

## HABITAT

# Construire une ville compacte

Trois réalisations récentes montrent qu'il est possible de concevoir des formes d'habitat plus dense en périphérie des villes.

Cent vingt logements à l'hectare à Nantes, 93 à Saint-Denis, 64 à Saint-Jacques-de-la-Lande. Ces trois opérations livrées récemment ont choisi d'explorer des formes compactes d'habitat individuel. L'enjeu : retenir près des villes centres des populations qui veulent bénéficier, à un prix accessible, d'une maison individuelle avec jardin. Le développement de ce type d'habitat s'est fait depuis trente ans principalement en périphérie des villes. Or, ce modèle est aujourd'hui pointé du doigt, tant pour son impact sur l'environnement (surconsommation de foncier, mitage des paysages...) que pour les modes de vie qu'il engendre (allongement des distances domicile/travail, dépendance à la voiture...). Cependant, le foncier étant plus cher, la construction de maisons individuelles proches des centres-villes passe par leur regroupement. Dès lors, comment rendre cette densité acceptable par les habitants ? En proposant à proximité immédiate une offre de services conséquente, des transports collectifs et des espaces publics généreux. L'effort doit aussi porter sur la recherche de typologies adaptées aux configurations fluctuantes des familles. Dans ces trois opérations, chaque logement dispose ainsi d'un petit jardin, d'un accès individualisé et, dans le pro-

gramme nantais, d'une pièce supplémentaire à usage variable. La compacité de ces îlots exige d'imbriquer finement les logements pour préserver l'intimité des résidents. Le travail réalisé dans les interstices, sur les espaces extérieurs, montre aussi que la densité peut installer les prémisses d'un tissu social riche à l'échelle du voisinage (passages, venelles, cours communes, jardins collectifs).

## Soutien des collectivités

Pour les promoteurs, ces opérations expérimentales s'adressent en priorité à de jeunes ménages, les primo accédants, prêts à vivre dans des formes plus collectives d'habitat individuel. Elles doivent donc sortir à des prix très compétitifs par rapport au marché. Ce qui n'est pas si simple, compte tenu de leur complexité technique (important développé de façade, étroitesse des accès, multiplication des réseaux sous les venelles...). Pour se généraliser, cet habitat nécessite donc de s'interroger aussi sur ses conditions de production. La commercialisation rapide des deux programmes privés de Saint-Denis et de Saint-Jacques-de-la-Lande a en tout cas montré qu'il y avait une place pour ces formes d'habitat, sous réserve que les collectivités les soutiennent dans la réalisation de leurs plans locaux d'urbanisme. CYRILLE VÉRAN ■



## SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (ILLE-ET-VILAINE)

### Une nappe d'habitat groupé

(densité : 64 logements/hectare)

L'un des derniers îlots de la ZAC de la Morinais à Saint-Jacques-de-la-Lande, à la périphérie de Rennes, est aussi l'un des plus denses : habitat collectif et intermédiaire sur rue et nappe d'habitat individuel en cœur d'îlot (109 logements/hectare au total et 64 logements/hectare pour les seules maisons). Pour atteindre cette densité, les typologies de maisons ont été revues en implantant leurs garages sous les immeubles collectifs. « Cette idée était séduisante sur le plan urbain, mais nous semblait un obstacle sur le plan commercial. La conjoncture favorable nous a finalement permis d'être audacieux », rappelle Patrice Pinson chez Arc Promotion. Moyennant une distance maximale de 50 m entre l'habitat et son stationnement, le plan a gagné en compacité : les maisons sont desservies par un réseau d'étroites venelles (moins de 2 m de largeur), qui sillonnent cet îlot en pente et se raccordent aux voies périphériques. Deux grands jardins intérieurs collectifs complètent ce maillage, apportant une respiration précieuse à ce tissage serré. L'intimité des habitants n'a pas pour autant été négligée. Le plan des maisons, adossées et inversées, limite les vis-à-vis. Chacune possède un petit jardin clos de 50 m<sup>2</sup>.

« La principale difficulté pour les entreprises a été d'acheminer leur matériel dans les venelles. Si l'on devait renouveler cette opération, il nous faudrait réfléchir à une technique de construction plus adaptée », explique le promoteur. Une difficulté qui n'a pas rejailli sur le prix des maisons, vendues 20 % en dessous du marché.



