

# L'HABITAT INDIVIDUEL AUTREMENT DU QUARTIER À LA MICRO-OPÉRATION

## Habiter ensemble et habiter séparément

Les demandes liées à l'habitat individuel expriment des besoins de lumière, d'espace, de nature et d'intimité. La maison isolée en milieu de parcelle, outre les effets négatifs de l'étalement urbain qu'elle génère, est loin d'offrir les meilleures réponses.

**Pourtant, une urbanisation qui concilie les avantages de la maison individuelle et une consommation raisonnée d'espace est possible.**

**Les documents d'urbanisme dont se dotent les communes doivent favoriser le développement d'un habitat intermédiaire.**

L'habitat intermédiaire se situe entre le collectif et l'individuel, il est groupé, il dispose d'une entrée individualisée et privatisée, d'un jardin ou d'une grande terrasse et profite d'espaces collectifs. Le stationnement peut être individualisé ou géré collectivement sur la périphérie des opérations, afin de libérer l'espace pour des usages d'agrément plus sécurisants.

**Plusieurs «familles de projets» illustrent le concept d'habitat intermédiaire :**

- l'habitat individuel superposé, imbriqué
- les maisons plurifamiliales, une maison identifiable étant composée de plusieurs logements individuels
- les maisons de ville et de village, mitoyennes et en relation directe avec la rue, parfois associées à des services ou des commerces
- les maisons en bande dont les maisons à patio\*
- les maisons jumelées ou accolées par trois ou quatre

**Tous ces dispositifs permettent des densités résidentielles brutes de 25 à 40 logements à l'hectare. Ils peuvent être mixés et associés, au sein d'une même opération, à des petits collectifs.**

*\*Le patio fermé est une pièce à ciel ouvert autour de laquelle s'organise la maison et qui fait entrer l'air et la lumière dans celle-ci. Le patio ouvert est l'équivalent d'une petite cour- jardin clôturée sur deux ou trois côtés par la maison.*

## Petit catalogue de références

Une vingtaine d'opérations de réalisation récente illustrent, dans les pages suivantes, des formes d'habitat intermédiaire.

Fruits de politiques urbaines éclairées, elles s'inscrivent dans des démarches communales d'aménagement et concilient offre diversifiée de logements et gestion économique du territoire.

D'échelles différentes, elles prouvent que, quelle que soit la dimension du projet, la même démarche de qualité peut être appliquée et les mêmes principes développés : prise en compte du contexte, recherche d'économie, créativité dans l'originalité de la réponse.

Les références européennes choisies pour le CARNET 1 vont de l'échelle d'un nouveau quartier (type ZAC) à celle d'opérations plus restreintes (permis groupé). Ces dernières permettent de mettre l'accent sur des familles typologiques d'habitat individuel autorisant une relative densité.

Loin d'être exhaustives, ces références correspondent à un choix effectué au sein d'une collecte menée entre juin 2005 et janvier 2006 par le CAUE de l'Hérault, la plupart des opérations ayant été visitées par celui-ci.

Bien sûr, cette approche est partielle et mérite d'être resituée dans le cadre plus large de la production de l'habitat individuel associé aux Cités-jardins par exemple. Les Cités-jardins réalisées en Ile-de-France et dans le Nord, après la seconde guerre mondiale, ont joué un rôle important de modèles qualitatifs, même si leur production de logements reste inférieure à celle des lotissements lambda de l'époque.

La réinterprétation du concept d'origine anglo-saxonne a donné lieu à la réalisation d'ensembles où composition de l'espace public et définition des typologies de bâtiments sont associées.

D'autres expériences font l'objet, après une période d'oubli, de réhabilitations et de réinvestissements qui renouent avec l'esprit du projet originel.

Il en est ainsi des villas urbaines réalisées à Pessac par Le Corbusier en 1926 ou, plus récemment, du quartier de Malagueira à Evora conçu par Alvaro Siza en 1977.

Il convient de noter que ces opérations sont systématiquement le fruit, au moment de leur création, d'une intervention publique et répondent à une nécessité de produire des logements sociaux.

## Trois aspects récurrents, indissociables et incontournables pour la mise en œuvre d'un développement urbain de qualité

- **l'aspect environnemental** : usages et modes de vies liés à l'habitat
- **l'aspect social** : mixité d'habitats et mixité fonctionnelle
- **l'aspect patrimonial** : patrimoine urbain, renouvellement urbain et gestion économe des sols.

De nombreuses réalisations européennes contemporaines, considérées comme exemplaires, ont su prendre en compte et traiter simultanément ces trois aspects.

### • L'aspect environnemental

Réduire les émissions de gaz à effet de serre en modérant l'usage de la voiture individuelle, maîtriser le cycle de l'eau en récupérant et réemployant les eaux de pluie et en limitant l'imperméabilisation des sols, restreindre les déperditions énergétiques et valoriser les déchets sont autant de contraintes qui doivent être intégrées dans un projet urbain.

Ainsi le Quartier Vauban (p. 34) à Fribourg-en-Brigau ou l'opération de Saint-Jean-des-Jardins à Chalon-sur-Saône (p. 35) où ces contraintes sont prises en compte au même titre que la mixité ou la continuité urbaine.

### • L'aspect social

Lorsqu'un projet vise à diversifier la production des logements comme à Saint-Jacques-de-la-Lande (p. 36), il prétend permettre la présence de différents types de population - âges, catégories socio-professionnelles - et garantir une évolution des structures sociales de la commune. Cette diversification s'effectue à la fois sur les modalités d'accession au logement mais aussi sur le type de logement. En l'occurrence, il apparaît capital de réapprendre les différentes possibilités de conception de l'habitat individuel et de développer les conditions favorables à sa production.

Cette question de la diversité, synonyme de mixité sociale et culturelle, est accompagnée d'une réflexion sur la mixité fonctionnelle. Intégrer la question des équipements, services et commerces influence la programmation des espaces publics qui ne sont plus réduits à une seule fonction circulaire.

### • L'aspect patrimonial

Lorsqu'un parcellaire est réinterprété, exploré pour aboutir à de nouvelles formes d'habitat et de fonctionnement urbain comme à Saintes (p. 38), lorsqu'une extension est mesurée et maîtrisée dans le respect du patrimoine urbain pré-existant comme à Servon-sur-Vilaine (p. 39) ou à Parets del Valles en Catalogne (p. 41), il s'agit d'une démarche qui privilégie les continuités urbaines. Dans une même logique de prise en compte du contexte, l'ensemble Casa del Mar à San-Pere de Ribes (p. 40), en Catalogne, se saisit des contraintes géographiques pour composer et ancrer un projet dans les pentes du site.

**Ces trois thèmes indissociables ont en commun un fil conducteur : l'espace public**  
**Il constitue le lien entre les quartiers, entre les équipements et les logements. Il détermine le cadre des déplacements et la place de la nature dans la ville. Il se définit à des échelles très variées, du grand espace public d'échelle territoriale à la placette devant la maison.**  
**La qualité des aménagements repose sur la capacité de la collectivité à l'avoir considéré comme un équipement public à part entière et envisagé comme patrimoine de demain.**



La cité Frugès, fragment d'opération conçue par Le Corbusier à Pessac en 1926, après une période d'oubli, fait l'objet de réhabilitations qui renouent avec le projet d'origine.



Le quartier de Malagueira à Évora au Portugal, conçu par Alvaro Siza en 1977, était une réponse alternative à l'édification d'un ensemble de collectifs en périphérie de la ville. Il développe 1200 petites maisons en bande et à patio ouvert, sur environ 27 ha. Il fait l'objet de réappropriations progressives, soutenues par une requalification des espaces publics, parcs et promenades, qui l'entourent.



## Inventer de nouveaux modes de vie...

### L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

• QUARTIER VAUBAN, FRIBOURG-EN-BRISGAU (Allemagne)

#### Opération de 2800 logements collectifs, intermédiaires et individuels

Ce quartier, d'environ 5000 habitants, se développe sur une ancienne friche militaire, sur la base d'un programme d'équipements publics, de logements collectifs, intermédiaires et individuels, d'espaces publics consacrés aux déplacements et à la desserte des logements, et d'espaces «de nature» ouverts qui intègrent le patrimoine végétal pré-existant.

Une grande artère centrale, structurée par la ligne de tramway, connecte le quartier à la ville. Deux grands silos, en périphérie de quartier, servent d'aire de stationnement collective. La quasi-absence de la voiture dans le quartier permet de développer la pratique du vélo. Les rues sont des aires de jeux pour les enfants.

Cet art de vivre est le résultat d'un processus soutenu par la ville et fondé sur une démarche participative. Un ensemble de mesures écologiques ont servi de base au projet : dépollution des sols, densification de l'habitat au profit des espaces naturels publics, avec une hauteur R+3 maximale, habitat à basse consommation, cogénération et récupération des eaux de pluie.



**Schéma d'un îlot**

*L'îlot est accroché à l'artère principale par une voie de desserte en boucle. Immeubles et maisons à étage s'alignent de part et d'autre.*



**Coupe de principe sur une rue de desserte**

Réalisation : 1994 - 2006

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Fribourg et SEM

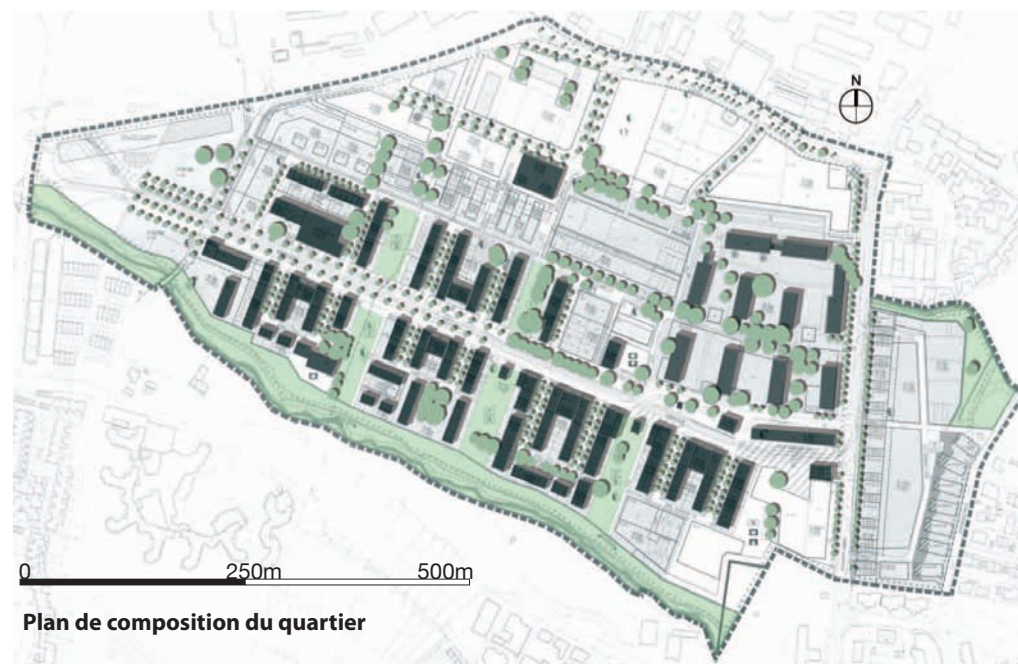
Maîtrise d'œuvre : Kohlhoff & Kohlhoff, architectes

Surface de l'opération : 41 ha. / Parkings : deux silos de 240 places

Densité résidentielle brute d'environ 70 logement/ha / Surface espace public : 55%

Coût : 93 millions d'euros autofinancés par la vente des terrains, dont 20 millions d'euros pour l'achat et 10 millions pour la dépollution du site.

Un bilan économique global de l'opération sera réalisé en 2007.



0 250m 500m

**Plan de composition du quartier**



*Le principe de composition des îlots permet un assemblage de petits collectifs et de logements individuels. Les rez-de-chaussée disposent de jardins profonds largement végétalisés.*

*Entre les bâtiments alignés et la chaussée, un espace de transition fait l'objet de diverses appropriations : plantations structurantes, fleurissement, abris vélos et poubelles...*







## ... avec les éco-quartiers

### L'ENVIRONNEMENT AU CŒUR DU PROJET

• SAINT-JEAN-DES-JARDINS, CHALON-SUR-SAÔNE (Saône-et-Loire)

#### Opération de 45 logements individuels HQE® et 33 jardins potagers

Ce projet s'inscrit dans le cadre plus vaste de la ZAC Saint-Jean-des-Vignes qui se développe sur 5 hectares et compte 189 logements. Pour lutter contre l'étalement urbain, favoriser une mixité sociale et répondre au parcours résidentiel de la majorité des familles, la municipalité a voulu diversifier l'offre de logements : habitat individuel dense, intermédiaire et collectif. La démarche environnementale imposait cinq cibles à toute opération : intégration de l'aménagement dans son environnement, gestion des eaux et de l'énergie, performances thermiques et acoustiques des constructions et gestion des chantiers.

L'opération se compose d'un ensemble de 45 logements, implantés sur les traces d'un parcellaire maraîcher, et d'un ensemble de jardins potagers, accompagnés de parkings, de garages et d'espaces collectifs. Les logements présentent 9 types différents dont 29 en locatifs et 16 en accession à la propriété, sur des parcelles variant de 95 à 210 m<sup>2</sup>.

