PARTIE 2

UN OBJECTIF :
LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE.

DÉFINITION D'UN LANGAGE COMMUN EN PRÉALABLE

COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

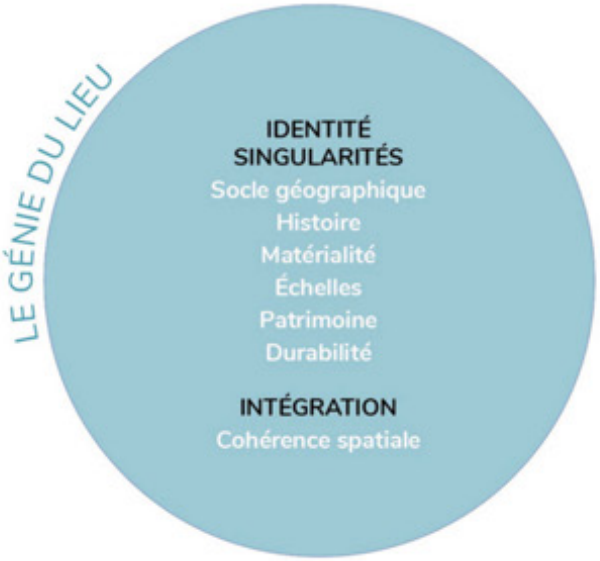
Définition: Le cadre de vie(s)

est **un des éléments constitutifs de la qualité de vie au quotidien au même titre que la vie sociale et un environnement préservé**.
Si la perception du cadre de vie(s) est différente pour chaque individu en fonction de ses besoins et aspirations, elle se fonde également sur **des réalités objectives communes à tous** : socle géographique, histoire, matérialité, système économique, etc...
Le cadre de vie se décline **à toutes les échelles vécues du territoire : du logement au grand paysage en passant par la rue, le quartier, la ville, les lieux de travail et de sociabilité**...
C'est à partir de la mise en évidence et de l'analyse qualitative de ces réalités objectives, mais également du partage de valeurs porteuses de qualités faisant consensus que le CAUE s'applique à conseiller, outiller et accompagner les collectivités dans les démarches de valorisation des multiples cadres de vie(s) du Département.

COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

Des critères d'analyse du cadre de vie dans trois domaines :

- Le génie du Lieu



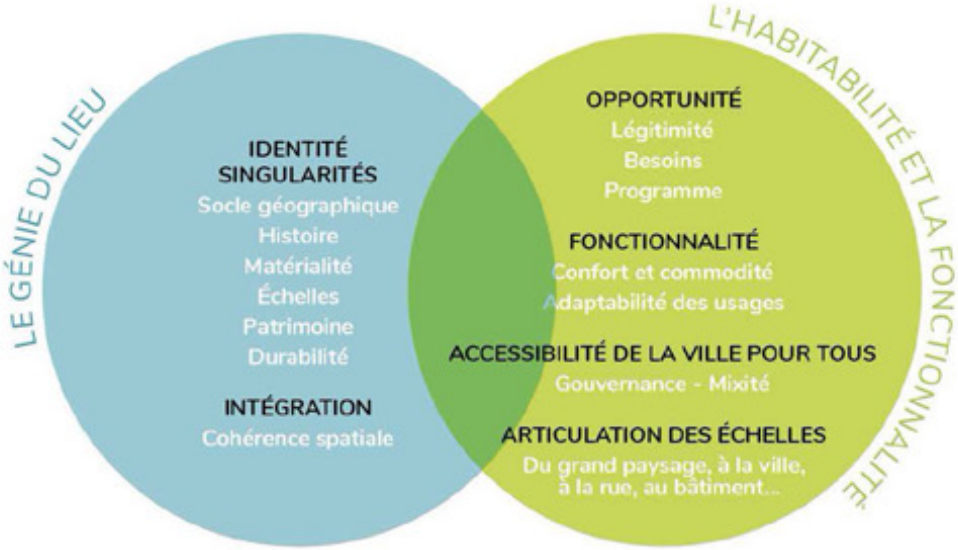
Source: CAUE 44

Source: CAUE 44

COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

Des critères d'analyse du cadre de vie dans trois domaines :

