

FRENCH DREAM

concours Ville Cité
notice explicative A4

I LES PARADOXES DU PAVILLONNAIRE

La maison individuelle est le mode d'habitat préféré des français, et le restera certainement encore pour longtemps. C'est en même temps le mode de fabrication de la ville le plus critiqué par les urbanistes et les architectes, très souvent pointé du doigt comme responsable des maux de la ville contemporaine.

Agrir sur les quartiers pavillonnaires, c'est agir sur les enjeux et les impacts de la maison individuelle qui - petite soit-elle - transcendent les échelles territoriales de la parcelle au quartier jusqu'au grand territoire.

Ce rêve pour la maison individuelle peut se traduire pour les futurs habitants par la recherche d'un certain nombre de qualités spécifiques, dans le but de posséder leur propre espace (leur maison, leur stationnement, leur vue sans vis-à-vis, leur jardin, leur calme). Ces qualités recherchées ne sont largement pas incompatibles avec d'autres qualités urbaines (perméabilité du tissu urbain, formes urbaines variées, espaces collectifs de qualité, etc.), qui favoriseraient une vie en collectivité réussie, ce que les futurs habitants recherchent également de façon indirecte. Néanmoins, la réalité de la plupart des quartiers pavillonnaires est bien différente - principalement à cause des règlements d'urbanisme en vigueur.

II LA POROSITÉ DU PAVILLONNAIRE

Au-delà de la densification des quartiers pavillonnaires, leur ouverture et leur reconexion à ce qui les entoure doivent être les enjeux premiers. Leur désenclavement, leur réintégration à la ville, qu'elle soit dense ou non, seront les garanties d'une qualité urbaine nécessaire.

Continuité, prolongement, perçement, connexion, ouverture, deviennent les actions indispensables au renouveau de ces espaces urbains. Principalement conçu pour la circulation automobile, le réseau viarie doit être révisé et complété par des cheminements piétons qui assureront la porosité des quartiers.

Ces cheminements deviendront le support de la vie collective, permettant de multiples usages, rassemblant également les accès aux jardins et aux maisons. C'est sur ces espaces que se lit la porosité du pavillonnaire, son ouverture, avec des aménagements très diversifiés.

Ils deviennent également supports de fonctions spécifiques, comme l'école, la collecte des eaux ou les connexions écologiques, et révèlent la structure paysagère du territoire. Orientés face à la pente, ils remplissent logiquement ces rôles à Vernez-Monmouh.

L'aménagement des espaces collectifs dans le quartier - leur révélation - doit permettre une réelle appropriation par les habitants. De multiples dispositifs d'aménagement (traitement des surfaces et des sols, etc.) permettent de transformer la perception des espaces collectifs par le bâti, tout en respectant la volonté de chacun de jouir d'un espace qui lui est propre.

L'enjeu est donc de favoriser dans la mesure du possible la construction le long des rues et des cheminements, tout en assurant également des places de stationnement (les agencements peuvent être différents).

Rendre poreux le tissu pavillonnaire doit permettre de le connecter aux programmes collectifs souvent éloignés. A la fois par opportunité et logique urbanistique, la création de points de mini-intensité participe également à l'ouverture et au désenclavement du quartier.

III DE LA ZONE AU QUARTIER

Une certaine accumulation de programmes permet de générer ces points d'intensité. Certains services ou commerces, en proportion très modeste étant donné leur localisation, ou d'autres types d'activités pourraient s'implanter à des endroits spécifiques qui favoriseraient les connexions aux environs.

La forme architecturale que prendra ces programmes n'est pas l'enjeu, tant qu'ils permettent d'activer et de définir les espaces collectifs, la rue, les cheminements piétons. Ils participent à la fois à la densification générale du quartier, mais également à ses relations avec les environs, par leur emplacement et leur concentration de programmes.

Au-delà de ces points spécifiques, la recherche d'une densification mesurée passe par la définition des rues et espaces collectifs par le bâti, tout en respectant la volonté de chacun de jouir d'un espace qui lui est propre.

L'enjeu est donc de favoriser dans la mesure du possible la construction le long des rues et des cheminements, tout en assurant également des places de stationnement (les agencements peuvent être différents).

La recherche d'une densification, tout en assurant une porosité du tissu urbain et la définition des espaces collectifs par le bâti, génère une forme urbaine proche de celle d'un centre de village, avec sa rue, sa place, etc. et renverse donc le modèle pavillonnaire traditionnel.

Les entrées des maisons donnent sur la rue, on peut désormais traverser le quartier facilement, rencontrer ses voisins facilement, tout en conservant son propre espace avec son jardin, sa terrasse, etc.

Ces cheminements deviennent le support de la vie collective, permettant de multiples usages, rassemblant également les accès aux jardins et aux maisons. C'est sur ces espaces que se lit la porosité du pavillonnaire, son ouverture, avec des aménagements très diversifiés.

Le cas de la parcelle d'étude permet de mettre en évidence les différentes logiques développées.

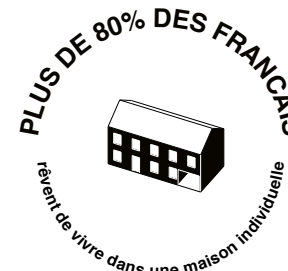
Le passage le long de la maison - déjà utilisé aujourd'hui pour relier le quartier à l'école - devient un cheminement aménagé avec un droit de servitude. Une division parcellaire permet d'envisager de nouvelles constructions, qui doivent être implantées le long des rues et du cheminement, et accessibles depuis ceux-ci.

Les rues sont connectées, les cheminements facilitent les déplacements et permettent de rejoindre les programmes collectifs. Les nouvelles constructions changent l'image et la perception de l'espace. Les avantages économiques issus de la division parcellaire sont les moteurs de cette densification mesurée et progressive.

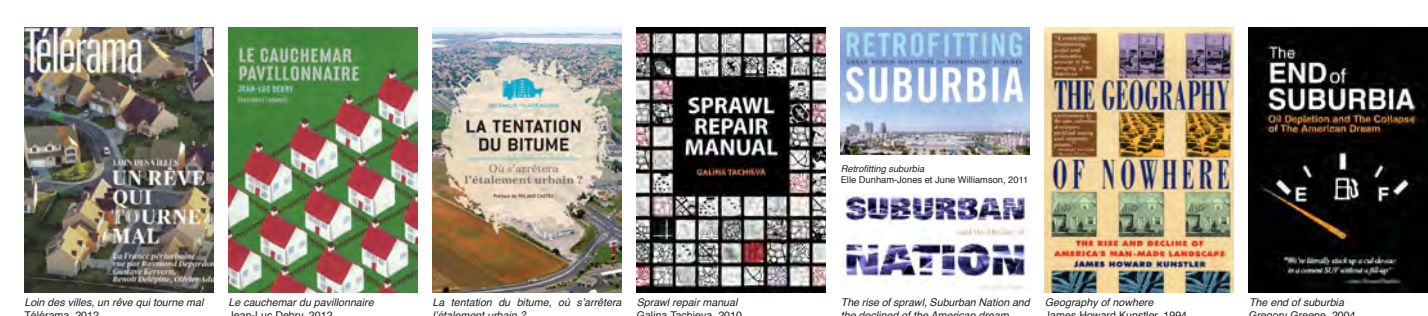
La zone pavillonnaire devient véritable quartier. Le fameux *American dream* dont la maison individuelle est le symbole le plus fort devient ici un rêve à la française, où l'individualité et l'collectivité se conjuguent dans un quartier pavillonnaire.