Ils proposent des surfaces confortables, une salle de bains dotée d'un éclairage naturel, une pièce indépendante à multi-usage (bureau, chambre d'amis...) et la possibilité d'agrandir la maison sans travail de gros œuvre important.

Réalisation : 2006

Maîtrise d'ouvrage : OPAC71, SCIC Habitat Bourgogne Champagne

Promoteur : BFCA

Maîtrise d'œuvre : M. Dauber architecte-urbaniste,

K. Piau chargée de projet, I. Senechal-Chevallier, E. Auclair architectes

Surface de l'opération : 2,4 ha

Surface espace public : 8 900 m<sup>2</sup>

Surface des jardins potagers : 8 000 m<sup>2</sup>

Surface totale habitable : 3 840 m<sup>2</sup>

30 garages, 50 places de parking en surface.

Densité résidentielle brute d'environ 18 logements/ha



Plan d'ensemble

#### Coupe transversale



Une rue traversante dessert l'ensemble des logements qui font face aux jardins familiaux.



Habiter les jardins





## Regrouper et diversifier l'habitat à l'échelle d'un quartier...

### HABITAT GROUPE - OPÉRATION MIXTE

• QUARTIER DE LA MORINAIS, SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (Ille-et-Vilaine)

#### Opération de 2934 logements collectifs et intermédiaires

Le projet urbain de Saint-Jacques-de-la-Lande, défini au début des années 90, est né d'une double volonté : d'une part, réparer les conséquences urbaines de l'évolution de la commune qui avaient abouti à un territoire morcelé, éclaté en trois unités, grevé par des emprises industrielles et militaires et d'autre part, inscrire la ville dans l'agglomération rennaise en prenant une part active dans sa croissance économique et démographique.

La ZAC de la Morinais porte l'ambition de créer en plein champ un centre-ville à la fois dense et agréable, un pôle de développement du secteur Sud de l'agglomération tant en termes d'habitat que de services, à proximité de secteurs d'emplois importants. L'ensemble du projet urbain s'appuie sur le développement d'une mixité de logements, sur le principe d'îlots ouverts d'environ 120 m par 120 m. Chaque îlot fait l'objet d'une recherche typologique en mixant habitat collectif le long des boulevards, intermédiaires sur les rues transversales, individuels en cœur d'îlot. Une grande attention est portée sur la définition des espaces publics. Le choix des plantations et la gestion des eaux pluviales soulignent leur hiérarchie et leur fonction.



source : Rennes Métropole

Vue aérienne du site en cours de chantier



Plan de composition générale du quartier

0 100m 200m

Réalisation : 1990 - 2010

Aménageur : Ville de Saint-Jacques de la Lande

Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon, Coop Habitat, Habitation familiale

Maîtrise d'œuvre : J.P. Pranas-Descours urbaniste, C. Bruel-Delmar, paysagiste

Maîtrise d'œuvre îlots : CITArchitecture, P. Cras, J. & A. Harari, architectes

Logements achevés : 616 / Surface du périmètre achevé : 11,77 ha / Surface espace public : 3,27 ha

SHON : 50 670 m<sup>2</sup> / Parkings souterrains / Densité résidentielle brute d'environ 60 logements / ha





Des ruelles desservent l'habitat individuel en bande.



L'espace public généreux et arboré est à l'échelle de l'habitat collectif.



L'aménagement exploite les contraintes environnementales.



Des cheminements traversent le cœur d'îlot.

Côté rue, du stationnement longitudinal s'insère entre des alignements d'arbres.



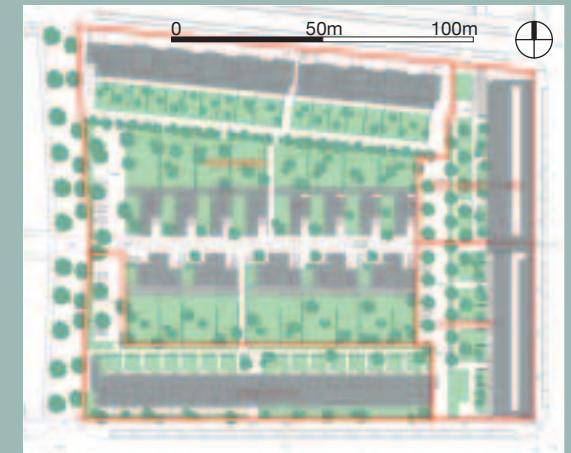
... à l'échelle d'une opération

**HABITAT GROUPE - OPÉRATION MIXTE**

• LES CÔTEAUX DU HAUT BOIS, SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (Ille-et-Vilaine)

**Opération de 161 logements dont 38 logements PLA et 123 en accession libre**

Cet îlot associe plusieurs typologies d'habitats -collectifs, intermédiaires, individuels- dans une densité décroissante d'est en ouest qui dégage une ouverture vers la vallée. Les îlots ouverts sont traversés par des venelles disposées de manière à créer des correspondances entre les îlots. Afin d'affirmer l'îlot comme une entité forte, la circulation automobile est volontairement limitée. L'implantation des constructions crée une alternance de pleins et de vides qui ménage des percées visuelles.



Plan de composition de l'îlot

Les Côteaux du Haut Bois - lots 16 & 17  
 Réalisation : 2004 et en cours  
 Maîtrise d'ouvrage : Aiguillon, Coop Habitat, Habitation familiale, Espacil  
 Maîtrise d'œuvre : CITA (1-2-3èmes tranches) O. de Boismenu, D. Cronier, P. Lefebvre, L. Meister, J.M. Veillerot, architectes, Arc/Pole (4ème tranche) architectes  
 Surface de l'opération : 20 000 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 5 000 m<sup>2</sup>  
 SHON : 13 129 m<sup>2</sup>  
 162 places de parking en sous/sol - 18 garages individuels  
 60 places de stationnement en surface  
 Densité résidentielle brute d'environ 80 logements / ha



Principe de superposition de logements





## Rénover et densifier la ville

### RÉNOVATION URBAINE - DENSIFICATION

• L'ÎLOT DE L'ARC DE TRIOMPHE, SAINTES (Charente-Maritime)

#### Opération de 64 logements dont 29 logements réhabilités et 35 nouveaux logements

Le projet de recomposition de l'îlot de l'Arc de Triomphe s'appuie sur une analyse du tissu urbain, composé de parcelles en lanières longues et étroites et d'un réseau de venelles. La programmation des interventions de conservation, de réhabilitation, de démolition ponctuelle et de nouvelles constructions a été définie à partir de cette approche fine du contexte. L'objectif est de densifier l'îlot tout en préservant sa morphologie. Les 64 logements sont répartis en 53 logements collectifs et 11 logements individuels. Le problème du stationnement automobile est réglé par un parking souterrain de trente places et par la création de stationnements supplémentaires sur la voirie.



Les sentes piétonnes traversent le quartier de part en part.

#### Plan d'ensemble

Réalisation : 2004  
 Maîtrise d'ouvrage : Semis  
 Maîtrise d'œuvre : T. Babled, A. Nouvet  
 et M. Reynaud, architectes  
 Surface de l'opération : 6 006 m<sup>2</sup>  
 SHON : 5 441 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public (venelles) : 1 012 m<sup>2</sup>  
 Création de stationnement en voirie  
 et 30 places en souterrain  
 d.r.b. du secteur d'environ 60 logements/ha  
 Coût de l'opération : 5 086 000 € TTC



Photo : agence BNR



#### Plan de composition avec insertion de l'habitat individuel et des collectifs dans le tissu existant

«Cet aménagement se caractérise, non par l'uniformité et la régularité des voies nouvelles, mais au contraire par leur irrégularité : on démolit, ici ou là, un bâtiment ou un groupe de maisons pour y créer une placette pourvue d'un jardin, petit poumon dans le quartier ancien...

... On y aura seulement introduit un rayon de soleil, ouvert quelques nouvelles perspectives et fait respirer les vieilles maisons trop rapprochées.»





## Prolonger la ville

### RÉNOVATION URBAINE - DENSIFICATION

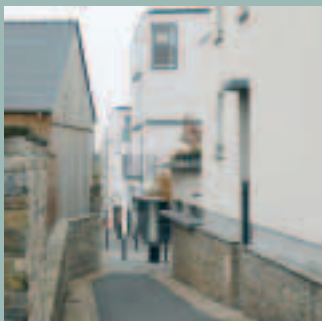
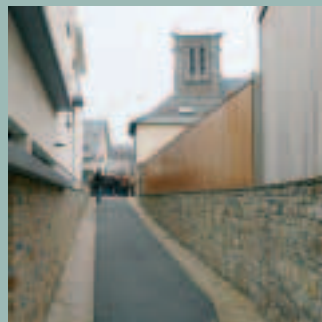
• ZAC DES VIGNES, SERVON-SUR-VILAINE (Ile-et-Vilaine)

#### 109 logements et 4 commerces

Dans le prolongement direct du centre bourg, cette opération propose 109 logements libres très diversifiés du point de vue des typologies : 70 logements collectifs qui rythment la nouvelle rue, 39 maisons individuelles groupées ou isolées et enfin 4 commerces destinés à renforcer l'activité du centre.

L'ambition du projet est de créer un ensemble organisé autour d'espaces collectifs - venelles, cours arborées - connectés à une nouvelle rue. Chaque programme résidentiel réinterprète avec une écriture architecturale résolument contemporaine les typologies traditionnelles spécifiques du village.

*L'ensemble de l'opération est relié au centre bourg et intègre des commerces en rez-de-chaussée.*



Réalisation : 2001-2008  
(dernières réalisations attendues)  
Maîtrise d'ouvrage : Servon-sur-Vilaine, groupe Launay  
Maîtrise d'œuvre : Atelier JAM,  
architectes-urbanistes  
Surface de l'opération : 1,35 ha  
d.r.b. 80 logements/ha



Plan d'ensemble de la ZAC



*Cette unité résidentielle est organisée autour d'un cœur d'îlot ouvert qui dessert des maisons individuelles, des maisons superposées et un collectif.*



*Des venelles assurent la continuité des cheminements entre les différentes unités résidentielles.*





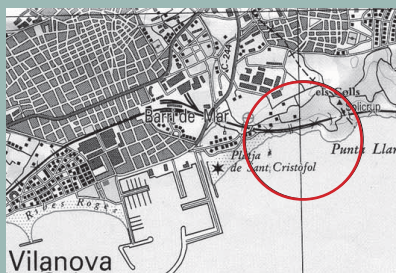
## Epouser la pente, se glisser dans le paysage

### HABITAT GROUPÉ - PETITS COLLECTIFS

• CASA DEL MAR, SAN PERE DE RIBES (Catalogne - Espagne)

#### Opération de 310 logements

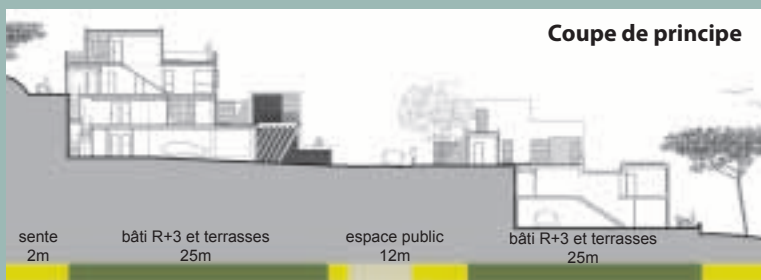
Située entre les villes de Sitgès et de Vilanova, au sud-ouest de Barcelone, en contrebas du quartier des Roquetes, l'opération se compose de plusieurs immeubles d'habitat collectif et intermédiaire, d'équipements publics et collectifs. Le bâti se développe sous forme de bandes continues qui épousent les courbes topographiques. Les logements, dotés de terrasses et de petits jardins, s'ouvrent largement sur la baie. Des traverses piétonnes entrecroisent les bandes bâties et permettent de rejoindre les différents niveaux du site. Très respectueuse des qualités paysagères préexistantes, cette opération se glisse dans un paysage de pinèdes et de terrasses. Des soubassements en pierre créent un contraste avec les volumes blancs.



Les traverses entre la rue et le chemin piétonnier



Le développé des bandes bâties s'appuie sur les dénivelés.



Plan de composition de l'opération



Plan des logements

Réalisation : 2006  
 Maîtrise d'ouvrage : NEPAMA / Inmuebles y valores, SL  
 Maîtrise d'œuvre : Serra-Vives-Cartagena, architectes  
 Surface de l'opération : 354 616 m<sup>2</sup> / Surface espace public : 228 614 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable : 35 460 m<sup>2</sup> - d.r.b. 84 logements/ ha





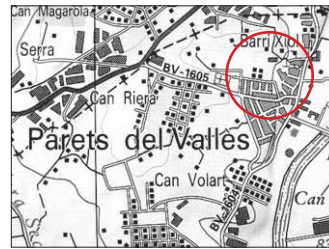
Cheminement entre deux bandes de logements



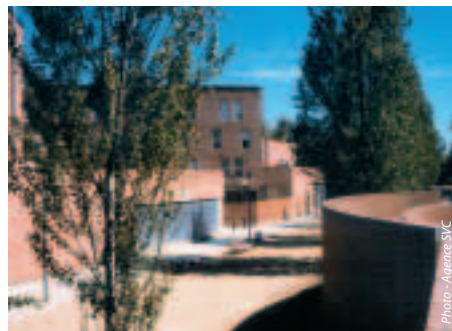
Les terrasses constituent de véritables pièces «à vivre» face à la mer.