- Le génie du Lieu
- L'habitabilité



Source: Vendredi Architecture

Source: CAUE 44

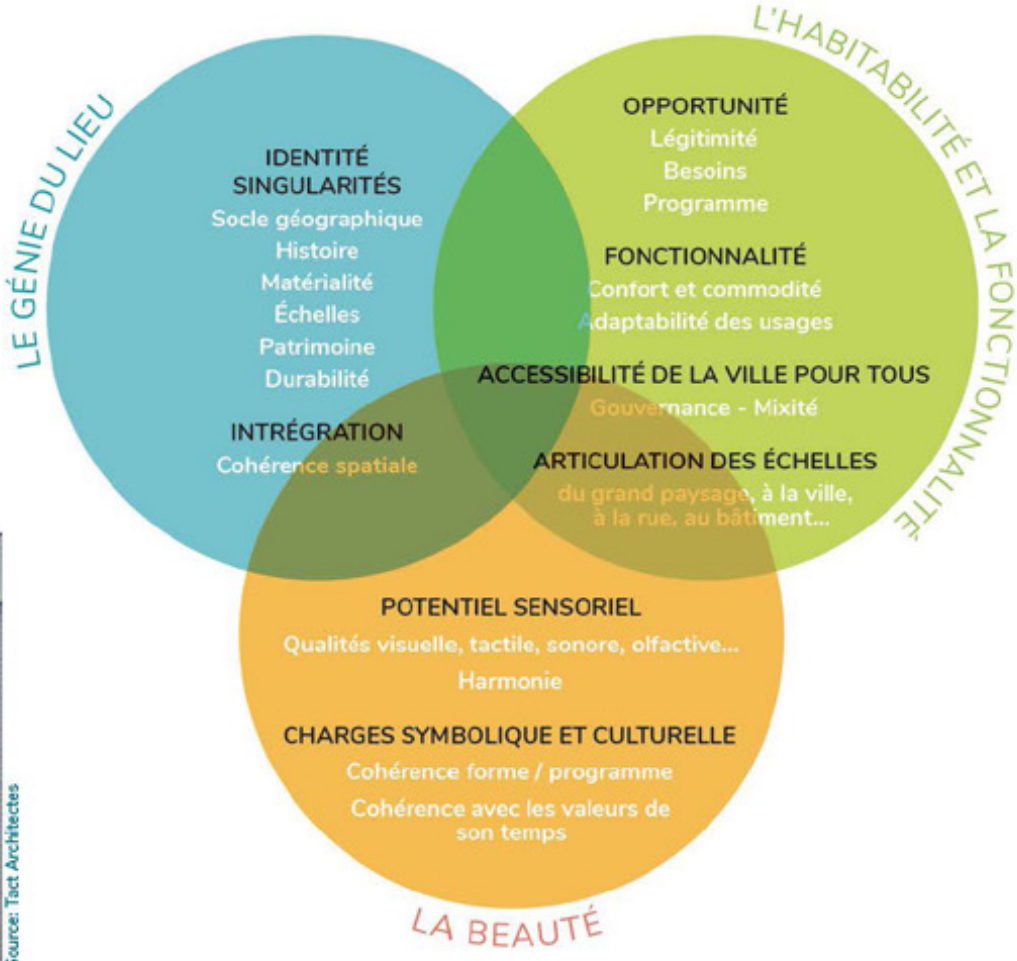
COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

Des critères d'analyse du cadre de vie dans trois domaines :