LES PARADOXES DU PAVILLONNAIRE

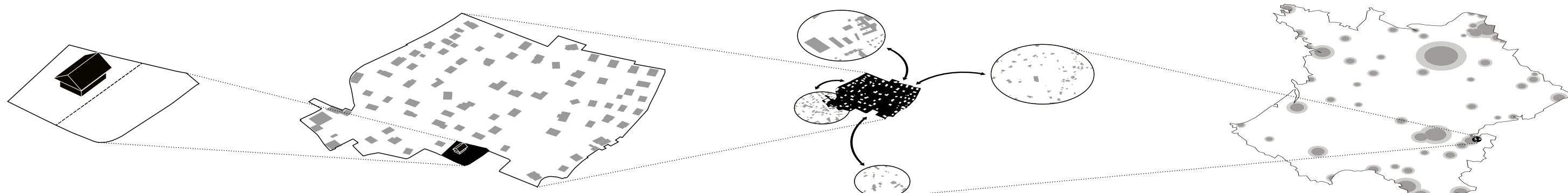
La maison individuelle est le mode d'habitat préféré des français, et le restera certainement encore pour longtemps.



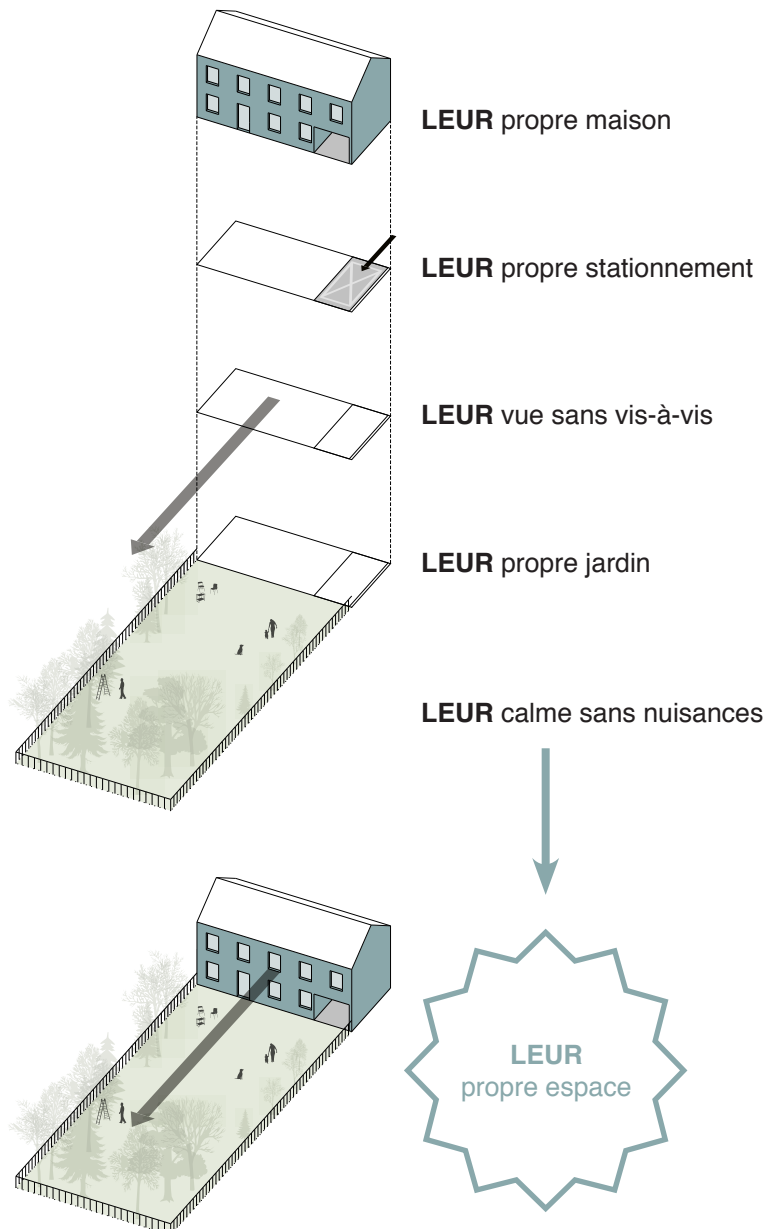
Et c'est en même temps le mode de fabrication de la ville le plus critiqué par les urbanistes et les architectes, très souvent pointé du doigt comme responsable des maux de la ville contemporaine.



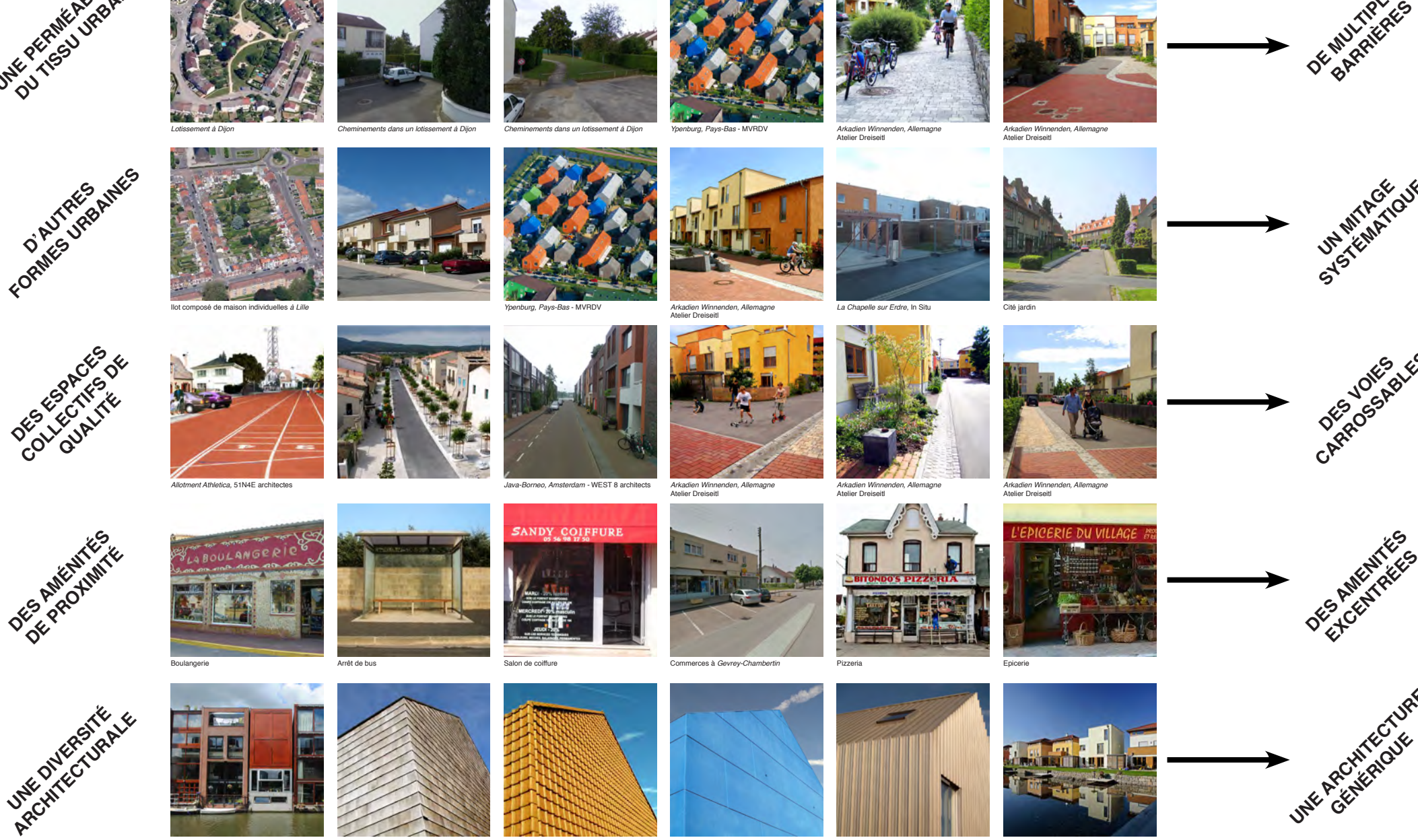
Agrir sur les zones pavillonnaires, c'est agir sur les enjeux et les impacts de la maison individuelle qui - petite soit-elle - transcendent les échelles territoriales de la parcelle au quartier jusqu'au grand territoire.