1 2



PHOTOS: AGENCE HARARI



1 L'une des dernières opérations de la ZAC de la Morinais est l'une des plus denses. Vue depuis les logements collectifs sur les maisons groupées et l'habitat intermédiaire (à droite).

2 Un maillage de venelles étroites (2 m de largeur), plantées de grimpantes sur les côtés, distribue les maisons. Les palissades de bois clôturent les jardins privés.

3 Plan-masse de l'îlot: 191 logements répartis en habitat collectif et intermédiaire sur rues et en une nappe de maisons groupées sur le reste de la parcelle.

4 Dans le calme du cœur d'îlot, l'un des deux grands jardins collectifs, une respiration dans ce tissu compact.



ALINE ET JEAN HARARI, ARCHITECTES

« Peut-on atteindre des densités élevées et conserver la qualité résidentielle et environnementale des maisons ? Ces questionnements sont au cœur des politiques urbaines et des réflexions qui tentent, à l'heure du développement durable, de dépasser l'opposition simpliste collectif/individuel. A condition de revoir quelques postulats tels que l'intégration du garage à la maison, l'accessibilité directe de la voiture au logement, et en combinant collectif, intermédiaires et individuels sur un même îlot, il est en effet possible de fabriquer à des échelles domestiques, des entités diversifiées qui contribuent à créer des urbanités nouvelles et offrent une alternative aux lotissements pavillonnaires périurbains, surconsommateurs de foncier et de réseaux. »



► **Maitres d'ouvrage:** ARC Promotion et Opac 35. ► **Maitres d'œuvre:** Jean et Aline Harari, architectes; Julie Michaud et Franck Lemoine, architectes assistants; atelier de paysages Bruel-Delmar; ID Bati, cabinet Bourgois, LTA, BET. ► **Programme:** 191 logements au total, dont 53 logements collectifs, 62 logements intermédiaires et 55 maisons en accession; et 17 logements collectifs PLUS et 4 maisons en locatif social. ► **Coût:** 1 122 euros le m<sup>2</sup> habitable, travaux VRD compris (opération ARC et 1 414 euros le m<sup>2</sup> habitable (opération Opac).



**NANTES (LOIRE-ATLANTIQUE)**

## Logements collectifs à l'horizontale

(densité : 120 logements/hectare)

Première opération de logements livrée dans la ZAC Bottière-Chénaie, ce tissu très dense de 55 habitations individualisées fait suite à un concours d'idées, lancé par le bailleur social La Nantaise d'habitations. « Il s'agissait de faire émerger des projets expérimentaux et innovants qui conjuguent les qualités d'usage et d'appropriation de la maison individuelle et la densité d'un habitat collectif », explique Patrick Elias, directeur de la construction et du développement.

Le quadrilatère compact alterne 19 bandes de mêmes dimensions (55 m de long par 4,6 m de large), bâties et non bâties. Les premières pour les logements à RDC ou R + 1, les secondes pour les jardins privés, les cours communes ou les passages publics. L'habitat, desservi par des venelles transversales, se développe sur quatre bandes juxtaposées. Par le jeu des transparences et des ambiances différenciées, ce dispositif très réglé permet à chaque logement d'avoir une relation unique aux espaces extérieurs. Le jardin en occupe le centre, protégé de tout vis-à-vis. Les pièces sont carrées, de taille quasi identique (15 m<sup>2</sup>) et non affectées, pour une appropriation totale des occupants. L'une d'elles est indépendante, située de l'autre côté du jardin ou de la terrasse, pour répondre à la diversité des structures familiales ou des modes de vie : accueil d'une personne âgée, bricolage, travail à domicile... « Cette opération n'a pas la prétention d'offrir un habitat modèle, mais elle apporte des réponses qualitatives fortes qui alimentent notre connaissance et pourront faire évoluer notre patrimoine », estime Patrick Elias.



STEPHAN MENORET/VILLE DE NANTES



**FRANÇOIS DELHAY, ARCHITECTE, AGENCE BOSKOP**

« Cet habitat individuel très dense, en nappe, est une substitution à l'habitat collectif. Le tissu conjonctif entre les logements organise les conditions de voisinage, du plus intime au plus urbain. Dans ce dispositif, chaque pièce, de taille identique, prend un caractère spécifique par le choix de son affectation, décidée par l'occupant, ses prolongements, ses vues et son orientation. Pour anticiper la diversité des structures familiales, une pièce supplémentaire à usage variable peut être attribuée à l'un des logements, en fonction des demandes des locataires. »

**1** L'une des venelles traversant l'îlot sur toute sa largeur et distribuant les logements.

**2** Vue aérienne de l'opération (en cours de chantier). Le plan alterne des bandes bâties et non bâties de mêmes dimensions. Les bandes non bâties (jardins, cours communes, passages publics) introduisent plusieurs niveaux de perméabilité, du plus intime au plus collectif.