- Le génie du Lieu
- L'habitabilité
- La beauté

Source: LAD-SPL

Source: Tact Architectes



COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

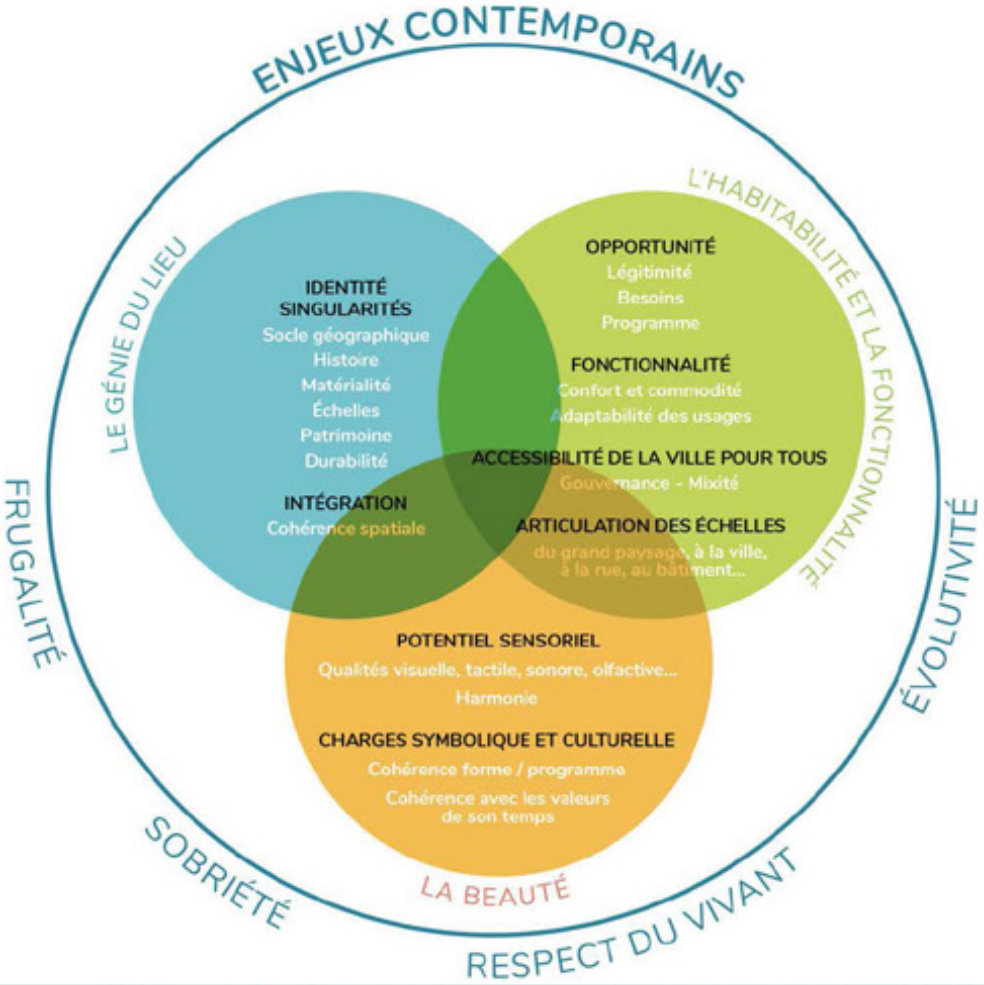
Des critères d'analyse du cadre de vie dans trois domaines :

- Le génie du Lieu
- L'habitabilité
- La beauté

Ces critères sont à mettre en cohérence avec les enjeux propres à notre époque :
les enjeux environnementaux et démocratiques.

Un impératif de frugalité :
sobriétés environnementale, sobriété énergétique, économique, d'usage...

Une nécessaire recherche de résilience :
adaptabilité, réversibilité, polyvalence...



COMMENT PARLER DE QUALITÉ DE CADRE DE VIE ?

L'urbanisme partagé et durable

participe à l'organisation de la ville et vise à favoriser le vivre ensemble :

- Limiter les conflits d'usage à l'échelle des espaces publics,
- Favoriser le lien social et l'échange en permettant des relations de voisinage apaisées,
- Et préserver l'intimité et la tranquillité à l'échelle de l'habitation.

