

ATELIER COMPLÉMENTAIRE N°3 LUNDI 17 DÉCEMBRE 2007 L'HABITAT ET LES FORMES URBAINES

Une trentaine d'habitants ont fait le déplacement jusqu'à la salle du Conseil Municipal en Mairie pour assister à l'atelier complémentaire N°3 sur l'Habitat et les Formes Urbaines.

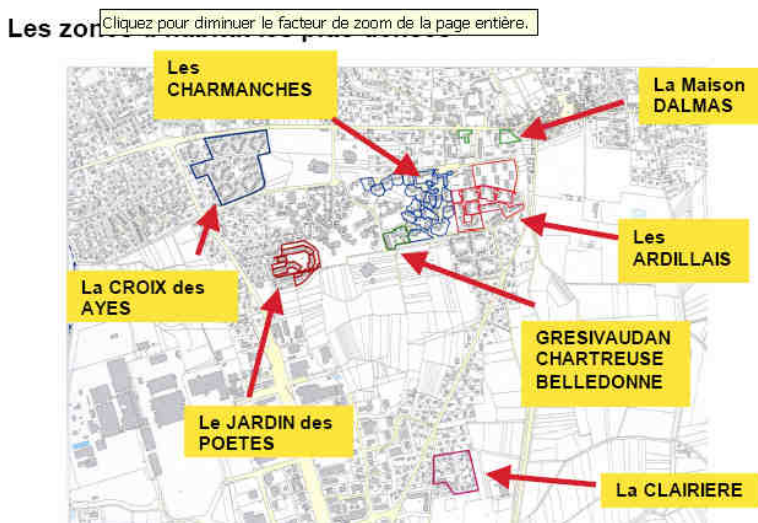
Pour animer, informer et répondre aux questions des habitants, sont présents :

- Bernard FORT, adjoint à l'urbanisme
- Gilbert CROZES, adjoint aux travaux et aux voiries
- Françoise LORENTE, directrice générale des services
- Gérard DI FILIPPO, directeur des services techniques
- Karine TURGIS, responsable du service urbanisme
- Christophe SCHNEIDER, CAUE
- Yan KACZOROWSKY, agence d'urbanisme de la région grenobloise
- Didier LOCATELLI, agence New Deal
- Georges FERREBOEUF, agence ELC2

Il y a d'abord eu un pré-diagnostic, suivi de tables rondes citoyennes et d'une grande consultation. Le résultat de ces trois démarches de concertation a été présenté lors des 48^{èmes} État Généraux, en début d'année. Certains thèmes méritant d'être approfondis nous organisons des ateliers pour la recherche d'un diagnostic partagé. Les thèmes abordés en ateliers sont : économie et emploi (26 mars) ; espaces naturels et patrimoine bâti (23 avril) ; déplacements (14 mai) et composition urbaine et habitat (25 juin).

Ces ateliers se déroulent à partir du principe d'échange entre les citoyens participants et les élus présents.

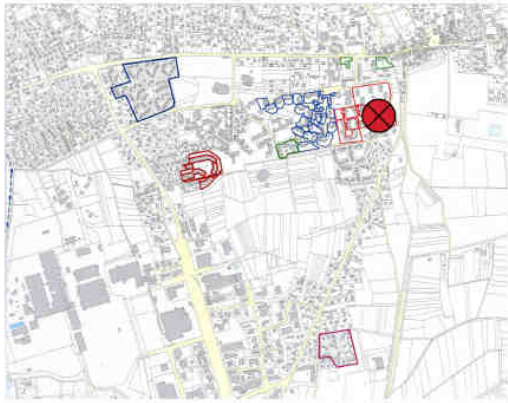
LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES APPORTES A LA REFLEXION



Exemples d'opérations dans la commune

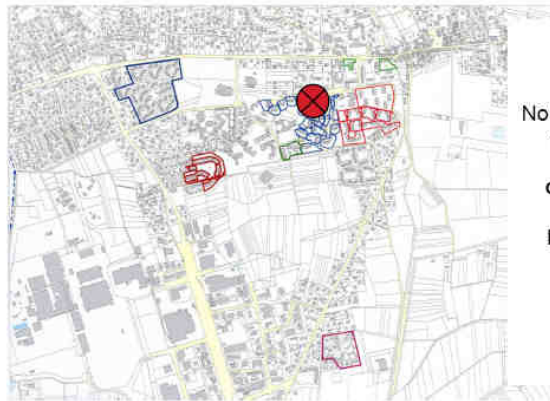
Karine Turgis : "L'habitat sur la commune se caractérise par une mixité sociale (locatif et accession à la propriété) et une mixité dans l'habitat (collectif et individuel)".

