

Thème 3 Formes urbaines et modes d'habiter

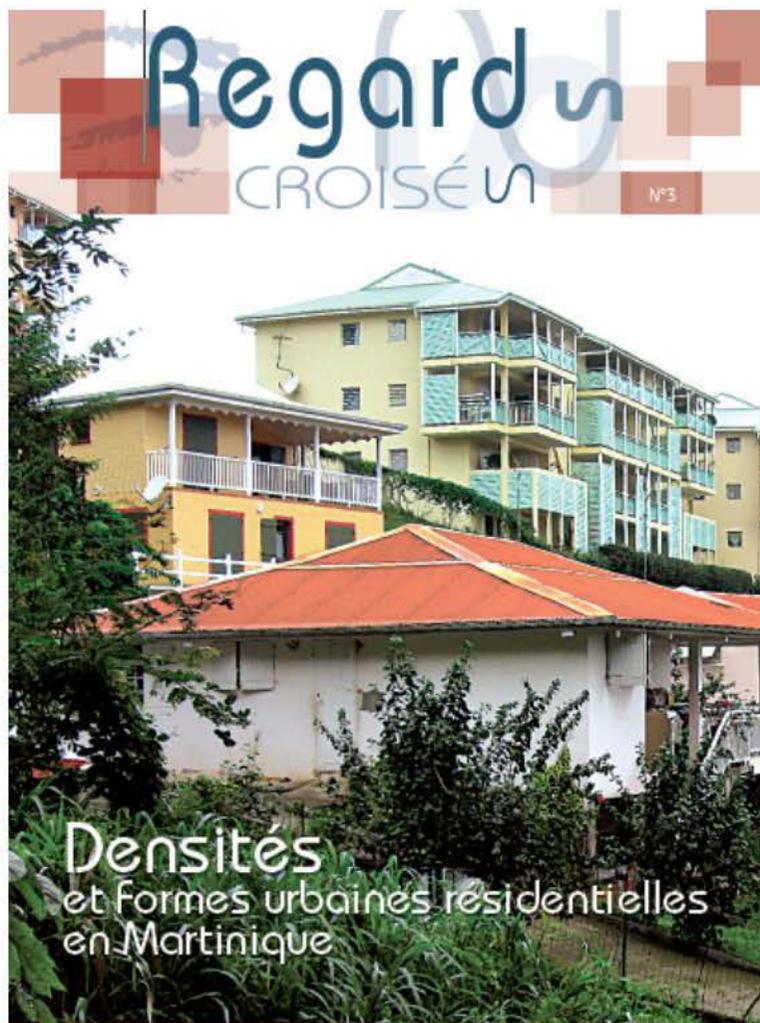
Elsa Garnier

Urbaniste OPQU

Chargée d'études principale – Pôle Observatoire
Agence d'Urbanisme et D'Aménagement de Martinique
(ADUAM)

*Densités et formes urbaines résidentielles en
Martinique*





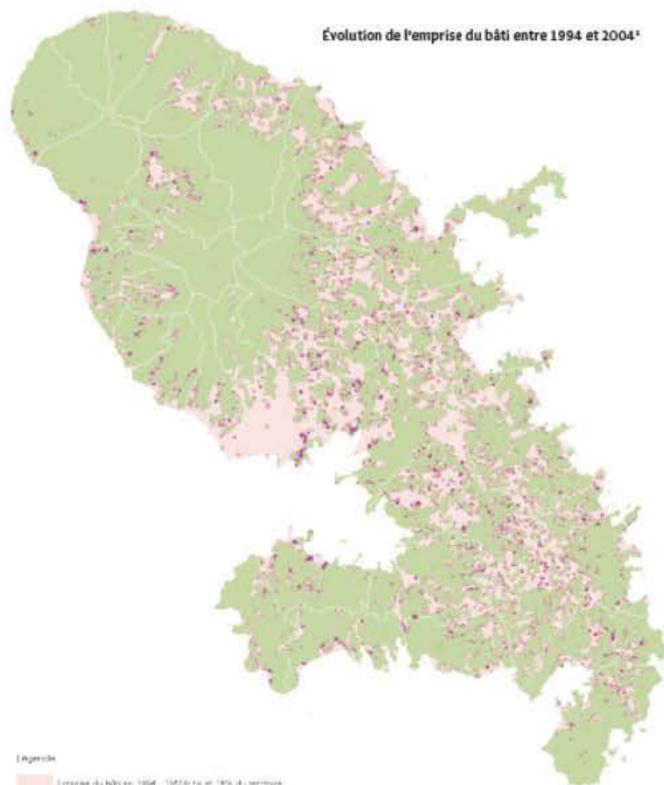
SOMMAIRE

Introduction	5
Regards sur la doctrine	7
<ul style="list-style-type: none"> • Le contexte urbain martiniquais 7 • Comprendre la densité 13 • Appréhender les formes urbaines 16 • Fabriquer la ville en gérant les densités : quels outils ? 24 	
Regards sur les formes	43
<ul style="list-style-type: none"> • Référentiel urbain 44 • Les fiches, mode d'emploi 46 • Fiches descriptives 48 • Décomposition des formes 78 • Les principales conclusions 82 	
Autres regards	85
<ul style="list-style-type: none"> • Expériences extra-régionales 85 • Témoignages et entretiens 103 	



Le contexte urbain martiniquais : une île dense et étalée à la fois

Évolution de l'emprise du bâti entre 1994 et 2004*



Legend
 - Emprise du bâti en 1994 : 180 000 ha et 18% du territoire
 - Emprise du bâti en 2004 : 246 000 ha et 24,7% du territoire
 - Emprise du bâti en 2004 : 254 375 ha et 24,4% du territoire
 * Taux d'opération de l'emprise urbaine entre 1994 et 2004 : 37,5%

