

## **Note de l'architecte conseil concernant les règles architecturales minimum pour les VEFA de logements sociaux**

On constate que les projets de logements sociaux délégués aux promoteurs via des **procédures de VEFA** font apparaître en règle générale une qualité moindre liée à une perte de maîtrise du projet.

L'objet de cette note est de donner des recommandations à minima destinées à compléter – si cela est nécessaire - **les cahiers des charges des bailleurs sociaux**, notamment dans ce cadre.

**Ces recommandations n'ont pas un caractère exhaustif, ni absolu.**

Certaines peuvent sembler « aller de soi », mais elles sont issues, de manière très pragmatique de l'examen des projets vus dans le cadre des vacations de l'architecte conseil.

Leur prise en compte peut aider à la création de **logements de qualité**,

- des logements qui rendent possible **une grande qualité d'usage**, que cela soit dans le cadre privatif ou partagé au niveau de l'immeuble,
- des logements qui soient **durables**, et puissent s'adapter aux **évolutions** à venir qu'elles soient **climatiques ou démographiques**.

Ces recommandations portent sur les différents points du logement, de la localisation du logement jusqu'à certaines de ses dispositions internes.

### **Le logement dans l'espace urbain**

#### **Localisation**

Le logement, de part sa localisation, ne doit pas imposer au locataire des moyens de transport coûteux comme l'usage de plusieurs véhicules.

Il doit être situé à proximité des équipements et/ou des transports collectifs.

#### **Permis d'aménager / opérations d'aménagement**

La loi SRU rend obligatoire une **mixité de logement** dans certains secteurs. Cette mixité doit s'accompagner d'écart typologiques mesurés entre logements libres et sociaux.

On privilégiera pour les logements sociaux, notamment dans les lotissements, l'individuel groupé ou l'intermédiaire, de préférence au collectif qui serait en rupture d'échelle avec l'environnement pavillonnaire.

L'esprit de mixité doit prévaloir dans ces opérations d'aménagement qui font en général l'objet d'un **permis d'aménager** sur lequel il convient d'être vigilant.

Il faudra refuser :

- **toute localisation stigmatisante**, comme par exemple en bordure de voie rapide, ou le bâtiment est considéré comme un «écran » aux nuisances visuelles ou acoustiques.
- **toute implantation ségrégationniste**, qui isole de manière étanche les différents programmes libres et sociaux, à la manière des communautés fermées « gated community », que l'on retrouve dans certains pays émergeant, notamment en Amérique du Sud.

## Traitement des limites

### *espaces extérieurs privés*

**Le traitement des limites doit permettre la maîtrise visuelle de l'opération**, qui ne doit pas être remis en cause par un mésusage du balcon ou de la terrasse.

**L'intimisation des espaces extérieurs privés est liée à la maîtrise de leur impact visuel** sur l'espace public, sur les parties communes ou les autres jardins privés.

On devra donc veiller aux points suivants :

- La limite des jardins privés doit faire l'objet d'un traitement soigné. Il s'agit d'éviter les canissages, tout en permettant aux habitants l'usage libre de leur jardin.
- Un écran ou un cellier doit permettre la maîtrise du rangement dans cet espace.
- Un soin particulier doit être accordé à la composition du garde corps ; une tôle perforée permet d'obtenir un effet opaque de l'extérieur (de loin) et transparent de l'intérieur (de près).

### *limites sur rue*

La perception qualitative d'une résidence depuis l'espace public est avant tout liée à la qualité de ses limites, dessin et matériaux.

On veillera donc aux points suivants :

- Les limites de l'aire de dépôt des conteneurs à ordures ménagères doivent être particulièrement bien traitées, avec des matériaux de qualité. Les poubelles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni depuis le cheminement menant au hall de l'immeuble.
- Le dessin de la clôture doit être soigné, avec des matériaux nobles et pérennes.
- Les coffrets des concessionnaires doivent être intégrés dans un édicule maçonné ou dans le mur de clôture.

## **Dispositions architecturales concernant les parties communes**

L'ensemble des dispositions des parties communes doit contribuer au vivre ensemble, et éviter les conflits de voisinage.

### **Exterieur:**

L'intérieur de la résidence doit être sécurisé pour les piétons, notamment pour les enfants.

