

# l'habitat individuel en ville



2023

adarn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire





# introduction

Les enjeux actuels liés à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers imposent de fixer des limites à l'étalement urbain et à réfléchir sur des modes de gestion de l'espace plus autonomes.

Pour autant, la volonté des ménages de vivre dans une maison individuelle reste forte. Les statistiques de la construction ont confirmé un attachement des Français à la maison individuelle et les chiffres sur le territoire ELLO en attestent : la maison individuelle représente 75 % de la part des logements contre, en toute logique, 25 % pour le logement collectif.

Face à cette équation, le défi est de concilier à la fois les aspirations des citoyens en quête d'intimité et d'espaces extérieurs et les préoccupations environnementales qui visent à réduire l'étalement urbain et donc à favoriser la densification. La recherche de la densité et de formes d'habitats compactes dans la figure de la maison individuelle en ville est une piste d'étude incontournable pour répondre à ces enjeux.

À travers l'analyse et la description d'une dizaine de projets de maisons individuelles situés dans le Grand Ouest, cette étude donne à connaître les conditions de réalisation et les particularités de chaque opération. En effet, c'est bien avec une logique d'opération que le sujet est traité : il ne s'agit pas, dans cette étude, de penser le logement individuel en diffus (même si le sujet mériterait d'être largement traité !) mais de l'aborder dans une logique de «pièce de ville» à l'échelle de l'opération.

Se focaliser sur le Grand Ouest est un choix : on ne peut comparer les chiffres de densité et les coûts entre des logements construits à Montreuil et des logements construits à Saint-Nazaire. Ensuite, cela pourra nous permettre, dans un second temps, d'aller visiter les opérations in situ, car comme chacun sait, une visite de site vaut tous les reportages !

Chaque référence est accompagnée d'un indicateur de densité et apporte les clefs de lecture nécessaires à la compréhension du projet. L'objectif est de fournir à nos partenaires un appui pédagogique et de proposer un panel de références pour acquérir une culture urbaine et des référentiels communs.

# sommaire

## chapitre 1 la maison individuelle en ville : définitions et enjeux

1.1. qu'entend-on par logement individuel ?	8
1.2. quels dispositifs d'aides existants?	9
1.3. la maison individuelle en ville : quels enjeux	10
1.4 parlons densité !	11
1.5 rendre la densité acceptable	12

## chapitre 2 références d'habitats individuels construits en tissu urbain et périurbain

2.1 le hameau de la volière - Nantes - MIMA architectes	16
2.2 le hameau Chapus - Nantes - TACT architectes	18
2.3 la Ripossière - Nantes - TICA architectes	20
2.4 flora Parc - Carquefou - MAGNUM architectes	22
2.5 plume - Saint-Herblain - DLW architectes	24
2.6 l'orée - Couëron - Vendredi architectes	26
2.7 la cité chabossière - Couëron - Vendredi architectes	28
2.8 zac des deux ruisseaux - Thouaré - Berranger&Vincent architectes	30
2.9 Normandie Saumurois - Rennes - Urbanmakers et THE architectes	32
2.10 lotissement tournesol - Rennes - Georges Maillols	34
2.11 le village du Haut-Bois - Saint-Jacques de la Lande - Jean & Michel Harari	36
2.12 le courtill Brécard - Saint-Nazaire - Garo et Boixel architectes	38
2.13 zac de la rogère - La Bernerie-en-Retz - MILLE architectes	40
2.14 quartier de la Grande Fosse - Saint-Georges-de-Montaigu - PDW	42



## chapitre 3

### conclusion et classement thématique des projets

3.1 localisation par secteur	46
3.2 classement thématique	48
3.3 classification par typologie	50
3.4 classification par matrice	51
3.5 ce qu'on en retient et ce qui fait qualité	52



la maison individuelle en  
ville : définition et enjeux

# chapitre 1

## > qu'entend-on par logement individuel ?

Aussi simple qu'elle puisse paraître, la définition de ce qu'est un logement individuel peut revêtir plusieurs dénominations. «Logement intermédiaire», «logement individuel dense», «logement individuel superposé» «semi collectif »... il n'est pas rare de lire ces différentes terminologies qui peuvent prêter à confusion. Avant d'amorcer cette étude et pour cadrer l'ensemble des références que nous souhaitons illustrer, il nous semble important de préciser ces différents termes.

Selon la définition de l'Insee, « *une maison individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :*

- *individuel pur (maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement) ;*
- *individuel groupé (maison individuelle résultant d'une opération de construction comportant plusieurs logements individuels ou un seul logement individuel avec des locaux).*

*Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.*

Les références d'habitat individuel que nous avons choisi d'étudier s'orientent plutôt vers la notion d'habitat individuel groupé tel que le définit le site de l'INSEE. Cet habitat individuel se situe entre l'individuel pur et le collectif. Il propose une alternative au modèle traditionnel du pavillon construit au milieu d'une vaste parcelle et se construit souvent dans une logique d'opération, avec le même binôme de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre.

Cet habitat individuel dense ou encore habitat individuel groupé s'illustre souvent par des maisons mitoyennes possédant chacune un accès individualisé et un espace extérieur propre. Les références que nous avons choisi de montrer possèdent pour

la plupart ces particularités. Cependant, elles se différencient et se distinguent les unes des autres par leurs intégrations urbaines, leurs gestions des stationnements et des espaces publics, leurs qualités spatiales et architecturales.

A travers cette étude, nous avons voulu montrer des nouveaux formats de ce que peut être aujourd'hui le logement individuel au regard des problématiques liées à l'étalement urbain et à la recherche de densité. Il faudra alors penser le logement sur une parcelle peut être plus restreinte mais à proximité des services et équipements, avec des espaces intérieurs plus compacts mais plus économes. En dessinant le logement individuel avec une logique globale d'opération, on pense également aux espaces extérieurs qui s'articulent autour des logements : les espaces publics, la place du végétal, les mobilités piétonnes et cyclables, la place du stationnement automobile... Ce sont toutes ces particularités à prendre en compte dans le dessein du projet, au delà de la maison en tant qu'objet. Les références que nous allons montrer dans cette étude portent pour la plupart une attention à ces critères et permettent de porter un autre regard sur la production de logement individuel aujourd'hui.



*penser le logement individuel avec une logique globale d'opération pour garantir une qualité des espaces extérieurs - 60 logements à Chanteloup-en-Brie Jean & Aline Harari*



## petites définitions



### La maison individuelle isolée

C'est la maison dont, littéralement, «on peut faire le tour» sur 3 voire 4 côtés. Les opérations avec du logement individuel isolé présentent généralement une densité plus faible. Ces logements possèdent des qualités spatiales et thermiques intéressantes, bénéficiant d'orientations multiples.



### La maison avec mitoyenneté

Maison possédant au moins un mur de façade commun avec une autre maison.



### La maison en bande

Maisons individuelles de conception analogue mitoyennes des deux côtés

9

## quels dispositifs d'aides existants ?

### Le prêt conventionné (PC)

Le prêt conventionné est destiné à toute personne qui veut devenir propriétaire de sa résidence principale. Il est accordé sans condition de ressources. Le taux d'intérêt du prêt est plafonné. Il est possible d'obtenir ce prêt auprès des organismes financiers ayant passé une convention avec l'Etat.

### Le bail réel solidaire (BRS)

Le principe du BRS est la dissociation du foncier et du bâti qui permet de baisser le prix des logements : on devient seul propriétaire du logement et on loue le terrain à un Organisme Foncier Solidaire (OFS) pour un loyer faible, en signant un bail réel solidaire, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans.

L'OFS détient uniquement le terrain, on n'achète donc que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 et 40 % d'économie en fonction du secteur géographique

### Le prêt de location-accession (PSLA)

Le PSLA est une solution pour obtenir un bien en accession dite abordable. C'est un prêt conventionné consenti à un opérateur (promoteur privé ou bailleur) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location-accession.

Une location-accession comporte deux phases :

- une phase locative d'une durée minimale de 6 mois pendant laquelle le ménage verse une redevance constituée d'une part locative et d'une part acquisitive ;
- une phase d'accession qui débute lorsque le ménage lève l'option d'achat.

Le PSLA est à l'origine un prêt au bailleur, qui peut être transféré au ménage en cas de levée d'option.

### Le prêt à taux zéro (PTZ)

Le PTZ est un prêt complémentaire sans intérêt destiné aux ménages primo-accédants. Il est distribué sous condition de ressources.



## > la maison individuelle en ville : quels enjeux ?

La maison individuelle est très plébiscitée en France. Elle est corrélée à la fondation d'une famille et à l'accession à la propriété. Ce phénomène est amplifié avec la crise sanitaire (étude confiée à l'institut de sondage Kantar sur les attentes des Français concernant leur logement. Enquête menée auprès de 1 000 personnes entre le 27 février et le 6 mars 2020).

Selon cette étude :

- 74 % des propriétaires choisissent de vivre en maison.
- Les familles sont 73 % à habiter en maison. Ce pourcentage augmente plus le nombre d'enfants est élevé : 61 % des familles ayant un enfant habitent dans une maison et ce chiffre monte à 83 % pour les familles avec trois enfants.

80 % des jeunes de 18-34 ans souhaitent habiter dans une maison dans les prochaines années.

Cependant, ce rêve de la maison individuelle a tendance à se ternir étant donné la conjoncture économique actuelle qui a fait exploser les coûts de construction.

**Nombreux sont les architectes et maîtres d'ouvrage qui nous ont précisé, en parlant des coûts de construction : « attention, ces coûts ne sont pas les coûts actuels ! On a pris presque 30 % depuis 2022 ! »**

Le budget des ménages a, quant à lui, été entamé par la hausse des taux d'intérêt proposés par les banques.

Au-delà de la conjoncture économique actuelle défavorable à l'immobilier neuf, l'avenir de la maison individuelle est également profondément remis en cause par un autre facteur déterminant : la lutte contre le changement climatique. L'objectif du ZAN (Zéro Artificialisation Nette des sols) inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021 fixe comme première étape une division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles sur les dix prochaines années par rapport à la décennie précédente.

Or, de manière générale le logement constitue la première source d'artificialisation des sols puisque 68 % de la consommation d'espaces sont destinés à l'habitat.

L'époque est donc plus à la densification, avec des modèles de logements collectifs qui cherchent à retrouver les caractéristiques de l'individuel (espaces extérieurs, jardins collectifs, logements en duplex...) pour permettre une « densité acceptable ».

**« notre position est assez  
drastique : pour nous le logement  
individuel c'est fini ! »**

Julien Boillaud, directeur du groupe  
Gambetta Nantes

Alors la question se pose : pourquoi et comment continuer de faire du logement individuel en ville ?

Si le modèle type de la maison individuelle isolée, sans mitoyenneté et avec son jardin qui l'entoure, tend à être effectivement abandonné, il n'en reste pas moins que cette typologie d'habitat reste tout de même très demandée et plébiscitée lors d'un achat immobilier. A la question du « pourquoi » viendra rapidement celle du « comment », c'est à dire comment continuer à faire de l'individuel tout en proposant une densité acceptable ?

Les références choisies dans cette études montrent, pour la plupart, des jardins ou espaces extérieurs relativement restreints (c'est à dire aux alentours de 100 m<sup>2</sup> de jardin voire même moins sur certaines opérations) et des opérations de logements individuels couplées à du logement collectif. Cette pratique permet d'une part, de minimiser les coûts de construction et d'autre part, de permettre une certaine densité au sein du projet. Certains projets, comme celui de la caserne Mellinet à Nantes par l'agence TACT, font le choix d'assumer pleinement cette dualité logement individuel / logement collectif en disposant les deux typologies face à face, comme si on recréait un morceau de ville, une rue habitée.



Pour compenser la compacité des jardins individuels, des opérations proposent des espaces publics partagés généreux et qualitatifs, dessinés par un paysagiste. C'est le cas du projet du Haut-Bois à Saint-Jacques de la Lande où les architectes Jean & Aline Harari se sont associés au paysagiste Christophe Delmar pour concevoir des espaces vus comme des poches de respiration au sein d'un projet dense, qui profite à l'ensemble des habitants.

Construire aujourd'hui du logement individuel en ville doit nécessairement s'accompagner d'une vraie ambition de densification, afin de continuer de pouvoir proposer cette typologie d'habitat tout en limitant l'artificialisation des sols. Cette notion de « densité acceptable » varie en fonction du contexte du projet, comme le précise à nouveau Julien Boillaud dans notre entretien : « L'approche doit être macro et non dans la règle générique. Il faut accepter de monter quand le tissu urbain s'y prête ».

Que l'on construise en ZAC dans un tissu périurbain (comme par exemple la référence Plume à Saint-Herblain), ou dans un contexte hyper urbain (exemple : l'opération Owen à Nantes) ou encore que l'on fasse de la « couture urbaine » en dent creuse (comme par exemple la référence à Montaigu des architectes PADW), le référentiel de densité ne sera pas le même, les contraintes non plus. Néanmoins des objectifs de densités résidentielles peuvent donner un aperçu d'une échelle de densité et peuvent servir de référentiels par opération.

## > parlons densité !

### La densité résidentielle : un des multiples indicateurs de densité

Pour parler de densité, il est important de savoir à quel indicateur de densité on se réfère : cela peut être un nombre d'habitants à l'hectare, une nombre de logements, une surface bâtie...