Densité de population au 1 ^{er} janvier 2006	
	Densité en 2006 (en habitants par km ²)
Martinique	353
Guadeloupe	246
Guyane	2
Réunion	312
Antilles-Guyane	11
Iles de la Caraïbe	281
France métropolitaine	113
France entière	100

Chiffres clés			
	1994	2004	Évolution
Population	370 000	394 000	+6%
Logements*	119 000	146 000	+22,5%
Surface urbaine	19 500	26 400	+35%

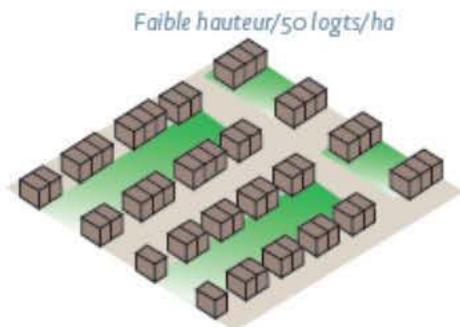
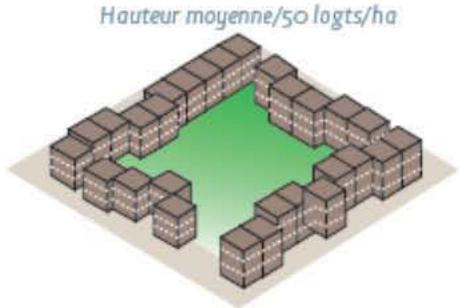
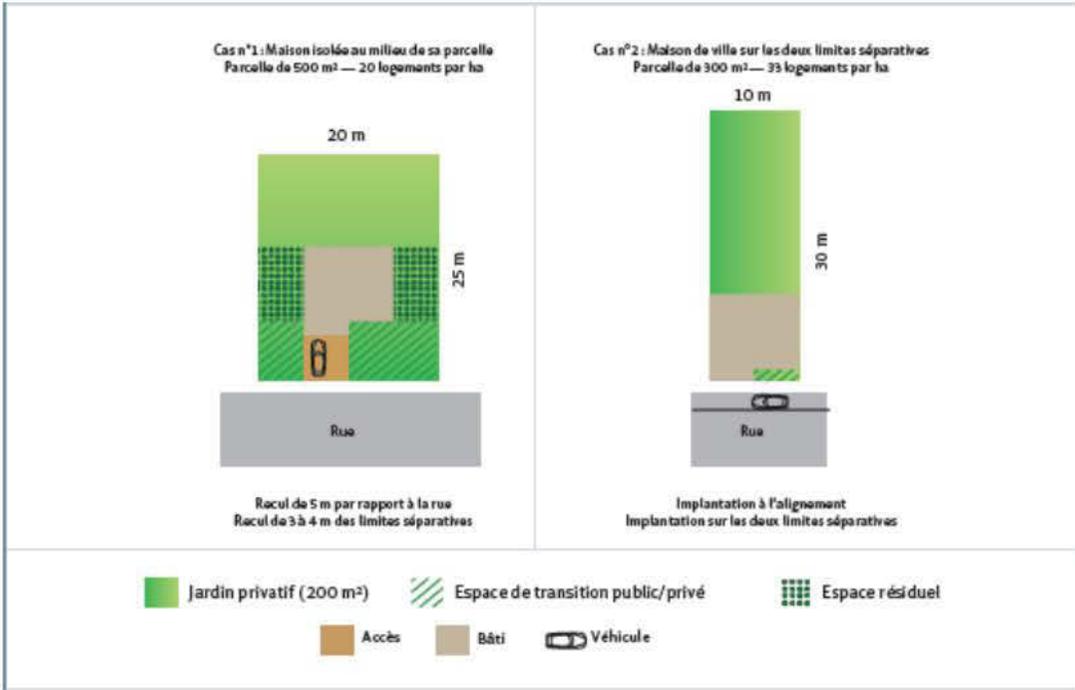
* 1 ménage = 1 logement



- ✓ Le **développement par opportunité foncière** sans réelle prise en compte de l'organisation et du fonctionnement des territoires
- ✓ La **standardisation de la construction** autour du modèle "villa/parcelle"
- ✓ **L'augmentation du trafic routier** et l'allongement des trajets
- ✓ Les difficultés croissantes de gestion des réseaux, notamment **assainissement**
- ✓ Les **formes urbaines répétitives** et sans âmes
- ✓ Les **paysages "forcés"** pour accueillir du logements individuels ou collectifs à tout (s) prix

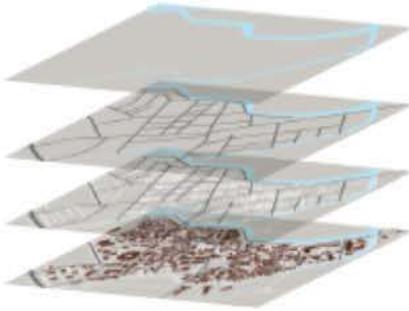


La densité, c'est quoi?



Les formes urbaines

La forme urbaine comprend en autres des éléments de composition urbaine



L'**environnement pré-existant** (le relief, l'hydrographie, les contraintes de sol) peut impacter la forme urbaine, dans sa typologie ou l'orientation des bâtiments.

La **trame viaire** qui dessine par son tracé (gabarit des voies), son maillage (sa "densité", sa linéarité ou non) un dessin particulier.

Le **parcellaire**, découpage géométrique en parcelles du sol d'une commune, joue un rôle important dans la forme urbaine.

L'**îlot**, ensemble de parcelles délimité par des voies, est une caractéristique importante des villes coloniales.

Le **bâti** par son implantation dans la parcelle et son type (habitat, activités, équipements...) amorce la 3e dimension : le volume du bâti, sa hauteur, ses couleurs, sa typologie influent sur la perception du quartier.