LES ARDILLAIS



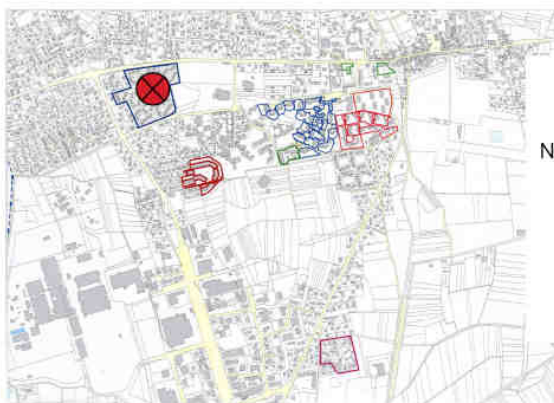
Date : 1976
Maître d'ouvrage : crédit
immobilier + OPAC
Nombre de logements :
**160 logements dont 114
logements collectifs
sociaux et 46 villas
privés**
Densité : 203m²/log
COS : 0

LES CHARMANCHES



Date : 1982
Maître d'ouvrage :
SACIG + SDH
Nombre de logements :
**192 logements dont
141 logements
collectifs sociaux et
51 villas privés**
Densité : 354 m²/log
COS : 0

LA CROIX DES AYES



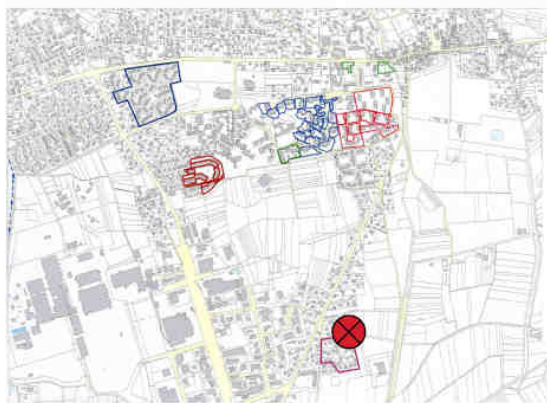
Date : 1982
Maître d'ouvrage :
Société BLANC
Nombre de logements :
**120 maisons
mitoyennes**
Densité : 574 m²/log
COS : 0

GRESIVAUDAN CHARTREUSE BELLEDONNE



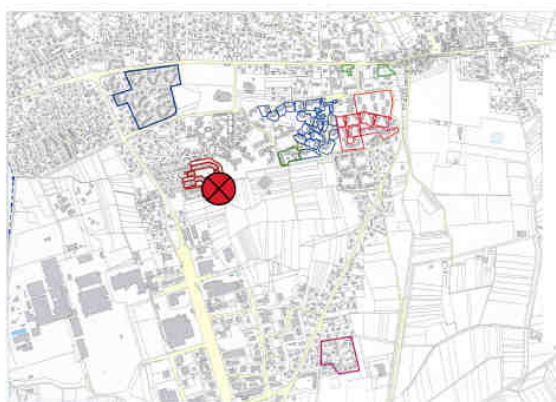
Date : 1988
Maître d'ouvrage : sci
**GRESIVAUDAN
CHARTREUSE
BELLEDONNE**
Nombre de logements :
50 logements
collectifs
Densité : 114 m²/log
COS : 0,15

LA CLAIRIÈRE



Date : 2000
Maître d'ouvrage :
**FONCIERE DU
DAUPHINE**
Nombre de logements :
29 logements dont 10
maisons mitoyennes
et 19 maisons
individuelles
Densité : 737 m²/log
COS : 0,15

LE JARDIN DES POETES



Date : 2005
Maître d'ouvrage : SCI
COPPA IMMOBILIER
Nombre de
logements :120
logements dont 80
logements collectifs
sociaux et 40
logements collectifs
privés
Densité : 184 m²/log