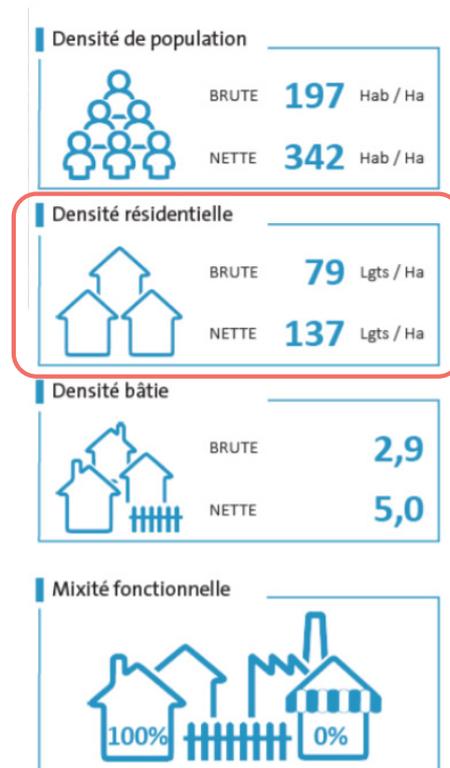
Pour cette étude, portant sur le logement et les formes d'habitats, nous choisirons de parler de « densité résidentielle ».

La densité résidentielle brute : les densités de logements par hectare sont exprimées en densité brute, c'est-à-dire incluant les surfaces bâties, les surface de parcelles non bâties, les espaces publics et les équipements.

A l'échelle de l'agglomération de Saint-Nazaire, le PLH et le PADD fixent des objectifs de densités résidentielles brutes minimum de :

**40 lgts/ ha** pour le renouvellement urbain et pour l'extension dans le cas de Saint-Nazaire

**20 lgts/ha** pour l'extension pour les autres communes de l'agglomération



Source AGURAM

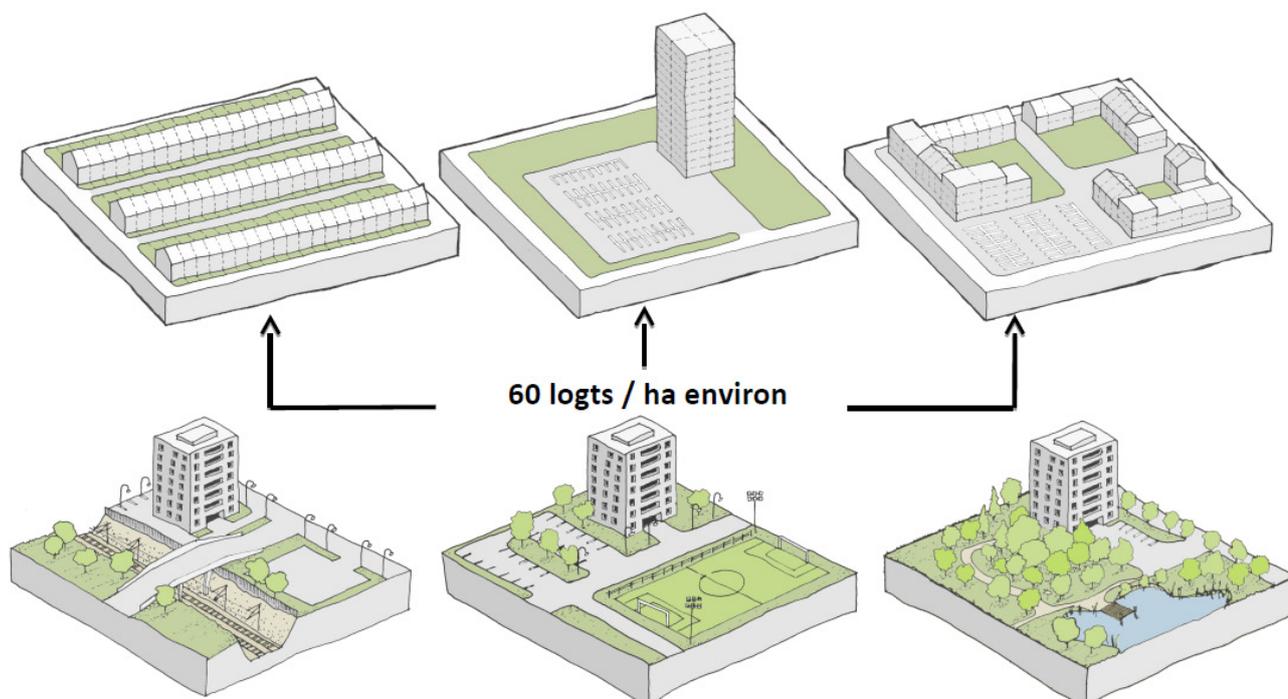
## > rendre la densité acceptable

La baisse du nombre moyen de personnes par ménage et l'aspiration des Français pour le logement individuel combiné aux enjeux environnementaux rend l'équation compliquée. Pour combattre l'étalement urbain, préserver les espaces naturels et limiter le ruissellement des eaux pluviales, il est grand temps de repenser les objectifs de densité. Pour beaucoup, ce terme revêt toujours une symbolique négative, renvoyant l'image des barres d'immeubles des années 60 ou des pavillons identiques accolés les uns aux autres. Cependant, derrière les chiffres de la densité se cachent différentes possibilités de formes urbaines : du collectif en hauteur, au semi-collectif avec maisons individuelles jusqu'au tout individuel, les combinaisons sont multiples.

Le défi des concepteurs ? Rendre la densité acceptable ! Comment ? Par un jeu fin de «modelage» de l'opération d'ensemble et une prise en compte du contexte existant (contexte bâti et contexte paysager).

La densité sera alors plus ou moins bien perçue selon l'équilibre entre les différents indicateurs :

- la densité de population
- la densité résidentielle
- les différentes formes urbaines au sein de l'opération
- la proportion et qualité des espaces publics dans l'opération
- la desserte des logements
- l'intégration de l'opération au sein d'un tissu bâti existant



Mais une perception différente de la densité en fonction du contexte dans lequel elle s'inscrit.



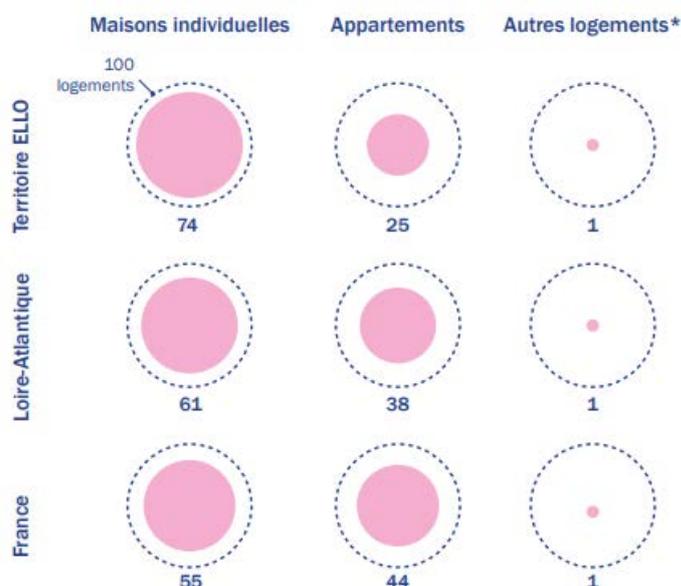
# > et nous, où en est-on ? état des lieux et évolution de la part de production du logement individuel sur le territoire ELLO

## la maison individuelle : une typologie très présente sur le territoire

La maison individuelle est très présente sur le territoire ELLO. Principalement constitué de petites communes organisées autour d'un centre-bourg, la figure de la maison individuelle est souvent celle que l'on retrouve majoritairement. Les logements collectifs, souvent de faible hauteur, se glissent plus ponctuellement dans le tissu urbain.

Ainsi, on observe que la maison individuelle représente 75 % du parc existant contre 25 % pour le logement collectif, à l'échelle du territoire ELLO. Lorsqu'on regarde plus précisément par EPCI, ces chiffres sont variables d'un EPCI à l'autre. À Pont-Château Saint-Gildas-des-Bois, la maison individuelle représente 92 % du parc tandis qu'à Saint-Nazaire Agglomération, le chiffre descend à 54 %. Ces écarts s'expliquent notamment par la différence de morphologie du tissu urbain, plus dense à Saint-Nazaire et le long de la façade littorale (La Baule, Pornichet), tandis que le pays de Pont-Château se compose de communes plus rurales, au tissu plus lâche.

type de logement territoire ELLO / Loire-Atlantique/France



\*Autres logements : chambres d'hôtel occupées à long terme, habitat précaire, etc.

source : Insee - Recensement 2018

type de logement : zoom sur le territoire ELLO

EPCI	Appartements	Maisons	Ensemble
Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	8%	92%	100%
Arc Sud Bretagne	12%	88%	100%
Pornic Agglo Pays de Retz	10%	90%	100%
Estuaire et Sillon	9%	91%	100%
Redon Agglomération	10%	90%	100%
Sud-Estuaire	19%	81%	100%
Cap Atlantique	33%	67%	100%
Saint-Nazaire agglomération	46%	54%	100%
<b>ELLO</b>	<b>25%</b>	<b>75%</b>	<b>100%</b>

## évolution de la production du logement individuel : un chiffre relativement constant sur le territoire à regarder au cas

Qu'en est-il de l'évolution de la construction d'individuel neuf ? Est-on dans une logique de décroissance au profit d'un habitat collectif plus dense ou au contraire, est-on dans la poursuite de ce modèle d'habitat ?

Depuis 2015, la tendance est à un nombre relativement constant dans la production de logement individuel sur le territoire ELLO : on oscille aux alentours de 65 % de la production totale. Ce chiffre indique tout de même, au regard des chiffres du parc existant (cf. paragraphe ci-dessous), une diminution de la production du logement individuel pour privilégier la construction de logements collectifs même si cette typologie minoritaire (36 % de construction de logements collectifs contre 64 % de maisons individuelles en 2020 à l'échelle du territoire ELLO).

Si on doit regarder ces chiffres un peu plus précisément à l'échelle des EPCI, on constate de nouveau des écarts entre les différents groupements de communes : sur Saint-Nazaire agglomération, il apparaît nettement une tendance à la baisse de la construction d'individuel (49 % en 2015 contre 33 % en 2020) tandis que si on prend Redon Agglomération, sur les 3 dernières années, 440 maisons ont été construites contre... 0 logement collectif ! Sur les plus petites communes, les tendances sont toutefois à nuancer car les chiffres de la construction de collectifs, plus restreints que sur les grandes communes, créent des écarts assez importants dès lors qu'une opération voit le jour.

### Constructions neuves par type : collectif ou individuel

Source : Sit@del

EPCI	2018			2019			2020		
	coll.	ind.	total	coll.	ind.	total	coll.	ind.	total
Pontchâteau Saint-Gildas-des-Bois	23%	77%	100%	16%	84%	100%	42%	58%	100%
Arc Sud Bretagne	1%	99%	100%	6%	94%	100%	31%	69%	100%
Pornic Agglo Pays de Retz	20%	80%	100%	14%	86%	100%	13%	87%	100%
Estuaire et Sillon	18%	82%	100%	13%	87%	100%	5%	95%	100%
Redon Agglomération	0%	100%	100%	0%	100%	100%	0%	100%	100%
Sud-Estuaire	10%	90%	100%	40%	60%	100%	30%	70%	100%
Cap Atlantique	31%	69%	100%	35%	65%	100%	22%	78%	100%
Saint-Nazaire agglomération	60%	40%	100%	67%	33%	100%	67%	33%	100%
<b>ELLO</b>	<b>32%</b>	<b>68%</b>	<b>100%</b>	<b>37%</b>	<b>63%</b>	<b>100%</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>	<b>100%</b>

références d'habitats  
individuels construits en tissu  
urbain et périurbain

# chapitre 2

# Le hameau de la Volière - Rezé(44)

Un lotissement confié à 3 architectes

## échelle opération



photo MIMA

opération non mixte

modalité de réalisation :  
aménageur -  
lotisseur

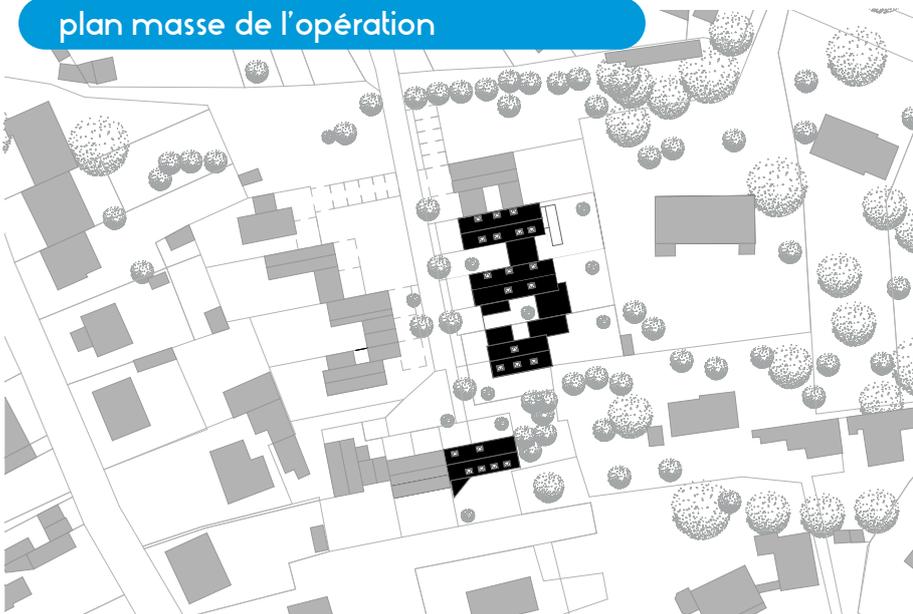
densité :  
37 lgt / ha



## caractéristiques du projet d'aménagement

- un **urbaniste conseil nommé par l'aménageur** pour imaginer le plan masse urbain du lotissement
- **le recours à 3 architectes pour se répartir la maîtrise d'oeuvre des maisons individuelles** projetées sur site
- des **invariants formels posés par l'urbaniste** : la volumétrie en **longère** des maisons individuelles, des **combles aménagés peu hauts** et **pas d'ombre portée** au sein du lotissement
- un **accompagnement individuel de chaque client** dans la démarche pour concevoir leur projet, avec un esprit de conception globale. **Chaque maison est unique** mais **imaginée les unes avec les autres**