Trois types d'habitat pour une même forme urbaine



Formes urbaines et histoire : des liens indissociables

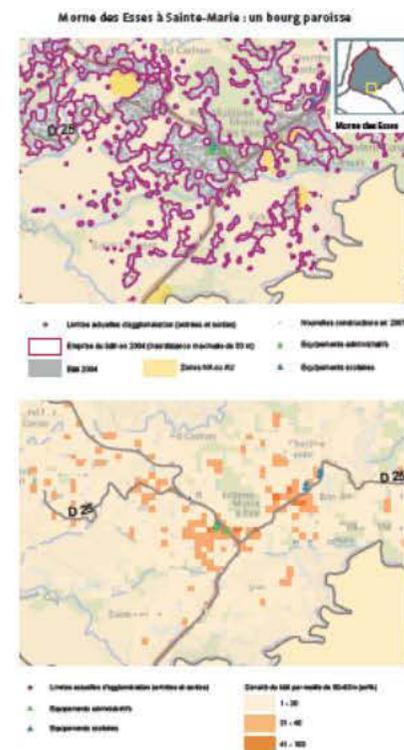
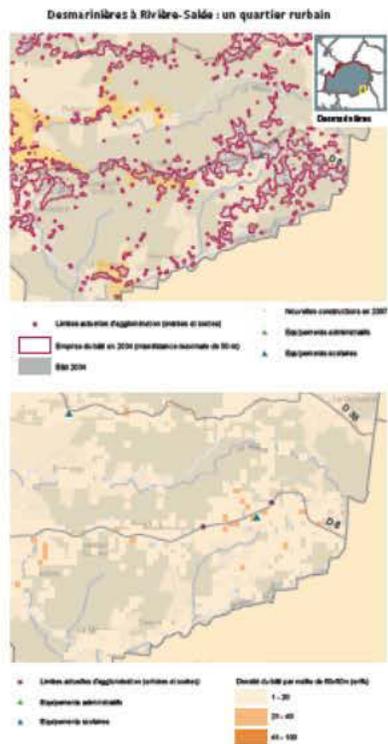
Les formes urbaines : témoins du temps et de l'évolution des modes de vie

Époque	1502	1650-1658	Mars 1685	1635	Après 1721	1779-1815	1852	1848	1939	1946	1950	1958	1963	1983	1986	1996	Janvier 2010	2011
Formes urbaines	1502 Un village autochtone ville autochtone	1650-1658 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	Mars 1685 La révolte de la garnison de la Nouvelle-France à Québec	1635 Un village autochtone ville autochtone	Après 1721 La révolte de la garnison française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1779-1815 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1852 Arrivée des premiers villages autochtones à Québec	1848 Abolition de l'esclavage	1939 Arrivée de la peste à Québec	1946 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1950 Mise en service de la ligne de chemin de fer à Québec	1958 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1963 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1983 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1986 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	1996 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	Janvier 2010 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris	2011 L'arrivée de la colonie française au Québec et l'impact de la peste à Paris
Économie	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche
Occupation et formes urbaines	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés	Villages autochtones dispersés
Économie territoriale	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche	Économie autochtone basée sur la chasse et la pêche



Les quartiers : une forme créole ?

Morne des Esses et Desmarinières : des « quartiers » mais des formes urbaines différentes



- ✗ Une histoire urbaine ancienne : site prisé par les Amérindiens rejoints par les groupes de marrons (esclaves en fuite) : un passé artisanal (vannerie, qui remonterait aux Amérindiens)
- ✗ Une forme urbaine (bourg-paroisse) définie autour d'un linéaire bâti resserré (alignement de maisons de bourg) de part et d'autre d'un carrefour (le "Kat Kwazé" ou "quatre croisées")
- ✗ Des équipements d'intérêt communal : collège, école
- ✗ Des commerces de proximité, des services, un cimetière

- ✗ Une histoire agricole : habitat individuel diffus qui s'est souvent implanté de façon spontanée en fonction de la topographie (sur la route de crête), en lien avec l'exploitation agricole des lieux
- ✗ Discontinuité dans le linéaire bâti, marqué par des parcelles bâties, des espaces agricoles jardinés, des boisements divers
- ✗ Présence de deux équipements de proximité école/église malgré l'absence d'une véritable "Kat Kwazé" : le bâti est réparti de part et d'autre de la ligne de crête
- ✗ Commerce de proximité limité à un libre-service alimentaire



De la notion de plafond à la notion de plancher

- Modification profonde de l'approche de la réglementation d'urbanisme pour contrôler la densification
- Imposer une densité minimale
- Véritable inversion de l'esprit de la norme
- Collectivités territoriales seront dotées d'outils leur permettant notamment "de prescrire, dans certaines zones, des seuils minimaux de densité" : SCoT et PLU



Urbanisme, densités et formes urbaines

L'un des objectifs du DOG du SCoT de la CCNM repose sur une intensité urbaine raisonnée

La Communauté de Communes du Nord de la Martinique (CCNM) a été créée en 1995 par les dix-huit communes du Nord de Case-Pilote au Robert. Elle regroupe une population de 110 000 habitants et couvre une superficie totale de 54 500 ha.

Si on poursuit les tendances actuelles, la consommation d'espaces naturels ou agricoles serait de 2010 à 2020 au maximum égale à 2,5 % de la surface agricole — au sens de la sole agricole — soit entre 300 et 400 ha. Cette valeur correspond à l'ensemble des usages : résidentiels, activités économiques et équipements.

L'objectif d'extension urbaine potentielle a été fixé à 120 ha dont la moitié est réservée au développement résidentiel, aux équipements et aux services et l'autre aux grands équipements, zones d'activités économiques et foyers de développement.