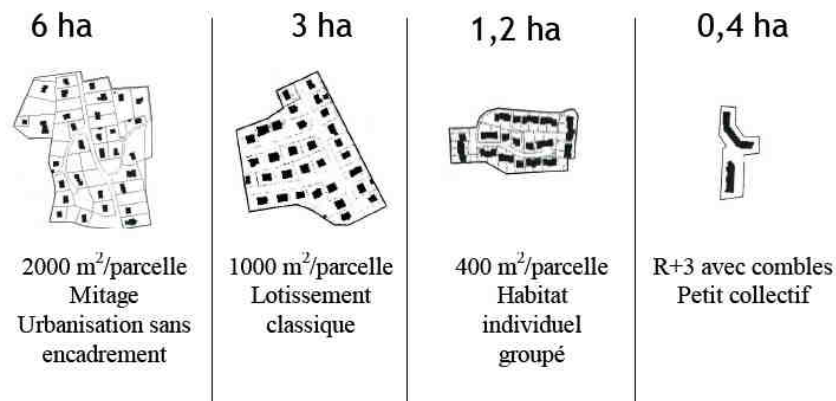
LE BATI ANCIEN

Karine Turgis : "Le bâti ancien se caractérise par une densité forte mais donne l'impression d'ambiances différentes."

Quelles formes urbaines pour un habitat de qualité ?

Christophe Schneider : “Le PLU est issu de la loi de Solidarité et de Renouveau Urbain. La ville cherche à anticiper en organisant les ateliers avec les habitants mais garde à l’esprit les contraintes supra communales imposées (schéma directeur, PLH...)”


■ Consommation foncière selon les modes d’organisation de l’habitat (étude du CETE de Lyon)





Christophe Schneider : “Ce schéma nous montre les différentes consommations d’espace en fonction de la forme urbaine de l’habitat.”



■ Formes urbaines et densité

Formes urbaine et densité
COS = densité



Un plan masse étudié pour optimiser l'espace à habiter, éviter les vis-à-vis, et favoriser l'intimité des habitants.

Source: V. Fournier, "Les densités urbaines et le développement durable"

Densité ≠ formes urbaines

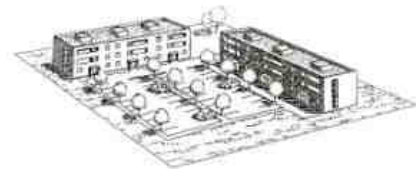
Christophe Schneider : “les trois plans masse présentent trois types de forme urbaine avec une densité identique. On constate (de haut en bas) qu’au fil du temps les formes urbaines ont changé, suivant l’évolution sociologique. On passe ainsi d’une tour de plusieurs étages, forme devenue obsolète, à une forme horizontale beaucoup moins haute mais avec l’idée de mettre les habitants sur un même pied d’égalité (montant des charges identique par foyer).”

■ La densité : un problème de perception

Formes urbaine et densité
COS = densité



Un plan masse étudié pour optimiser l’espace à habiter, éviter les vis-à-vis, et favoriser l’intimité des habitants.

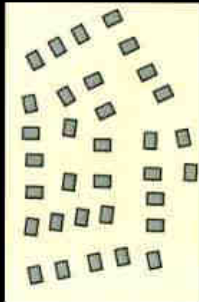


Sources : V. Fouchier, "Les densités urbaines et le développement durable"

Densité ≠ formes urbaines

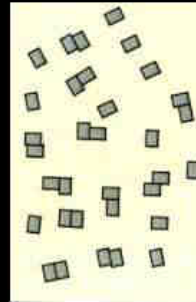
■ Les variétés de formes urbaines

VARIÉTÉ DES FORMES URBAINES : mieux maîtriser les processus d'urbanisation en intégrant de la matière grise

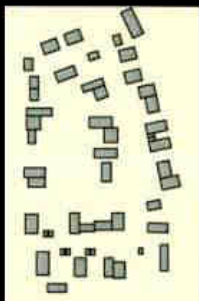


Chaque maison est sous le regard de 8 voisins. La distance qui la sépare de chacun d'eux est rarement supérieure à sa propre longueur.