## plan masse de l'opération



### maîtrise d'ouvrage aménagement du lotissement

*bâti aménagement*

### maîtrise d'oeuvre urbaine

MASTERPLAN

### maîtrise d'oeuvre architecturale

Atelier MIMA - CLAAS - KOÏ Architecture

### surface globale de l'opération

7 277 m<sup>2</sup>

### nombre total de logements

18 dont 11 maisons

- 5 collectifs intermédiaires sociaux
- 2 logements individuels groupés abordables
- 11 logements individuels en lots libres

### type d'acquisition

accession libre

### ce qu'on en retient !

Un urbaniste conseil dessine le plan masse du lotissement et garantit la cohérence des projets de logement entre eux en posant des invariants formels

L'aménageur fait appel à un groupement de 3 architectes. Chaque agence dessine 4 à 5 maisons, chaque maison est unique mais imaginée en lien avec les autres maisons

Il y a un client par maison, qui travaille en collaboration avec l'architecte qu'il a choisi

## échelle logement - zoom sur le projet de l'agence MIMA



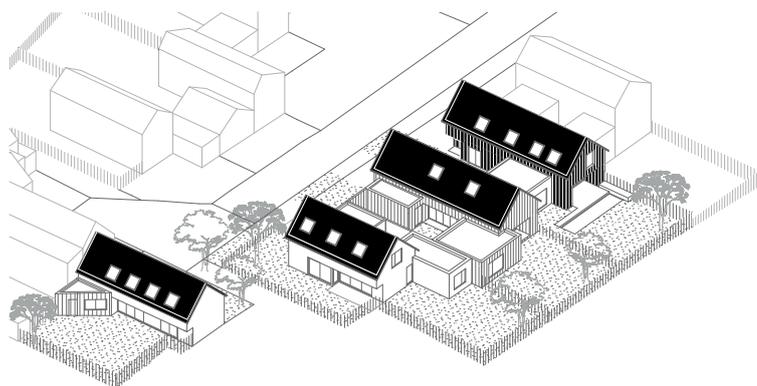
photo MIMA

un volumétrie en longère - une hauteur faible à comble R+1 pour chaque logement



photo MIMA

un apport de lumière naturelle optimal



Axonométrie du projet MIMA - des maisons pour la plupart mitoyennes qui entretiennent des rapports d'intimité qualitatifs

### maîtrise d'ouvrage maison individuelle

client privé

### surface des parcelles

env. 400 m<sup>2</sup> par parcelle

### surface des logements

variable en fonction des projets

### coût travaux au m<sup>2</sup>

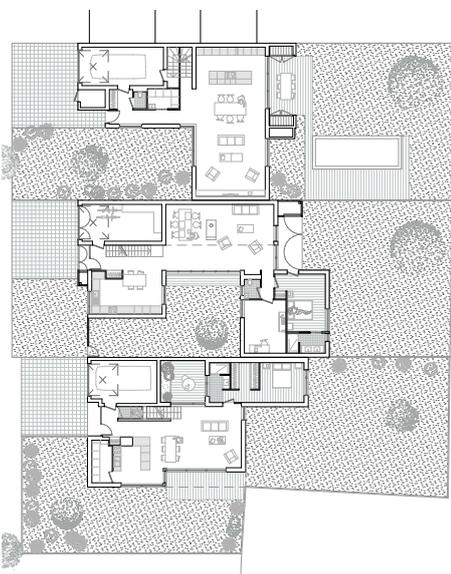
2 000 €/m<sup>2</sup> HT

### coût de sortie par opération

en fonction de la surface de la maison :  
entre 200 000 € et 320 000 € - mais  
chiffre à prendre avec précaution car  
beaucoup de clients se sont réservés des  
travaux (se référer au coût travaux/m<sup>2</sup>)

### livraison

2023



Plan du RdC projet MIMA - un travail sur le seuil pour chaque logement

## caractéristiques des logements

### Le défi du projet : faire de l'individuel sur mesure à coût raisonnable dans une opération d'ensemble

- L'architecte a travaillé de manière à ce que chaque plan soit unique, en prenant en compte l'impératif volumétrique, à savoir la typologie «en longère» proposée par l'urbaniste et la faible hauteur de chaque logement (comble à R+1).
- Un travail minutieux a été réalisé sur la gestion de l'intimité au sein d'un tissu individuel groupé : les maisons sont mitoyennes mais chacune bénéficie d'un patio ou d'un espace extérieur mis à distance de ses voisins grâce à des dispositifs spatiaux (jeu de «coulisse» entre les plans, mitoyenneté, espace de rangement tampon...)
- L'architecte a travaillé sur les volumes intérieurs (double hauteur sur certains espaces) et la qualité des matériaux tout en visant des économies parallèles sur les gros postes de dépenses habituels (cuisines et salle de bain)

## Le hameau Chapus, caserne Mellinet - Nantes (44) la qualité du détail et un rapport à la rue soigné

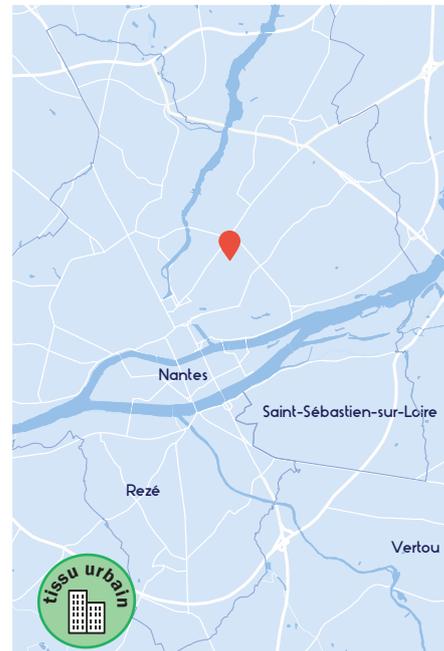
### échelle opération



opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 110 lgt / ha



### caractéristiques du projet

- une fiche de lot sur 2 lots en vis à vis qui a conduit les architectes à **travailler le projet comme la construction d'une rue** avec un **rapport de frontalité entre le logement collectif et l'individuel**

- **entremêler la notion de collectif et d'individuel** : répondre aux attentes résidentielles actuelles, qui croisent **urbanité et qualité de voisinage**

- un travail fort et fin sur les **RdC** du collectif et de l'individuel : le **même matériau** est employé, les seuils sont travaillés comme des **seuils de maisonnette sur cours**

- une attention portée sur **tous les détails du projet**, ce qui fait sa qualité globale : détail de **clôtures**, des **appentis**, des **murets** de frontage, des **portillons** d'entrée, de l'**intégration des boîtes aux lettres**...

### maîtrise d'ouvrage

GHT coopératives

### urbaniste de la ZAC

TGTFP et Atelier Georges

### maîtrise d'oeuvre architecturale

Tact architectes

### surface de la parcelle de l'opération

4 600 m<sup>2</sup>

### nombre total de logements

51 dont 15 maisons

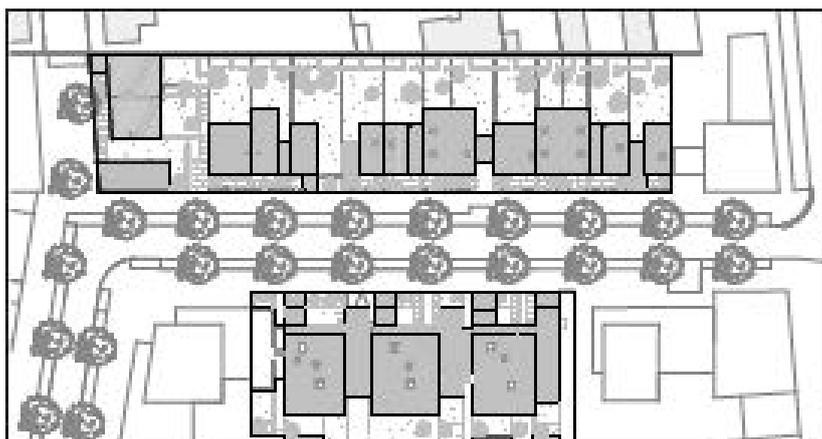
- 36 logements collectifs

- 15 maisons individuelles

### type d'acquisition

accession abordable

### plan masse de l'opération



### ce qu'on en retient !

La réflexion est portée à l'échelle urbaine avec la construction d'une nouvelle rue de part et d'autre du projet

Le traitement des RdC est soigné entre le logement individuel et le logement collectif et garantit la cohérence architecturale du projet

L'attention est finement portée sur la qualité des détails : le traitement des clôtures, des espaces extérieurs, des murets...

## échelle logement



crédit photo : Cyrille Lallement

Proposer un individuel dense en gageant sur la qualité spatiale du logement (proportion des ouvertures, double hauteur, matériaux...), de ses espaces extérieurs, de son rapport à la rue et l'attention portée aux détails de réalisation



crédit photo : TACT

Chaque logement bénéficie d'une courette et d'un appenti qui marquent le seuil d'entrée

Une recherche de qualité spatiale essentielle au projet :

- **Des fenêtres de grande dimension** (2m40 sous linteaux / 50 cm d'allège pleine avec garde-corps)
- **Double hauteur dans les séjours** grâce à la toiture monopente
- **2m60** de hauteur sous plafond
- Absence de volet roulant PVC
- Dessin soigné des **garde-corps**, des **portillons** et des **espaces extérieurs**
- Un espace prévu dans les jardins pour stocker les déchets verts

**surface des jardins**  
entre 60 et 120 m<sup>2</sup> + courette  
d'une dizaine de mètres carrés

**surface des logements**  
environ 60 m<sup>2</sup>

**surface construite**  
3 670 m<sup>2</sup> SHAB

**coût travaux au m<sup>2</sup>**  
1 900 €/m<sup>2</sup> SHAB (coût travaux de  
l'opération - collectif inclus)

**coût total opération**  
4 670 000 € HT

**coût de sortie par opération**  
entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup> SHAB

**livraison**  
2021

## Plan de RdC



# La ripossière les champs libres - Nantes (44)

les habitants au cœur du projet

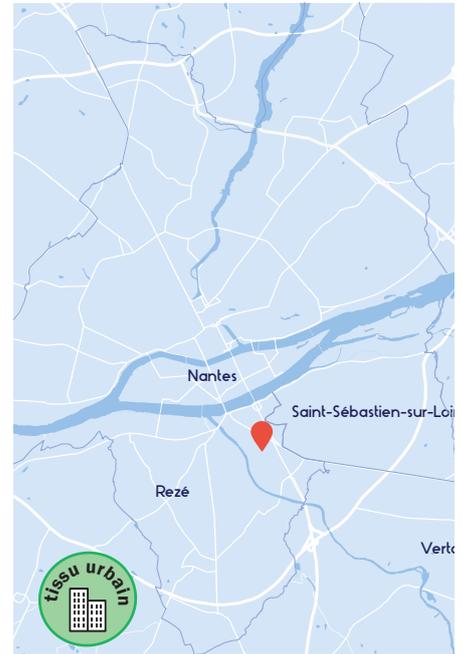
opération mixte

modalité de réalisation :  
démarche participative

densité :  
47 lgt / ha



photo :Emilie Gravouille



## caractéristiques du projet

- un **projet conçu avec les habitants**, avec un AMO facilitateur / intelligence collective. Une **co-conception en phase APS** avec les futurs habitants
- un **système constructif innovant et biosourcé** (bois/paille). Système constructif proposé aux habitants au vote et décision par consentement
- une **cohérence des formes urbaines** au sein du projet dans un tissu faubourien existant
- le **respect du patrimoine végétal** et de l'environnement existant

## maîtrise d'ouvrage

GHT et Atlantique Habitation

## AMO facilitateur / intelligence collective

Wigmam

## maîtrise d'oeuvre architecturale

TICA architectes - Campo (paysage)

## surface globale de l'opération

4 230 m<sup>2</sup>

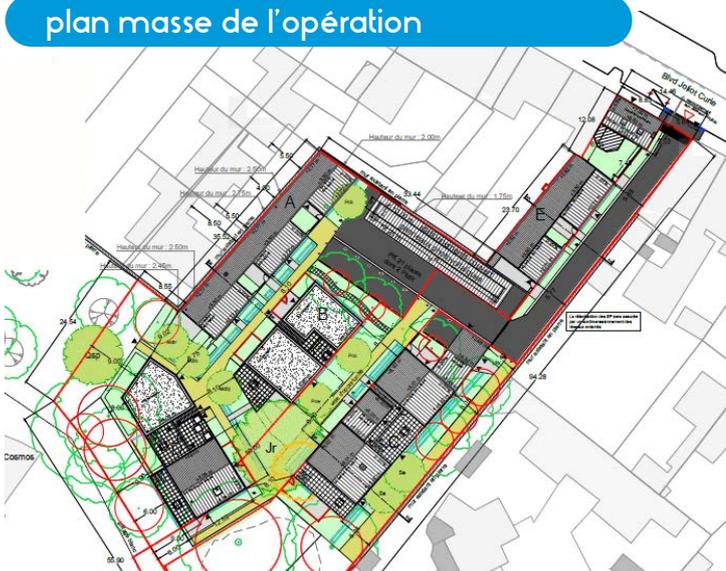
## nombre total de logements

- 19 dont 6 maisons
- 5 maisons individuelles
- 14 logements intermédiaires
- 1 maison existante rénovée

## type d'acquisition

accession libre

## plan masse de l'opération



## ce qu'on en retient !

Le projet est pensé en co-conception avec les habitants et mêle de l'individuel et du petit collectif. Des espaces sont mis en commun et des végétaux nourriciers sont plantés

Un système constructif innovant et biosourcé - proposé au vote des habitants

Un projet inscrit dans un cœur d'îlot arboré et mis à distance de la rue principale, qui offre à ses habitants une «impression d'être en vacances» au sein d'un village



des espaces partagés généreux au sein du projet pour une perception moindre de la densité

photo :Emilie Gravouelle

une variété des typologies avec un souci de préservation du cadre paysager existant



Axonométrie de l'opération

- Ce projet s'inscrit dans une dynamique de soutien au **développement de l'habitat participatif** par la métropole de Nantes.
- La proposition a eu pour objectif de **mettre au coeur du processus architectural de conception tous les futurs habitants** en accompagnant l'émergence du projet grâce à **une série d'ateliers** animés par le cabinet Wigwam. Les habitants ont pu chacun travailler avec l'architecte pour aménager leur logement selon leurs souhaits.
- Cette démarche a donné lieu à des **configurations très variées** qui illustrent la **richesse des modes d'habiter** et pose la question du « sur mesure » dans la production actuelle du logement.