La rue de desserte suit la courbe du site.



Vue d'ensemble



Les logements en bordure du parc



## DU QUARTIER À LA MICRO-OPÉRATION

### Composer la ville entre centre ancien et parc

#### CONTINUER LA VILLE - RÉNOVATION URBAINE - DENSIFICATION

• LA LINERA, PARETS DEL VALLES (Catalogne - Espagne)

#### Opération de 279 logements dont 200 logements collectifs et 79 individuels

Dans une commune péri-urbaine du nord de Barcelone, sur une friche industrielle en continuité du centre ancien, l'opération la Linera se compose de logements en petits collectifs, de logements individuels et d'un parc public arboré. Elle est structurée par un maillage d'espaces publics qui prolonge la trame existante. Une avenue en diagonale traverse l'opération et distribue un ensemble de petites dessertes en peigne. Les éléments structurants du parc public - clôtures, rampes, protections - reprennent, par petites touches, les matériaux et le vocabulaire des immeubles.



Plan de composition du quartier

Réalisation : 1990  
 Maîtrise d'ouvrage : ESPAIS, SA  
 Maîtrise d'œuvre : Serra-Vives-Cartagena, architectes  
 Surface de l'opération : 57 500 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 35 238 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable : 39 797 m<sup>2</sup>  
 d.r.b. environ 48 logements/ha





## Renouveler la ville

### HABITAT GROUPÉ - PETITS COLLECTIFS

• RÉSIDENCE LE SÉGUIER, NÎMES (Gard)

#### Opération de 121 logements PLA en collectifs et intermédiaires

Située dans un quartier de faubourgs, fortement marqué par l'architecture d'avant-guerre, à la charnière d'un quartier de grands immeubles et d'un quartier pavillonnaire, l'ancienne cité Séguier occupait un îlot complet. Le programme de reconstruction poursuivait plusieurs objectifs :

- diversifier l'offre de logements
- organiser l'opération autour du mail central existant
- redéfinir un ensemble d'espaces publics hiérarchisés et en connexion avec le quartier.

Réalisée en trois tranches, l'opération propose à la fois des maisons de ville et des petits collectifs.

Jouant sur les échelles et la hiérarchie des parcours, du public au privé, la nouvelle cité tente de favoriser l'appropriation des espaces par ses habitants.



Plan d'ensemble

Réalisation : 2004  
 Maîtrise d'ouvrage : Habitat du Gard  
 Maîtrise d'œuvre : J.P. Duval, architecte  
 Surface de l'opération : 11 600 m<sup>2</sup>  
 SHON : 9 700 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 3 800 m<sup>2</sup>  
 Parkings souterrains  
 d.r.b. 104 logements/ha  
 Coût de l'opération : 6 070 000 € HT

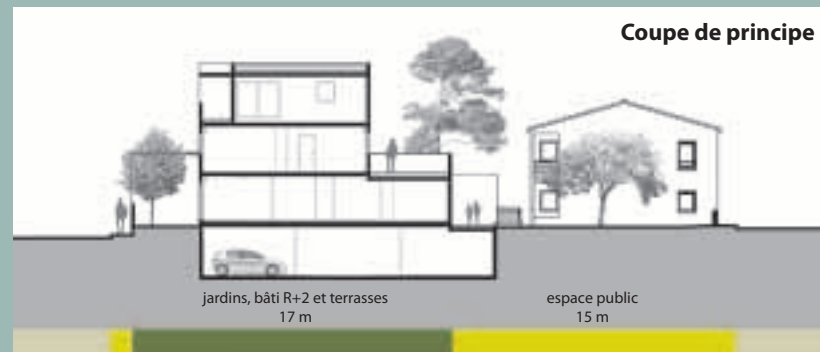


Chemineurs piétons côté loggias

Photo - Agence Duval



Photo - Agence Duval



Coupe de principe

jardins, bâti R+2 et terrasses  
17 m

espace public  
15 m





## Diversifier les modes d'habiter

### HABITAT GROUPÉ - SEMI-COLLECTIF

• RUE DU CHALUTIER LE FORBAN, PLERIN-SUR-MER (Côtes-d'Armor)

#### Opération de 40 logements PLA en petits collectifs et individuels

Dans le contexte péri-urbain de Plérin-sur-Mer, cette opération illustre le concept de diversification de l'habitat à une petite échelle en utilisant quatre typologies différentes :

- 6 maisons de plain-pied sur jardins enclos et 3 maisons-plots en R+2,
- 3 maisons dans le prolongement des venelles qui distribuent les immeubles
- 3 immeubles collectifs, en R+3, avec 28 logements en duplex sur jardins ou terrasses en cœur d'îlot.

L'espace public se décline sous la forme de venelles et placettes selon une trame orthogonale. Le stationnement des automobiles est regroupé en sous-sol des petits collectifs.



La façade nord depuis l'avenue

Réalisation : 2002  
 Maîtrise d'ouvrage : SA HLM d'Armorique  
 Maîtrise d'œuvre : CITA, architectes  
 Surface de l'opération : 8 500 m<sup>2</sup>  
 SHON : 3 960 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 3 000 m<sup>2</sup>  
 40 places de parkings souterrains  
 d.r.b. environ 47 logements/ha  
 Coût de l'opération : 3 000 000 € TTC

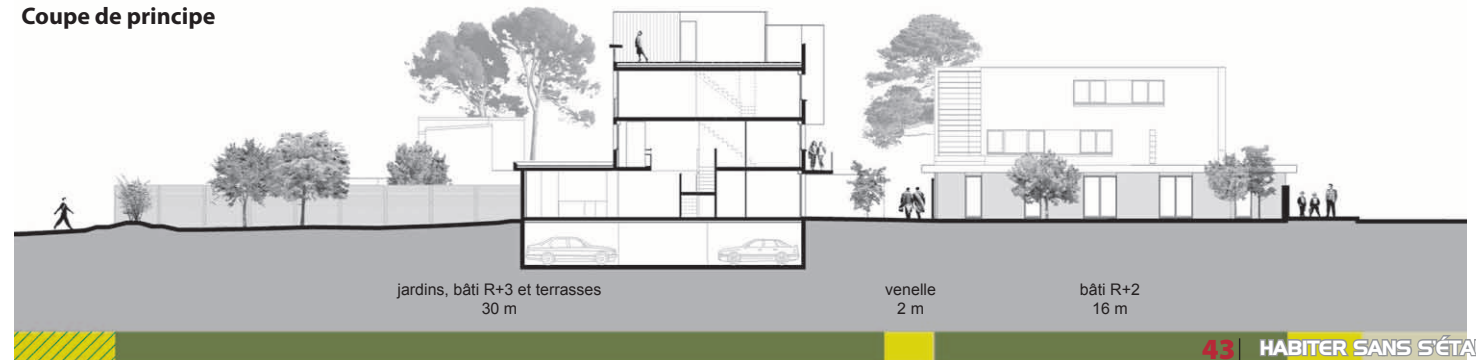


Plan d'ensemble

La venelle publique



#### Coupe de principe







## Composer avec la pente, le soleil et les vues

### HABITAT GROUPÉ COLLECTIF ET INDIVIDUEL

• RÉSIDENCE SPITTLEHOF, BIEL-BENKEN (Suisse)

#### Opération de 29 logements avec 15 appartements et 14 maisons individuelles

En limite d'un village rural et montagneux, proche de Bâle, l'opération Spittlehof se développe sur un terrain en pente. Un petit collectif de quinze appartements, sur trois niveaux, est implanté en limite haute contre la forêt, disposant d'un vaste panorama. Deux ensembles de six à huit maisons individuelles en bandes, imbriquées les unes aux autres, sont implantés perpendiculairement à la pente. Les appartements disposent de petites terrasses et balcons filants plein ouest. Chaque maison est prolongée par un jardin long et étroit, équipé de petits abris en bois, côté sud. L'accès aux maisons s'effectue au nord par «un passage» piéton.

Les voitures se garent en limite de l'opération, libérant ainsi l'espace central constitué de jardins, cheminements et espaces collectifs simplement enherbés qui servent de terrain de jeux aux enfants.

L'accroche à la pente est soulignée par les dalles en béton qui marquent les horizontales et contrastent avec les vêtements en bois gris sombre.

Les cadrages sur le grand paysage, la recherche d'intimité pour l'habitat individuel sont relayés par une architecture épurée et précise.



Vue d'ensemble

Source : o+h Architecture and Urbanism February, 1998 Extra Edition Peter Zumthor



Plan du site



Les maisons, perpendiculaires à la pente, s'ouvrent sur un jardin, au sud.



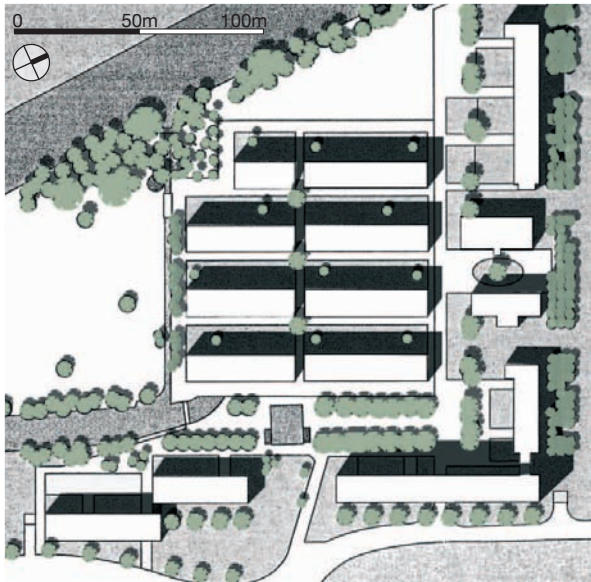
Au nord, un des passages piétons où chacun s'approprie son pas de porte.

A l'est, la coursive en rez-de-chaussée



Réalisation : 1996  
 Maîtrise d'ouvrage : non renseigné  
 Maîtrise d'œuvre : P. Zumthor, architecte  
 Surface de l'opération : 9 300 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 3 500 m<sup>2</sup>  
 Aire de stationnement publique et 14 garages  
 d.r.b. environ 31 logements/ha





**Plan de composition**

Réalisation : 1999  
 Maîtrise d'ouvrage : Caisse de retraite des fonctionnaires du Canton de Bâle  
 Maîtrise d'œuvre : Proplanning architekten  
 Surface de l'opération : 37 000 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 16 500 m<sup>2</sup>  
 Parking souterrain  
 d.r.b. environ 45 logements/ha

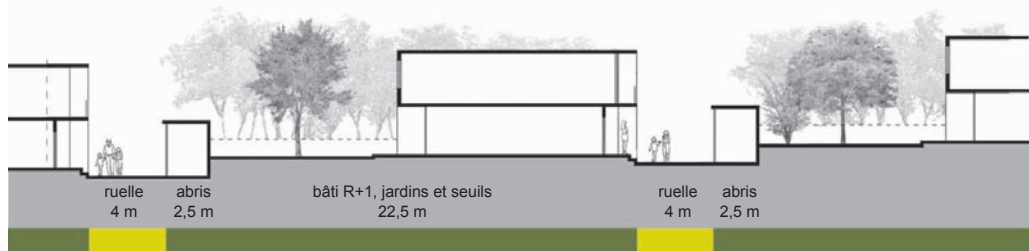


Une venelle entre les remises et les entrées individualisées



Sortie de parking devant les immeubles

**Coupe de principe**



## Composer avec l'histoire des lieux

### HABITAT GROUPÉ COLLECTIF ET INDIVIDUEL

• OBERE WIDEN, ARLESHEIM (Suisse)

#### Opération de 168 logements locatifs, collectifs et individuels

L'ensemble résidentiel, composé de 96 logements collectifs et 72 logements individuels, occupe le site d'une ancienne filature de soie, à l'écart du centre village en bordure d'une rivière.

Les cinq immeubles collectifs, revêtus de brique rouge, qui dessinent le contour du site et le protègent des nuisances sonores d'une voie à grande circulation, se distinguent nettement de l'habitat individuel en bande, réalisé en structure bois. Disposé en huit unités au centre, celui-ci est desservi par des venelles.

Les appartements des collectifs sont traversants, ils sont prolongés par de grandes terrasses et, dans certains cas, par des vérandas et des jardins en pied d'immeuble. Chaque maison dispose d'un jardin à l'arrière et d'une remise face à l'entrée, côté venelle. Cette configuration favorise l'appropriation de l'espace public par les habitants.

Le plan masse reprend le principe de celui de l'ancienne filature. Le moulin du XVIIe siècle, le canal usinier et ses bâtiments administratifs du XIXe siècle sont conservés.

L'espace public généreux est très hiérarchisé, il est débarrassé de la circulation et du stationnement automobile qui s'effectue, y compris celui des visiteurs, dans deux parkings souterrains, associés aux caves et aux locaux partagés : laverie et parkings à vélo. Les eaux pluviales s'écoulent en aérien vers une noue d'infiltration.



Une ruelle, perpendiculaire à la pente, traverse les huit unités de maisons en bande ainsi que les venelles de desserte.