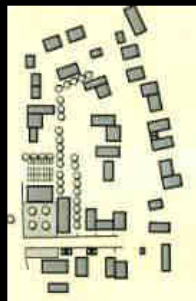
La plan montre une dispersion égale des vides : rue ou cœur d'îlot, tout est pareil et donc banalise le paysage et rend plus difficile l'appropriation de l'espace commun.



En rendant les maisons mitoyennes deux à deux, les situations se diversifient. Chaque maison n'est plus sous le regard que de 4 voisins, et les maisons sont plus éloignées les unes des autres.

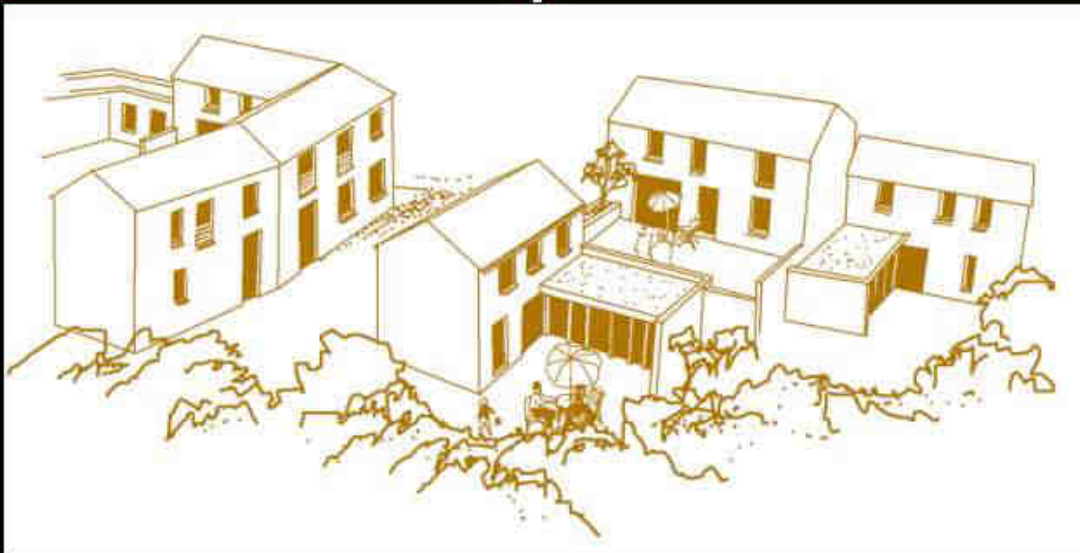


Avec deux groupes de maisons accolées non répétitives, et en panachant maisons isolées et mitoyennes, le tissu prend une allure urbaine. On devine où sont les rues. Le cœur d'îlot s'aère et permet des extensions. L'opération permet d'intégrer la mixité d'habitat.



L'ensemble comprend de la mixité d'habitat et de la mixité fonctionnelle. Cette mixité permet de structurer l'espace public. L'architecture et la densité sont plus variées. La greffe au village existant est favorisée.

■ La mitoyenneté ne nuit pas à l'intimité



Organisation urbaine qui favorise des espaces extérieurs d'intimité, un bâti qui construit la rue, une faible consommation d'espace

■ Mixité et diversité, de l'habitat aux équipements

Les principales caractéristiques de l'habitat semi collectif :

- Des espaces privatifs extérieurs pour chaque logement sous forme de jardin ou de terrasse / balcon.

Des qualités qui font la différence :

- Un espace extérieur sous forme de terrasse – jardin perçu comme le prolongement du logement.

L'habitat collectif :

- Un gardien pour un ou plusieurs immeubles
- Un ascenseur
- Des espaces de convivialité...

Un traitement extérieur à personnaliser :

- Des couleurs différentes, des éléments architecturaux particuliers suffisent parfois à personnaliser chaque habitation.

Habitat semi collectif : une alternative entre la maison et le collectif :

- De multiples combinaisons pour assembler et superposer des logements entre eux.

Les principales caractéristiques de l'habitat semi collectif :

- Des parties communes réduites ou absentes
- Des logements superposés ou "emboîtés"
- Des accès aux logements individualisés
- Des constructions relativement modernes...