Ces objectifs quantitatifs doivent s'accompagner d'un objectif de qualité adapté au contexte du Nord de la Martinique où les valeurs et les pratiques ne sont pas celles de sociétés très urbaines. Les projets urbains à mettre en œuvre en tiendront compte.



Le SCoT : la possibilité de gérer la densité à l'échelle communautaire

- fixer des planchers de densité selon 3 critères

- ✓ Desserte par les transports publics ;
- ✓ La présence d'équipements collectifs ;
- ✓ La nécessité de protection environnementale et agricole.

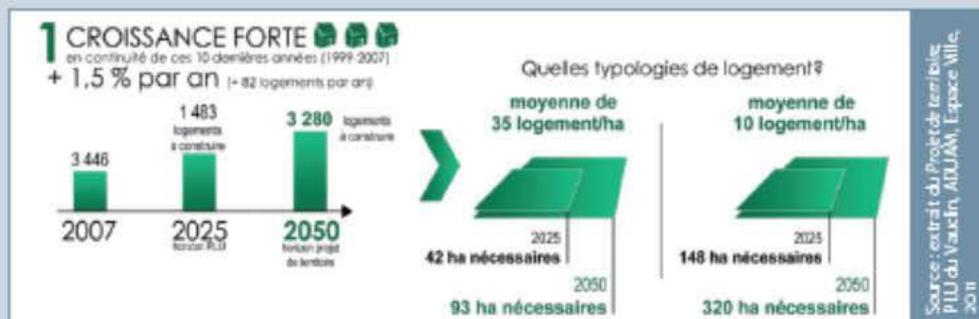
- définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction



Urbanisme, densités et formes urbaines

Associer pédagogiquement densité et consommation d'espace : le PLU du Vauclin en Martinique

Dans le cadre du PLU de la commune du Vauclin, lancé en 2011, le projet de territoire préalable au PADD, analyse les besoins en termes de logements et permet de mesurer les écarts de superficie à mobiliser en fonction des choix de densité.



Le PLU : un outil local essentiel

✓ par le **zonage** et le choix des zones urbaines constructibles ou à urbaniser

✓ par l'application de **règles relatives au contrôle des droits à construire** en cas de divisions parcellaires et aux surfaces minimums de terrains constructibles

✓ par l'application du **coefficient d'occupation des sols**

✓ par le jeu des règles relatives à la **forme urbaine** qui permettent un contrôle plus fin de la densification : l'emprise, la hauteur, le gabarit et le prospect sont autant de règles qui permettent de densifier le tissu urbain

✓ par les **orientations d'aménagement**



Référentiel urbain¹

La typologie proposée par l'Agence distingue 3 grands types de formes urbaines résidentielles :

• **Forme à dominante d'habitat individuel** qui comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Individuel discontinu groupé

Regroupe les ensembles de maisons de ville ou en bande, linéaires et mitoyennes ou jumelées, alignées le long de l'espace public.

© Lotissement Herminio, Schalcher

Individuel discontinu de type "pavillonnaire"

Constructions individuelles implantées sur des parcelles, libres ou avec un plan d'aménagement d'ensemble type lotissement ou ZAC.

© Lotissement Place d'Armes, Latentini

Quartiers populaires anciens spontanés

Installés sur des terrains difficiles souvent insalubres et soumis aux risques, ils ont été peu à peu viabilisés et légitimés. Forte emprise au sol, voirie resserrée, systèmes de cours intérieurs et de cheminements piétons traversants.

© Valsjo-Plage, Fort-de-France

Quartiers urbains

Développés et étendus de façon linéaire le long des routes principales (souvent des routes de crêtes pour les mornes). Ramification le long des routes secondaires ou des chemins attenants. Lieux de vie, ils disposent d'un ou plusieurs équipements de proximité. Entités qui ne sont plus rurales aujourd'hui, mais pas tout à fait urbaines non plus.

© Monélie, Sainte-Luce

• **Forme "mixte"** : rassemble plusieurs typologies d'habitats individuel ou collectif, continu ou discontinu. Ce type comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Centre-Ville

Structure urbaine souvent en damier d'époque coloniale avec un axe principal à partir duquel se développe l'urbanisation. Architecture de maisons de ville bien que d'autres types de constructions s'y ajoutent.

© L'Annonin

Centre-Bourg

Pôle local d'activités et de commerces. Moins structuré, de moindre hauteur et moins rayonnant que le centre-ville.

© François

Bourg-paysan

Présente les mêmes caractéristiques morphologiques qu'un centre-bourg, mais constitue une centralité secondaire au sein de la commune.

© Morne des Esses, Sainte-Marie

Urbain mixte organisé

Opération d'ensemble prévoyant dès la conception de l'habitat individuel et collectif.

© Cité Bas D'Anon, Fort-de-France

Urbain mixte en renouvellement

Densification de quartiers majoritairement individuels suivant sans plan d'ensemble.

© Bas Didier, Fort-de-France

Urbain mixte de type faubourg

Espace de transition entre le centre-ville et les quartiers périphériques où l'on retrouve une juxtaposition des styles architecturaux résultant des différentes évolutions. Ensemble caractérisé par la mixité de l'habitat et des activités.

© Terres Sainvilles

• **Forme à dominante d'habitat collectif** : ensemble d'immeubles collectifs prenant la forme de plots, barres ou tours, plus ou moins déconnectés du dessin des espaces publics. Ce type comprend les variantes ou sous-groupes suivants :

Grand ensemble

Défini par une implantation discontinue des bâtiments en tours et barres (modèle développé dans les années 70).