## Regrouper en une maison

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS PLURIFAMILIALES

• RÉSIDENCE DU CHEMIN VERT, TREMBLAY-EN-FRANCE (Seine-Saint-Denis)

#### Opération de 50 logements individuels

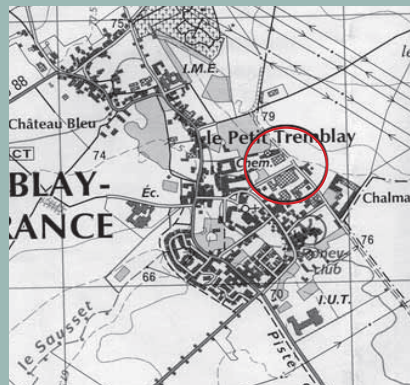
Cette opération se développe sur un grand terrain plat, bordé de champs. La typologie de «maisons plurifamiliales» a été choisie pour des raisons économiques.

Douze maisons différenciées, composées de plusieurs logements individuels, se répartissent sur quatre îlots desservis par des voies traversantes.

Un découpage parcellaire définit des petits jardins clôturés, associés à chaque logement, en limite d'îlot et en cœur d'îlot.

Les maisons alignent leur pignon sur la grande avenue. L'unité de l'opération est donnée par les volumétries (R+1+combles) et le choix des matériaux.

Les voitures se garent en limite d'îlot.



Plan de composition

0 25m 50m



Photo : J.M. Monthiers

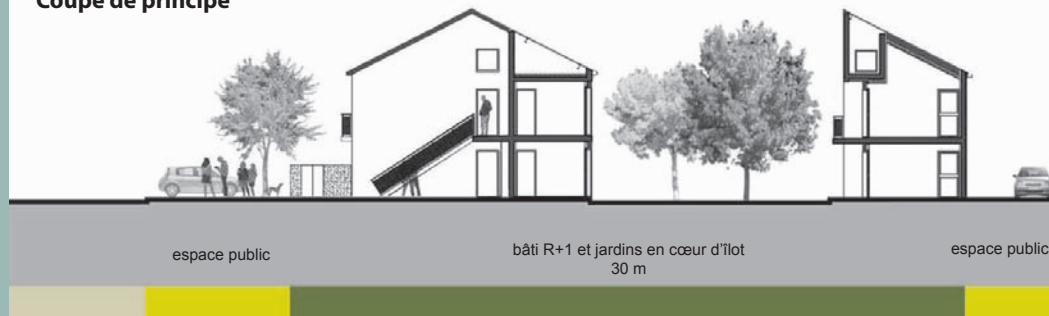


Photo : J.M. Monthiers

Un mur de bois, de 1,80m de hauteur, accompagne et protège les constructions des nuisances de l'avenue

Réalisation : 2004  
 Maîtrise d'ouvrage : SAGE  
 Maîtrise d'œuvre : P. Leboucq, architecte  
 Surface de l'opération : 12 072 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol : 5 208 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 6 750 m<sup>2</sup>  
 SHON : 3 830 m<sup>2</sup>  
 90 places de parking  
 d.r.b. 41 logements/ ha  
 Coût de l'opération : 3 125 000 € HT

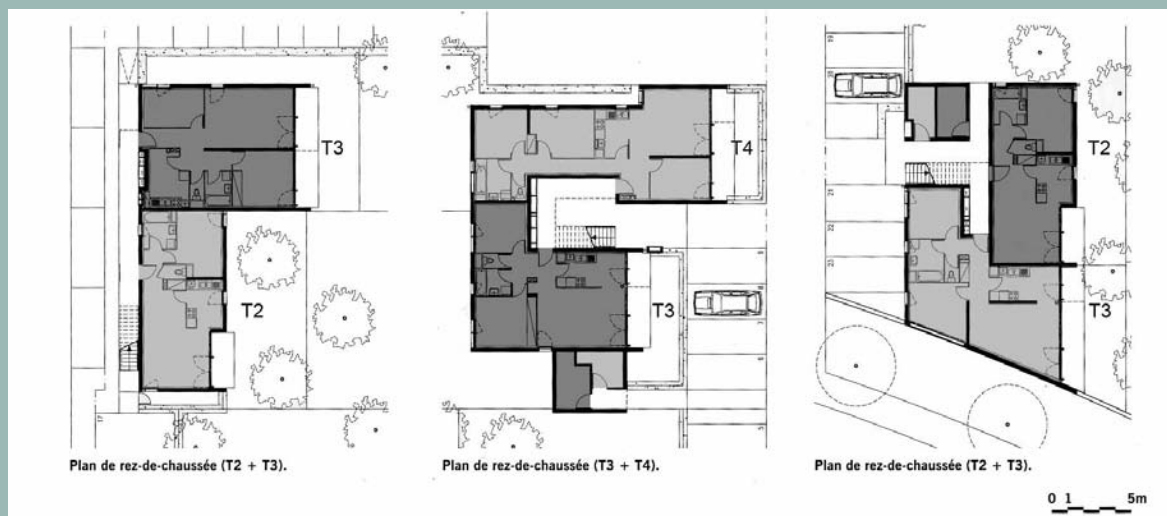
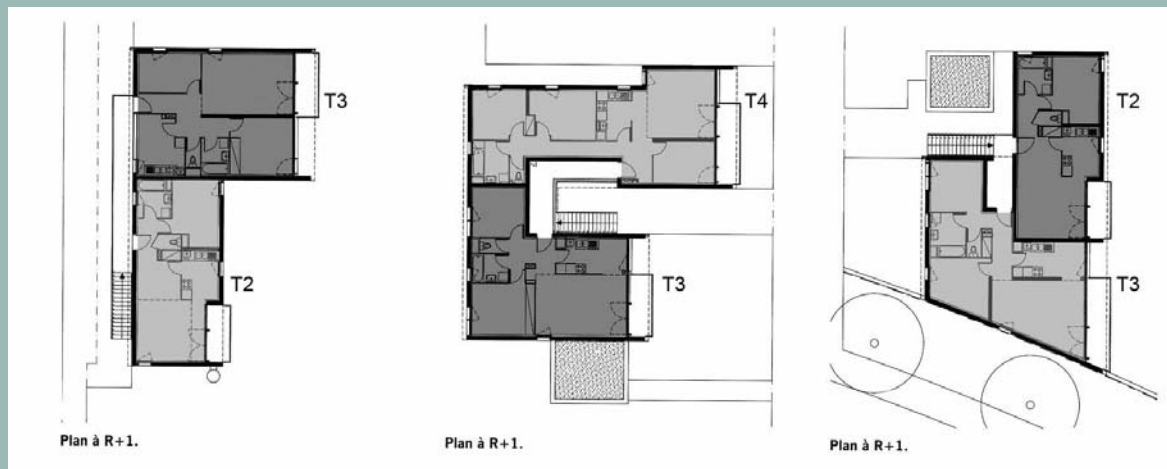
Coupe de principe





## SUPERPOSITION DE LOGEMENTS

Les quatre plots présentent des variations de types de logements en fonction de la localisation dans la parcelle. Les entrées sont communes, à ciel ouvert, avec un accès au logement par un escalier métallique et une coursive. Tous les logements en rez-de-chaussée bénéficient de petits jardins et, au premier niveau, de balcons généreux.



Les appartements identiques sont superposés selon la logique du petit collectif. Seuls échappent à cette règle les duplex des deux T5.



Photo : J.M. Monthiers

La plupart des maisons ont une toiture à deux pentes, conformément aux prescriptions de la ZAC élaborée par M. Fuksas.



Photo : J.M. Monthiers

Les façades de maçonnerie au ton clair sont animées par des panneaux et des volets en bois. Les locaux annexes (poubelles, vélos et transformateurs) forment de petits édicules accolés aux maisons.





## Habiter groupé dans le village

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS DE VILLAGE

• RÉSIDENCE LE PARC, NISSAN-LEZ-ENSÉRUNE (Hérault)

#### Opération de 16 logements locatifs

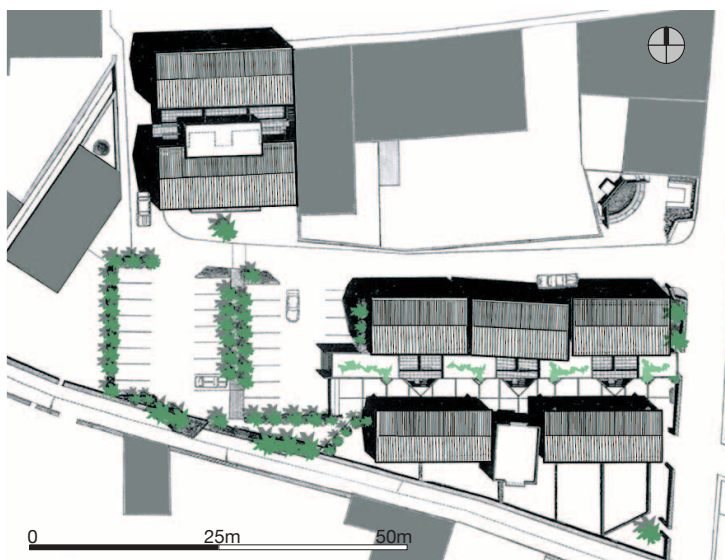
Les logements sont implantés en cœur de village. Ils s'organisent en continuité du tissu urbain existant et forment des corps de bâtiments, de volumétrie proche des maisons de village voisines.

Une première unité sur rue accueille des commerces ainsi que des garages en rez-de-chaussée. Les logements sont à l'étage, accessibles par un escalier et une coursive extérieurs. La seconde unité est composée de cinq blocs alignés de part et d'autre d'une venelle piétonne centrale qui permet l'accès aux garages et aux escaliers menant aux logements.



Depuis le parking, dans la perspective de la ruelle centrale

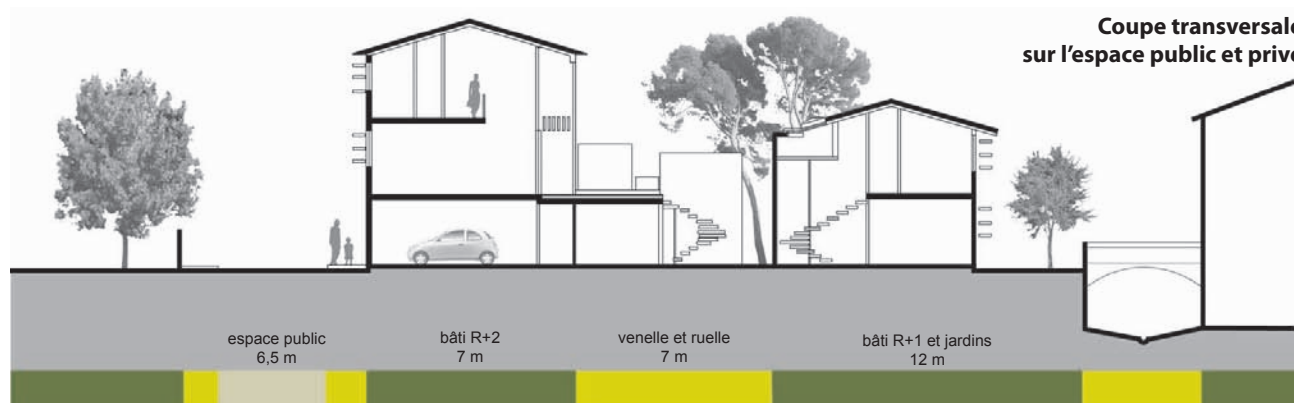
Trois immeubles alignés sur rue



Plan de composition



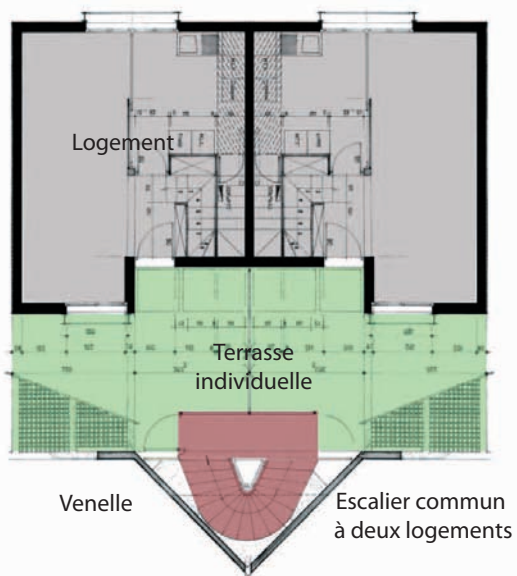
Réalisation : 1995  
 Maîtrise d'ouvrage : FDI habitat  
 Maîtrise d'œuvre : A. Fraisse, architecte  
 Surface de l'opération : 3 400 m<sup>2</sup>  
 Emprise au sol : 1 250 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 580 m<sup>2</sup>  
 27 places de parking (sur 750 m<sup>2</sup>)  
 d.r.b. environ 47 logements/ha



Coupe transversale sur l'espace public et privé



Plan de principe d'un logement



Les passerelles d'accès aux logements créent un jeu d'ombres et de lumières sur la venelle piétonne. Les treilles métalliques prévues entre les terrasses permettent à la végétation grimpante de «coloniser» le lieu.