#### surface des parcelles

env. 100 m<sup>2</sup>

#### surface des logements

T2 : 50-60 m<sup>2</sup> / T3 : 70 m<sup>2</sup> / T4 : 80 m<sup>2</sup>

surface des espaces extérieurs privés :  
env. 15 m<sup>2</sup>

#### surface construite

1 433 m<sup>2</sup> SHAB dont 81 m<sup>2</sup> communs

#### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 850 €/m<sup>2</sup> SHAB

#### coût de sortie par opération

entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup> SHAB

#### livraison

2021



Plan de RDC de l'opération - zoom sur le logement individuel

# Flora Parc - Carquefou (44)

Composer un esprit de village avec le paysage existant

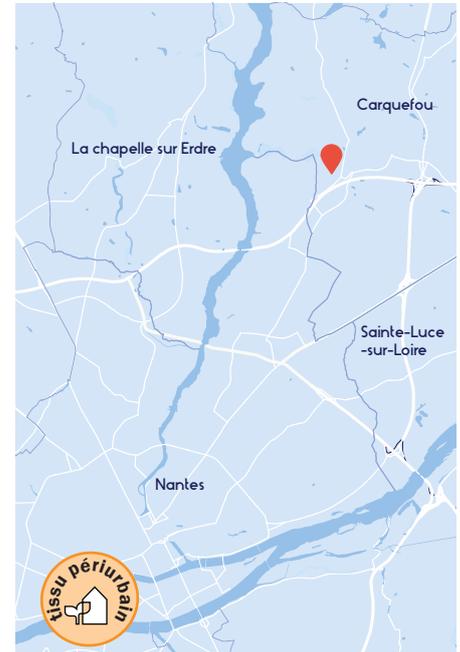
## échelle opération



opération non mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 42 lgt / ha



## caractéristiques du projet

- un projet conçu comme un **petit village**, organisé autour de **sentés piétonnes**, et d'un espace plus aéré formant **une placette**, à la croisée des parcours piétons et véhicules. **Une gestion du stationnement confinée aux entrées des îlots** pour éviter la circulation de véhicules sur site
- en amont : un **cahier de prescriptions urbaines et paysagères** proposées par des architectes et des paysagistes
- une **adaptation au contexte paysager** qui a dicté l'implantation du projet : les parcelles et les maisons s'insèrent au cœur des **trames de haie bocagère constituées de chênes têtards** remarquables, les **arbres sont préservés au maximum**
- un contexte paysager qui a guidé les architectes à choisir **l'ardoise comme revêtement toits et façades** : une résistance à l'humidité, un écoulement des eaux optimisé

## plan masse de l'opération



### maîtrise d'ouvrage

Groupe CISN

### urbaniste de la ZAC

In Situ et Zéphyr (paysage)

### maîtrise d'oeuvre architecturale

MAGNUM architectes - Alice Broilliard (paysage)

### surface globale de l'opération

4 103 m<sup>2</sup>

### nombre total de logements

17 dont 12 maisons

- 5 logements collectifs intermédiaires (typologie de T3 de 65 m<sup>2</sup> - logements superposés)

- 12 maisons individuelles (T4 de 90 à 95 m<sup>2</sup>)

- 34 places de stationnement en aérien

### type d'acquisition

accession libre

## ce qu'on en retient !

Une adaptation forte au contexte paysager qui a dicté l'implantation du projet (conservation de la trame arborée) ainsi que le matériau principal du revêtement de façade (ardoise)

Des poches de stationnements confinées aux entrées d'îlot pour éviter la circulation de véhicules sur le site

Les dessins des cheminements piétons et des espaces publics dans le projet sont soignés

## échelle logement



crédit photo : François Dantart

Une variété de formes pour créer un «esprit de village» au coeur d'une végétation conservée



crédit photo : François Dantart

des sentes piétonnes qui desservent chaque logement, la voiture mise à distance du domicile



Axonométrie de l'opération

- Le projet se dessine avec un format panaché de la maison individuelle, entre des **volumétries rappelant la longère** (grands volumes) et des **formats accolés en RDC / R+1**. La fiche de lot prévoyait de petites parcelles.
- Les architectes ont imaginé un **système de cellier de rangement en extérieur** (bricolage, local vélo) pour chaque maison disposé «**sur le chemin de la maison**» entre la place de stationnement et le domicile

### surface des parcelles

env. 150 m<sup>2</sup> par parcelle

### surface des logements

maisons : T4 entre 90 et 95 m<sup>2</sup>

jardins : dépend des parcelles, environ 60 m<sup>2</sup>

### surface construite

1 420 m<sup>2</sup> SHAB - 1 475 SP

### coût travaux au m<sup>2</sup>

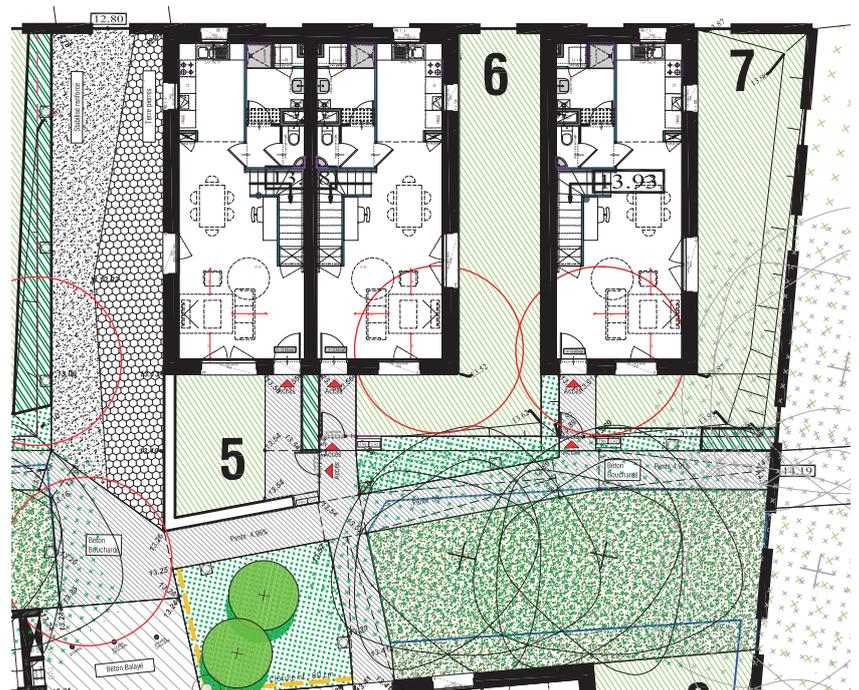
1 500 €/m<sup>2</sup> SHAB

### coût de sortie par opération

en fonction de la surface de la maison :  
entre 200 000 et 220 000 €  
(entre 2 200 et 2 300 €/m<sup>2</sup>)

### livraison

2021



Plan de RDC de l'opération - des logements à R+1 avec espace extérieur, desservi par des sentes piétonnes

# PLUME- Saint-Herblain (44)

construire le long d'un ruban paysager

## échelle opération

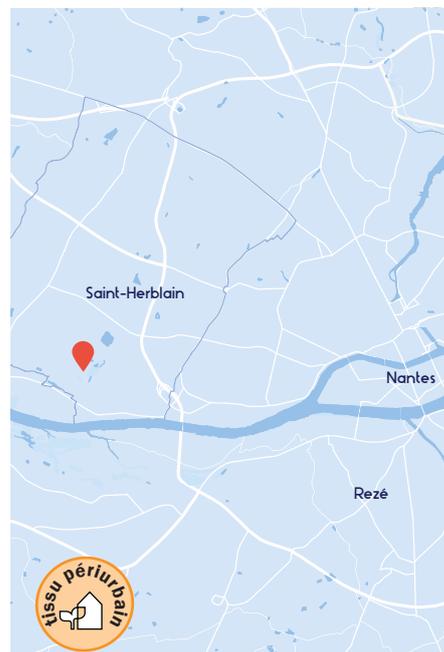


crédit photo : Stéphane Charmeau

opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 51 lgt / ha



### caractéristiques du projet

- un projet en limite de ZAC, qui constitue une **lisière** : volonté de créer une limite poreuse, avec un projet en **lanières transversales**

- un projet qui s'articule autour d'un **ruban piéton végétal** : **les logements individuels sont desservis via cet axe paysager qui crée un paysage domestique avec une multiplicité de parcours**

- une **intégration discrète des stationnements** grâce à la **topographie** du site : ils sont incorporés au RDC des logements collectifs et ne sont pas visibles depuis la desserte piétonne (cf. coupe). **Les stationnements sont séparés des maisons individuelles**, cela crée un **espace tampon** entre sa voiture et son logement, un contact avec l'extérieur

### vue aérienne de l'opération



crédit photo : Stéphane Charmeau

### maîtrise d'ouvrage

Gambetta

### urbaniste de la ZAC

Jacques Boucheton architecte

### maîtrise d'oeuvre architecturale

DLW et PO architecte

Paysagiste : BAP

### surface globale de l'opération

environ 13 250 m<sup>2</sup>

### nombre total de logements

68 logement :

- 28 maisons individuelles

- 40 logements intermédiaires

### type d'acquisition

accession libre et accession aidée

### ce qu'on en retient !

L'axe piéton paysager central joue le rôle de colonne vertébrale du projet. Les enfants peuvent jouer dehors, il n'y a pas de véhicules qui traversent

Le projet est très horizontal et ne dépasse pas le R+2

L'approche du site est presque géologique : le bâti est très ancré au sol dans un jardin commun, l'expression des façades est «terreuse»

## échelle logement

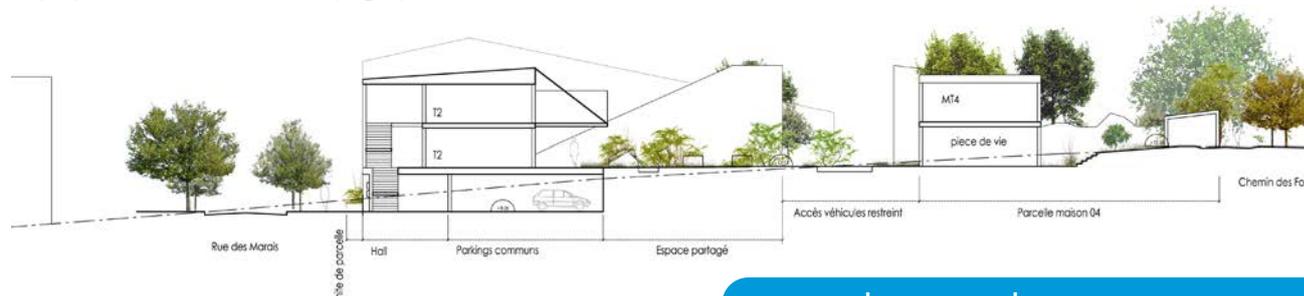


les maisons individuelles possèdent toutes un jardin orienté sud et sont desservies au nord par l'axe paysager, véritable colonne vertébrale du projet



- Les logements suivent la forme du terrain sillonné par les parcours. Chaque espace privé est **mis à distance** notamment grâce à l'**individualisation des accès** grâce à des **passerelles** ou des **escaliers privés**.

- **L'expression des bâtiments est «terreuse»** : les volumes habités sont réalisés en brique alvéolaire et enduits par une **couleur sable** tandis que les espaces non chauffés se parent d'un **revêtement en briques ajourées**. Le projet est ancré dans la topographie du site.