Bien habiter la ville

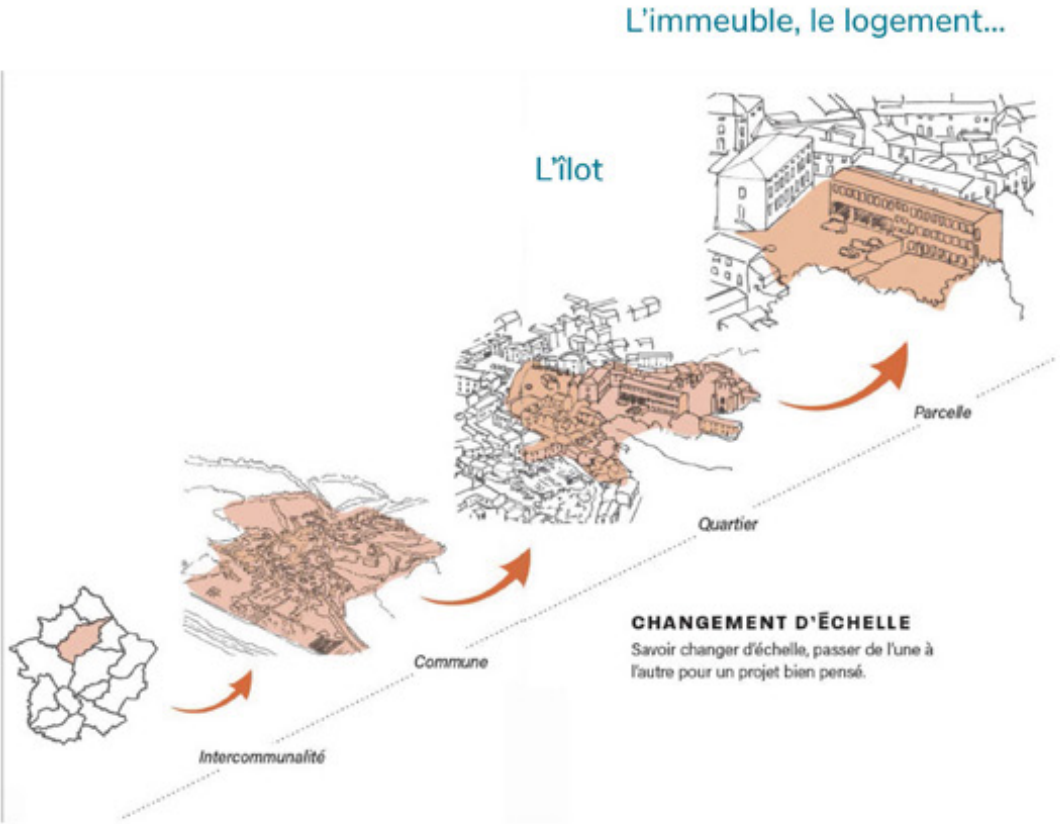
Pour bien habiter la ville, il nous faut bien articuler les différentes échelles de vie, dans une même vision cohérente:

- la géographie,
- les voisinages,
- et l'univers domestique du logement.

Les échelles intermédiaires

Le soin apporté aux échelles intermédiaires, aux entre-deux, aux lieux de passage d'un espace, d'un usage à un autre est essentiel.

Ex: taille des opérations, espaces communs (ex : cœur d'îlot (espace partagé mais tranquille, en retrait de l'animation de la rue...)), nombre de logements par palier...



MERCI
DE VOTRE ATTENTION.
44
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

CHARTE D'URBANISME PARTAGE ET DURABLE

RETOUR DE TERRAIN

ATELIER COMMUN 15 OCTOBRE 2021

53ter

Socio-anthropologie urbaine
démarches participatives
& réalisation documentaire

& Carine MARI-LERAYS
Architecte-urbaniste

METHODE & CALENDRIER

UN ANCRAGE SUR LE TERRAIN
ET L'INITIATION D'UN PROCESSUS À FAIRE VIVRE

une construction quadripartite

PHASE 1 / RETOURS DE TERRAIN

PHASE 2/ CO-ÉCRITURE

PRINTEMPS 2021

PRINTEMPS 2022

enquête de terrain

identification d'opérations immobilières exemplaires (terrain d'enquête)