La venelle piétonne entre bâtiments et terrasses d'accès au logement



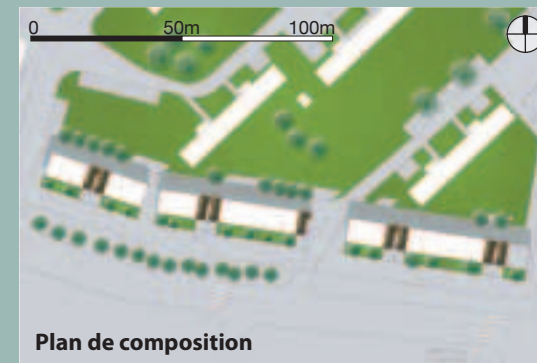
## Habiter groupé dans la cité

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS DE VILLE

• DENSIFICATION DE LA CITÉ YSER, MÉRIGNAC (Gironde)

#### Opération de 18 maisons mitoyennes et superposées

Les maisons sont rassemblées en six unités qui constituent un alignement sur rue et offrent un premier plan aux immeubles de la cité des années 50. Chaque logement est pourvu d'une entrée individualisée, d'un jardin pour les T4 en rez-de-chaussée ou d'une terrasse de 25m<sup>2</sup> à l'étage. Garages individuels, abris voiture et passages piétons sont intégrés au volume des logements en rez-de-chaussée.



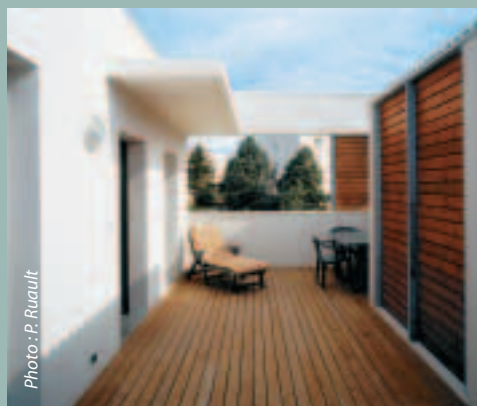
Plan de composition



Desserte entre l'ancienne cité et les maisons



Les six unités bâties s'alignent sur l'avenue, non sans un certain recul.



Les prolongements extérieurs des logements : terrasses à l'étage et jardins en rez-de-chaussée.



Réalisation : 1990  
 Maîtrise d'ouvrage : SAHLM  
 Domofrance  
 Maîtrise d'œuvre : O. Brochet -  
 E. Pueyo - C. Lajus, architectes  
 Surface de l'opération : 6 718 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 4 215 m<sup>2</sup>  
 SHON : 1 424 m<sup>2</sup>  
 27 places de parking en surface  
 et abris à voiture individuels  
 d.r.b. environ 26 logements/ha





## Organiser autour d'un patio

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS EN BANDE ET À PATIO

• LES «VILLAS VANILLE», MONTPELLIER (Hérault)

#### Opération de 17 maisons à patio, en bande, évolutives

Les maisons sont disposées sous la forme de deux bandes de onze et six maisons, dans un terrain triangulaire du nouveau quartier Malbosc. Les parcelles étroites de 200 à 250 m<sup>2</sup> bénéficient d'un double accès : desserte automobile depuis la rue et desserte piétonne grâce à l'impasse privée centrale qui relie les deux bandes de logements. Les maisons s'organisent autour d'un petit patio, elles sont à ossature bois et s'appuient latéralement sur des murs massifs en pierre de 50 cm d'épaisseur. Ces derniers assurent la limite parcellaire et garantissent l'intimité du jardin et des maisons (isolation phonique et thermique).

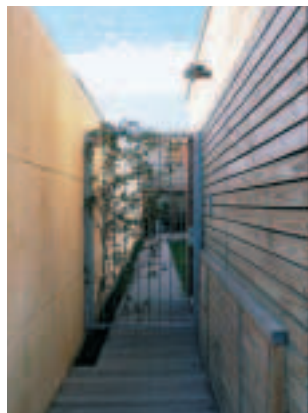
Ces maisons présentent la particularité d'être évolutives. Chacune peut recevoir à l'étage un bloc de 40 à 60 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension est validée pour cinq ans.



Le principe d'accolement des maisons sur une bande

Côté rue, les garages et plantations rythment l'alignement. Côté venelle, une entrée sur jardin.

Réalisation : 2005  
 Maîtrise d'ouvrage : Pragma & CML  
 Maîtrise d'œuvre :  
 G.Cusy et M. Maraval, architectes  
 Surface de l'opération : 5 600 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 920 m<sup>2</sup>  
 SHON : 2 461 m<sup>2</sup>  
 Garages individuels  
 d.r.b. environ 30 logements/ha



Plan de composition de l'opération





Photo : Agence Cusy-Maraval



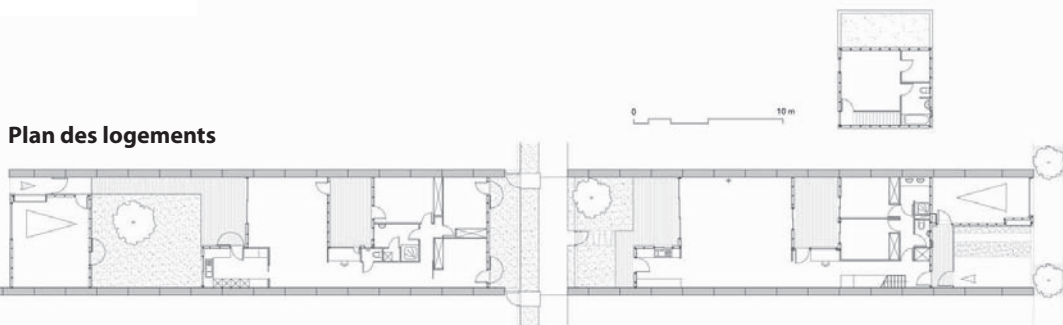
Photo : Agence Cusy-Maraval

Terrasse et jardin prolongent les logements.

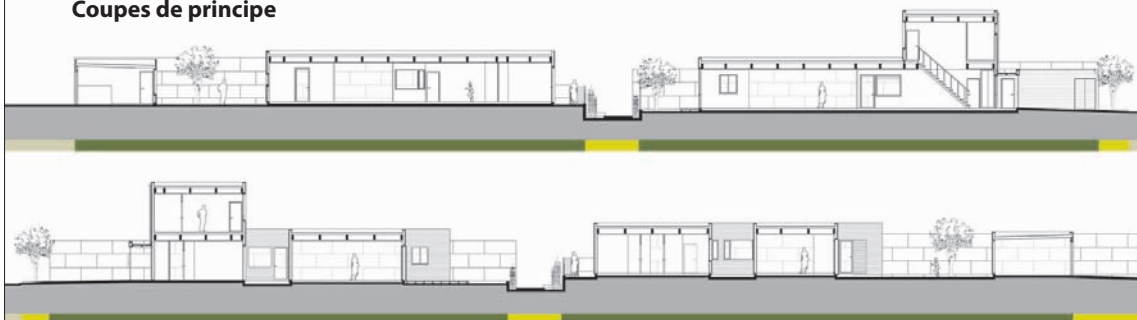
Les murs massifs en pierre préservent l'intimité des jardins.

## «VILLAS VANILLE»

### Plan des logements



### Coupes de principe



## Rassembler et séparer

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• «CASAS CON PATIO», MATOSINHOS (Portugal)

#### 10 maisons à patio

Dans un paysage de périphérie portuaire, cette opération utilise le principe de maisons à patio de plain-pied, privilégiant l'intimité.

Neuf maisons identiques en rez-de-chaussée sont rassemblées sous trois dalles filantes posées sur des murs séparatifs, six sont équipées de piscine et annexes. Elles s'organisent autour d'un patio central et se prolongent sur un jardin enserré de hauts murs. La dixième maison en contrebas du premier îlot, de l'autre côté de la rue, est nichée sur une restanque triangulaire.

L'espace public minimaliste est défini par les façades opaques sur rue et un haut mur d'enceinte en pierre.



Source : TC Cuadernos serie de dala. Eduardo SOUTO de Moura - obra reciente - julio 2004 - ediciones Generales de la construcción.

La maison s'ouvre sur toute sa largeur sur le jardin et sur son patio central...

... mais elle se protège de la rue.



Réalisation : 1999  
 Maîtrise d'ouvrage : Comporto  
 Maîtrise d'œuvre : E. Souto de Moura, architecte  
 Surface de l'opération : 4 370 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 1 100 m<sup>2</sup>  
 SHON : 3 033 m<sup>2</sup>  
 12 places de parking et 10 garages  
 d.r.b. environ 23 logements/ha





## Habiter en cœur d'îlot

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• RÉSIDENCE JEANNE HORNET, BAGNOLET (Seine-Saint-Denis)

#### Opération de 35 logements individuels à patio en PLA

L'ensemble est constitué de cinq groupes de sept modules d'habitat individuel, desservis par un réseau de venelles piétonnes. Les parkings sont rassemblés en sous-sol des logements collectifs, situés en périphérie de l'îlot.



Photo : Agence Harari

*Simplicité de l'espace public et des cheminements*

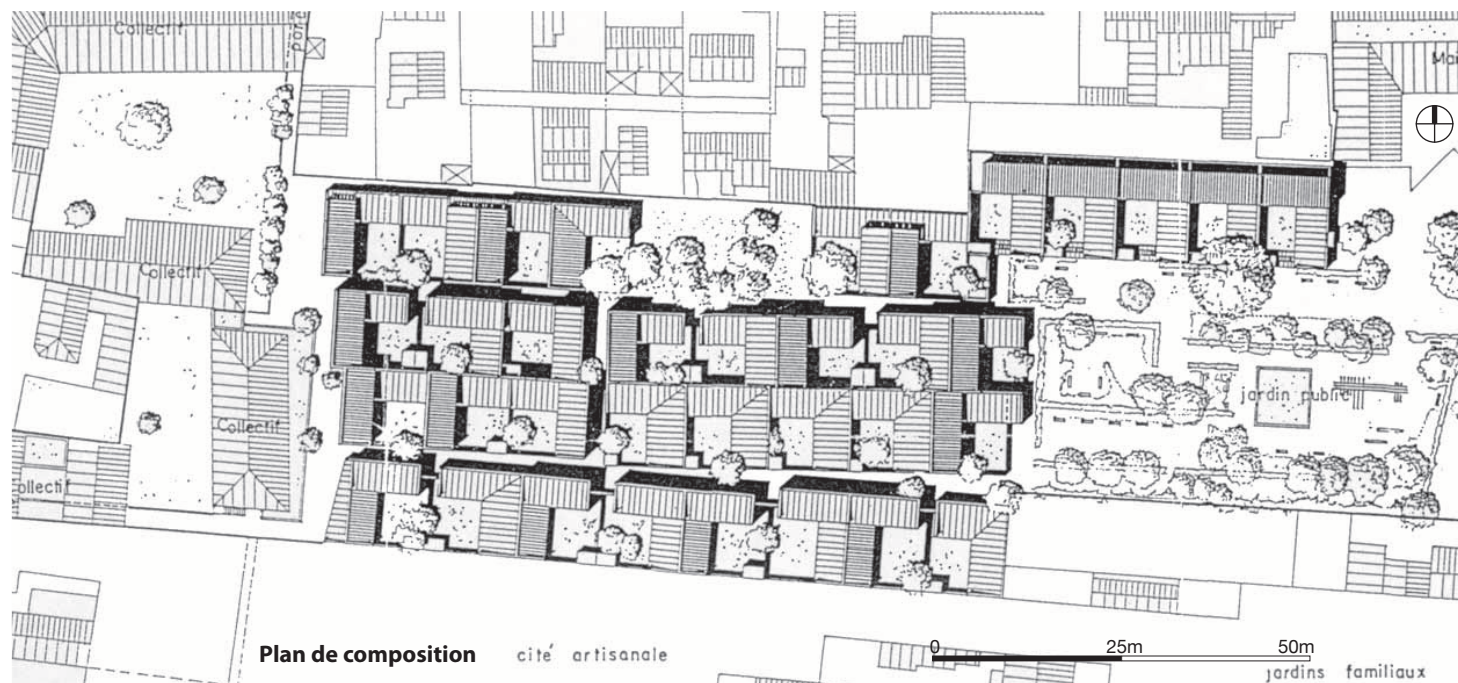


Photo : Agence Harari

*La placette Est, en limite d'opération.*

Les maisons, en forme de L, sont dotées d'un petit jardin-patio exposé au sud et clôturé de palissades en bois. Un jeu de niveau, entre rez-de-chaussée et premier étage, protège les patios.

L'homogénéité de l'opération est en partie due à la dominante du bois, dans le bardage des façades comme dans les clôtures. Le module de base s'adapte du T3 au T5.