Ce rêve pour la maison individuelle peut se traduire pour les futurs habitants par la recherche d'un certain nombre de qualités spécifiques.



Ces qualités recherchées ne sont largement pas incompatibles avec d'autres qualités urbaines, qui favoriseraient une vie en collectivité réussie, ce que les futurs habitants recherchent également de façon indirecte.

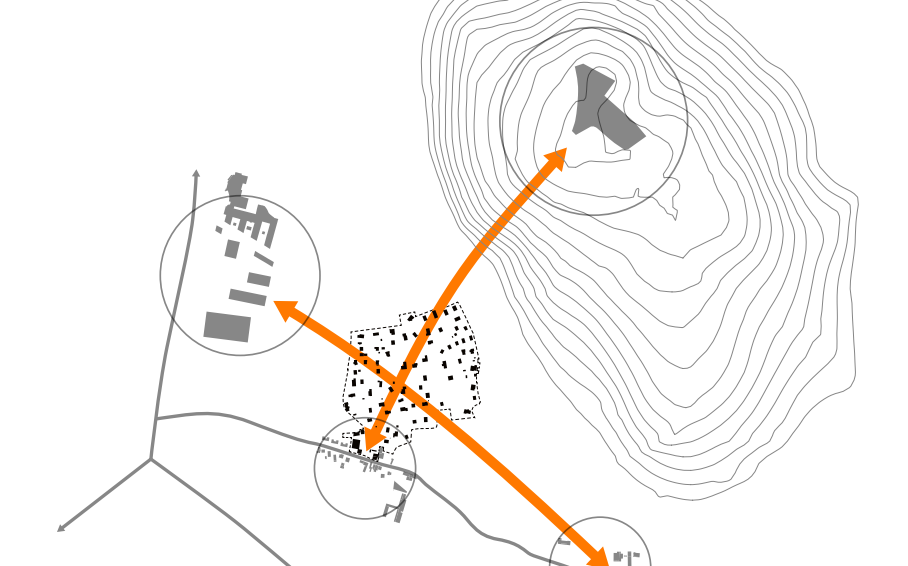


Néanmoins, la réalité de la plupart des quartiers pavillonnaires est bien différente - principalement à cause des règlements d'urbanisme en vigueur.



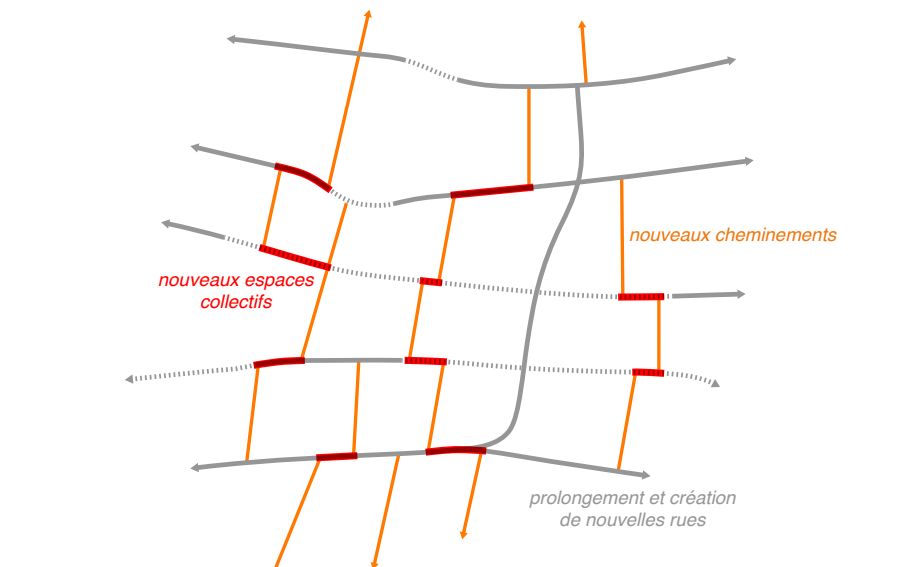
LA POROSITÉ DU PAVILLONNAIRE

Au-delà de la densification des quartiers pavillonnaires, leur ouverture et leur reconexion à ce qui les entoure doivent être les enjeux premiers. Leur désenclavement, leur réintégration à la ville, qu'elle soit dense ou non, seront les garanties d'une qualité urbaine nécessaire.

