

LE CONTEXTE

Dans un contexte d'enjeux écologiques majeurs, la réflexion sur l'optimisation du logement, de sa qualité architecturale et constructive passe, en premier lieu, par celle du développement durable des villes. Notre proposition, si elle s'attache à la mise en œuvre d'un procédé technique, est avant tout une réponse aux différentes contraintes de développement durable liées à l'urbain, aux déplacements et à la qualité de vie. Attique offre un moyen simple de construire « la ville sur la ville » en surélevant les bâtiments existants.

L'ECO-DENSITE

LA VILLE COMPACTE, UN ENGAGEMENT D'AVENIR

La croissance, comme les ressources naturelles, atteignent leurs limites. Le modèle de ville compacte et mixte apparaît aujourd'hui comme la stratégie la plus crédible pour une urbanisation durable.

Notre capacité à nous déplacer en voiture pour travailler, consommer ou même nous amuser, nous a encouragés à un étalement urbain intensif. 170 ha par jour sont « artificialisés » en France en engendrant des conséquences écologiques catastrophiques. L'habitat individuel couvre 94% de la superficie habitée contre 6% pour l'habitat collectif, alors que ce dernier représente 46% du parc de logements.

L'urgence est de stopper cette consommation du territoire, de réduire les distances, de sorte à ralentir cette dépense effrénée d'énergie et d'offrir au piéton la capacité d'accomplir toutes ses activités journalières sans avoir à recourir aux moyens de transport individuels polluants. Le sol est rare, et son utilisation mesurée passe par la densification des tissus urbains existants. L'éco-densité nous invite à ré-explore les tissus urbains existants afin d'optimiser les potentiels fonciers inexploités dans nos villes.

Dans ce contexte la surélévation des bâtiments existants en structure bois nous apparaît aujourd'hui comme l'un des moyens les plus efficaces pour optimiser la production de logements à venir. Un habitant de plus en ville, c'est un habitant de moins à la campagne. Un nouvel appartement sur un immeuble existant, c'est un appartement de moins qui utilise une surface supplémentaire de sol « vierge ».

UNE REPONSE A UNE PROBLEMATIQUE SOCIETALE

LE PRINCIPE ATTIQUE REpond AU DESIR CONTRADICTOIRE DES FRANÇAIS D'INDIVIDUALITE ET DE PROXIMITE DES SERVICES

Proposer une maison en ville ?

« Les attentes exprimées à l'égard de l'habitat et les perceptions de la densité rendent compte d'un désir paradoxal d'intimité et de vivre ensemble. D'où, notamment, l'ambivalence de la notion de densité. [...] » (Observatoire de la ville/TNS Sofres janvier 2007)

Le choix premier des français se porte sur la maison individuelle. Pourtant ils souhaitent en même temps avoir à proximité tous les services, comme en centre ville.

La construction sur les toits des bâtiments des villes prend alors tout son sens ; nous développons des maisons sur les toits, logements individuels « au-dessus de la ville », mais toujours en contact avec elle. Nous créons des espaces extérieurs proches de ceux de l'habitat individuel : rues suspendues et espaces extérieurs plantés.

Les toitures terrasses ou traditionnelles représentent à cet égard un formidable potentiel pour densifier la ville. La toiture urbaine offre un rapport au ciel, à la lumière et aux vues souvent bien meilleur que ceux constatés dans les lotissements périurbains.

Les maisons sur les toits répondent donc à la demande d'une population qui souhaite avoir tous les avantages de la ville et ceux de l'habitation individuelle. A partir de plans optimisés, on obtient des espaces efficaces et généreux en termes de vue, de ventilation, et d'indépendance.

LES INCITATIONS REGLEMENTAIRES

LE CONCEPT ATTIQUE EST UN OUTIL DE MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DE LA LOI D'ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

L'avant-projet de loi « Engagement national pour l'environnement 2 » de janvier 2009, met l'accent sur la réduction de la consommation d'espaces, sur la densité et sur le respect des performances énergétiques et environnementales.

Des incitations réglementaires récentes vont dans ce sens :

- **Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement, art. 40 (modification du CU)**

Les conseils municipaux, peuvent dans les zones urbaines, autoriser un dépassement jusqu'à 20% des règles relatives aux gabarits, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS pour permettre l'agrandissement ou la création de bâtiments à usage d'habitation (30% envisagé dans les dispositions du grenelle 2). Cette majoration des règles de constructibilité est portée à 50% pour la création de logements sociaux.

Cette disposition réglementaire incite les collectivités à affirmer leur **volonté politique de densifier les villes existantes**. Le procédé ATTIQUE construction permet la mise en application concrète de cette nouvelle loi.

- **Loi 2009-526 du 12 mai 2009, art. 8**

Le législateur souhaite faciliter l'édification d'étages supplémentaires dans les immeubles en copropriété situés dans un périmètre urbain. A cette fin, les règles de majorité applicables aux travaux de surélévation ont été assouplies. La décision de céder à un tiers le droit de surélever l'immeuble est désormais prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, étant précisé que l'accord de tous les copropriétaires du dernier étage de l'immeuble est requis.

Cette nouvelle réglementation permet aussi d'envisager le procédé ATTIQUE dans le cadre de **copropriété privée**. La surélévation d'un bâtiment entre alors facilement dans le cadre de travaux de réfection globale d'immeuble.

- **Loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, art 46**

Concernant la problématique du stationnement imposé dans les PLU, peu de mesures réglementaires abordent ce sujet sensible. Cette loi permet toutefois d'exonérer les logements très sociaux (type ADOMA) de l'obligation de réaliser des parkings véhicules.

Le concept ATTIQUE a pour vocation de créer des projets durables qui intégreront nécessairement les logiques de transport en commun, de parkings relais et de partage de véhicules (type Autopartage).