Plan de composition cité artisanale

0 25m 50m

jardins familiaux

Réalisation : 1998  
 Maîtrise d'ouvrage : OPHLM de Bagnolet  
 Maîtrise d'œuvre : J. & A. Harari, architectes  
 Surface de l'opération : 6 500 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 1 090 m<sup>2</sup>  
 Surface venelles : 1 270 m<sup>2</sup>  
 shon : 3 187 m<sup>2</sup>  
 Parkings souterrains  
 d.r.b. 53 logements/ha





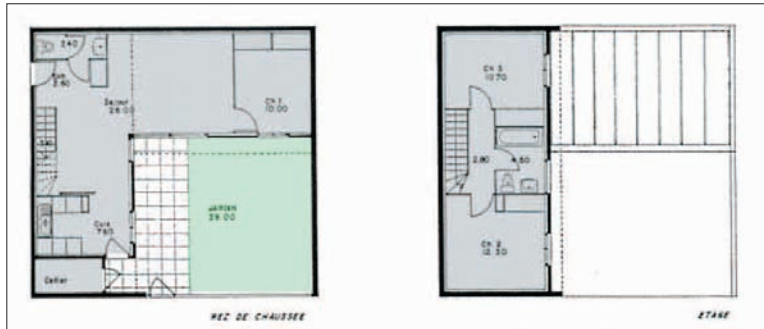
## Délimiter et préserver l'intimité

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS À PATIO

• «LE PEYRAT», CAHORS (Lot)

#### Opération de 29 maisons individuelles

Le lotissement du Peyrat, en périphérie de Cahors, est desservi par une rue en boucle. Au centre, un espace enherbé sert d'aire de jeu polyvalente. Les locaux techniques et une aire de stationnement sont regroupés à l'entrée. Maisons, garages et clôtures forment un module, disposé et répété en alignement sur rue.



**Types de logements du T3 au T5**  
 Un T4 : la typologie en L (reprise pour chaque logement) s'inscrit dans un carré, sur deux côtés du jardin privatif. Cette disposition préserve l'intimité des résidents.



Photo : Agence Harari

Une maison en «L» et son jardin-patio



Photo : Agence Harari

Un paysage urbain dense et de faible hauteur

Une venelle piétonne

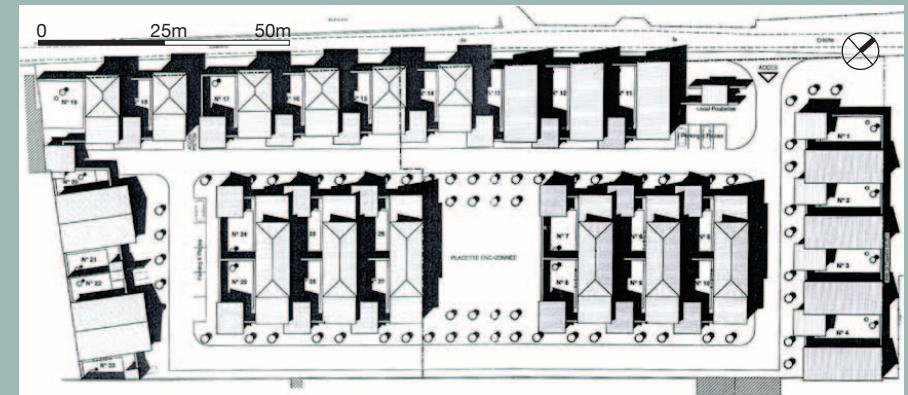


Photo : Agence Harari

L'alternance des palissades et du bâti



Photo : Agence Harari



Plan d'ensemble

Les pignons, l'avancée des garages et les murs en béton de pierre, animent la rue et délimitent un jardin-patio. Une bande enherbée accueille le stationnement privatif et un alignement d'arbres, de part et d'autre de la rue de desserte.



Photos : Stéphane Bouffé  
 Architectes : Agence Gouwy-Grima-Barnes



Réalisation : 2000  
 Maîtrise d'ouvrage : OPDHLM du Lot  
 Maîtrise d'œuvre : L. Gouwy - A. Grima - J.L. Rames, architectes  
 Surface de l'opération : 11 660 m<sup>2</sup> / Surface espace public : 6000 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable : 2280 m<sup>2</sup>  
 9 places de parking en surface et 29 places privées et garages  
 d.r.b. environ 30 logements/ha





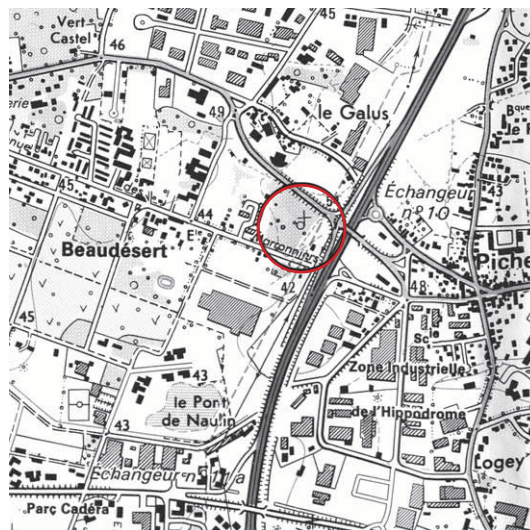
## Habiter en limite d'îlot

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS EN BANDE

• LE CLOS DES MUSICIENS, QUARTIER BEAUDÉSERT, MÉRIGNAC (Gironde)

#### Opération de 24 logements individuels Réintroduction de programmes d'habitat individuel dans une cité rénovée

Les maisons forment quatre bandes desservies par deux impasses. Elles sont traversantes. Donnant sur l'impasse, un seuil planté délimite une entrée couverte et un abri voiture. De l'autre côté, la maison s'ouvre sur un petit jardin. Au centre de l'opération, est aménagé un jardin collectif sur lequel s'ouvrent les petits jardins privés. Il est traversé par un cheminement piéton parallèle aux deux impasses. En limite nord de l'opération, les arbres de haute-tige ont été conservés et contribuent à la qualité des espaces collectifs.



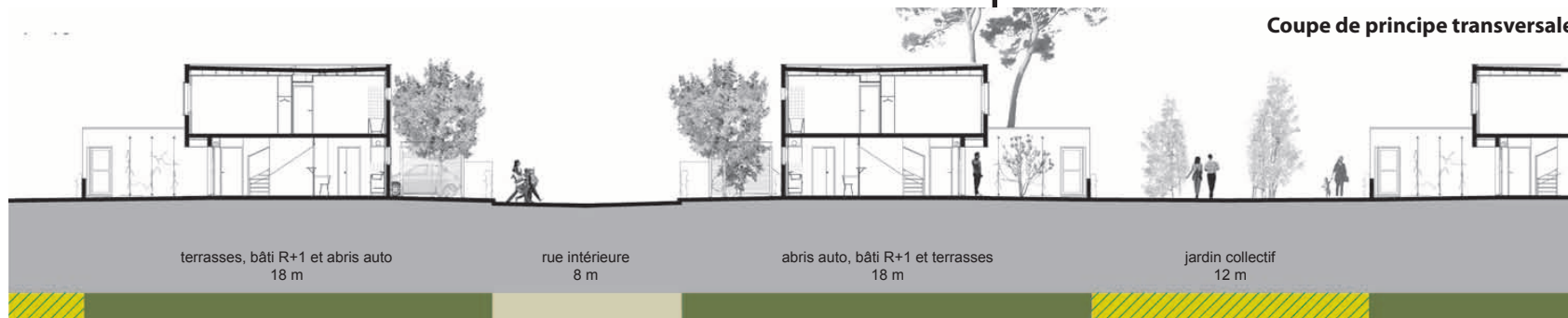
Réalisation : 2002  
Maîtrise d'ouvrage : L'Habitation économique, SAHLM  
Maîtrise d'œuvre : B. Buhler, architecte  
Surface de l'opération : 8 115 m<sup>2</sup>  
Surface espace public : 2 936 m<sup>2</sup>  
SHON : 2 900 m<sup>2</sup>  
24 garages et 24 abris voiture  
d.r.b. environ 29 logements/ha



Alliant fonctionnalité et esthétique, le traitement des façades sur impasse préserve l'intimité.



Plan de composition



Coupe de principe transversale

terrasses, bâti R+1 et abris auto  
18 m

rue intérieure  
8 m

abris auto, bâti R+1 et terrasses  
18 m

jardin collectif  
12 m





## Assouplir et boiser

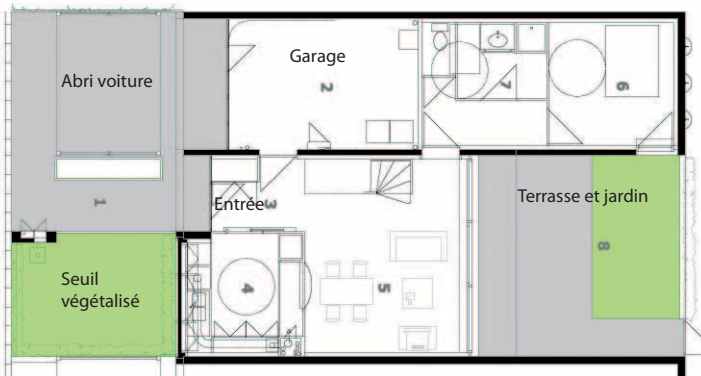
### HABITAT GROUPÉ - MAISONS ACCOLÉES

• LES BOSQUETS, LE PETIT-BETHENY, REIMS (Marne)

#### Opération de 16 maisons individuelles locatives en bois

L'opération s'inscrit dans une ZAC de haute qualité environnementale® réalisée sur un ancien site industriel, et reprenant les principes des cités-jardins des années 1920. Elle est structurée par une voie de liaison au tracé organique. A partir de cet élément central, se déclinent des strates progressives, de l'espace public à la sphère privée. Un paysage de prairie boisée constitue un premier plan aux constructions. De larges plateformes, pouvant servir d'aires de stationnement, desservent les maisons.

#### Plan de principe du rez-de-chaussée



Les quatre bandes sont redivisées en parcelles de 9,10 m par 17,80 m.



Abri-voiture et seuil d'entrée se végétalisent progressivement et font l'objet d'appropriations personnalisées.



Dans l'axe piéton du jardin collectif



Le sentier piéton en limite nord



Une bande «souple» et végétalisée sert de transition entre la voirie et les jardins privés.

0 25m 50m Plan de composition



Réalisation : 2005  
 Maîtrise d'ouvrage : SAHLM le Foyer Rémois  
 Maîtrise d'œuvre : In Situ A. & E.  
 Surface de l'opération : 6 500 m<sup>2</sup>  
 Surface espace public : 2 500 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable : 1 500 m<sup>2</sup>  
 Montant des travaux : 1 555 000 E. TTC  
 Mission conseil HQE® sur la ZAC : 22 400 E. TTC  
 16 garages et aires de stationnement extérieurs  
 d.r.b. environ 25 logements/ha





## Délimiter avec souplesse

### HABITAT GROUPÉ - MAISONS ACCOLÉES

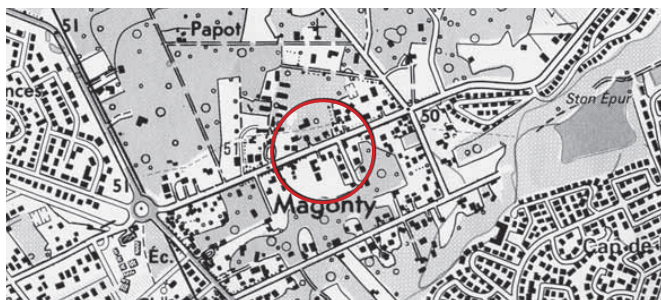
• LE CLOS DE MAGONTY, PESSAC (Gironde)

#### Opération de 45 maisons individuelles locatives

Dans un contexte pavillonnaire de faible densité, les maisons sont regroupées par petites unités, implantées sur rue ou autour d'une placette. Une voie centrale dessert l'ensemble des logements et les relie au quartier existant.

L'alignement sur rue est ponctué par des parallélépipèdes blancs. Entre chaque unité, un passage piéton permet d'accéder aux jardins et aux voies de desserte.

Le caractère domestique de l'architecture est enrichi par des éléments de structuration urbaine tels que les seuils d'entrées, les bandes végétalisées, le mouvement des alignements bâtis, etc.



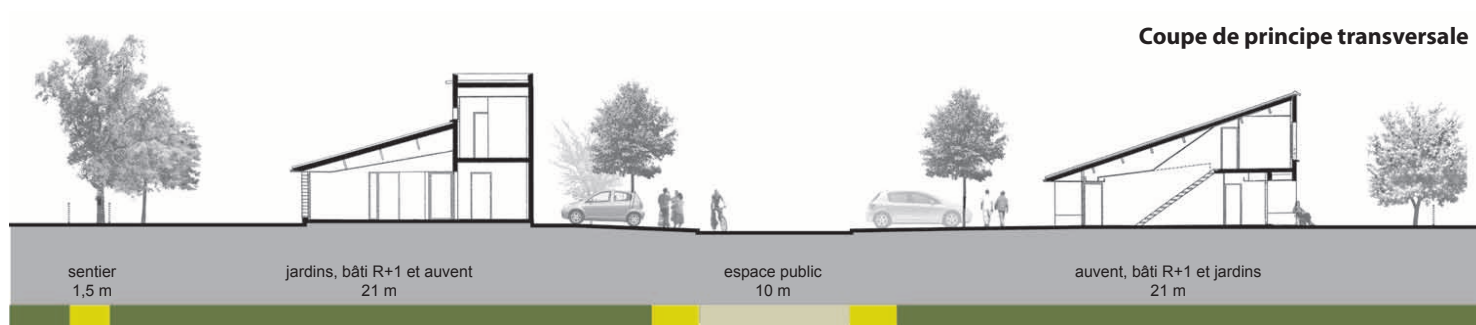
Plan de composition



La rue de desserte principale est composée d'une chaussée bordée de larges bas-côtés plantés où le stationnement s'inscrit de manière un peu désordonnée.