ÉTÉ 2021

entretiens professionnels

entretiens habitants, riverains

constitution cercle pro

constitution groupe témoin

ateliers

AUTOMNE HIVER 2021

atelier 2 la Charte en questions

atelier 3 Enjeux 1

atelier 4 Enjeux 2

atelier 5 modalités de concertation & suivi Charte

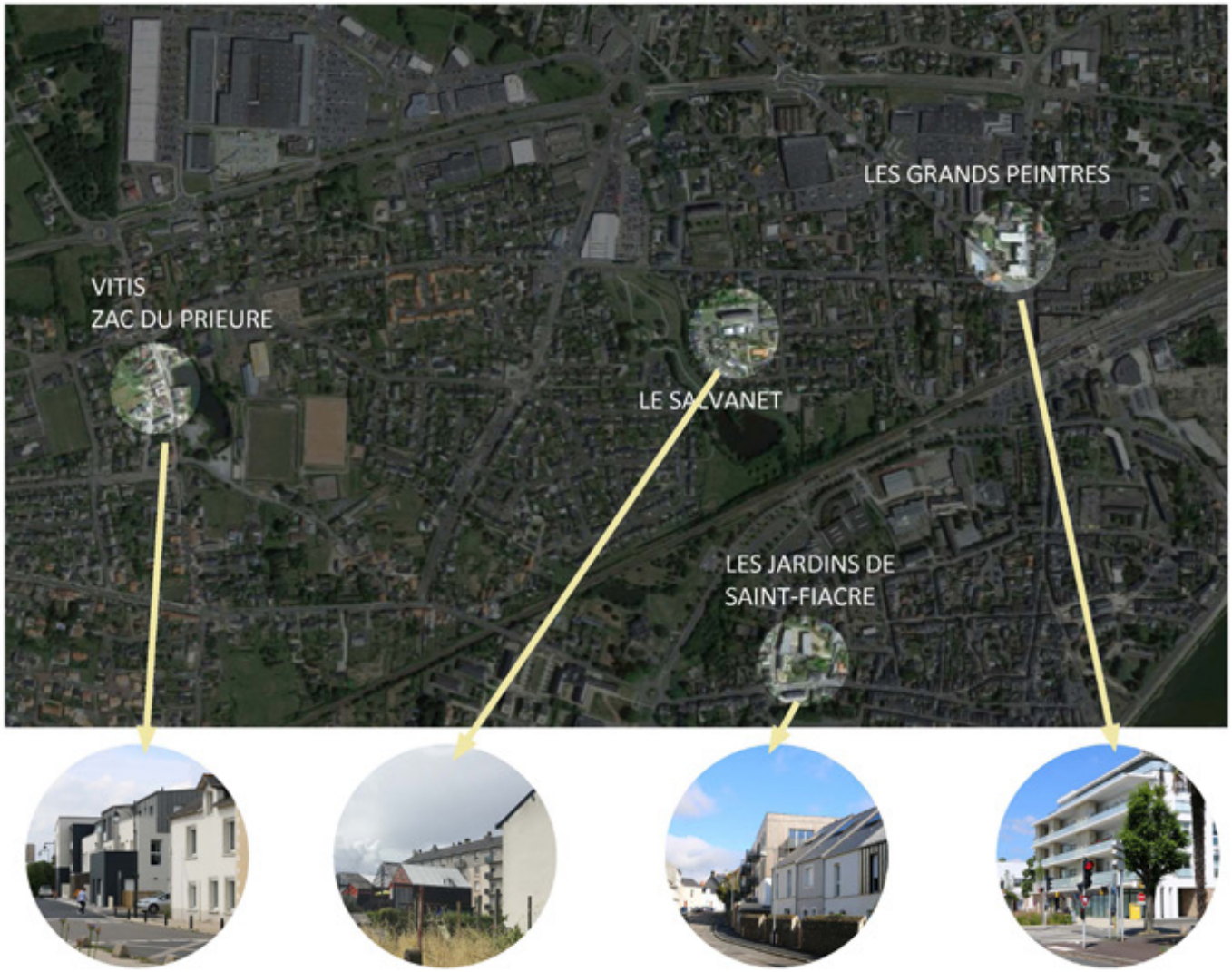
LA CHARTE

atelier 1

balade à commenter

visite d'opérations extérieures (GT + G pro + élus + services)

UNE ENQUÊTE DE TERRAIN
POUR ANCRER LA CHARTE DANS SON CONTEXTE



Retour d'expériences à partir de 4 opérations récentes qui racontent les évolutions urbaines en cours à Ancenis Saint-Géréon.

Des entretiens avec les différentes parties prenantes de ces opérations - habitants, riverains, aménageur, promoteur, bailleur et architecte - pour croiser les points de vues et mettre en relief des sujets, des questions ...

LE SALVANET

MOA Habitat 44
MOE Tetrarc

10 logements en locatif social
Habitat intermédiaire en R+ 1

Spécificités de l'opération :
* **Optimisation foncière**
* **Procédé constructif innovant** : modules tridimensionnels en bois, préfabriqués en atelier avant d'être transportés et assemblés sur site. 7 mois de chantier ont suffi à mener l'intégralité du chantier.

Total logts.	**10**	**Stationnts.**	**10**
Collectifs		Aériens	10
Intermédiaires	3 imm. R+1	RDC	
MIG		SSOL	
T1			
T2	2	**Surfaces**	**m²**
T3	4	SP	714
T4	4	Surface assiette	1975
Libre/LLS	0/10	Surface EV	540

LES GRANDS PEINTRES

MOA Harmonie immobilier
MOE Cetrac

3 immeubles
54 logements en accession libre (PINEL -> large part d'investisseurs parmi les acheteurs)

Spécificités de l'opération :
* **ZAC** :
> concertation très en amont du projet («énormément de contraintes» imposées par le règlement de ZAC selon le promoteur : plan masse, coursives, traversée publique,...
> une opération qui participe d'un projet global (espace public, entrée ville, et accès gare,...)