Des exemples d'opérations réalisées dans d'autres communes

- Pont Battu (La Tronche) : petit collectif, habita social.
- Quartier Vauban (Freiburg) : quartier écologique.
- Bâtiment Wolfurt-Oberfeld (Vorarlberg) : résidentiel passif
- Neudorfstrasse (Vorarlberg) : logements sociaux.

DÉBAT

Bernard Fort : "Avant toute chose, je tenais à excuser Monsieur le Maire qui est retenu à la COSI. Vous avez souhaité ce soir disposer d'informations complémentaires sur l'habitat et les formes urbaines. La problématique de ce thème est la suivante : comment et où construire dans la ville afin de répondre à la demande en tenant compte des différentes contraintes tels que la position

géographique de la ville, les limitations d'espaces dans la zone constructible, l'activité économique ?”

Remarque : “La principale crainte des Crollois réside dans la densité. En effet, beaucoup de gens ne souhaitent pas voir notre commune se transformer en véritable centre urbain comme à Echirolles par exemple.”

Remarque : “Nous avons deux aspects : le quantitatif et le qualitatif. Concernant le quantitatif, il reste à la ville environ 22 hectares de terrain avec l'obligation de construire 1 000 logements, soit 220 mètres carrés par logement. D'autre part et pour prendre en compte l'aspect qualitatif des habitats, Crolles doit s'interdire toute construction impliquant l'utilisation des énergies fossiles pour que les gens ne payent pas la facture pendant 40 ans.”

Remarque : “Nous disposons à Crolles de constructions réussies comme le quartier des Charmanches proposant une densité à différentes ambiances. Un quartier plus agréable que celui des Jardins des Poètes, plus renfermé.”

Remarque : “Je suis surpris de voir que Crolles doit construire dans les années à venir 1 000 logements dans le cadre du schéma directeur. Mon inquiétude se porte dans les grosses entreprises comme STMicroelectronics, employant aujourd'hui beaucoup de monde. Mais cette entreprise aura peut-être disparu dans 10 ans. Les besoins en termes d'habitats auront changé.”

Gilbert Crozes : “Je tiens à préciser qu'il y a une faible part de personnes travaillant à STMicroelectronics et vivant à Crolles.”

Remarque : “Crolles s'est beaucoup développé ces trente dernières années. Aujourd'hui on continue à considérer que Crolles doit être un pôle urbain. Je trouve aberrant de voir qu'il manque au territoire de la COSI 2 000 logements et que Crolles en récupèrent la moitié. Les communes voisines doivent aussi accueillir de nouveaux logements !”

Remarque : “On parle de ville à taille humaine comme un souhait pour notre commune dans les années à venir. Mais une ville à taille humaine, c'est Crolles d'aujourd'hui !”

Remarque : “Aujourd'hui il y a un déficit énorme de logements dans toute la France. Nous devons développer les pôles urbains. Je ne pense pas que le schéma directeur comme le Programme Local de l'Habitat nous imposent “trop” de logements à construire dans la mesure où le besoin est important. Continuons de développer notre commune en variant les formes de logements.”

Bernard Fort : “Précision, sur les 1000 logements à construire dans le cadre du schéma directeur, 300 sont déjà construits.”

Remarque : “Construire des logements est une nécessité. Nous avons tous des enfants ou des amis rencontrant des difficultés pour se loger. Dans 10 ans, le problème sera identique. On ne peut pas poser le problème sans tenir compte de cette difficulté structurelle.”

Remarque : “Le problème résulte de la concentration industrielle, opérée il y a quelques années. À force de concentrer les entreprises, Crolles n’a pas cessé d’accueillir du monde. Il aurait fallu répartir intelligemment les sites industriels pour éviter le problème.”

Remarque : “Les formes actuelles des logements induisent nos problèmes de transport. De plus, la population vieillissante et le manque d’espaces nous conduisent inéluctablement vers des problèmes de mobilité et d’accessibilité. Il faut s’orienter vers des formes denses avec des espaces suffisamment aménagés pour concilier transport et habitat.”

Remarque : “Je suis d’accord, nous devons mener une réflexion sur la densité de l’habitat en tenant compte des déplacements. Une faible densité entraînerait sans nul doute un déficit de transport.”