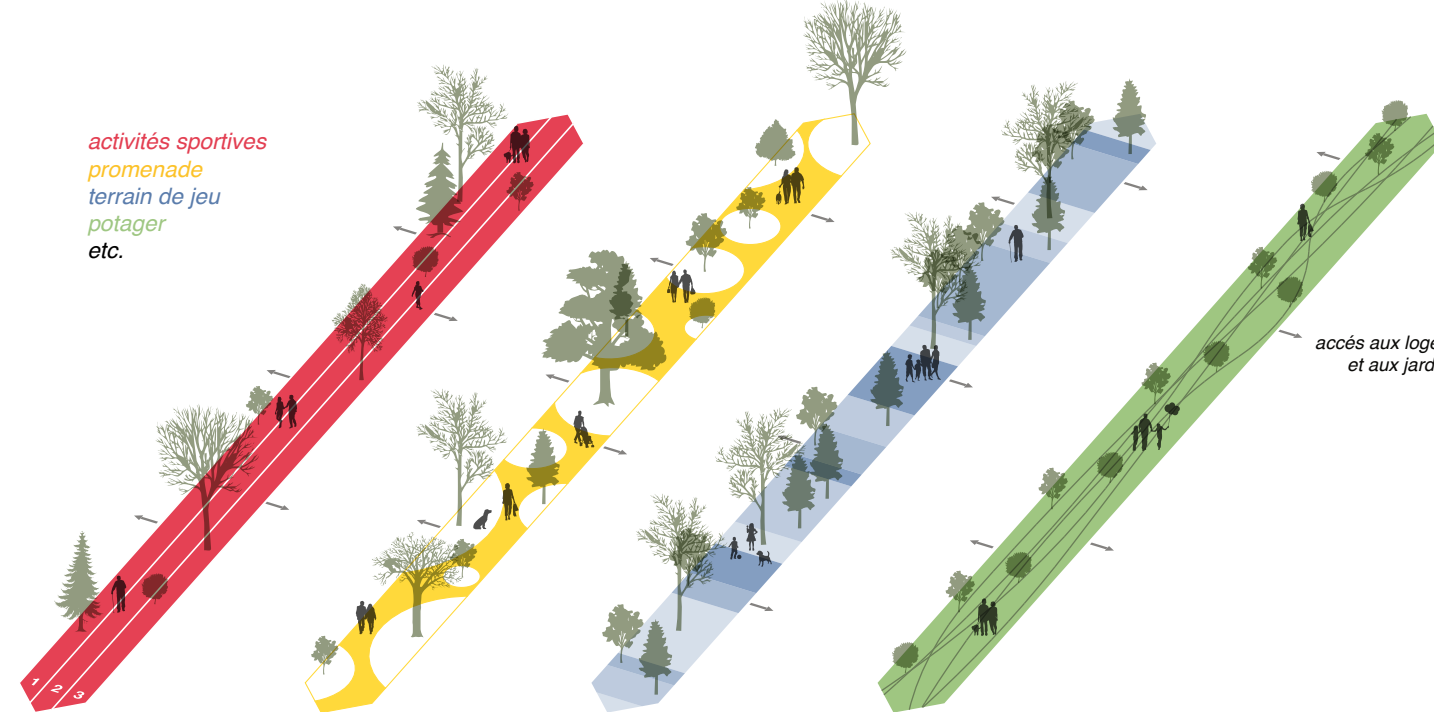


Continuité, prolongement, perçement, connexion, ouverture, deviennent les actions indispensables au renouveau du pavillonnaire.

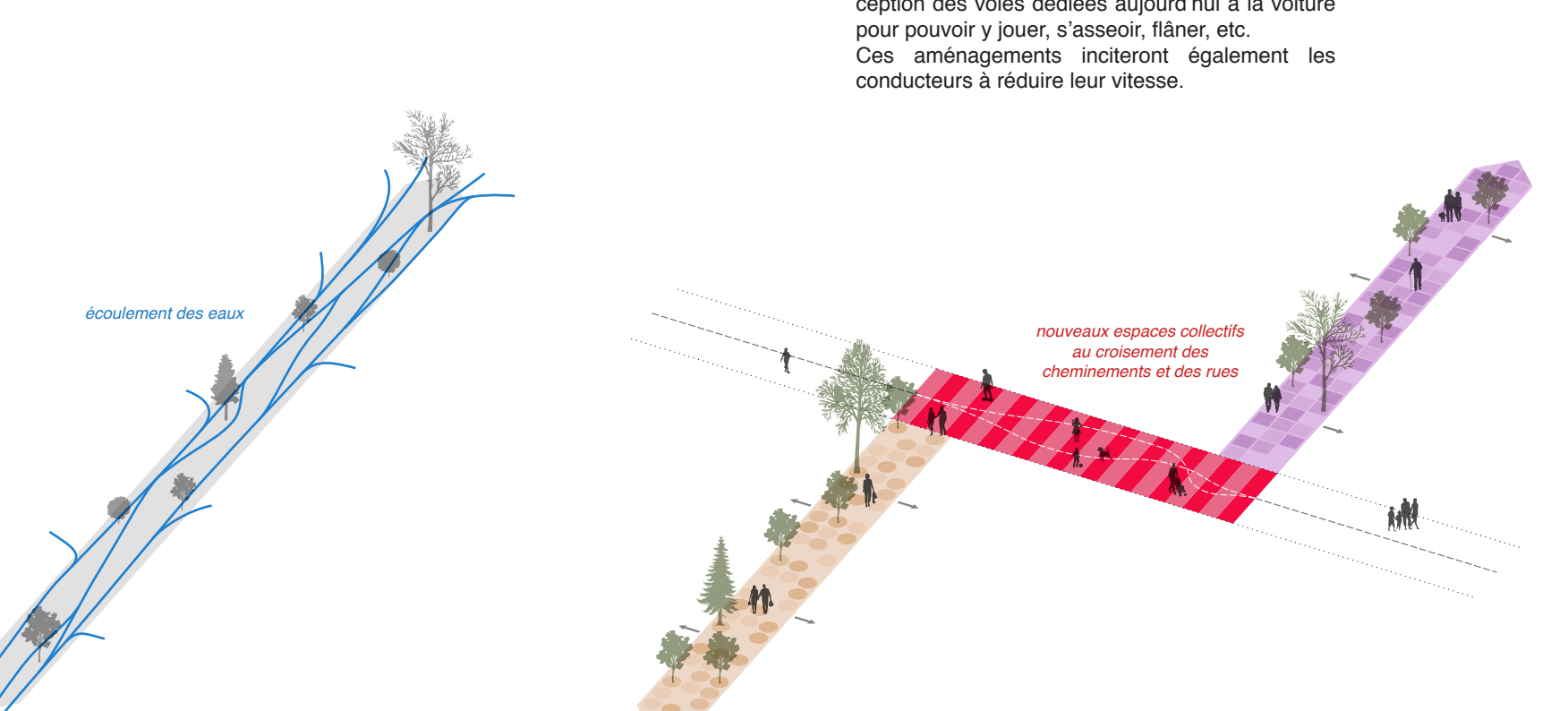
Principalement conçu pour la circulation automobile, le réseau viarie doit être révisé et complété par des cheminements piétons qui assureront la porosité des quartiers.