## coupe transversale

### surface des parcelles

environ 250 m<sup>2</sup>

### surface des logements

T3 : 75 m<sup>2</sup>

T3 : 87 m<sup>2</sup>

jardins : entre 100 et 180 m<sup>2</sup>

### surface construite

4 975 m<sup>2</sup> SDP

### coût travaux au m<sup>2</sup>

6 100 000 € HT

### coût de sortie par opération

environ 1 200 €/m<sup>2</sup>

### livraison

2018

échelle opération - îlot nord



crédit photo : François Dantart

opération non mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 41 lgt / ha



caractéristiques du projet

- convoquer **l'imaginaire des vacances à la campagne** grâce aux **formes et matériaux** s'inspirant de la **cabane dans les bois**
- une implantation en **plot** qui favorise de multiples ensoleillements (est / ouest / sud)
- une **offre diversifiée** grâce à une **mixité programmatique** allant du T3 au T5 pour les maisons
- **un plan de maison évolutif** avec la possibilité de transformer la **double hauteur en pièce en plus**
- des parcelles et des **jardins généreux**

maîtrise d'ouvrage

Atlantique Habitation - MFLA-GHT

urbaniste de la ZAC

Atelier UP

maîtrise d'oeuvre architecturale

Vendredi architectes - de long en large (paysage)

surface globale de l'opération

2 200 m<sup>2</sup> îlot nord - 3 440 m<sup>2</sup> îlot sud soit 5 640 m<sup>2</sup> au total

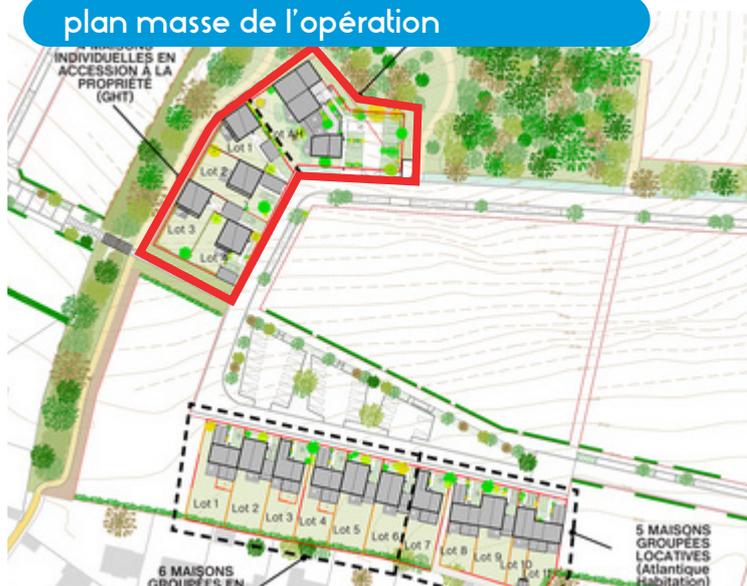
nombre total de logements

- 23 dont 15 maisons
- 10 maisons en accession à la propriété
- 5 maisons locatives
- 8 appartements locatifs

type d'acquisition

accession abordable

plan masse de l'opération



ce qu'on en retient !

C'est le même binôme MOA/MCE sur deux parcelles non contiguës : deux projets très différents en fonction des contextes (lisière de bois et tissu plus urbain)

L'implantation est pensée en plot pour favoriser l'ensoleillement

Les surfaces de parcelles sont généreuses avec de grands jardins pour une intimité préservée

Le plan est évolutif : il est possible de faire une pièce en plus dans les logements grâce aux doubles hauteurs.

## échelle logement - zoom sur les logements îlot nord



Un salon à 2 orientations avec double hauteur - transformable en «pièce en plus»



des espaces de circulation aménageables et lumineux

crédit photo : François Dantart

crédit photo : François Dantart



crédit photo : François Dantart

### surface des parcelles

entre 270 et 335 m<sup>2</sup>

### surface des logements et jardins

logement : 84 m<sup>2</sup> / jardin : entre 130 et 200 m<sup>2</sup>

### surface construite

1 740 m<sup>2</sup> SHAB

### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 494 €/m<sup>2</sup>

### coût de sortie par opération

entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup> SHAB

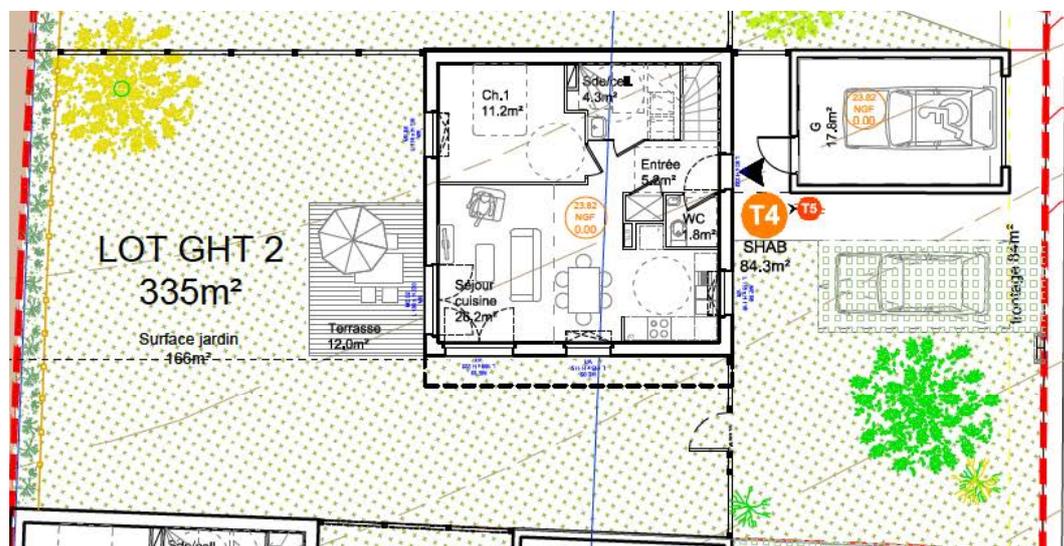
### date de livraison

2021

- La double hauteur du salon et l'ajout d'une fenêtre permet d'anticiper la création d'une **pièce en plus**

- La circulation à l'étage est assez large pour pouvoir aménager un **vrai espace secondaire** (bureau, salle de jeux) **éclairé naturellement**

- Les logements bénéficient d'une **triple orientation**, chaque **pièce de vie** a un apport de **lumière naturelle**



## échelle opération - îlot sud



crédit photo : François Dantart

opération non mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 41 lgt / ha



### caractéristiques du projet

- **contexte plus urbain** : projet situé au contact d'un équipement pavillonnaire des années 90
- une **implantation en mitoyenneté** qui s'inscrit dans le tissu existant, un **jeu de redents et de ressauts** des volumes qui **rythme la rue**.
- des façades dessinées en « clin d'œil » à une des **cités ouvrières** construites à Couëron : utilisation de la **brique en façade**, utilisation de la **tuile, enduits clairs**, détails en **terre-cuite...**
- Une volumétrie qui rappelle la « **petite maison de ville** » en référence aux cités ouvrières et cité Castors de la ville
- Un travail sur la notion de **seuil** et de mise à distance à la rue avec l'intégration d'un **frontage** d'une quarantaine de mètre carré en plan

### maîtrise d'ouvrage

Atlantique Habitation - MFLA-GHT

### urbaniste de la ZAC

Atelier UP

### maîtrise d'oeuvre architecturale

Vendredi architectes - de long en large (paysage)

### surface globale de l'opération

2 200 m<sup>2</sup> îlot nord - 3 440 m<sup>2</sup> îlot sud soit 5 640 m<sup>2</sup> au total

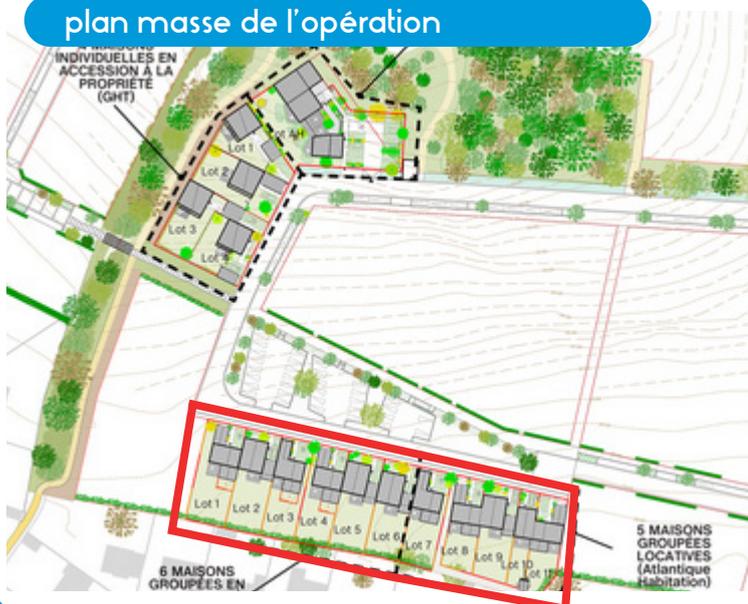
### nombre total de logements

- 23 dont 15 maisons
- 10 maisons en accession à la propriété
- 5 maisons locatives
- 8 appartements locatifs

### type d'acquisition

accession abordable

## plan masse de l'opération



### ce qu'on en retient !

Le dessin des volumétries calque celui des maisons de ville pour une meilleure intégration au contexte

Le dialogue est tissé entre une architecture contemporaine et l'histoire ouvrière de la ville de Couëron grâce au dessin des façades et à la reprise de matériaux iconiques (tuile et brique)

L'intégration d'un frontage devant chaque maison permet une mise à distance avec la rue

## échelle logement - zoom sur les logements îlot sud



Les pièces de vie principales possèdent des ouvertures généreuses et de belles hauteurs sous plafond

crédit photo : François Dantart

crédit photo : François Dantart

La plupart des salons bénéficient d'une double orientation et donnent sur des terrasses privées dont l'intimité est gérée par le jeu de volumétrie



crédit photo : François Dantart

### surface des parcelles

environ 300 m<sup>2</sup>

### surface des logements et jardins

logement : 84 m<sup>2</sup> / jardin : entre 150 et 200 m<sup>2</sup> - frontage : 40 m<sup>2</sup>

### surface construite

1 740 m<sup>2</sup> SHAB

### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 494 €/ m<sup>2</sup>

### coût de sortie par opération

entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup> SHAB

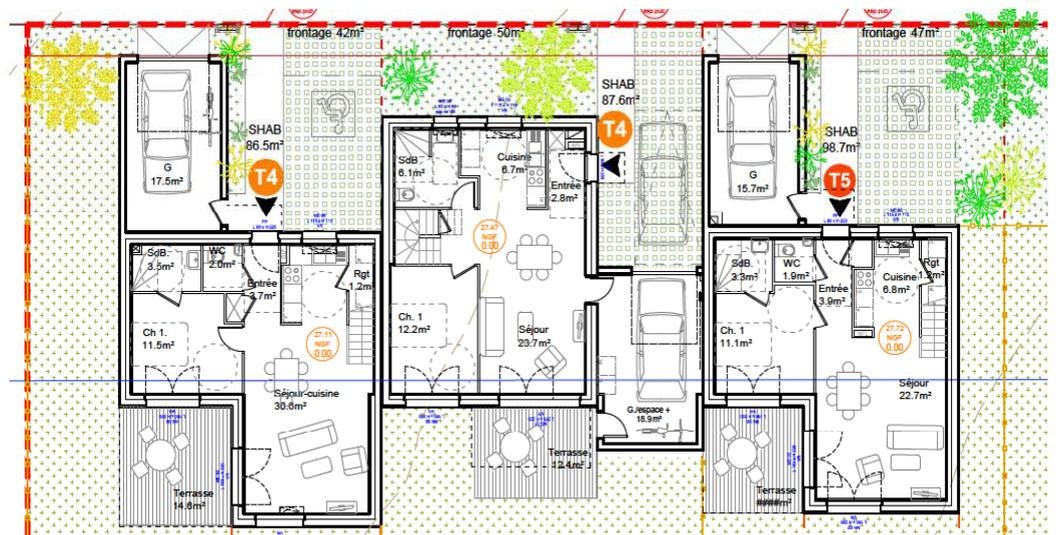
### date de livraison

2021

- Un **jeu de redents** dans la volumétrie qui permet un travail fin sur les seuils et un rapport à la rue plus paysager

- Une **volumétrie compacte** en petite maison de ville qui permet une gestion de l'intimité. Un travail fin sur l'apport de lumière naturelle généreux dans les pièces principales

- Des **orientations multiples** qui offrent des points de vue variés sur l'extérieur et des variations lumineuses



extrait de 3 plans de RDC illustrant le jeu de volumétrie et le rapport à la rue

# ZAC DES DEUX RUISSEaux - Thouaré-sur-Loire (44)

un jardin et une place piétonne au centre du projet

opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 79 lgt / ha

## échelle opération



crédit photo : François Dantart



## caractéristiques du projet

- un **espace paysager et perméable qui dessert les logements** au cœur du projet et crée une **centralité piétonne** avec des espaces dédiés au **potager**, vecteurs de lien social
- **forte densité** : mixe logements individuels et collectifs sur la même opération
- **gestion des stationnements à RDC** des logements avec effet de «**maison superposées**». Un bardage poreux au niveau du stationnement pour éviter l'effet de socle
- travail sur les **clôtures et les bardages** pour cohérence d'ensemble

## maîtrise d'ouvrage

GHT - Opération Roy-Home

## urbaniste de la ZAC

Forma 6

## maîtrise d'oeuvre architecturale

Berranger Vincent architecte

## surface globale de l'opération

3 640 m<sup>2</sup>

## nombre total de logements

- 11 maisons individuelles
- 18 logements collectifs

## type d'acquisition

accession abordable

## plan masse de l'opération



## ce qu'on en retient !

Un espace central jardiné entièrement piéton et partagé à l'échelle de l'opération

Un mixe sur l'opération entre logements individuels, logements collectifs et maisons individuelles superposés au stationnement

Les logements sont modulables : espaces non définis permettant d'y penser des usages appropriables, jardin d'hiver, grenier aménageable...

