	MEL
SEDE	Jean-Michel	Loger Habitat
TOMCZAK	Corinne	MEL
VAN ELSLANDE	Hélène	MEL
WAUTHY	David	SPL Euralille
WIECZORECK	Rudy	Vilogia
VAN STAEYEN	Jef	MEL