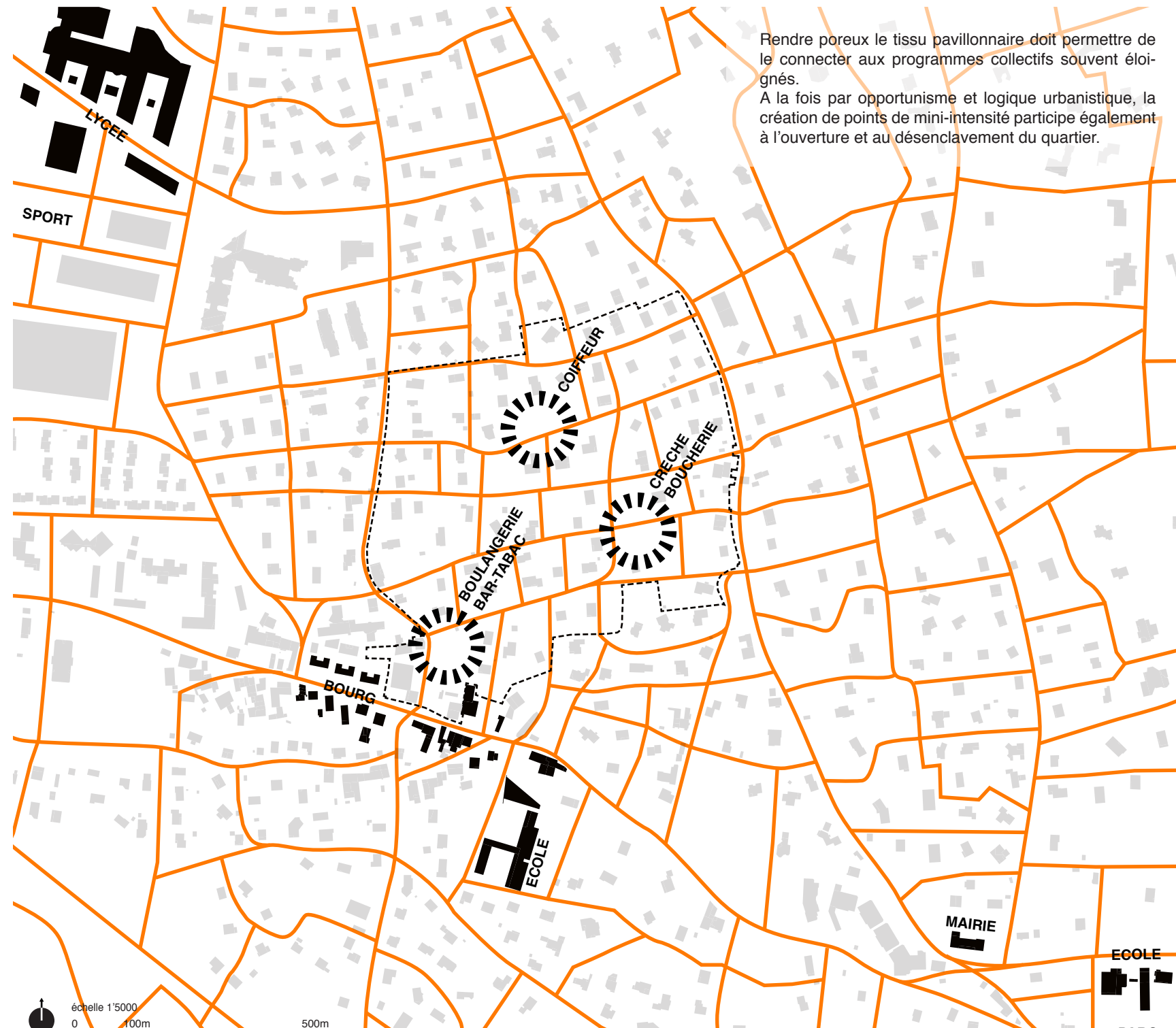
Ces cheminements deviennent le support de la vie collective, permettant de multiples usages, rassemblant également les accès aux jardins et aux maisons. C'est sur ces espaces que se lit la porosité du pavillonnaire, son ouverture, avec des aménagements très diversifiés.



Ils deviennent également supports de fonctions spécifiques, comme l'école, la collecte des eaux ou les connexions écologiques, et révèlent la structure paysagère du territoire. Orientés face à la pente, ils remplissent logiquement ces rôles à Vernez-Monmouh.

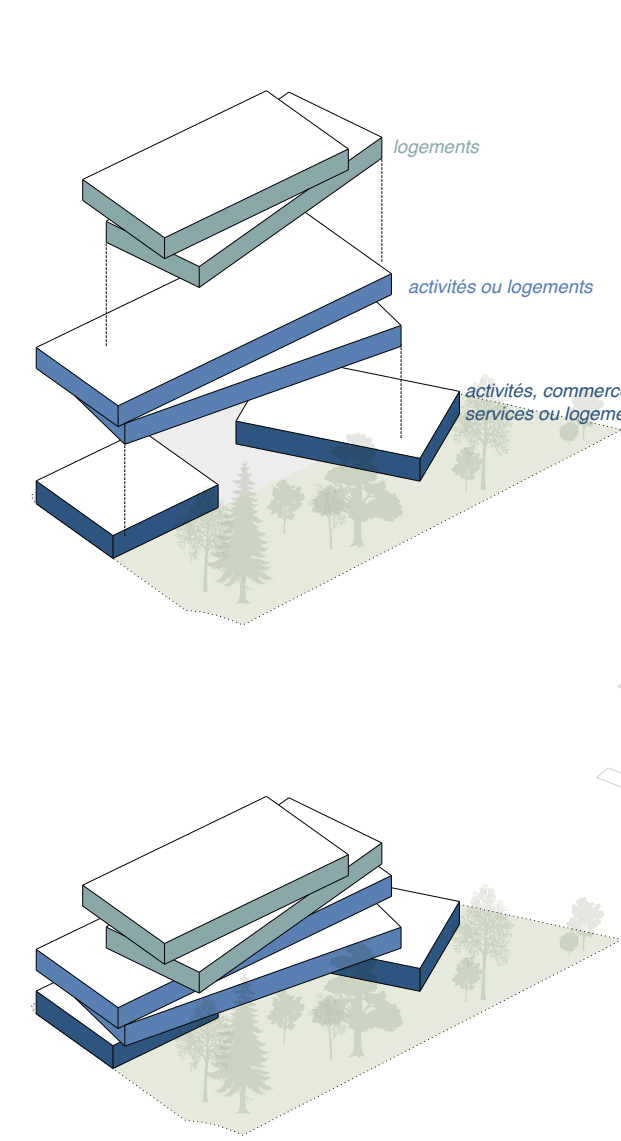


L'aménagement des espaces collectifs dans le quartier - leur révélation - doit permettre une réelle appropriation par les habitants. De multiples dispositifs d'aménagement (traitement des surfaces et des sols, etc.) permettent de transformer la perception des espaces collectifs par le bâti, tout en respectant la volonté de chacun de jouir d'un espace qui lui est propre.