© Filoréal Godard d, Fort-de-France

Collectif discontinu

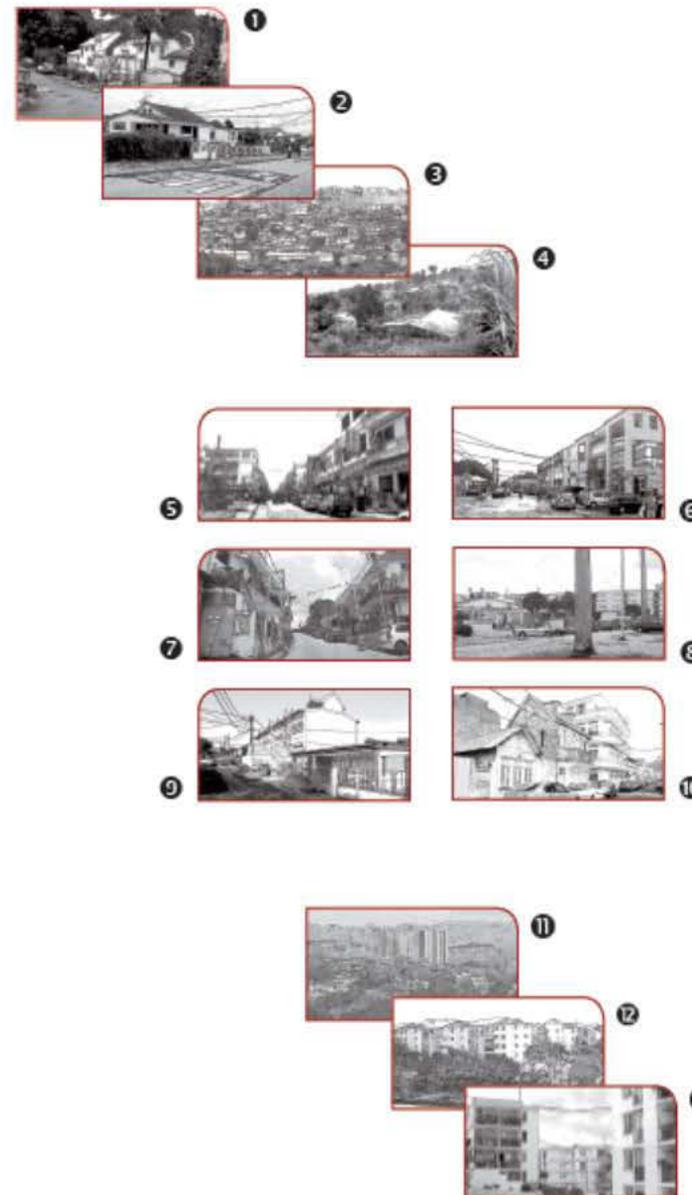
Défini par une implantation discontinue de bâtiments. Le collectif discontinu groupé en est une variante (moyen qui présente un alignement le long de l'espace public, mais ne forme pas filot).

© Résidences Pointe Lynch, Robert

Collectif en plots de type résidence

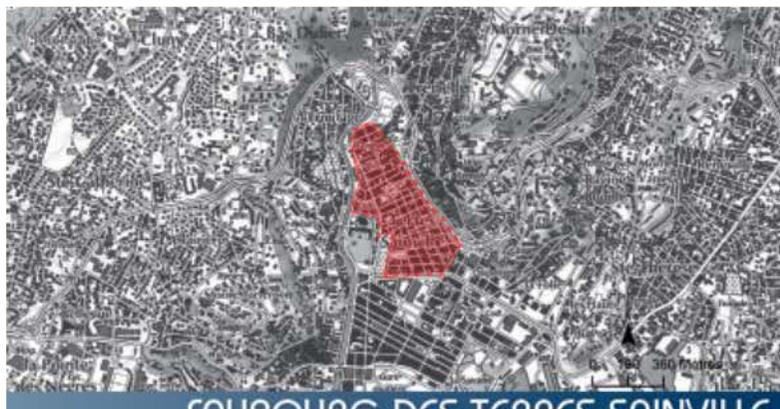
Petits immeubles R+2 à R+4 réalisés à l'identique sur des plots desservis par leur propre réseau de voirie.

© Résidences L'asodie, Sainte-Marie



¹ Les illustrations ci-contre relatives ne sont pas l'unique représentation de la forme à laquelle elles sont rattachées. Elles ont été réalisées à partir de photos par Damien Thévoz, Responsable de Pôle Projet Urbain et Radification (PUR) de l'ADUAM.





FAUBOURG DES TERRES SAINVILLE



Identification

Nom de l'îlot témoin :
Faubourg des Terres Sainville
Adresse : autour de
l'avenue Jean-Jaures
Mode opératoire :
Mixte à dominante privée
Epoque de réalisation :
Fin du 19^e siècle à aujourd'hui
Typologie : urbain mixte continu
de type faubourg

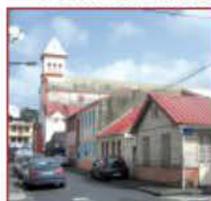


Éléments de contexte

Le quartier Terres Sainville est situé au nord du centre-ville de Fort-de-France, entre la Rivière Maderne à l'Ouest, et la Rocade (RD 40) à l'Est et au Nord. Autrefois appelé "Faubourg Thibaudière" ou encore "Quartier des Misérables", cette terre maraîchère, appartenant au marquis de SAINVILLE et occupée notamment par des réfugiés de la catastrophe de la Flée en lisière de cases, a été assainie et aménagée vers 1820 suite à son appropriation par le maire de Fort-de-France.

Progressivement, les Terres Sainville, de terre d'écoude pour ruis des campagnes qui "désordonnent-arrivent", devaient devenir le plus grand quartier ouvrier et artisanal de Fort-de-France. Il décline avec les effets du Bourgeois et de la recherche de confort "moderne", il accueille aujourd'hui de nombreux immigrants et renouve toujours une part importante d'artisans et de commerçants.

1. Source : Bureau pour le développement des alignements, gestion publique chargé d'accompagner l'alignement des hauteurs des départements d'Outre-mer vers la France métropolitaine.