## échelle logement



crédit photo : François Dantart

un travail fin est mené sur l'esthétique des clôtures et du bardage bois/polycarbonate des maisons



crédit photo : François Dantart

les logements se superposent au stationnement qui ne devait pas être enterré

- Le projet s'insère à côté d'une opération de lotissements préalablement existante : une faible hauteur des constructions a donc été demandée par l'urbaniste dans le cahier des charges
- Les logements sont évolutifs en fonction des typologies : présence d'un grenier non aménagé transformable, jardin d'hiver aux usages à définir par les habitants, espace d'entrée appropriable pouvant devenir bureau, chambre d'appoint, pièce de bricolage...
- Intégration des principes de l'architecture bioclimatique : compacité des volumes, apports solaires et éclairages naturels optimisés, utilisation d'une ossature bois en façade
- Les maisons individuelles et superposées possèdent des jardins d'hiver, espaces tampons entre l'intérieur et l'extérieur

### surface des espaces extérieurs

jardin d'hiver : 10 m<sup>2</sup>

jardin : 43 m<sup>2</sup>

loggia : 15 m<sup>2</sup>

### surface des logements

environ 70 m<sup>2</sup>

### surface construite

2 005 m<sup>2</sup> SHAB

### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 400 €/m<sup>2</sup> (coûts 2015)

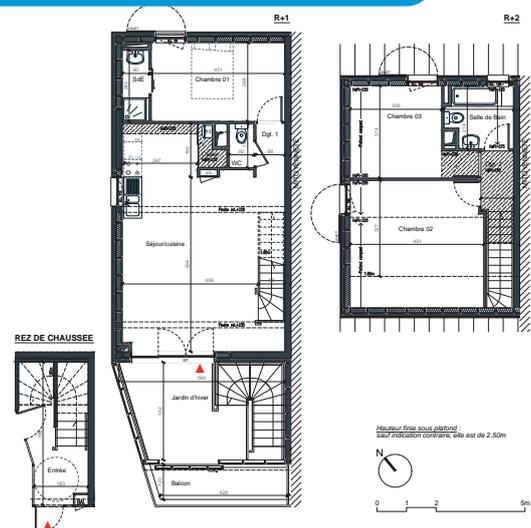
### coût de sortie par opération

entre 2 600 et 2 800 €/m<sup>2</sup> SHAB

### livraison

2018

## Plan de RdC



# Normandie Saumurois - Rennes (35)

## Superposer les programmes pour gagner en densité

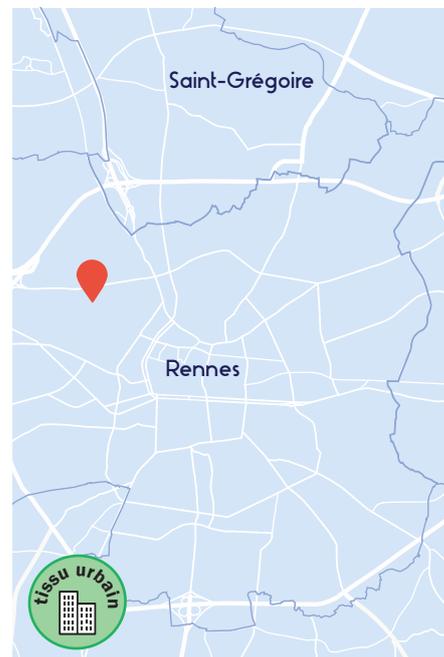
opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 385 lgt / ha



crédit photo : Stéphane Chalmeau



### caractéristiques du projet

- volonté de faire un **bâtiment emblématique** d'entrée de ville avec un élément **signal en hauteur**, accueillant un **programme mixte** : des **locaux d'activités médicales**, un **parking silo** sur 3 niveaux, **150 logements étudiants** et **12 maisons sur le toit**

- des maisons individuelles **construites à R+4 au dessus du parking silo**, qui **surplombent le boulevard** mais se tournent de l'autre côté. Un **accès mutualisé** avec celui du parking

- **orientation plein sud** des logements étudiants et des maisons individuelles **pour une meilleure qualité d'usage**. Une attention portée sur le projet sur la **qualité des ouvertures** (encadrement de fenêtre profond pouvant servir d'assise, grandes ouvertures, orientation...)

### maîtrise d'ouvrage

Archipel Habitat

### urbaniste de la ZAC

Atelier du canal

### maîtrise d'oeuvre architecturale

Urbanmakers architectes (mandataires) et THE architectes (associés)

### surface globale parcelle

3 012 m<sup>2</sup>

### programme

- 150 logements étudiants
- 12 maisons individuelles sur le toit
- parking silo de 180 places

### type d'acquisition

accession abordable

### coupe de l'opération



### ce qu'on en retient !

Des maisons construites à R+4 sur un parking silo de 3 niveaux. Chaque maison possède un espace extérieur et un patio d'accès privatif

Une opération de haute densité avec une grande mixité programmatique

Des programmes qui cohabitent ensemble dans la même opération mais qui fonctionnent de manière autonome



photo : Simon Guesdon / THE architectes

Le projet mixte des logements étudiants dans la tour et des locaux d'activités à RdC, et un parking silo qui s'étend en longueur sur lequel sont perchées les 12 maisons individuelles



crédit photo : JF Mollière



crédit photo : Stéphane Chalmeau

Au nord, les logements sont desservis par une large circulation plantée. Chaque maison possède une courette extérieure d'accès, une terrasse et un jardin d'hiver.

- Les circulations extérieures au nord possèdent une **large bande plantée** qui **met le boulevard à distance**. La bande plantée possède une **épaisseur de terre conséquente** qui permet de planter des **végétaux volumineux** et de capter l'eau.

- chaque logement est desservi par une **courette extérieure** qui permet un **accès privatif extérieur**, support de **stockage**

- chaque logement possède un **jardin d'hiver en terrasse**, comme une petite serre agricole, qui peut être ouvert latéralement sur l'extérieur et permet un séparatif avec les maisons mitoyennes

- Les logements sont orientés **plein sud** et les T4 possèdent une **terrasse** ensoleillée à R+1

#### surface des espaces extérieurs

courette d'entrée : 9 m<sup>2</sup>

terrasse : 14 m<sup>2</sup>

serre : 9 m<sup>2</sup>

#### surface des logements

T4 : 85 m<sup>2</sup> SHAB / T5 : 99 m<sup>2</sup> SHAB

#### surface construite

10 930 m<sup>2</sup> SP (dont : 4 500 m<sup>2</sup> résidence - 1 100 m<sup>2</sup> maisons et 7 500 m<sup>2</sup> parking)

#### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 650 €/m<sup>2</sup> SHAB TTC

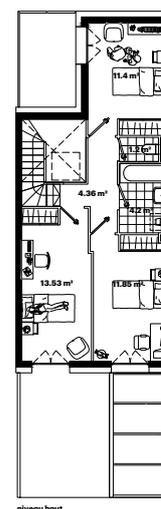
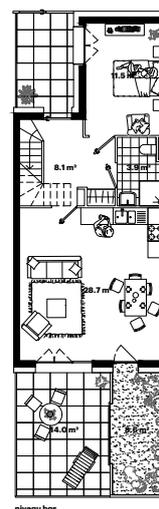
#### coût de sortie par opération

2 000 €/m<sup>2</sup> SHAB TTC

#### livraison

septembre 2017

### Plan de RdC



# LOTISSEMENT TOURNESOL- Rennes (35)

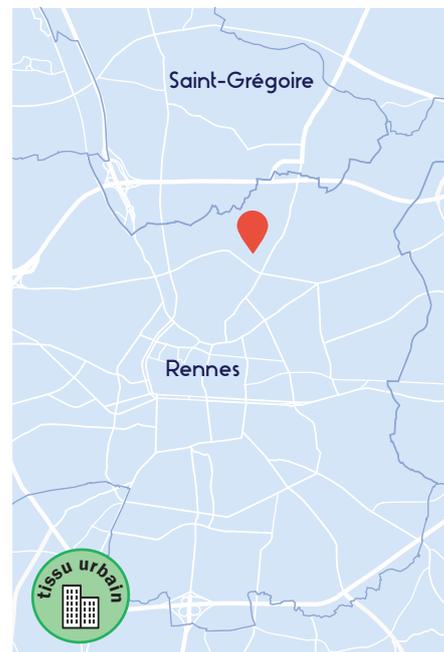
le concept de la «maison élastique»



opération non mixte

modalité de réalisation :  
aménageur lotisseur

densité :  
18 lgt / ha



## caractéristiques du projet

- lotissement pensé **intégralement par un architecte**
- un plan d'opération «**en escargot**» où les vis-à-vis sont évités malgré la densité
- un plan et un système constructif qui favorise la **transformation** et l'**évolution** du logement (suppression possible d'une cloison pour agrandir la pièce de vie, ajout d'une pièce en plus au niveau de la courette extérieure...)
- une **faible densité** dû à une **taille généreuse de parcelle** et une **absence de mitoyenneté**

## maîtrise d'ouvrage

-

## maîtrise d'oeuvre urbaine

*Georges Maillols*

## maîtrise d'oeuvre architecturale

*Georges Maillols*

## surface globale de l'opération

3 640 m<sup>2</sup>

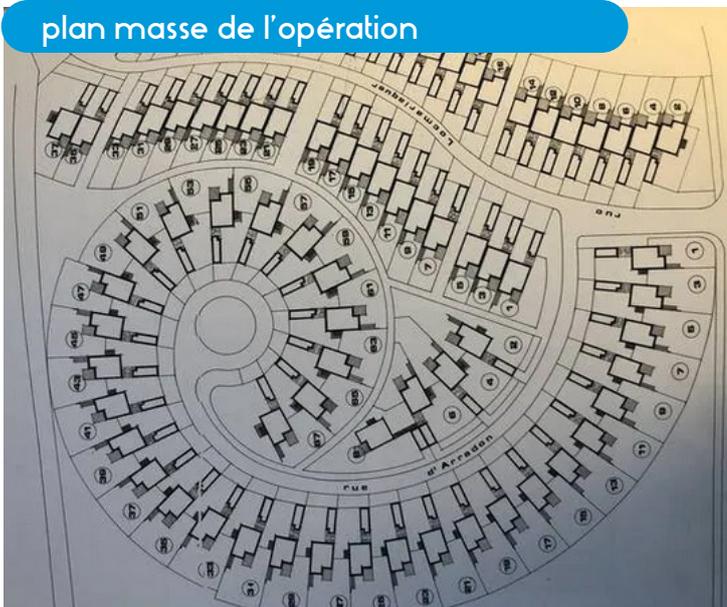
## nombre total de logements

150 maisons individuelles

## type d'acquisition

accession libre

## plan masse de l'opération



## ce qu'on en retient !

Un lotissement qui traverse le temps grâce à la capacité d'évolutivité des maisons

Un dessin du plan de masse qui permet d'éviter les vis à vis

Une faible densité qui ne répond plus aux exigences actuelles



des volumes atypiques pour des maisons de lotissements



Axonométrie du projet

- L'architecte Georges Maillols a anticipé le caractère **évolutif de la maison** en imaginant des **volumes atypiques** (double hauteur, grands espaces...) capables d'être transformés. Aujourd'hui, la plupart des habitants ont bâti la courette technique qui existait entre le garage et la maison : cuisine, jardin d'hiver, véranda...

- Le dessin du **plan de masse du lotissement en spirale** permet de combiner la **notion de densité** urbaine et la **gestion de l'intimité** entre les constructions. L'architecture de cette forme spatiale : avec les parcelles perpendiculaires accrochées en épis à la voie de desserte. Chaque entrée se fait par un garage qui joue le rôle d'**espace tampon** avec la rue et la maison voisine




---

**surface des parcelles**

environ 500m<sup>2</sup>

---

**surface des logements**

-

---

**surface construite**

-

---

**coût travaux au m<sup>2</sup>**

-

---

**coût de sortie par opération**

-

---

**livraison**

1973-1979

# Le village du Haut-Bois- Saint-Jacques de la Lande (35) un ensemble piétonnisé et des espaces de respiration

opération mixte

modalité de  
réalisation :  
ZAC

densité :  
117 lgt / ha



crédit photo : Pierre Yves Brunaud



## caractéristiques du projet

- une grande **diversité de formes urbaines** : des immeubles collectifs et intermédiaires sur les franges de l'îlot et **55 maisons individuelles en son cœur**
- au cœur de l'îlot : un plan de composition subtil entre des maisons individuelles accolées deux à deux desservies par d'**étroites venelles plantées et piétonnes** donnant un **aspect pittoresque** au projet
- les **stationnements sont déportés** des maisons et sont situés sous les logements collectifs, à une **distance maximale de 50 m** à parcourir à pied
- le **paysage** est pleinement intégré au projet : des **poches de respiration jardinées** sont créées, des **bandes plantées** longent les maisons, des **pavés de granit** sont mis en œuvre pour donner un **caractère très domestique** à l'ensemble de l'opération

## maîtrise d'ouvrage

ARC Promotion II

## urbaniste de la ZAC

Jean-Pierre Pranas Descours

## maîtrise d'oeuvre

Jean et Aline Harari - architectes  
Bruel Delmar - paysagistes

## surface globale de l'opération

16 450 m<sup>2</sup>

## nombre total de logements

191 dont 59 maisons  
- 70 logements collectifs  
- 62 logements intermédiaires  
- 59 maisons individuelles

## type d'acquisition

accession

## plan masse de l'opération



## ce qu'on en retient !

des maisons en cœur d'îlot, avec des stationnements déportés sur les franges de l'opération pour un cœur d'îlot entièrement piéton

un travail important sur le paysage : venelles plantées, pavés de granit au sol, squares en cœur d'îlot accessibles à tous les résidents

des typologies de maisons qui fonctionnent deux à deux pour préserver l'intimité et offrir un espace extérieur à chaque maison



credit photo: Pierre Yves Brunaud

chaque maison possède son patio, abrité des regards grâce aux clôtures en bois



credit photo: Pierre Yves Brunaud

des venelles plantées avec des matériaux de qualité qui offrent une vraie qualité d'usage au projet



credit photo: Pierre Yves Brunaud

Les maisons ne sont pas larges ce qui permet à la lumière de pénétrer dans les pièces de vie

• **Les maisons fonctionnent par paire** : un T3 de 56 m<sup>2</sup> de plein-pied accolé à un T4 en R+1 de 76 m<sup>2</sup>. Chaque maison a son patio et les **façades aveugles jouent le rôle de clôture**