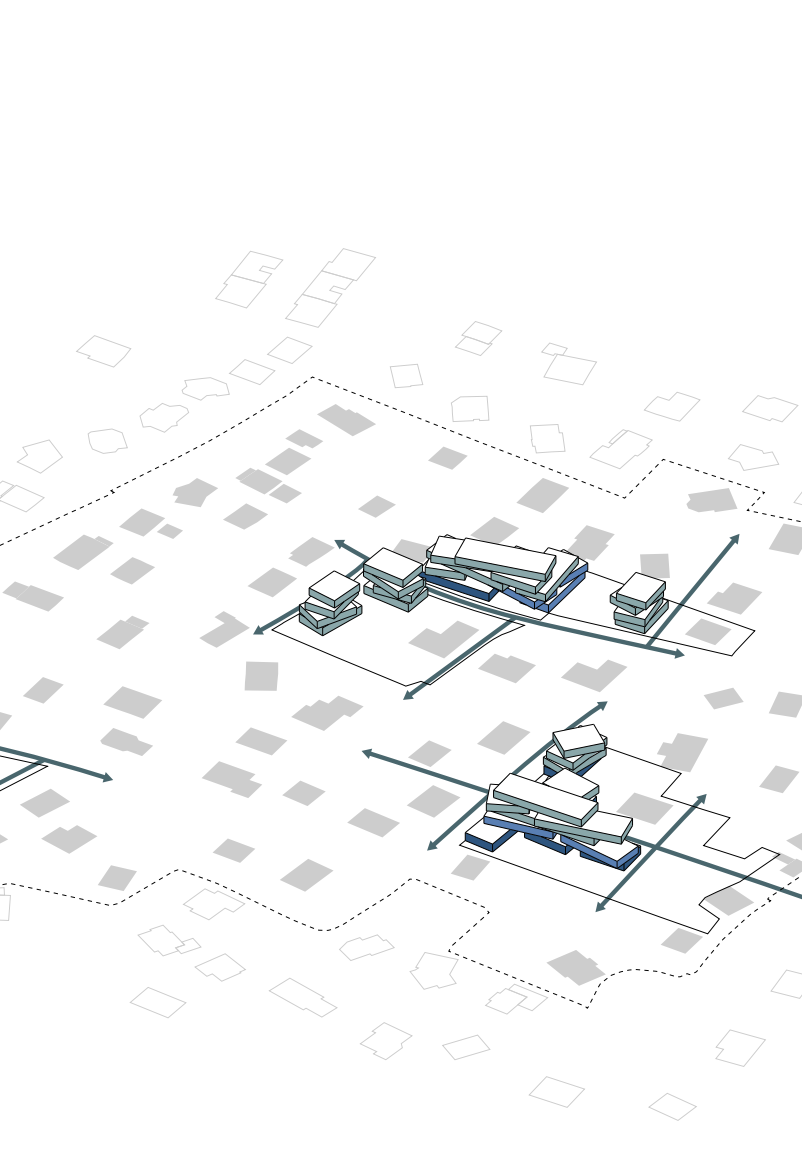


DE LA ZONE AU QUARTIER

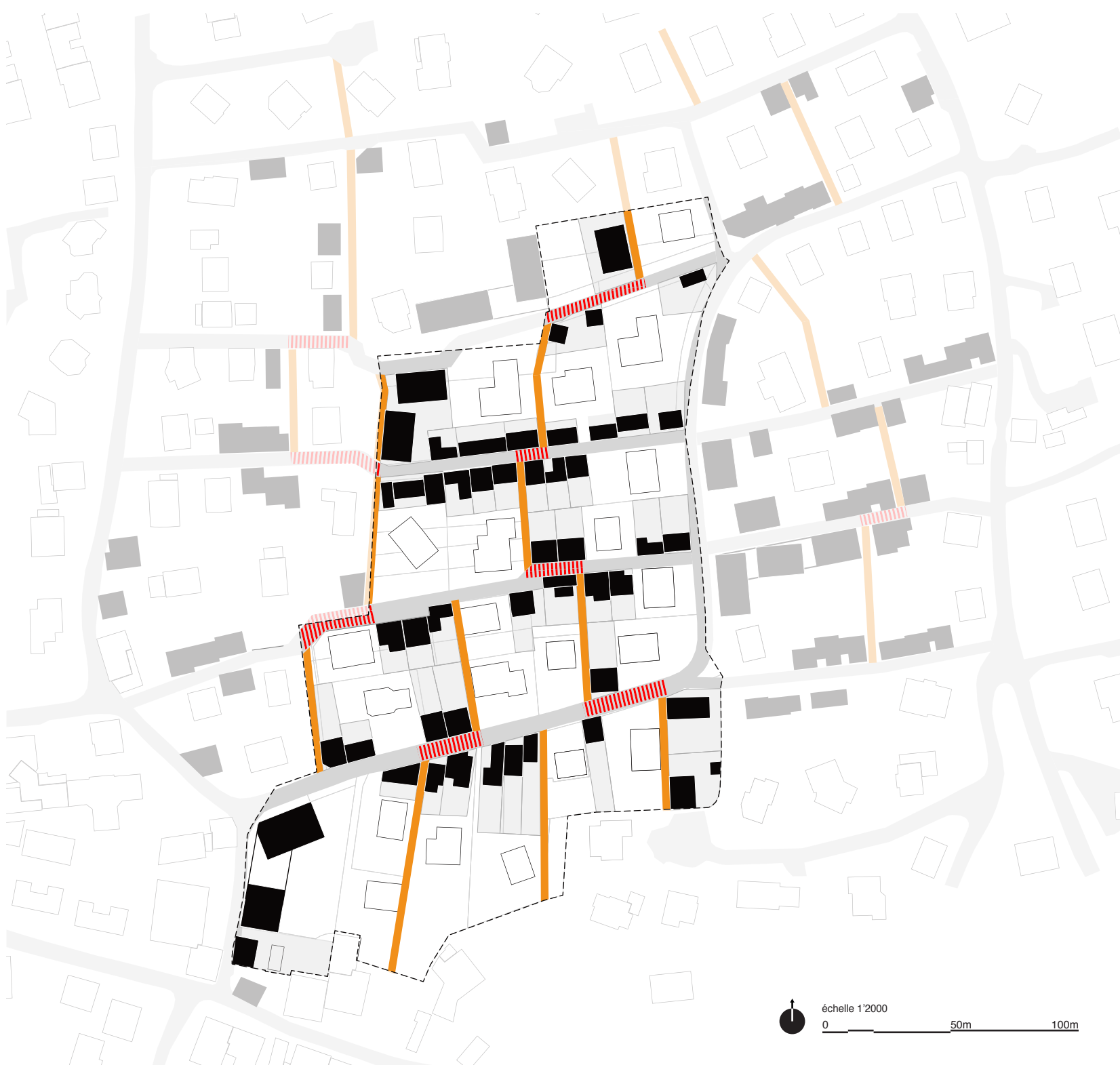
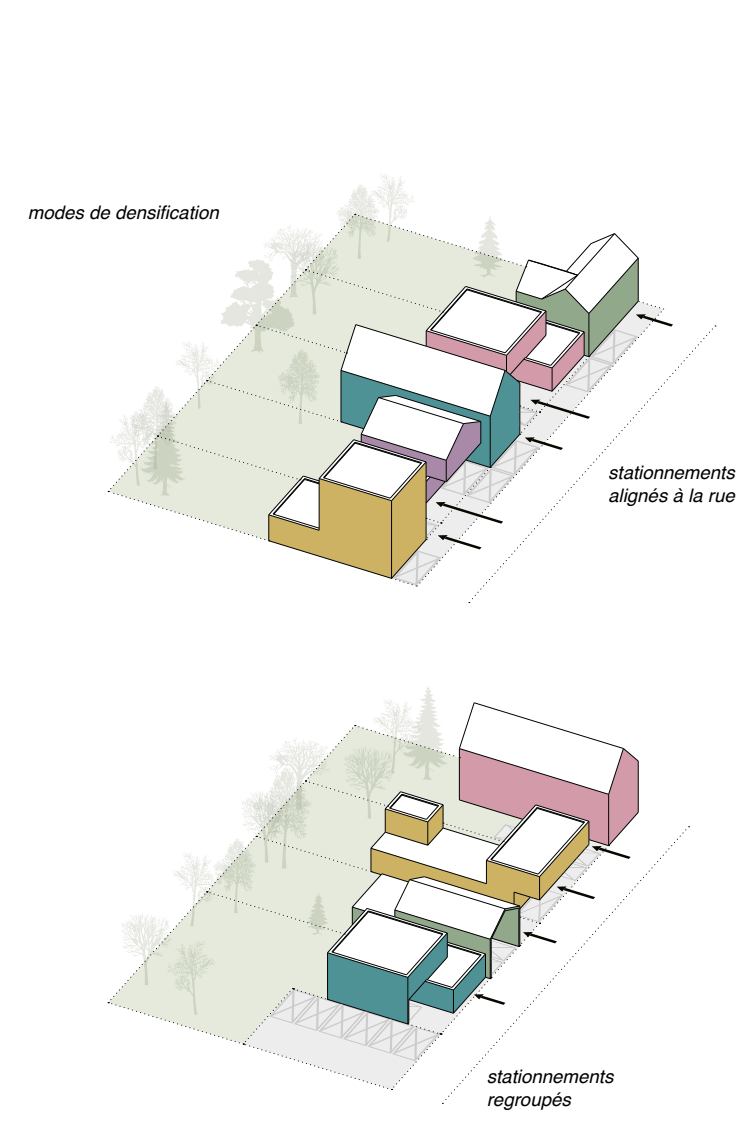
Une certaine accumulation de programmes permet de générer ces points d'intensité et participer à la création d'espaces collectifs. Certains services ou commerces, en proportion très modeste étant donné leur localisation, ou d'autres types d'activités pourraient s'implanter à des endroits spécifiques qui favoriseraient les connexions aux environs.