Organisation

Avec une topographie plate, les rues de ce quartier sont rectilignes, perpendiculaires les unes aux autres. De faibles largeurs, elles sont tracées à sens unique avec généralement un stationnement unilatéral et un trottoir de chaque côté.

Le quartier enregistre plusieurs types d'habitat, au gré des évolutions urbaines : le bois, qui tend à disparaître, les maisons de ville en bois, les maisons et immeubles d'architecture moderne, les immeubles collectifs modernes. Toutefois, si les hauteurs peuvent s'élever séparées (RdC à 4-5), les rues conservent une certaine homogénéité du fait d'une implantation abritée à l'alignement et en lignes séparatives, assurant une certaine urbanité au faubourg.

Le quartier dispose d'un espace public central (place de l'Abbé OSGOIN) et d'espaces sportifs au Nord, sur le site de l'ancienne Coar Fruit à Pain. Il bénéficie aussi de l'espace du Parc Floral en cours de réhabilitation.

FORT-DE-FRANCE

Les Indicateurs

Îlot témoin	Faubourg des Terres Sainville
Type d'habitat majoritaire	Mixte
Surface de l'îlot	21,6 ha
Surface au sol du bâti	80 141 m ² soit 3,7 ha
Surface des espaces publics et stationnement	72 828 m ² soit 3,4 ha
Nombre d'étages	RdC à 4-5
Nombre de logements	1 860
Surface moyenne des parcelles	130 m ²
Coefficient d'occupation au Sol du bâti (COS)	45 %
Densité résidentielle	86 logs/ha
Densité bâtie (COS)	Néant

1 860 logements
86 logements à l'hectare



À retenir

Un des derniers faubourgs "préservés" tant par l'urbanisme (respect de la trame viaire, des alignements) que par les activités encore présentes.

Un patrimoine bâti encore existant, mais dégradé. Un potentiel de développement en lien avec sa position stratégique et le projet de réaménagement du parc floral.

Minéralisation des espaces publics au profit du stationnement.

Minéralisation des espaces privés avec la disparition des jardins, entrées cours à l'intérieur d'un îlot et pouvant accueillir des jardins, dernières traces du passé (Laitou Fruit à Pain, Laitou Marine). Les hauteurs étaient en lien avec le mode de vie rural des premiers arrivants qui venaient des campagnes. Ces îlots occupés par des logements de petite taille, souvent insalubres, ont peu à peu disparu au gré d'opérations de réhabilitation.

Des opérations récentes de collectifs standardisés, qui respectent parfois avec le tissu urbain (hauteurs plus fortes, volume).



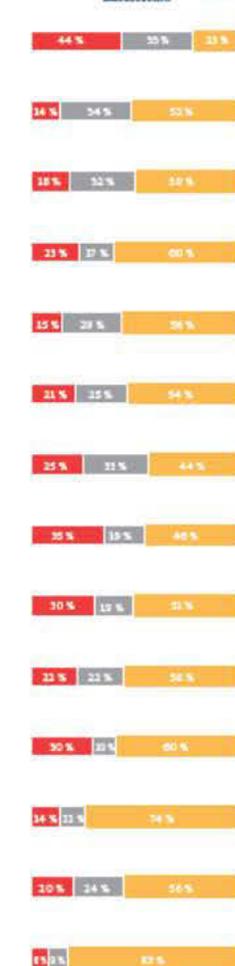
La synthèse des indicateurs

Le regard sur la densité calculée

Forme urbaine	Îlot témoin	Type d'habitat majoritaire	Nombre de logements	Nombre d'étages	Surface de l'îlot (ha)	Emprise au sol du bâti (m²)	Emprise de la voirie et du stationnement (m²)
Urbain mixte continu de type faubourg	Terres Sainville	Mixte	1860	RDC à R+3	21,6	93141	73828
Grand ensemble	Résidences La Batelière	Collectif	905	R+3 à R+12	11,6	16278	39734
Collectif discontinu groupé	Résidences Basse Gondeau	Collectif	512	R+5	6,9	12443	22244
Collectif en plots de type "résidence"	Cité La Marie	Collectif	400	R+2 à R+3	7,5	17383	12626
Collectif discontinu	Résidences Pointe Lynch	Collectif	240	R+3	4,6	6726	13184
Quartier populaire ancien spontané	Texaco	Individuel	270	RDC à R+1	7,7	16360	19617
Urbain mixte organisé	Cité Bas Dillon	Mixte	2446	RDC à R+7	71,6	176497	226579
Urbain mixte de type centre-ville	Centre-ville de Trinité	Mixte	420	RDC à R+5	16,3	57669	30725
Urbain mixte de type bourg et bourg-paroisse	Centre-bourg de Saint-Esprit	Mixte	277	RDC à R+2	10,5	31550	20267
Individuel discontinu groupé	Lotissement Hererra	Individuel	65	RDC à R+1	2,9	6314	6533
Urbain mixte de type bourg et bourg-paroisse	Bourg-paroisse Marne des Esses	Individuel	110	RDC à R+1	5,2	15292	5520
Urbain mixte libre en renouvellement	Bas Didier	Mixte	284	RDC à R+3	21,0	28553	25806
Individuel discontinu de type pavillonnaire	Lotissement Place d'Armes	Individuel	294	RDC à R+1	22,7	45183	55522
Les quartiers "urbains"	Desmarinières	Individuel	130	RDC à R+1	23,9	19391	20404