• Les surfaces des maisons sont restreintes mais **aucun espace n'est perdu** : il y a peu d'espaces de circulation, les pièces sont directement desservies. La **faible largeur** du plan permet de **faire entrer la lumière** dans les pièces de vie

• **une intimité préservée** : chaque maison est centrée sur son jardin et chaque jardin est protégé des regards grâce aux clôtures intégrées dans le projet.



credit photo: Pierre Yves Brunaud

#### surface des parcelles

environ 200 m<sup>2</sup>

#### surface des logements et jardins

logement : entre 58 et 74 m<sup>2</sup>  
patio : entre 43 et 47 m<sup>2</sup>

#### surface construite

12 800 m<sup>2</sup>

#### coût travaux au m<sup>2</sup>

1 128 € HT/m<sup>2</sup>

#### date de livraison

2005

# Le courtil brécart - Saint-Nazaire (44)

retrouver l'esprit village de campagne

## échelle opération



opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 44 lgt / ha



## caractéristiques du projet

- une implantation irrégulière des maisons sans mitoyenneté, une géométrie un peu incertaine des logements pour évoquer l'univers du «village dans les sous-bois». Volonté de «brouiller les pistes», de singulariser les maisons.
- une absence de bordures et de trottoirs dans le projet pour desservir les logements pour un contact plus direct avec la nature. Grâce à l'étroitesse des cheminements, les voitures ralentissent naturellement.
- une exposition sud des façades principales des logements - des façades fermées au nord qui font office de clôture entre les parcelles

## maîtrise d'ouvrage

Groupe Brémond

## urbaniste de la ZAC

IN SITU

## maîtrise d'oeuvre architecturale

Garo Boixel architectes

## surface de la parcelle de l'opération

env. 5 200 m<sup>2</sup>

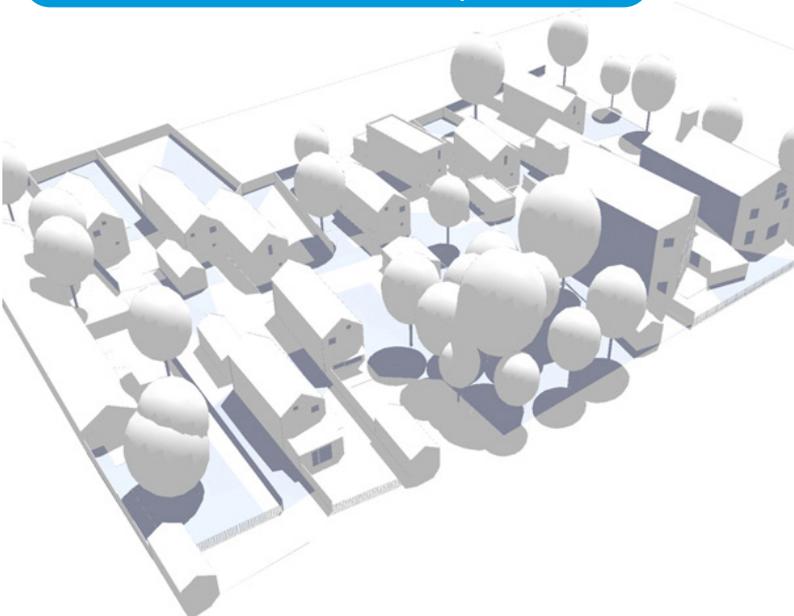
## nombre total de logements

- 22 dont 12 maisons
- 10 logements collectifs
  - 12 maisons individuelles

## type d'acquisition

accession libre

## Vue en axonométrie de l'opération



## ce qu'on en retient !

L'univers du village de campagne est évoqué en jouant sur des implantations irrégulières, des maisons toutes singulières, une absence de trottoirs et des cheminements étroits au sein de l'opération

La quatrième façade fait office de clôture entre chaque maison

les maisons sont étroites pour faire entrer la lumière naturelle. Le plan est pensé pour être évolutif

## échelle logement



Une absence de mitoyenneté qui rappelle le vocabulaire campagnard et des façades fermées au nord pour gérer l'intimité



seules des ganivelles en bois délimitent les parcelles, aucun trottoir, ni bordure n'ont été mis en oeuvre



les garages boxés sont bardés de bois comme les habitations afin de s'intégrer le mieux possible au site et garantir la cohérence du projet

**surface des jardins**  
entre 90 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup>

**surface des logements**  
-

**surface construite**  
2 000 m<sup>2</sup>

**coût travaux au m<sup>2</sup>**  
-

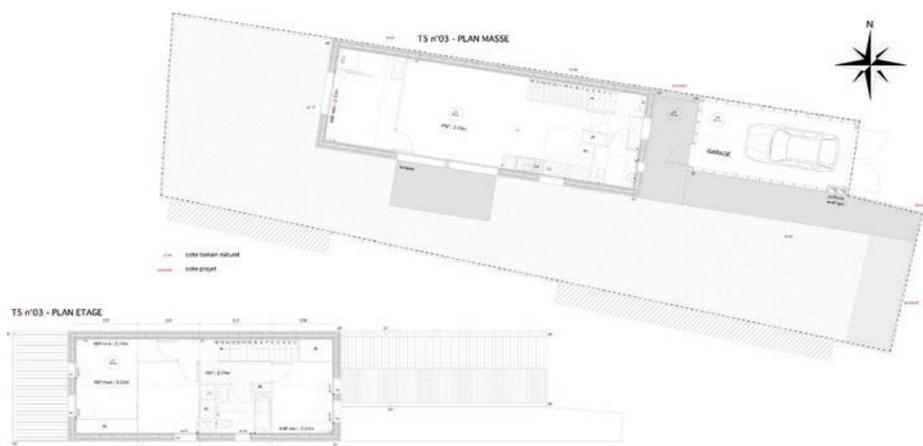
**coût total opération**  
-

**livraison**  
2012

## Une recherche de qualité spatiale essentielle au projet :

- Sur la base d'un plan type de 4,6 m de large, les différentes typologies évolutives se déclinent en fonction des profils des habitants, des plus compacts aux plus spacieux. Le plan général de l'opération est pensé pour l'évolutivité des logements
- La quatrième façade, au nord, sert de clôture et ne possède donc pas d'ouverture. Les maisons sont étroites pour un apport maximal de lumière naturelle.
- La clôture est pensée comme le prolongement de la maison, ainsi le jardin est une véritable «pièce extérieure»
- Les volumes sont très épurés, les détails simples : absence de boîte à eau, baies les plus grandes possibles, plan de RDC fluide, cohérence des matériaux entre les maisons.

## Plan de logement



# ZAC DE LA ROGERE - La Bernerie-en-Retz (44)

sortir du lotissement classique, penser les espaces publics diffus

## échelle opération



crédit photo : Franck Gallen

opération non mixte

modalité de réalisation : ZAC

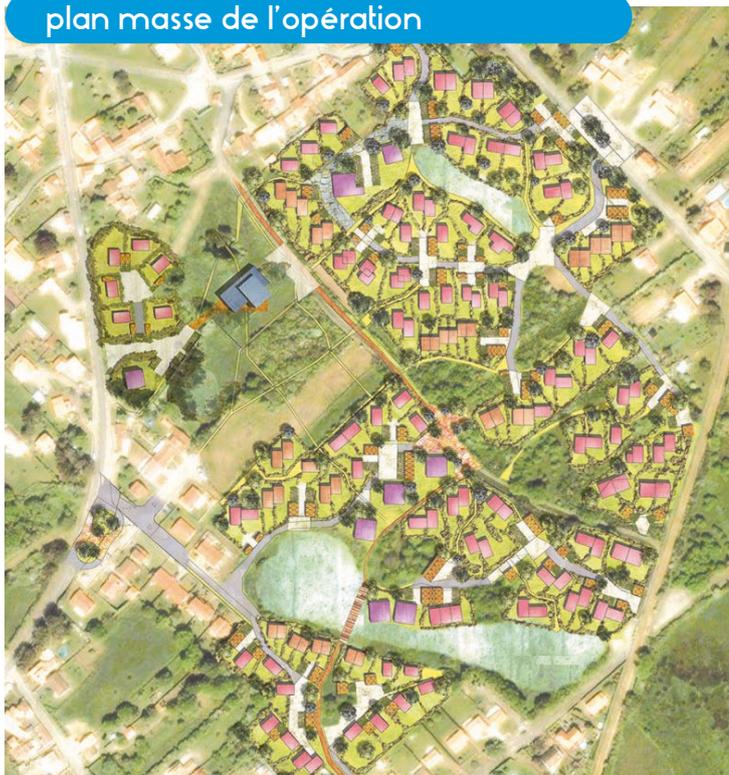
densité : 16 lgt / ha



## caractéristiques du projet

- **très faible densité, projet qui date d'il y a 10 ans** avec problématiques qui ont depuis évolué (aujourd'hui : on est plus sur du 30-40 logements/ha)
- travail sur l'**espace public**, les **placettes minéralisées** comme vectrices de flux piétons, échanges, activités : **espaces publics diffus** dans l'opération
- penser une nouvelle forme d'aménagement qui prend en compte « **l'état des lieux** » : **limiter le plus possible la place de la voiture** (parking déporté) pour garantir une meilleure qualité de vie pour les habitants (mobilités douces, espaces publics)

## plan masse de l'opération



### maîtrise d'ouvrage

Quartus

### urbaniste de la ZAC

Mille architectes  
Zéphyr paysagistes

### maîtrise d'oeuvre architecturale

projet en lot libre - variable

### surface globale de l'opération

13 ha dont 3 ha de zones humides maintenues

### nombre total de logements

121 + 41 logements groupés

### type d'acquisition

accession libre

## ce qu'on en retient !

L'espace public pensé au cœur du projet pour favoriser les flux piétons, les échanges, les activités : un projet à échelle du voisinage

La qualité paysagère du site est préservée en adaptant les circulations et en repensant la place de la voiture (parkings déportés, absence de raquette de retournement...)

Ce projet possède une très faible densité, l'architecte alerte sur le fait qu'aujourd'hui il n'est peut-être plus raisonnable de sortir une telle densité d'opération au vu des enjeux environnementaux

## échelle logement



credit photo : Franck Gallen

les espaces publics mis en valeur - la place de la voiture revisitée pour minorer sa présence et garantir la qualité des circulations piétonnes



credit photo : Franck Gallen

Le projet vu du ciel - un cadre d'exception à préserver

- Les architectes-urbanistes ont réalisé un **«guide de conception et plan de prescriptions»** lot par lot pour garantir la cohérence et la **qualité architecturale des projets**

- L'équipe a amorcé un travail étroit avec la **collectivité** : nombreuses réunions sur le cahier de prescription afin que la mairie tienne les projets et valide les permis de construire en fonction de ce cahier. Rôle fort de **sensibilisation des élus**

- Les plans de chaque logement sont très différents les uns des autres étant donné que c'est du **lot libre**. Néanmoins, certains **invariants** des projets étaient posés en amont (soin porté aux éléments de clôtures, aux garages, aux détails des eaux pluviales...)

### surface des parcelles

environ 475 m<sup>2</sup>

### surface des logements

logement en lot libre - dépend des projets

### livraison

2017 - en cours de finalisation (5<sup>ème</sup> tranche)

## Plan de RdC



# Quartier de la Grande Fosse - Saint-Georges-de-Montaigu (85) Faire de la coùture urbaine

opération mixte

modalité de réalisation : ZAC

densité : 65 lgt / ha

## échelle opération



crédit photo : François Dantart



## caractéristiques du projet

- projet de **coùture urbaine** : le projet a été pensé pour se **réancrer** dans le **tissu urbain existant** du cœur de bourg. Prolongation des **réseaux de chemins existants** et création de **petites placettes**
- architecture **très modeste**, ce projet est « **la continuité d'une histoire** ». L'inventivité se trouve dans l'**articulation des espaces publics et des espaces privés**
- volonté de la commune d'y faire vivre des **personnes âgées** de la ville, pour les « **reconnecter** » avec le cœur de bourg

## maîtrise d'ouvrage

Vendée Habitat

## urbaniste de la ZAC

Site et Projet urbaniste

## maîtrise d'oeuvre architecturale

PADW

## surface globale de l'opération

4 738 m<sup>2</sup>

## nombre total de logements

31 logements individuels et intermédiaires

## type d'acquisition

accession libre et accession sociale

## plan de masse de l'opération



## ce qu'on en retient !

Le projet s'immisce dans la continuité de l'existant en reprenant les typologies des maisons existantes

De nouvelles venelles et espaces publics sont créés au sein du projet et viennent créer de nouvelles porosités dans le tissu existant

Le projet a une dimension sociale importante en s'adressant en partie aux personnes âgées vivant loin du cœur de ville

## échelle logement



crédit photo : François Dantart

Le projet vient s'insérer au sein d'un tissu urbain déjà existant, il respecte l'implantation des maisons déjà construites



crédit photo : François Dantart

L'inventivité du projet se trouve dans l'articulation entre maisons individuelles construites et rapport à l'espace public



crédit photo : François Dantart

---

### surface des parcelles

parcelles très restreintes, pas de taille « standard » du fait de l'implantation dans du tissu existant

---

### surface des logements

environ 69 m<sup>2</sup>

---

### surface construite

2 832 m<sup>2</sup> S.H.O.N

---

### coût travaux au m<sup>2</sup>

2,9 M€ HT

---

### coût de sortie par opération

-

---

### livraison

2016

---

Un projet qui s'immisce dans la continuité de l'existant :

- Avant de réaliser le projet : identification du patrimoine existant - analyse des typologies
- Le projet est assez dense : une quarantaine de logements réalisés avec très peu d'espace. Il s'insère ainsi dans le tissu resserré du cœur de bourg
- Mixité dans les logements entre des typologies destinées aux familles et d'autres dessinées pour les personnes âgées dans les logements intermédiaires