**3** Façades sur la rue de la Sècherie. Chaque logement se développe sur quatre bandes juxtaposées, afin de multiplier les perceptions, les transparences et les relations aux espaces extérieurs depuis chaque pièce.

**4** L'un des deux passages publics reliant le parc urbain au sud, en cours de réalisation dans la ZAC, au lotissement pavillonnaire au nord.

► **Maître d'ouvrage** : La Nantaise d'habitations. ► **Maître d'œuvre** : Boskop architectes, Philippe Thomas paysagistes ; Runcio, Serba, Isocrate, CGC, BET.  
► **Programme** : 55 logements collectifs sociaux et un parking couvert de 60 places.  
► **Coût** : 1 200 euros HT le m<sup>2</sup> habitable.

SAINT-DENIS (SEINE-SAINT-DENIS)

## Des maisons de ville mitoyennes

(densité : 93 logements/hectare)

A 800 m de Paris (porte de la Chapelle), le programme d'habitat privé livré par le promoteur Philia associe un petit collectif à R + 5 le long d'une impasse et, en retrait, un ensemble de 20 maisons. « En réalisant ce programme de maisons groupées, nous avons ciblé une clientèle de jeunes ménages qui souhaitent habiter à quelques centaines de mètres de Paris, dans de bonnes conditions. Ce modèle d'habitat est encore peu développé à Saint-Denis », explique Monique Fréret, directeur général de Philia. Deux venelles distribuent les 20 maisons. « Ces espaces extérieurs invitent à une forme de collectivité séduisante pour les familles. Les enfants s'y retrouvent en toute sécurité », ajoute Monique Fréret.

Les maisons s'organisent sur une trame serrée, 4,5 m de largeur, mais chacune dispose de deux espaces extérieurs, à l'avant et à l'arrière et, plus rarement, sous la forme d'un patio central. Derrière une enveloppe homogène en brique monolithe de terre cuite hauteur d'étage (Terreal), les maisons bénéficient d'une double, voire d'une triple orientation, et déclinent des plans quasiment tous différents. Seize d'entre elles ont un accès direct au garage (box) et à la cave en sous-sol, et toutes possèdent au moins une terrasse accessible dans les étages. « La commercialisation a été rapide, bien que nous craignions que la densité soit difficile à vendre sur plan. Le travail sur-mesure des architectes, pour optimiser dans chaque maison les volumes et la lumière, a séduit les acquéreurs. »

- **Maître d'ouvrage :** Philia promoteur.
- **Maîtrise d'œuvre :** Tectône architectes.
- **Programme :** 30 logements collectifs et 20 maisons de ville.
- **Coût de construction :** 1 450 euros le m<sup>2</sup> habitable HT.



PHOTOS: SERGE DEMAILLY

**1** Vue depuis l'immeuble de logements collectifs, réalisé le long de l'impasse, sur les 20 maisons de ville construites en retrait.

**2** Conçues sur une trame serrée (4,5 m de largeur), les maisons de ville disposent toutes de deux espaces extérieurs privés – à l'avant et à l'arrière ou au centre (patio) – et de terrasses dans les étages supérieurs.

**3** Entre la venelle et les jardins privés, le filtre de la brique monolithe de terre cuite.



PHOTOS: DR

**PASCAL CHOMBART DE LAUWE ET SABRI BENDIMÉRAD, ARCHITECTES**

« Réaliser des opérations de maisons groupées très denses nécessite de leur associer des prestations de qualités. La densité est une affaire de perception : l'organisation de chaque maison a donc été pensée pour apporter un maximum de confort, d'espace et d'intimité, malgré les dimensions réduites de chaque lot (75 m<sup>2</sup>).

La brique monolithe hauteur d'étage apporte une cohérence et une identité à l'ensemble de l'opération. Les espaces extérieurs s'organisent dans une gradation du domaine public à la sphère privée : impasse, passages sous porches, venelles, jardinets à l'avant de la maison. Ces espaces de transition, facilement appropriables, sont fédérateurs. »