Les cheminements piétons à l'intérieur de la parcelle, doivent être identifiés et séparés de la circulation automobile.

*(cheminement depuis le trottoir de l'espace public jusqu'au hall, d'une part, et depuis les zones de stationnement jusqu'au bâtiment, d'autre part. Le traitement de cette mise en sécurité doit se faire par un traitement physique (bordure, trottoirs, bornes...) et non un simple marquage au sol).*

Les zones de stationnement doivent être plantées pour éviter l'effet îlots de chaleur.

### **Interieur:**

Les dispositions des circulations doivent permettre d'éviter les mésusages et de créer les conditions de sociabilisation.

- Les circulations communes surdimensionnées avec un nombre important de logements par palier sont à éviter. Elles peuvent créer un contexte anxigène (long couloir, espace fermé) et des nuisances liées à la sur fréquentation (notamment acoustique).
- Les circulations doivent, en tout cas, être éclairées naturellement. Une fenêtre au droit de l'ascenseur peut favoriser la sociabilisation (ne pas se regarder en chien faïence, mais ouvrir son regard sur le temps qu'il fait, engager la conversation).  
*Lorsque l'escalier est décroisé, c'est-à-dire pour les bâtiments de deux étages maximum, un éclairage zénithal avec une trémie plus large que l'escalier afin que la lumière descende jusqu'au niveau bas est possible. Pour les bâtiments ayant un escalier encloisonné, on doit d'une part, éclairer l'escalier, d'autre part éclairer la circulation. Ces dispositions permettent également d'économiser les charges.*

## **Dispositions architecturales concernant l'orientation des logements et leur rapport à l'extérieur :**

**Tous les logements doivent bénéficier d'un ensoleillement direct** (les vertus du soleil ne sont plus à démontrer).

- Les logements mono orientés Nord sont donc proscrits.

- Les logements mono orientés d'une manière générale sont à éviter. Plusieurs orientations permettent de bénéficier de plusieurs vues, et offrent un potentiel au niveau des usages : prendre le soleil ou s'en protéger, ouvrir une fenêtre sur une façade et se protéger du bruit sur une autre. Des orientations opposées permettent également en cas de canicule de ventiler facilement le logement en créant un courant d'air. Les logements mono orientés est, ouest ou sud peuvent être tolérés uniquement pour les studios ou deux pièces, à condition qu'ils ne s'ouvrent pas sur un espace bruyant.

**Tous les logements doivent permettre à leurs habitants de gérer leur intimité.**

- Aucune pièce de logement en rez de chaussée ne doit donner directement sur un trottoir, un parking, ou sur une circulation desservant l'opération (allée ou coursive). Divers traitements sont possibles : soit un espace tampon végétalisé (*prévoir au moins 3 m de largeur entre la façade et les cheminements*), soit la surélévation du sol du logement par rapport à l'extérieur (*prévoir au moins 0,60m de manière à ce que la hauteur d'allège du logement soit à au moins 1,60 du sol extérieur*).

### **Dispositions architecturales concernant les pièces de vie du logement**

**Les proportions et la lumière naturelle de l'ensemble séjour/cuisine doivent rendre possible un maximum d'usages, et de modes de vie.**

- Les séjours doivent être logeables et lumineux, ce qui implique en façade une largeur minimum (*largeur minimum impérative de 3,40 m*).
- Les cuisines, véritables espaces de vie, ne sont pas des pièces secondaires. Qu'elles soient ouvertes ou fermées, elles doivent être éclairées naturellement en façade. En conséquence, la largeur en façade des blocs « séjour plus cuisine ouverte » doit avoir des caractéristiques dimensionnelles le permettant (*au minimum de 5,60 m, soit 3,40 m de séjour 2,10 m de cuisine*).
- Ce choix d'une cuisine ouverte ou fermée doit pouvoir être réversible pour s'adapter à la demande ou à une évolution sociologique.
- La cuisine en second jour est tolérée uniquement pour les studios et les deux pièces. Dans ces typologies, le faible nombre d'occupant permet d'intégrer l'espace de préparation des repas au lieu de vie.

Saint Etienne le 30 novembre 2017

Philippe Chamblas  
Architecte conseil de la DDT42