Coupe de principe transversale



Réalisation : 1996

Maitrise d'ouvrage : SAHLM Magonty et SCIC AMO

Maitrise d'œuvre : B. Althabegoity et A. Bayle, architectes

Surface de l'opération : 19 200 m<sup>2</sup>

Surface espace public : 6 200 m<sup>2</sup>

Emprise bâtie : 4 900 m<sup>2</sup>

Parking privatif ouvert sur l'extérieur et parking public longitudinal

d.r.b. environ 23 logements/ha

Coût des travaux : 20,6 millions de francs HT





## Explorer une parcelle

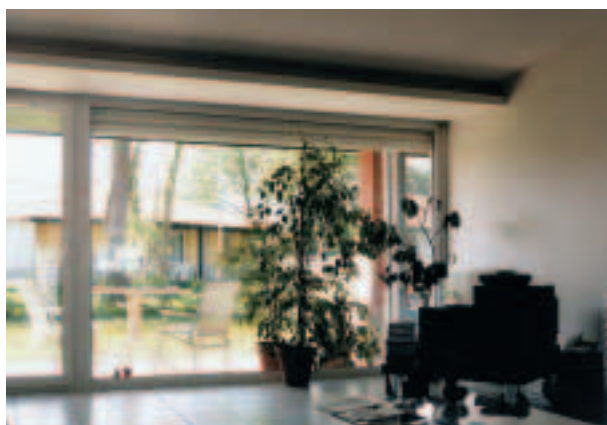
Depuis la rue, les entrées et façades principales de chaque maison sont reconnaissables et mises en scène par de simples aménagements, végétalisés et gérés par les habitants comme une avant-cour.

A l'arrière, les jardins ne sont pas forcément clôturés et séparés. Les vis-à-vis sont régulés par la présence d'arbres de haute-tige conservés lors de l'aménagement.



Les parallélépipèdes blancs rythment la rue.

Photo : Agence Althabegoity-Bayle



Des auvents protègent les entrées et les terrasses sur jardin.

Photo : Agence Althabegoity-Bayle



Photo : Agence Insitu A&E

Les unités bâties sont disposées en limite de rue.



Photo : Agence Insitu A&E

Petit collectif et habitat individuel s'imbriquent dans le même esprit.

La végétation et le ru domestiqué créent l'ambiance du cœur d'îlot.



Photo : Agence Insitu A&E

## HABITAT GROUPÉ

• LE CLOS DE L'ERDRE, NANTES (Loire-Atlantique)

### Opération de 16 logements intermédiaires et individuels, inscrits dans une parcelle pré-paysagée

Dans un secteur de ville composé d'un tissu lâche et monofonctionnel, l'opération du Clos de l'Erdre s'inscrit sur une parcelle privée, composée d'une végétation dense et d'un ru domestiqué. Un plot collectif joue la continuité sur la rue, alors que des logements individuels s'imbriquent ou se dissocient au gré des contraintes du site à l'arrière de la parcelle. Un plateau à vocation piétonne organise le cœur d'îlot, et instaure une dimension collective entre la rue et le logement.

### Plan de composition



Réalisation : 2004  
 Maîtrise d'ouvrage : privée  
 Maîtrise d'œuvre : In Situ A. & E.  
 Surface de l'opération : 4 260 m<sup>2</sup>  
 Espace collectif : 1 700 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable : 1 245 m<sup>2</sup>  
 Montant des travaux : 1 205 000 € TTC  
 Aires de stationnement dans l'espace collectif  
 d.r.b. environ 37 logements/ha



# BIBLIOGRAPHIE

## **Etalement urbain, maison individuelle et développement urbain** Ouvrages généraux

Bauer G., «**Un urbanisme pour les maisons**»  
Collection 10/18 Habitat, 1979

Bauer G., Roux J.M., «**La rurbanisation ou la ville éparpillée**»  
Editions du Seuil, Paris, 1976

Charmes E., «**La vie périurbaine face à la menace des gated communities**»  
Editions l'Harmattan coll. Villes et Entreprises, 2005

Haumont N., Raymond H., Dezes M-G., Haumont A., «**L'habitat pavillonnaire**»  
Editions l'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, réed. 2001

Haumont N., Raymond H. «**Les Pavillonnaires**»  
Editions l'Harmattan, coll. Habitat et sociétés, réed. 2001

Mangin D., Panerai P., «**Projet urbain**»  
Editions Parenthèses, 1999

Mangin D., «**La ville franchisée, Formes et structures de la ville contemporaine**»  
Paris, Editions de la Villette, 2004

Mialet F., «**Le renouveau de l'habitat intermédiaire**»  
PUCA/CERTU, avril 2006

Pinson D., «**De la maison pour tous à la maison en tous genres**»  
Plan Construction et Architecture, 1988

Pinson D., Thomann S., «**La maison en ses territoires. De la ville à la ville diffuse**»  
Editions l'Harmattan, coll. Villes et Entreprises, 2002

Roux J-M., «**Des villes sans politique**»  
Gulf Stream Editeur, Nantes, 2006

Ségaud M., Bonvalet C., Brun J., «**Logement et habitat, l'état des savoirs**»  
Editions la Découverte, Paris, 1998

Tapie G. (sous la direction scientifique de), «**Maison individuelle, architecture, urbanité**»  
Editions de l'Aube, 2005

## Documents d'information et sensibilisation

«**Voisins-voisines, nouvelles formes d'habitat individuel en France**»,  
PUCA, Arc-en-rêve, Cité de l'architecture et du patrimoine, Editions le Moniteur, 2007

«**Le logement de demain, pour une meilleure qualité de vie**»,  
Rapport du Conseil économique et social, présenté par Felzines C., le Moniteur, 14 avril 2006

«**Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Montpellier**»  
Reichen et Robert associés, Tetra-Peter A., McClure B., Smets M., Montpellier Agglomération,  
approuvé le 17 février 2006

«**Etude de nouvelles formes urbaines et architecturales sur le territoire du SCOT de la Narbonnaise**», Bosc-Rouault, architectes, février 2006

«**Agrandir le bourg, pour des extensions de qualité, maîtrisées et durables**»,  
guides à l'usage des élus locaux, CAUE 47, 2006

«**Qualité de l'habitat individuel, des formes nouvelles, des règlements adaptés**»,  
DDE 63, mars 2005

«**Imaginer les nouveaux quartiers**», Guide méthodologique destiné  
aux maîtres d'ouvrage de lotissements, CAUE de la Sarthe, novembre 2005

«**Densité et formes urbaines dans la métropole marseillaise**»,  
Agam et Edition Imbernon, octobre 2005

«**Des logements partout et pour tous**»,  
Guide de l'habitat social dans le département de l'Hérault, CAUE de l'Hérault, mars 2000

«**L'architecture absente de la maison individuelle**»,  
Lajus P., Ragot G., PCA-Ministère du logement, juin 1997

«**Des références pour un meilleur urbanisme périurbain en Languedoc-Roussillon**»,  
D.R.E. / Agence Paysages, Montpellier, 1996

«**Habitat et forme urbaine en commune rurale**»,  
Concours d'idées CAUE 77, juin 1995

## **Opérations citées** Ouvrages généraux

Souta de Moura E., «**obra reciente**»,  
Ediciones generales de la construction, julio 2004

Zumthor P., «**a+u architecture and urbanism**»,  
Extra editio, february 1998



## Revue, articles généraux

«**Densifier les quartiers pour épargner le foncier**»,  
Davoine G., Le Moniteur (p.66-69), 23 juin 2006

«**Le marché favorise-t-il la densification ?  
Peut-il produire de l'habitat alternatif à la maison individuelle ?**»  
Castel J-C., Certu, colloque Adef octobre 2005

«**Villes sans bornes**», Vignal C., IUP, études Foncières (p.22-24), mars-avril 2005

«**Le périurbain est aussi dans la ville**», Chapuis J-Y., Etudes foncières, n°111 (p.29-30), 2005

«**Etalement urbain : les réponses politiques**»,  
Castel J-C.(Certu) pour Techni-cités n°61 (p.23), 8 janvier 2004

«**Maisons et densités**», AMC n°144 (p.40), juin-juillet 2004

«**La ville à trois vitesses : relégation, périurbanisation, gentrification**»,  
Donzelot J., dans Esprit n°303, mars-avril 2004

«**L'espace périurbain : un univers pour les classes moyennes**»,  
Jaillet M-C., dans Esprit n°303, mars-avril 2004

«**Les aménageurs s'initient à la haute qualité environnementale**»,  
Sabbah C., Le Moniteur (p.33), 20 août 2004

«**Années 1950, Quand le périurbain était un idéal**»,  
Brabant M. et Degoutin S., Urbanisme n°328 (p.87), janvier-février 2003

«**La campagne française victime de la périurbanisation**», Allaire W, TPBM n°477, 12 nov. 2003

«**Villa urbaine durable : Nouveau crû de maison de ville**»,  
Mialet F., ARCHI-CREE n°304 (p.44), août 2002

«**Quand le lotissement retrouve le chemin de la ville**»,  
Appel à projets de maisons en ville, SNAL / PUCA, Le Moniteur, 29 juin 2001

«**Rennes, des maisons d'architectes pour toutes les bourses**»,  
Allaman M., Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

«**Des maisons pour changer la ville (tome 1)**»,  
Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

«**Maisons individuelles : Comment faire rimer qualité et densité**»,  
Kis M., Le Courrier des Maires (p.34), juin 2001

«**Lotissement dense : l'expérience anglaise**», Félix F., Le Moniteur (p.52), 27 avril 2001

«**La maison n'est pas anti-urbaine**», Rey-Lefebvre I., Le Monde (p.4), 13 mai 2001

«**Vers un retour du lotissement en ville**», Bauer G., Archicrée n°300, octobre 2001

«**Inscrire le lotissement dans la ville**», Rey-Lefebvre I., Le Courrier des Maires, déc. 1999

# BIBLIOGRAPHIE

**Maisons en bandes**, AMC n°69, mars 1999

**Dossier : maison individuelle**, Desmoulins C., d'Architectures n°68 (p.20), septembre 1996

**Dossier lotissement : Une offre à mieux cadrer**,  
Coulaud N. et Joffroy P., Le Moniteur n°4854, 6 décembre 1996

**Le lotissement, un mal français ?**, Desmoulins C., d'Architectures n°68, septembre 1996

## Opérations citées / Revues, articles

«**Habitat individuel dense en centre ville, Saint Jacques de la Lande - Rennes**»,  
Gras D., Devillers C., Le Moniteur spécial Aménagements, 2001

«**Un village qui contrôle son urbanisation**»,  
Ehret G., Le Moniteur (p.36), 31 août 2001

«**Lotissement à Pessac, un ordinaire d'exception**»,  
de Lamarre F., d'Architectures n°68, septembre 1999

«**Evora, l'appropriation, élément qualitatif**»,  
Lemonier M., Diagonal n°152 (tome 2), novembre-décembre 2001

## Hérault / Revues, articles

«**Patrimoine, densité, ruralité**»,  
Atelier Alain Fraisse, ENSAM, Département architecture et patrimoine, 2004-2005

«**Faute de place, mieux habiter ensemble**»,  
Clerc O., Midi-Libre, 29 juin 2004

«**Ne plus tartiner du lotissement**»,  
Schaller A-M., Midi-Libre, 10 septembre 2002

«**Qualité des lotissements : Qu'en pensent professionnels et élus ?**»  
Chauchon P., Sylvestre P., Les Cahiers Transport Aménagement en Languedoc-Roussillon,  
DRE L-R, Collection «Revue» n°5, 2000

«**Les lotissements méditerranéens : qu'en pensent les habitants ?**»  
Sylvestre P., Les Cahiers Transport Aménagement en Languedoc-Roussillon,  
DRE L-R, Collection «Revue» n°4, 1999

«**Montpellier est victime de l'extension de sa périphérie**»,  
Le Monde, 8 janvier 1997

**Chicane, le journal du CAUE de l'Hérault**  
Numéros 64, 66 à 88, 70 à 75, 77



# DES ACTEURS ENGAGÉS

## contacts

### Conseil général de l'Hérault

1000 rue d'Alco - 34087 Montpellier Cedex 4  
Tél. 04 67 67 67 67 - Fax. 04 67 67 68 99 - www.cg34.fr  
Direction des études territoriales - Tél. 04 67 67 75 65

### CAUE 34 - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault

19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier  
Tél. 04 99 13 37 00 - Fax. 04 99 13 37 10 - herault.caue-lr.org - caueherault@caue34.fr

### Hérault Aménagement

Parc Euromédecine II Bât D 109 rue Henri Noguères CS 84268 - 34098 Montpellier Cedex 5  
Tél. 04 67 40 92 00 - Fax. 04 67 40 92 01 - contact@herault-amenagement.fr

### Hérault Habitat

100 rue de l'Oasis - 34000 Montpellier  
Tél. 04 67 84 75 00 - Fax. 04 67 84 75 49 - grh@hlm-herault.fr