Remarque : “Re-densifier l’habitat peut être une piste de solution et éviterait un certain nombre de nouvelles constructions. Par exemple, une personne vivant seul dans une grande maison. Celle-ci peut avoir l’idée d’aménager sa maison de sorte à créer 3 logements bien distincts.”

Remarque : “En cas de “redimensionnement” réglementaire, il faudra être vigilant sur l’aspect spéculatif. En effet, certains peuvent être tentés de diviser leur parcelle en trois et de les vendre. Gardons cette éventualité à l’esprit.”

Remarque : “J’aimerais attirer votre attention sur le faible nombre de petits logements sur la commune. Il manque cruellement des logements de type T3 et moins. Or, nous devons faire un effort pour attirer aussi de jeunes couples. Je trouve dommage de bénéficier de nouveaux équipements, construits pour les générations futures, et de voir en parallèle une population stagnante et vieillissante.”

Remarque : “Je souhaiterais connaître l’avis des élus sur le Jardin des Poètes. On a parlé de catastrophe sur ce quartier notamment à cause des normes HQE pas respectées.”

Remarque : “Moi je trouve ce quartier plutôt agréable et accessible en étant proche des arrêts de bus.”

Bernard Fort: “Concernant le Jardin des Poètes, celui-ci n’est pas exemplaire en matière environnementale. À l’époque de sa construction, les normes environnementales n’étaient peut-être pas les mêmes qu’aujourd’hui. Toutefois, en matière de densité des efforts considérables ont été faits grâce aux économies de sols, de voirie, de tuyauterie, etc. limitant de fait les charges locatives des habitants. Mais cela ne signifie pas pour autant que les prochaines constructions ne prendront pas en compte les normes Haute Qualité Environnementale.”

Remarque : “Je partage l’idée que pour le Jardin des Poètes, on espérait mieux d’un point de vue énergétique. Quant à parler de catastrophe, je trouve cela exagéré ayant vu pire ailleurs. Je désire attirer votre attention sur le besoin de logement

social sur la commune. Il y a une vraie demande en matière de logement social. Si on veut satisfaire convenablement cette demande, il faudra trouver des subventions.”

Remarque : “On parle de catastrophe pour le Jardin des Poètes à cause des charges énergétiques, condamnant les gens à payer des charges considérables pendant de nombreuses années. On doit se lancer le défi de construire mieux pour éviter ce genre de conséquence pour les Crollois.”

Remarque : “On doit se fixer des engagements : l'exemplarité énergétique avec la construction de logements passifs et le développement du logement social et “hyper social”. Ceci doit être une exigence dans les constructions futures.”

Question : “Est-ce que le logement passif coûte plus cher à la construction ?”

Gilbert Crozes : “Environ 30 % plus cher qu'un logement “normal”.”

Remarque : “Vous avez présenté des exemples de logements intermédiaires en Bretagne ou à l'étranger. Il existe aussi des opérations de ce type en Savoie. On y trouve des maisons individuelles collectivisées. Cela se traduit par des entrées séparées et des volumes originaux. S'il faut densifier à l'avenir, il serait intéressant de puiser dans cette solution de formes.”

Christophe Schneider : “Tout à fait, l'idée du logement intermédiaire est de retrouver dans un logement les qualités de l'individuel sans les nuisances du collectif.”

Remarque : “Lorsqu'on observe un immeuble de type “tour”, où la densité verticale est importante, on constate souvent un vide au niveau de l'espace environnant. Il n'y a pas assez de travaux sur l'espace public à proximité de ces immeubles. Si on devait associer habitat intermédiaire avec en plus, un travail sur les espaces publics, on pourrait alors se diriger vers une solution intéressante.”

Question : “Sur les 22 hectares à urbaniser, y a-t-il une partie pour laquelle la commune est maître d'œuvre ?”

Bernard Fort : “La ville est propriétaire d'une partie des terrains (environ 5 hectares).”

Remarque : “Je suis surpris d'entendre certains se plaindre du développement de Crolles, d'autant plus que ce développement est lié à l'essor économique de la région. Crolles a toutes les caractéristiques d'une ville bien équilibrée entre logements et industries. C'est plutôt bien.”

Il est 22h00, le débat touche à sa fin.