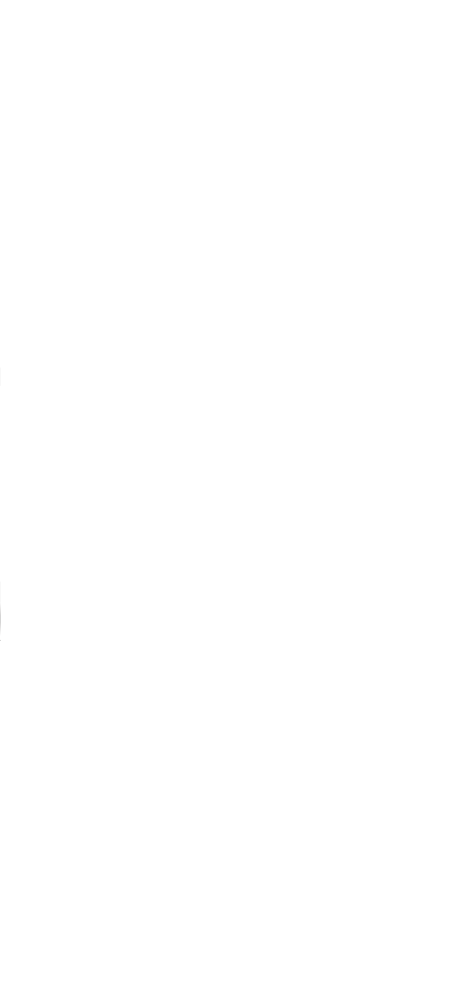
La forme architecturale que prendra ces programmes n'est pas l'enjeu, tant qu'ils permettent d'activer et de définir les espaces collectifs, la rue, les cheminements piétons. Ils participent à la fois à la densification générale du quartier, mais également à ses relations avec les environs, par leur emplacement et leur concentration de programmes.



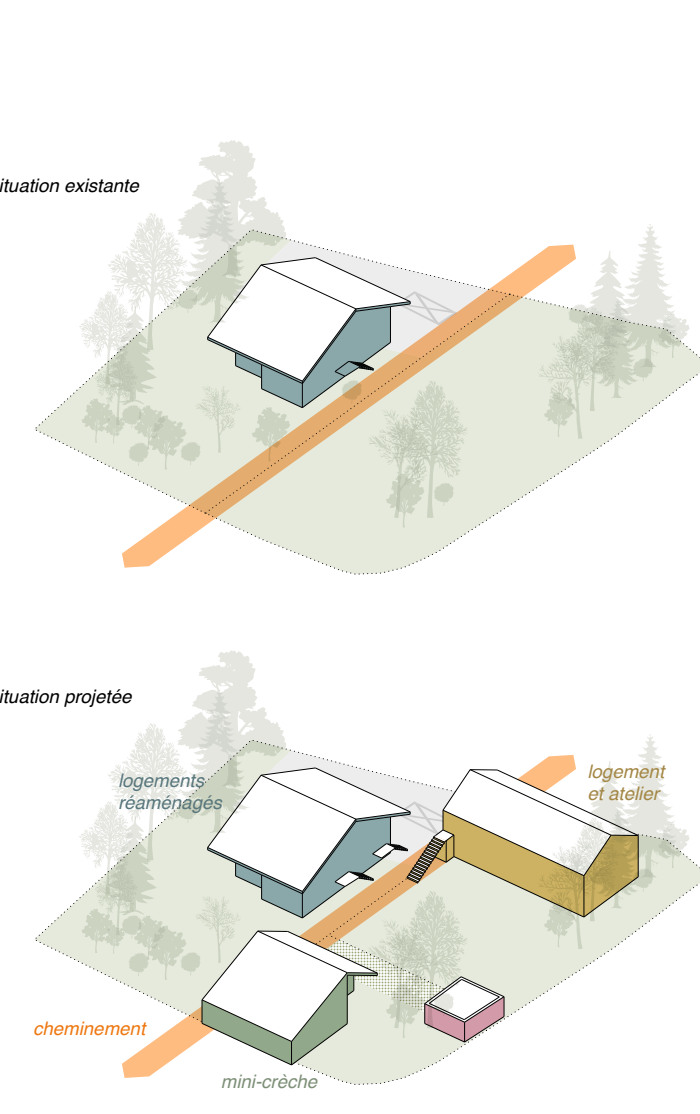
Au-delà de ces points spécifiques, la recherche d'une densification mesurée passe par la définition des rues et espaces collectifs par le bâti, tout en respectant la volonté de chacun de jouir d'un espace qui lui est propre.



La recherche d'une densification, tout en assurant une porosité du tissu urbain et la définition des espaces collectifs par le bâti, génère une forme urbaine proche de celle d'un centre de village, avec sa rue, sa place, etc. et renverse donc le modèle pavillonnaire traditionnel.