### DDE - Direction Départementale de l'Équipement

520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

### DRE - Direction Régionale de l'Équipement

520 allée Henri II de Montmorency - 34064 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 20 50 00 - Fax. 04 67 15 68 00 - www.herault.equipement.gouv.fr

### SDAP - Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

5 Enclos Tissier Sarrus - 34000 Montpellier  
Tél. 04 67 06 81 21 - Fax. 04 67 06 81 22 - www.languedoc-roussillon.pref.gouv.fr

### DRAC - Direction Régionale des Affaires Culturelles

5 rue de la Salle Evêque CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 02 32 00 - Fax. 04 67 02 32 04

### DIREN - Direction Régionale de l'Environnement

58 avenue Mairie de Montpellier - 34965 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

### DDAF - Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts

Place Chaptal Maison de l'Agriculture CS 69506 - 34960 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 34 28 61 - Fax. 04 67 34 29 00

### ADEME - Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

Résidence Antalya 119 avenue Jacques Cartier - 34965 Montpellier Cedex 2  
Tél. 04 67 15 41 41 - Fax. 04 67 15 41 15 - www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr

### Ordre Régional des Architectes

Les Echelles de la Ville Place Paul Bec - 34000 Montpellier  
Tél. 04 67 22 47 13 - Fax. 04 67 22 45 32

### URSFA - Union Régionale du Syndicat Français des Architectes

53 rue du Commandant Mézergues - 30190 Saint Chaptes - Tél. 04 66 81 92 49

### APULR - Association des Professionnels de l'Urbanisme du Languedoc-Roussillon section du Conseil Français des Urbanistes

9 Boulevard de Strasbourg - 34000 Montpellier - urbanistes.fr@wanadoo.fr

### Fédération Française du Paysage

4 rue Hardy - 78000 Versailles  
Tél 01 30 21 47 45 - Fax. 01 39 20 07 75

### Ordre Régional des Géomètres Experts

Maison des professions libérales 285 rue Alfred Nobel - 34000 Montpellier  
Tél. 04 67 69 75 16 - Fax. 04 67 69 75 27

### Union Régionale des Organismes HLM

261 rue Simone Signoret - 34070 Montpellier  
Tél. 04 99 51 25 30 - Fax. 04 67 27 74 56

### UNCFI - Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles

3 avenue du Président Wilson - 75116 Paris  
Tél. 01 47 20 82 08 - Fax. 01 47 23 87 55

### SNAL - Syndicat National des Aménageurs-Lotisseurs

179 boulevard Haussman - 75008 Paris  
Tél. 01 44 20 09 10 - Fax. 01 44 20 00 79 - snal@snal.fr

### FPC - Fédération des Promoteurs-Constructeurs

106 rue de l'Université - 75116 Paris  
Tél. 01 47 05 44 36 - Fax. 01 47 53 92 73

### Manufacture des Paysages

Village des arts et métiers - 34800 Octon  
Tél. 04 67 96 30 45 - Fax. 04 67 96 30 45 - lamanufacturedespays@wanadoo.fr

### Atelier Cantercel

BP 01 - 34520 La Vacquerie - Tél. 04 67 44 64 39 - Fax. 04 67 44 62 20 - info@cantercel.com

### APIEU

Mas de Costebelle 842 rue de la Vieille Poste - 34000 Montpellier  
Tél. 04 67 13 83 15 - Fax. 04 67 13 83 19 - apieumt@educ-envir.org



# DES ACTEURS ENGAGÉS

## comités

**Le comité de pilotage**, sous la présidence de **Francis Boutes**, conseiller général, vice-président délégué à la politique foncière et au logement social et de **Frédéric Roig**, conseiller général, président du CAUE, est composé :

- de **Jean-Luc Falip**, conseiller général, **Jacque Rigaud**, conseiller général, président de la Commission Aménagement du territoire, politique foncière et logement social, **Jean-Pierre Moure**, conseiller général, vice-président du CAUE, **Louis Calmels**, conseiller général, vice-président délégué à l'environnement et à l'Agenda 21, **Monique Pétard**, conseillère générale, présidente de la Commission Environnement, déléguée à l'Agenda 21, Tourisme, **Pierre Guiraud**, conseiller général, président d'Hérault Habitat,

- du Pôle aménagement durable du territoire (PADT) et de ses directions concernées avec **Didier Kruger**, directeur du Pôle, **Sébastien Forest**, directeur du Département des Politiques territoriales, **Sylvain Saltiel**, directeur des Etudes territoriales, coordinateur et **Jacques Teissier**, **Monique Jover**, **Gérard Saint-Pierre**, **Michel Valentin**, **Marie Languépin**, **Marie Chapel**, agents de la DET,

- du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault : **Brigitte Mas**, directrice du CAUE de l'Hérault, **Sylvaine Glaizol**, chargée de mission, coordinatrice des CARNETS 1 et 2, **Michel Bidegain** (+), chargé de mission, coordinateur du CARNET 3, **Marie Amiot**, **Xavier Mestre**, **Emmanuelle Payet**, chargés d'étude,

- de la Maison départementale de l'environnement, Pôle environnement, eau, cadre de vie et aménagement rural (PEEP), d'Hérault Habitat et Hérault Aménagement, de la direction départementale de l'Équipement (DDE), de la direction régionale de l'Équipement (DRE), du service départemental de l'Architecture et du patrimoine (SDAP), de la direction départementale de l'Agriculture et de la forêt (DDAF), de l'agence de l'Environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), du centre de Formation des maires et des élus locaux (CF-MEL) et des représentants des diverses professions de l'aménagement.

**Le comité technique restreint** est composé du Conseil général de l'Hérault - direction des Etudes territoriales du PADT - Hérault Aménagement, Hérault Habitat, DDE, DDAF, DRE et CAUE.

**Des comités techniques élargis** ont associé les organisations professionnelles de l'aménagement, les maîtres d'œuvre et conseils auprès des collectivités, les aménageurs, lotisseurs, promoteurs et constructeurs.



# DES ACTEURS ENGAGÉS

## remerciements

### aux membres du comité technique

**Baillarguet S.**, chargée de mission SCOT-DDE, **Guerrini S.**, chargé de mission SCOT-DDE, **Durif H.**, chef de service de la Mission aménagement et gestion des territoires ruraux, DDAF, **Silvestre Ph.**, chargé d'études-DRE, **Lorinquer Ph.**, responsable du secteur Aménagement, Hérault Aménagement,

### à ceux qui ont participé aux comités techniques élargis, à ceux qui nous ont transmis des informations

**Abdelwahed N.**, urbaniste, **Bosc S.**, architecte, **Bottraud F.**, secrétaire de l'ordre des Géomètres-experts, **Brun F.**, SNC Languedoc-Terrains, **Cabanis P.**, architecte-programmiste, **Campredon J.P.**, architecte-urbaniste-Cantercel, **Chapelier B.**, responsable secteur études-SERM, **Ciano J.J.**, président UNCMI, **Cusy G.**, architecte, **Cotton D.**, président SEM ACMEO, **Delmas F.**, FDI Développement, **Desgeorges B.**, gérant Projetec Sud, **De Valicourt D.**, architecte IMBE, **Dias D.**, architecte CETE Méditerranée, **Donnarel A.**, urbaniste-CETE Méditerranée, **Doumenc L.**, architecte-enseignant ENSAM, **Dumas B.**, directeur APIEU, **Dupin M.**, architecte, **Fraisse A.**, architecte, **Garcia-Diaz A.**, architecte-urbaniste, **Greau E.**, directeur opérationnel SERM, **Huertas J.M.**, architecte conseiller DRAC, **Kohn B.**, architecte, président-animateur de la Manufacture des Paysages, **Lauriol J.L.**, architecte, **Lavigne A.**, animatrice de la Manufacture des Paysages, **Le Bouvier B.**, architecte, **Lebunetel N.**, architecte-urbaniste, **Legallée A.**, chargée de mission URO-Habitat, **Lombardet A.**, architecte-Cantercel, **Mène-Saffrané A.**, architecte, **Marchal J.P.**, architecte, **Martin P.**, directeur-adjoint-FDI Développement, **Mention Th.**, responsable pôle étude-SEBLI, **Montcourrier D.**, déléguée L-R UNCMI, **Morel P.**, architecte, président régional UNSFA, **Munoz Ch.**, paysagiste, **Sistel A.**, enseignante ENSAM, **Torres C.**, architecte-urbaniste, DGA mairie de Frontignan-La Peyrade, **Puech P.**, architecte, **Papalardo F.**, architecte, **Pidoux D.**, directeur Crédit Foncier, **Pigeon M.**, président fédération promoteurs constructeurs, **Poux Ch.**, directrice commerciale Crédit Foncier, **Ricard M.C.**, directrice d'agence-Bouygues Immobilier, **Robelin D.**, président régional du SNAL, **Romanelli L.**, gérant-M&A Promotion, **Rouaud M.**, architecte, **Rodriguès de Sa B.**, présidente ordre des Architectes L.R., **Rouvier F.**, directeur d'agence-Bouwfons-Marignan, **Roque O.**, président de la chambre des Géomètres-experts Hérault, **Saint-Sardos M.**, architecte-SDAP, **Salvador P.**, président AIRL, **Saury F.**, chargée de mission SEM-ACMEO, **Séchaud M.**, directeur SAGEC-COGIM, **Simard R.**, responsable programmes Rambier-immobilier, **Soler F.**, urbaniste, **Teyseyre M.P.**, paysagiste, **Troncin M.**, président PRAGMA, **Vitou V.**, M&A Promotion, **Vela T.**, UNCMI BIC Construction, **Westphal N.**, architecte,

### à ceux qui nous ont communiqué des documents, des conseils

**Ph. Petit-Hugon**, **M. Languépin** et **M. Chapel**, du service information géographique et cartographique du conseil général de l'Hérault, **Althabegoïty-Bayle**, architectes-Paris, **Bosc-Rouaud**, architectes-Montpellier, **Brossy V.**, architecte-Paris, **Botrel Y.**, architecte-Mauguio, **Bühler B.**, architecte-Bordeaux, **BNR**, architectes-Paris, **Calori-Azimi-Botineau**, architectes-Nice, **Causse P.**, architecte-Montpellier, **Chapuis Y.**, Vice-président délégué aux formes urbaines de Rennes-Métropole, **Agence A. Clauzel**, architecte-Montpellier, **CITA architecture**-Montrouge, **Cusy-Maraval**, architectes-Montpellier, **Dauber M.**, architecte-Ecuisses, **Dezeuze P.** (†), architecte-La Grande Motte, **Duval J.P.**, architecte-Nîmes, **Fouquerey et Jaquet**, architectes-Reims, **Fraisse A.**, architecte-Béziers, **Gouwy-Grima-Rames**, architectes-Toulouse, **Harari J. et A.**, architectes-Paris, **Hernandez P.**, architecte-Bordeaux, **In-Situ**, architectes-Nantes, **JAM**-architectes-Paris, **Jouvin Ph.** urbaniste-APULR, **Lauriol J.L.**, architecte-Montpellier, **Leboucq P.**, architecte-Paris, **Leibar-Seigneurin**, architectes-Bordeaux, **Marguerit A.**, architecte paysagiste-Montpellier, **Monin-Guénot F.**, architecte au CAUE 68, **Pagès L.A.**, service des politiques territoriales-DDE, **Pécaut H.**, architecte-Périgueux, **Agence S.Renaudie**, architecte-Ivry-sur-Seine, **Rossignol F.**, architecte-urbaniste, directeur de l'Aménagement et du développement urbain-Montpellier-Agglomération, **Agence RVA**, architectes-Les Lilas, **Serra-Vives-Cartagena**, architectes-Barcelone, **Sites**, paysagiste-architecte-Montpellier

# DES ACTEURS ENGAGÉS

## réalisation

### **Ce document a été réalisé par**

**le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault**

à la demande du Conseil général de l'Hérault,

en étroite collaboration avec ses services et notamment le Pôle Aménagement Durable du Territoire,

**Sylvain Saltiel**, directeur des Etudes territoriales, coordinateur pour le Conseil général

avec l'assistance du service Information géographique et cartographique

### **Conception, rédaction, relecture**

**Sylvaine Glaizol**, architecte-urbaniste, chargée de la mission d'assistance auprès des collectivités locales, coordinatrice pour le CAUE

**Brigitte Mas**, architecte-urbaniste, directrice,

**Alain Pérez**, architecte-urbaniste, chargé d'étude principal auprès des collectivités locales

et **l'équipe du CAUE**

### **Assistés de**

**Marie Amiot** et **Xavier Mestre**, architectes, chargés d'étude, ainsi que

Ludovic Charles, Laury Roman, Isabelle Urbaneck,

étudiants-stagiaires des écoles d'Architecture de Montpellier et Rennes

### **Conception graphique**

**Frédéric Hébraud**, plasticien, graphiste

### **Crédit photographique**

CAUE de l'Hérault, Gaïa-mapping 2005, agence BNR, agence Cita-architecture,

JAM-architectes - Paris, J.-M. Monthiers pour l'agence P. Leboucq, P. Ruault pour l'agence Brochet-Lajus-Pueyo,

P. Tourneboeuf pour l'agence Gouwy-Grima-Rames, agence Cusy-Maraval, agence In-situ A&E, agence Harari.

### **Financement**

Conseil général de l'Hérault

CAUE de l'Hérault

**Janvier 2008**



notes

