

Visite du lotissement « Cité Peyre » à Saint Seurin de Cursac (17 novembre 2023)

Construit en 1985 par EDF pour les cadres de la centrale nucléaire, il est racheté en 1999 par Gironde habitat, qui a fait des travaux de réhabilitation thermique et de peinture des façades en 2018.

Ce lotissement comprend 88 logements, chacun disposant de son jardin privé. Il s'étend sur 3,5 ha, soit 25 logements/ha.



Les voies de circulation courbes donnent une harmonie à l'ensemble et permettent une découverte au fil de la circulation.

Les photos qui suivent montrent qu'une place très significative est laissée aux espaces communs, qui sont par ailleurs très arborés et végétalisés.



Pour délimiter la frontière entre les espaces publics et privés, la règle est celle de clôtures en bois ou en murets ne dépassant pas un mètre de haut. Outre l'unité visuelle qu'elles offrent, leur faible hauteur donne une cohérence et une identité commune à l'ensemble.



Des abris ouverts ouverts donnent aux lieux un caractère très sympathique. Des parkings privés mais ouverts sur la rue participent au lien public/privé.



Les commentaires des personnes qui ont effectué la visite

- **Jean-Pierre**

Mon commentaire sur cette opération pourrait apparaître comme la synthèse de plusieurs visites, et ce à plusieurs moments de l'année.

Au-delà des justes descriptions de Françoise et Guillaume, cette opération propose une densité bâtie tout à fait respectable. La taille des parcelles, certes réduite, est compensée par un espace public arboré remarquable qui, si les véhicules avaient été relégués à la périphérie, aurait pu s'apparenter à un parc, le bitume en moins. Ajouté à ça, prolonger la trame verte à l'extérieur de l'opération aurait participé à une meilleure insertion dans le bourg initial. Reste le contexte d'appropriation préalable de l'opération par les habitants, qui reste essentiel, et que seuls les opérateurs d'habitat participatif proposent aujourd'hui.

- **Guillaume**

Ce nouveau quartier est adossé à un centre-ville constitué d'une rue principale, à l'instar de la morphologie urbaine de Lorient à Sadirac sans vraiment « dialoguer » avec lui. Il est conçu un peu comme un village de vacances pour classes moyennes homogènes selon les principes de la maison de ville à la campagne des années 1980. La densité se révèle relativement faible (88 logements pour 3.5 hectares ou 25 logements par hectare), ce qui poserait difficulté si nous prenons le cas de Sadirac pour répondre à l'optimisation de la consommation des espaces naturels dédiés à la création de nouveaux logements sociaux en vue de rattraper notre quota en logements sociaux.

L'organisation de ce quartier autour d'une rue centrale non rectiligne privilégie les déplacements doux et les voitures ne peuvent rouler qu'au pas. Un soin attentif apporté aux plantations permet d'organiser visuellement de manière esthétique le partage entre les espaces privés et l'espace public en assumant l'absence de clôtures. Les murets séparatifs sont suffisamment bas pour ne pas gêner visuellement. De même, la gestion des parkings des habitants au cœur des îlots avec des parkings dédiés sur l'emprise de chacune des maisons favorise une lecture de l'espace public ouverte et accueillante (à la réserve près que cet espace consommé pour la voiture coûte cher, en termes de consommation de surfaces mais aussi du point de vue financier).

En évitant le linéaire d'habitations, chaque maison a un espace extérieur privatif non exposé à la vue et aux oreilles des voisins.

Chaque maison est légèrement différente pour éviter la répétition du même qui fait ressembler certains quartiers de plus en plus à des corons (« quartier formé par les habitations, identiques et disposées régulièrement, construites pour les mineurs par les compagnies houillères, dans le nord de la France et le sud de la Belgique »). Il est à noter que la grande majorité des maisons est sur un étage.

Des questions légitimes émergent :

- Le coût d'entretien des espaces verts a priori relativement élevé (avec notamment la taille des haies dans les espaces communs à la charge du bailleur social mais nécessairement refacturé aux locataires)
- La question des usages des espaces publics qui nécessitent un règlement intérieur ou un règlement de copropriété (en cas de mixité sociale) à faire respecter.

Les points qu'il faudrait retravailler pour actualiser cette proposition d'organisation urbaine à la réalité de Sadirac de 2024 en vue d'optimiser la question de la densité sans remettre en cause la qualité de l'habité (qualité de l'habitat avec certaines maisons de plain-pied pour les personnes avançant en âge et les personnes en situation de handicaps, qualités paysagères, porosité organisée entre espaces privatifs et espaces de rencontres, prise en compte des questions de sécurité pour répondre à l'ambiance d'insécurité, présence d'un représentant du bailleur social...).

- Imaginer des aménités ouvertes à Lorient en bordure d'îlot et au plus près de la route nationale pour ne pas donner l'impression d'un quartier refermé sur ses habitants (terrain de jeux, tiers-lieu, espace d'activités et de commerces).
- Imaginer un grand cœur d'îlot ouvert et jardiné et une circulation extérieure pour l'accès aux maisons en voiture selon les principes d'une voie douce (cf. image ci-dessous).
- Assumer des constructions en bois (structure et parement) avec une forme architecturale permettant la création d'auvents.
- Individualiser esthétiquement chaque unité d'habitats dans la mesure du possible.



PLAN DE MASSE



- **Olivier**

La qualité des lieux est certaine et la proximité avec le centre du village, l'école, donne l'impression d'un projet très réussi. Après, il y a la question de l'exemplarité : l'homogénéité sociale de départ (cité pour salariés EDF) a sans doute évolué. Il reste que l'on sent une volonté des habitants de bien habiter les lieux et de contribuer à maintenir la qualité d'accueil et de paysages. Il me semble que cela tient pour beaucoup à l'ancrage d'une population ayant quelques moyens et du temps pour profiter des lieux.

- **Françoise**

Ce lotissement en zone rurale offre une unité visuelle très agréable. L'omniprésence du végétal, notamment sur les espaces publics, participe aussi à cette harmonie. Les voies de circulation, en courbe, rompent la monotonie et participent à l'impression d'intimité. Le soin et l'espace apporté aux espaces publics, notamment par leur végétalisation, créent une impression de « bien vivre ensemble » et invite au respect de ces espaces. Il y manque toutefois des lieux communs comme un espace de jeu pour les enfants, une maison commune, etc.