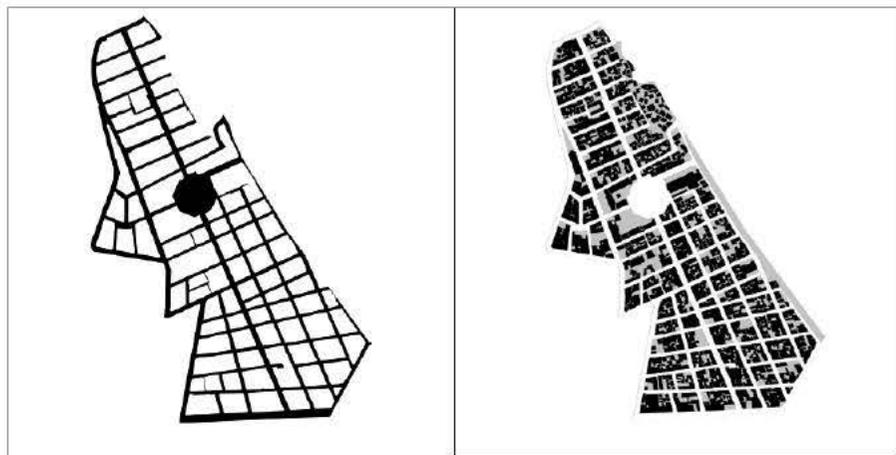
Surface des autres espaces ouverts (m²)	Cœf. d'Emprise au Sol (CES) en %	Surf moyenne de parcelles (m²)	Coefficient d'Occupation des Sols (COS)	Densité résidentielle (logts/ha)
49400	65	111	Néant	86
60100	21	15280	1	78
34500	26	5863	0,5	74
44700	28	4777	0,5	53
26000	20	32700	0,5	52
41000	29	195	0,8	35
312400	36	376	0,8	34
74300	44	219	2	26
53400	37	230	2	26
16400	28	267	0,4	22
31000	33	472	0,8	21
155200	16	1382	0,4	14
126100	26	563	0,25	13
199500	9	1111	0,2 à 0,3	5

Les ratios d'occupation des sols



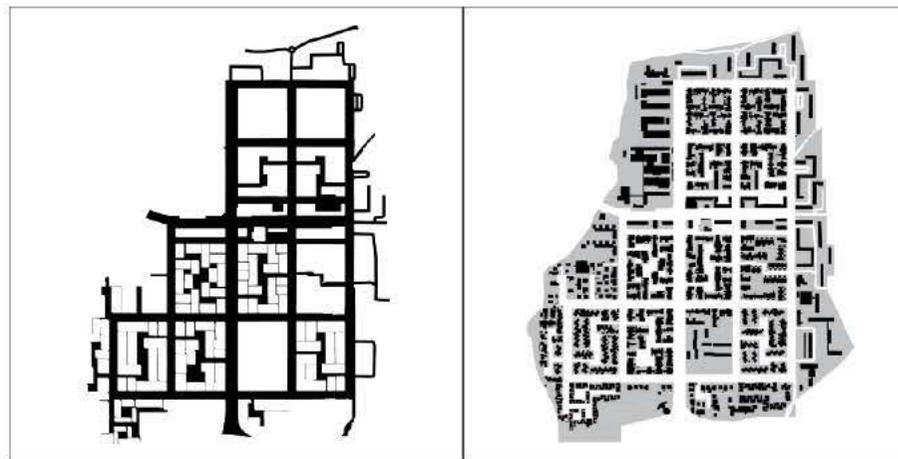
La forme vue en négatif

Terres Sainville, Fort-de-France



*Un plan orthogonal hérité du passé colonial, qui a absorbé la trame spontanée originelle...
des îlots majoritairement fermés, des lakous aujourd'hui disparus.*

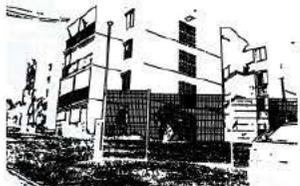
Cité Bas Dillon, Fort-de-France



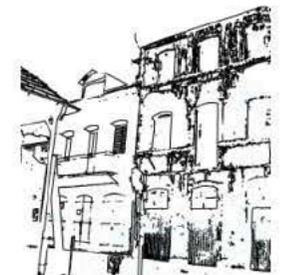
*Une trame viaire orthogonale imposante sur laquelle se superposent des îlots traversants,
morcelés avec des espaces de respiration en cœur.*



Les principales conclusions



- Importance des aspects contextuels
- Pluralité de la densité
- Poids des formes urbaines « homothétiques »



4 expériences extra régionales

- Un projet d'immeuble bioclimatique en centre-ville de Cayenne : *construire dense et bioclimatique*



> LOCALISATION SITE



> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 497 m²
 Surface Hors Œuvre Nette : 788 m²
 Densité urbaine : 140 logements
 par ha soit 2 bâtiments,
 7 logements et un commerce
 Hauteur : R+3
 Date de livraison : novembre 2011
 Coût de l'opération : 1 012 000 € HT
 Lieu de construction : Cayenne,
 rue du Lieutenant BECKER
 et rue Christophe COLOMB
 Maître d'ouvrage : SEMSAMAR
 Maître d'œuvre :
 ACAPA SARL architecture

> VENTILATION

Le bâtiment est traversant ce qui favorise la ventilation naturelle. L'orientation Nord/Sud ne permet pas de bénéficier des vents dominants venant de l'Ouest, toutefois elle permet de bénéficier des vents du Sud soufflant pendant la période la plus chaude de l'année.

> ÉCO-GESTION DE L'ÉNERGIE

Des chauffe-eau solaires sont installés.

> CONFORT ET SANTÉ

Des larges ouvertures optimisent l'éclairage naturel. La ventilation performante favorise une bonne qualité de l'air.

> PROTECTION SOLAIRE

L'orientation Nord/Sud permet d'éviter le rayonnement direct à l'intérieur des logements, et plus particulièrement au soleil couchant. La toiture est isolée de 4 cm de perlite. Les terrasses ouvertes au Sud, et le jardin protégé de vanelles garantissent une bonne protection solaire.