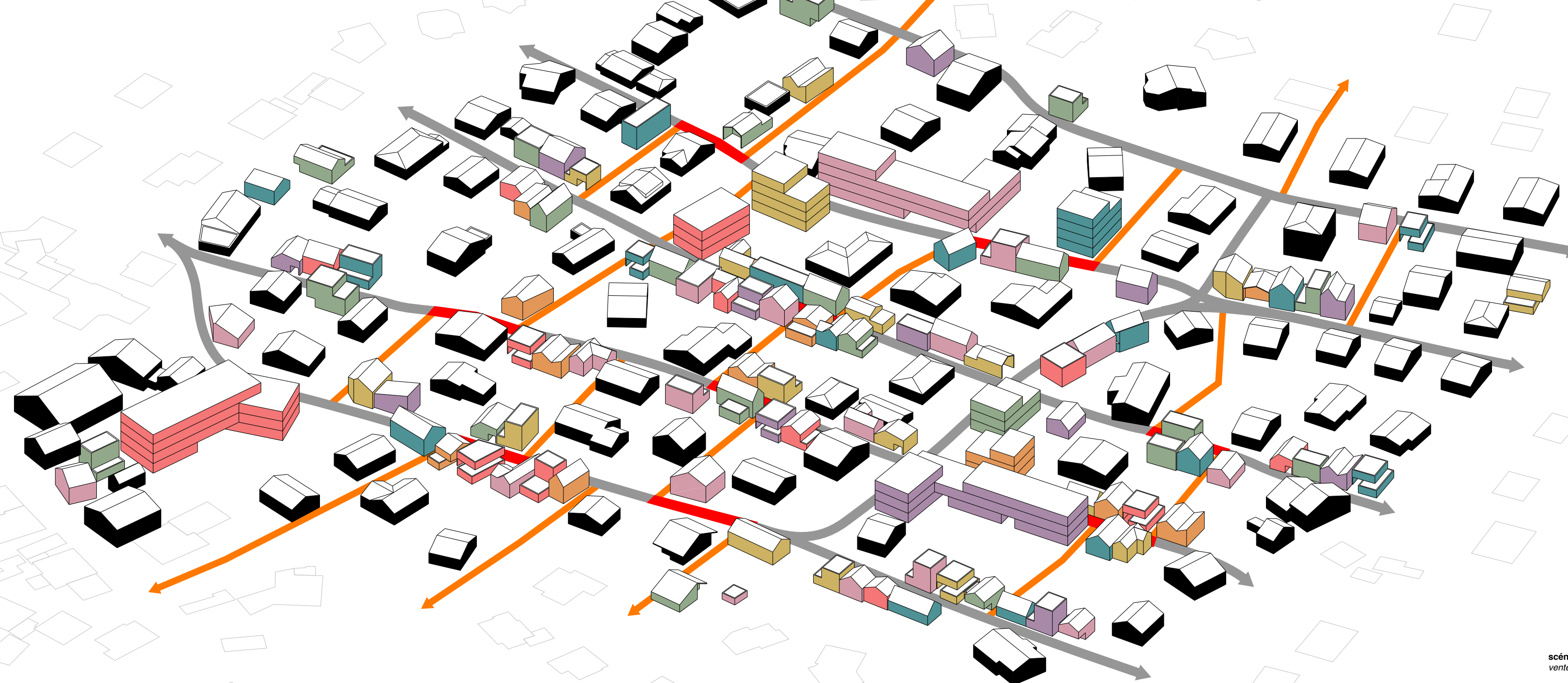


Le cas de la parcelle d'étude permet de mettre en évidence les différentes logiques développées. Le passage le long de la maison - déjà utilisé aujourd'hui pour relier le quartier à l'école - devient un cheminement aménagé avec un droit de servitude. Une division parcellaire permet d'envisager de nouvelles constructions, qui doivent être implantées le long des rues et du cheminement, et accessibles depuis ceux-ci.



Les rues sont connectées, les cheminements facilitent les déplacements et permettent de rejoindre les programmes collectifs. Les nouvelles constructions changent l'image et la perception de l'espace. Les avantages économiques issus de la division parcellaire sont les moteurs de cette densification mesurée et progressive.

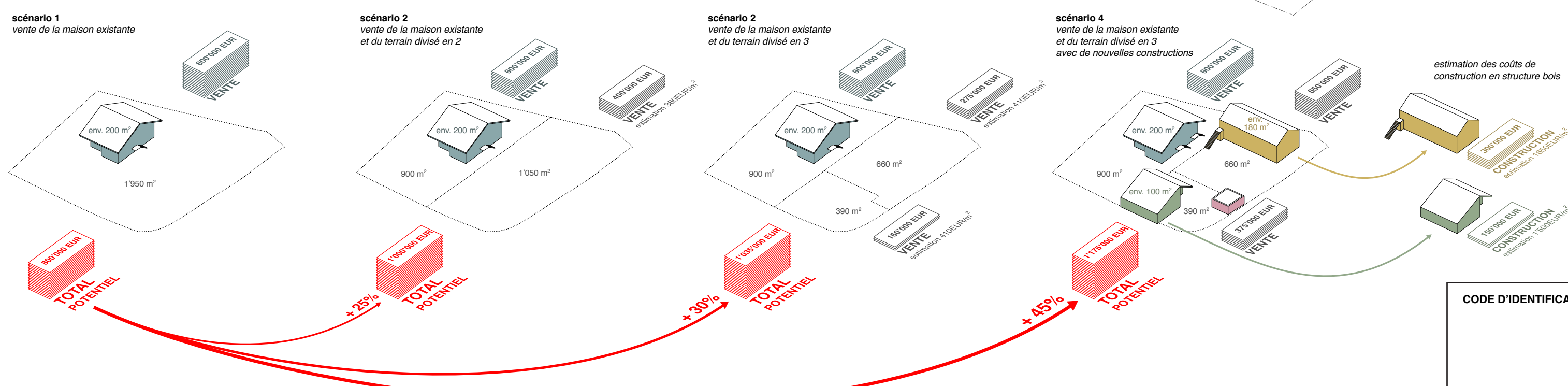
La zone pavillonnaire devient véritable quartier. Le fameux *American dream* dont la maison individuelle est le symbole le plus fort devient ici un rêve à la française, où l'individualité et l'collectivité se conjuguent dans un quartier pavillonnaire.



En terme de densité générale, la structure proposée offre un potentiel de 24,5 logements par hectare sur le périmètre élargi.

170 nouveaux logements sont créés (dont 92 sur le périmètre restreint), qui s'ajoutent aux 75 logements existants (21 sur le périmètre restreint), c'est-à-dire un total potentiel de 245 logements.

La densification pavillonnaire, au-delà de la qualité urbaine qu'elle génère, est une source de profit économique considérable pour les propriétaires privés. De multiples scénarios sont envisageables selon les cas, mais plus les parcelles sont divisées et rentabilisées en terme de construction, plus ces opérations rapportent. Favoriser la division parcellaire et repenser les contraintes d'implantation et de densité dans les documents d'urbanisme en vigueur, permettra de développer les projets des propriétaires, donc de densifier les quartiers pavillonnaires.



CODE D'IDENTIFICATION