Total logts.	**54**	**Stationnts.**	**72**
Collectifs	3 imm. R+3	Aériens	9
Intermédiaires		RDC	
MIG		SSOL	63
T1	1		
T2	22	**Surfaces**	**m²**
T3	21	SP	4319
T6	1	Surface assiette	3005
Libre/LLS	54/0	Surface EV	841

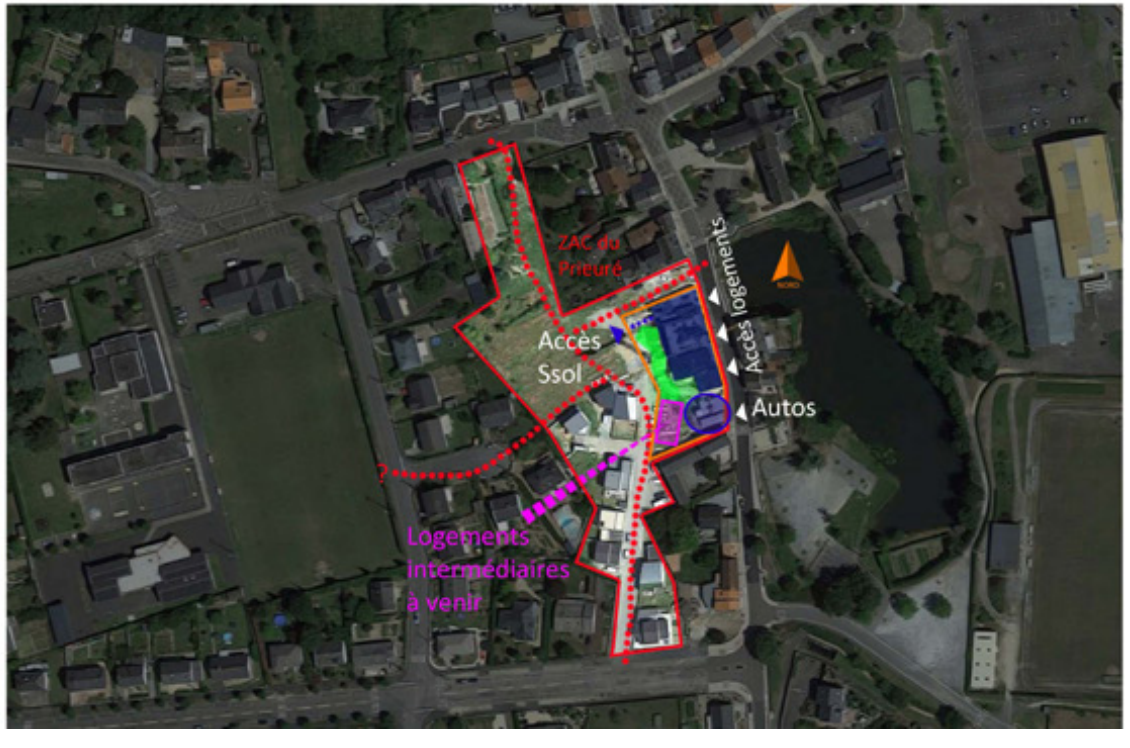
VITIS

MOA Boreale
MOE Agence Bodreau

23 logements à terme
répartis en 2 bâtiments
20 en collectif R+1+attique
et à venir 3 intermédiaires en R+1.

Spécificités de l'opération :
* **ZAC en coeur de bourg**
* **Premier collectif à St Géréon**
* 2 commerces initialement prévus en RDC ont été transformés en logements (faute de preneurs)

Total logts.	23	Stationnts.	29
Collectifs	1 imm. R+1+Att	Aériens	7
Intermédiaires	1 bât. R+1	RDC	3
MIG		SSOL	19
T1	2		
T2	11	**Surfaces**	**m²**
T3	8	SP	1204+148
T4		Surface assiette	1540+298
Libre/LLS	23/0	Surface EV	594+119



LES JARDINS DE ST FIACRE

MOA Nexity
MOE Agence Arlab

52 logements dans un **programme mixte** :
1 immeuble R+3 de 25 logements en accession libre
1 immeuble R+3 de 27 logements vendu en vefa au bailleur social Habitat 44
et 4 maisons groupées

Spécificités de l'opération :
* **ZAC** en plusieurs tranches
* Un accord-cadre MOA-MOE qui déploie un **système constructif** ossature bois combinant performances techniques energétiques rapidité de montage, en cherchant à optimiser les coûts.