4 expériences extra régionales

- Une opération de logement social dans un quartier pavillonnaire de Bry-sur-Marne : *mutualiser les outils réglementaires de la densité*



> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 2 507 m²
 Surface constructible : 2 190 m² SHON avec la double majoration de COS
 Densité urbaine : 107 logements par ha
 Nombre de logements : 27 logements répartis sur deux bâtiments
 Type de logements : collectifs sociaux
 Certification CERQUAL THPE 2005 ENR
 Date de livraison : 2012 (PC accordé)
 Coût du foncier : 1170 000€ HT
 Coût de l'opération : non connu
 Hauteur : R+2
 Lieu de construction : 72-78 Boulevard Gallieni, sur la zone pavillonnaire Nord est de Bry-sur-Marne, à la frontière avec la Ville de Noisy le Grand
 Maître d'œuvre : ICF La Sablière
 Cabinet d'architecte : Chevenot ROUVIERE



4 expériences extra régionales

- Une opération de logements individuels en à Port-of-Spain : *construire de l'individuel dense de qualité*



> DONNÉES CLÉS

Surface de la parcelle : 96 000 m²
 Densité urbaine : 25 logements par ha
 Nombre de logements :
 240 logements répartis sur 26 bâtiments
 Type de logements : individuels en bande
 et collectifs résidentiels
 Date de livraison : 1980-1990
 Coût du foncier : 0 € HT
 Hauteur : R+3
 Lieu de construction : Long Circular
 Maîtrise d'ouvrage : État Trinidadien
 Maître d'œuvre : NIPDEC
 Cabinet d'architecte : Gillespie and Steale,
 NLDA, Design Collaborative

Fonctionnement de NIPDEC

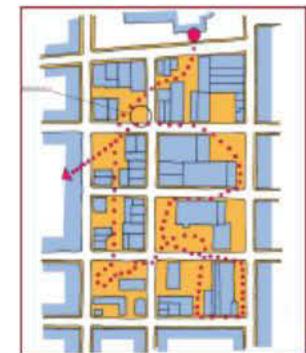
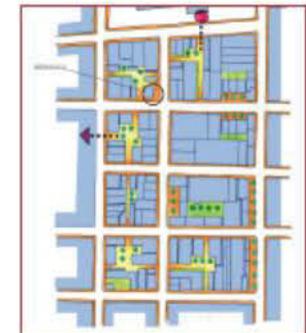
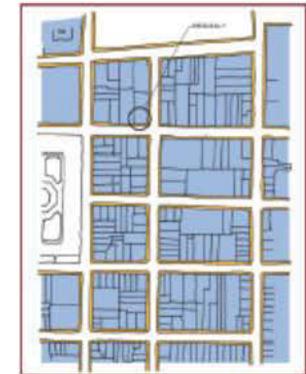
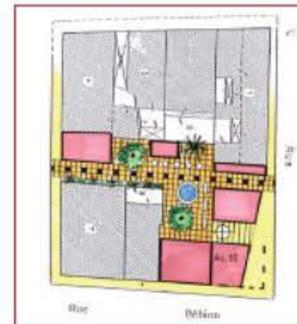
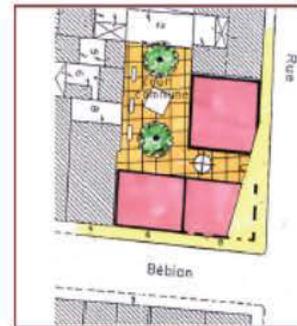
Le NIPDEC (National Insurance Property DEvelopment limited) est constitué comme une société à responsabilité limitée en Juillet 1977, comme un investissement de l'office national d'assurance (NIB) avec un capital public versé de 25 millions de dollars. Il est gouverné par un comité de direction qui intègre des représentants des secteurs privés, publics et des mouvements syndicaux, bien qu'il relève exclusivement du droit privé.

NIPDEC a lancé à Trinidad-et-Tobago la démarche BOLT (*Build Own Lease Transfer*) qui a été saluée comme une étape majeure dans le processus de financement de la construction. Développé entre 1980 et 1990, *Flagstaff* demeure à cet égard l'un des projets de référence de cette agence et un modèle pour nombres projets ultérieurs dans les villes secondaires du pays et dans le reste de la Caraïbe



4 expériences extra régionales

- Une initiative de recomposition d'îlots à Pointe-à-Pitre : *fabriquer la ville sur la ville*



Les points à retenir :

- La réussite du projet urbain réside dans la conviction
- La densité ne signifie pas systématiquement la verticalité
- La clé de voûte est la maîtrise du foncier
- L'importance de respecter la « maille » de la ville lorsqu'on la densifie, on la reconstruit
- La difficulté pour les habitants de compréhension des procédures d'urbanisme
- La nécessité de travailler sur le lien entre transport et forme urbaine
- L'importance d'un état des lieux mêlant histoire, sociologie, économie et paysage notamment et une analyse des besoins
- Donner l'envie aux gens d'un habitat plus regroupé, plus rassemblé, mais où ils gardent une proximité humaine et naturelle



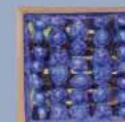
Christian Verneuil, Vice-Président de la CCNM

Lyne-Rose Beuze, Conservateur en chef,
Musée Régional d'histoire et d'ethnographie



Colette Ranély Vergé-Dépré, Directrice-
Adjointe AIHP-Géode Caraïbes, UAG

Marc Jalet, Directeur agence architecture
Pile et Face



Victor Anicet, artiste peintre-plasticien

Alain Zozor, président du CROAM



Gilles Birota, Directeur du CAUE

Marcel Belliot, ancien délégué
général de la Fnau



Regard s

CROISÉ s

Programme partenarial de l'ADUAM 2011

Merci de votre attention!