* Un **coeur d'ilot boisé aménagé pour devenir une liaison paysagère publique**

Total logts.	52	Stationnts.	65
Collectifs	2 imm. R+2	Aériens	15
Intermédiaires		RDC	
MIG	4	SSOL	50
T1			
T2	29	Surfaces	m²
T3	16	SP	3094
T4	3	Surface assiette	5549
Libre/LLS	25/27	Surface EV	2202

Périmètre
Logements promotion privée
Logements sociaux
Accès véhicules/piétons résidentiels
Accès piétons
Stationnemenst aériens
Continuité piétonne publique
Espaces verts
Prolongements extérieurs usage privatif

LES SUJETS EN QUESTIONS

LE CONFORT
ET QUALITÉ D'USAGE DES LOGEMENTS

PERFORMANCE THERMIQUE ET VARIATIONS SAISONNIÈRES

CONFORT ACOUSTIQUE

PROLONGEMENT EXTÉRIEUR (TERRASSE OU JARDINET)

LUMINOSITÉ

AGENCEMENT (ORGANISATION, VOLUME, LOGEMENT TRAVERSANT)

CELLIER OU ESPACE DE RANGEMENT

LES ESPACES (COMMUNS) EXTÉRIEURS

STATUTS (PRIVATIFS, COMMUNS)

GESTION DANS LE TEMPS

RÈGLES D'USAGES ET APPROPRIATIONS

AMÉNITÉS

VÉGÉTATION/NATURE
Préservation arbres existants, plantations

L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET URBAINE DE L'IMMEUBLE

ESTHÉTIQUE

HAUTEUR

VOLUMÉTRIE

MIXITÉS fonctionnelle et sociale

VUES ET VIS À VIS

EQUILIBRE DU BÂTI ET DU NON BÂTI

L'ACCESSIBILITÉ

STATIONNEMENT

TOPOGRAPHIE

CIRCULATIONS INTERNES
desserte

PMR

OUVERTURE/
FERMETURE AU PUBLIC

LA DURABILITÉ

MATÉRIAUX

RÉVERSIBILITÉ DES USAGES (RDC)

LA COMMUNICATION, LA CONCERTATION ET LA PÉDAGOGIE AUTOUR DU PROJET

INFORMATION
CONCERTATION
COPRODUCTION ?

TRANSPARENCE

NÉGOCIATION

ACCOMODEMENTS

SUIVI DANS LE TEMPS

MOMENTS-CLÉS / PHASAGE

COMPRÉHENSION DES MONTAGES OPÉRATIONNELS ET DU JEU D'ACTEURS (QUI FAIT QUOI ?)

PREMIÈRES QUESTIONS SOULEVÉES PAR L'ENQUÊTE

*Quels espaces communs extérieurs aux collectifs (a)ménager dans des projets d'optimisation foncière ? Quelle surface préserver a minima ?

* Comment faire du lien et du commun au sein d'une résidence qui se renouvelle par de nouvelles constructions ? Comment favoriser la cohabitation entre anciens et nouveaux habitants ?

* Comment favoriser les appropriations en coeur d'îlôt ?

* Comment favoriser les liens inter-générationnnels au quotidien par le projet lui-même ?

* Les locataires sont t'ils des riverains comme les autres ?

* Comment accompagner le devenir copropriétaire ?

* Où s'arrêtent les droits des copropriétaires quant à l'usage des jardinets ?

* Comment améliorer l'information des riverains et des nouveaux habitants ? Par quels moyens et sous quelle forme ? Sur quels contenus ? À quels moments ? À quel rythme?

* Comment mieux communiquer auprès des habitants sur les aléas et changements de donne qui impactent le projet en cours de route ?

* Où s'arrêtent les limites de la Charte ? (les marges de négociations avec les riverains, les règles de droit,etc.)

* Quels ajustements possibles du projet à l'épreuve de l'expérience habitante ? (accessibilité, jardin d'usages , confort thermique,...)

ET PREMIÈRE ÉBAUCHE D'UNE STRUCTURE POUR LA CHARTE