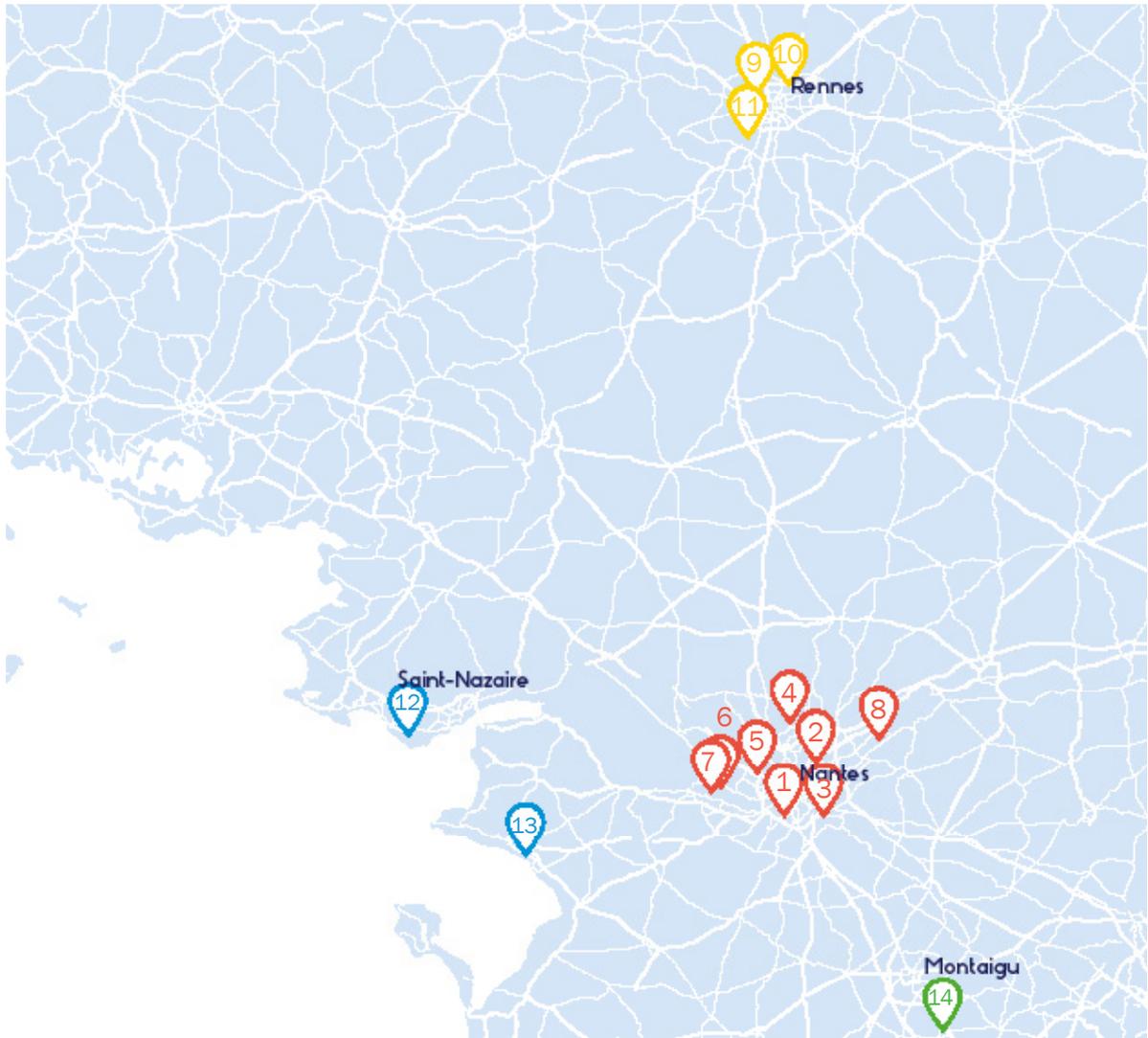


conclusion et classement  
thématique des projets

# chapitre 3



## localisation des projets par secteur



## Nantes et alentours...

1



« **le hameau de la volière** »  
MIMA architectes  
Nantes  
*un lotissement confié  
à 3 architectes*

2



« **le hameau chapus** »  
Tact architectes  
Caserne Mellinet Nantes  
*la qualité du détail et un  
rapport à la rue soigné*

3



« **la Ripossière** »  
TICA architectes  
Nantes  
*les habitants au coeur  
du projet*

4



« **Flora Parc** »  
Magnum architectes  
Carquefou  
*composer un esprit de village  
avec le paysage existant*

5



« **plume** »  
DLW architectes  
Saint-Herblain  
*construire le long  
d'un ruban paysager*

6



« **l'orée** »  
Vendredi architectes  
Couëron  
*convoquer l'imaginaire  
des vacances en forêt*

7



« **la cité chabossière** »  
Vendredi architectes  
Couëron  
*un clin d'oeil à l'histoire ouvrière  
de la ville*

8



« **ZAC des deux ruisseaux** »  
Berranger Vincent architectes  
Thouaré  
*une place piétonne au centre du  
projet*

## Rennes et alentours...

9



« **Normandie Saumurois** »  
Urbanmakers et THE  
architectes  
Rennes  
*superposer les programmes  
pour gagner en densité*

10



« **lotissement tournesol** »  
Georges Maillols  
Rennes  
*le concept de la maison  
élastique*

11



« **le village du haut-bois** »  
Jean & Aline Harari  
architectes  
Saint-Jacques-de-la-  
Lande  
*un ensemble piétonnisé et  
des espaces de respiration*

## Bord de mer

12



« **Le Courtil Brécard** »  
Garo Boixel architectes  
Saint-Nazaire  
*retrouver l'esprit village de  
campagne*

13



« **ZAC de la Rogère** »  
Mille architectes  
La Bernerie-en-Retz  
*sortir du lotissement  
classique, penser les  
espaces publics diffus*

## Vendée

14



« **Quartier de la Grande Fosse** »  
PADW architectes  
Saint-Georges-de-Montaigu  
*faire de la couture urbaine*

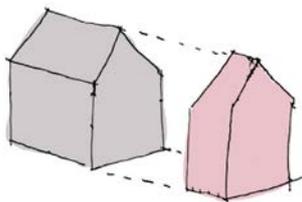
# classification des projets par thématiques

48



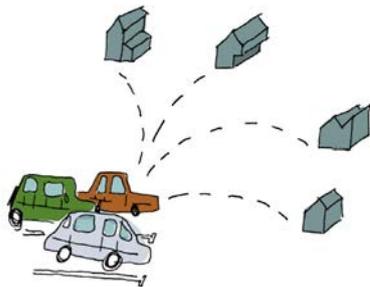
## // Un projet qui s'articule autour d'un espace public paysager et de cheminements doux

- |   |  |    |  |
|---|--|----|--|
| 3 | « <b>la Ripossière</b> »<br>TICA architectes<br>Nantes   | 8  | « <b>ZAC des deux ruisseaux</b> »<br>Berranger Vincent architectes<br>Thouaré                      |
| 4 | « <b>Flora Parc</b> »<br>Magnum architectes<br>Carquefou | 12 | « <b>Le Courtil Brécard</b> »<br>Garo Boixel architectes<br>Saint-Nazaire                          |
| 5 | « <b>plume</b> »<br>DLW architectes<br>Saint-Herblain    | 11 | « <b>le village du haut-bois</b> »<br>Jean & Aline Harari architectes<br>Saint-Jacques-de-la-Lande |
| 6 | « <b>l'orée</b> »<br>Vendredi architectes<br>Couëron     | 13 | « <b>ZAC de la Rogère</b> »<br>Mille architectes<br>La Bernerie-en-Retz                            |



## // Anticiper l'évolutivité du logement

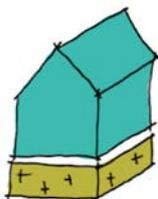
- |   |   |    |   |
|---|---|----|---|
| 6 | « <b>l'orée</b> »<br>Vendredi architectes<br>Couëron                          | 10 | « <b>lotissement tournesol</b> »<br>Georges Maillols<br>Rennes            |
| 7 | « <b>la cité chabossière</b> »<br>Vendredi architectes<br>Couëron             | 12 | « <b>Le Courtil Brécard</b> »<br>Garo Boixel architectes<br>Saint-Nazaire |
| 8 | « <b>ZAC des deux ruisseaux</b> »<br>Berranger Vincent architectes<br>Thouaré |    |   |



## // Déporter le stationnement pour piétonniser l'accès au logement

- |   |  |    |  |
|---|--|----|--|
| 3 | « <b>la Ripossière</b> »<br>TICA architectes<br>Nantes   | 8  | « <b>ZAC des deux ruisseaux</b> »<br>Berranger Vincent architectes<br>Thouaré                      |
| 4 | « <b>Flora Parc</b> »<br>Magnum architectes<br>Carquefou | 9  | « <b>Normandie Saumurois</b> »<br>Urbanmakers et THE<br>architectes<br>Rennes                      |
| 5 | « <b>plume</b> »<br>DLW architectes<br>Saint-Herblain    | 11 | « <b>le village du haut-bois</b> »<br>Jean & Aline Harari architectes<br>Saint-Jacques-de-la-Lande |

## // Mixer les usages, partager les espaces



3

## «la Ripossière»

TICA architectes

Nantes

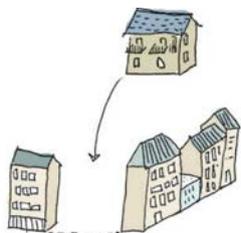
9

## «Normandie Saumurois»

Urbanmakers et THE architectes

Rennes

## // Refaire ville



2

## «le hameau chapus»

Tact architectes

Caserne Mellinet Nantes

14

## «Quartier de la Grande Fosse»

PADW architectes

Saint-Georges-de-Montaigu

9

## «Normandie Saumurois»

Urbanmakers et THE architectes

Rennes

## // Dessiner son logement sur mesure



1

## «le hameau de la volière»

MIMA architectes

Nantes

13

## «ZAC de la Rogère»

Mille architectes

La Bernerie-en-Retz

3

## «la Ripossière»

TICA architectes

Nantes

# classification des projets par typologies

## // Maison isolée



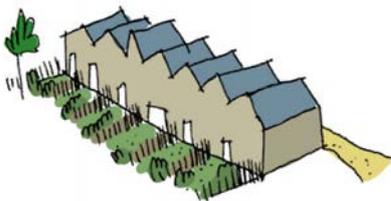
- 5 «**plume**»  
DLW architectes  
Saint-Herblain
- 6 «**l'orée**»  
Vendredi architectes  
Couëron
- 10 «**lotissement tournesol**»  
Georges Maillols  
Rennes
- 12 «**Le Courtil Brécard**»  
Garo Boixel architectes  
Saint-Nazaire
- 13 «**ZAC de la Rogère**»  
Mille architectes  
La Bernerie-en-Retz

## // Maison avec mitoyenneté



- 1 «**le hameau de la volière**»  
MIMA architectes  
Nantes
- 3 «**la Ripossière**»  
TICA architectes  
Nantes
- 4 «**Flora Parc**»  
Magnum architectes  
Carquefou
- 11 «**le village du haut-bois**»  
Jean & Aline Harari architectes  
Saint-Jacques-de-la-Lande
- 14 «**Quartier de la Grande Fosse**»  
PADW architectes  
Saint-Georges-de-Montaigu

## // Maison en bande



- 2 «**le hameau chapus**»  
Tact architectes  
Caserne Mellinet Nantes
- 7 «**la cité chabossière**»  
Vendredi architectes  
Couëron
- 8 «**ZAC des deux ruisseaux**»  
Berranger Vincent architectes  
Thouaré
- 9 «**Normandie Saumurois**»  
Urbanmakers et THE  
architectes  
Rennes

# classification par matrice



1						✓		✓	
2					✓				✓
3	✓		✓	✓		✓		✓	
4	✓		✓						✓
5	✓		✓				✓		
6	✓	✓					✓		
7		✓							✓
8	✓	✓	✓						✓
9				✓	✓				✓
10		✓					✓		
11	✓		✓					✓	
12	✓	✓					✓		
13	✓					✓	✓		
14					✓			✓	



52

# ce qu'on en retient

## et ce qui fait qualité

*La constitution de ce panel de références permet de mettre en lumière certaines caractéristiques du projet de logement individuel dans les tissus urbains ou périurbains. Il nous a semblé intéressant de décortiquer plusieurs d'entre elles que l'on retrouve comme dénominateur commun au sein des références étudiées. Cette liste de caractéristiques n'est pas exhaustive et a été conçue en fonction des références choisies.*

### > la logique d'opération...

#### ...permet de construire plusieurs logements

Les références choisies ont pour point commun d'être des opérations de logements individuels conçues avec une logique de projet d'aménagement. C'est à dire qu'il ne s'agit pas ici de prendre le projet individuel de Mr et Mme X, qui auraient pu faire appel à un.e architecte pour construire sa maison. Chaque opération présente à minima une dizaine de logements individuels. On trouve plusieurs cas de figure dans le binôme maîtrise d'ouvrage/ maîtrise d'œuvre qui érigent ensemble le projet :

- **Le cas de figure « classique » d'une maîtrise d'ouvrage sélectionnant une seule maîtrise d'œuvre pour réaliser une opération d'ensemble.** C'est le cas par exemple du projet Plume à Saint-Herblain (MOA : Groupe Gambetta / MOE : DLW) ou encore celui de Flora Parc à Carquefou (MOA : groupe CISON / MOE : Magnum). Dans ce cas, les logements dessinés sont des typologies « types », le futur habitant ne dessine pas son logement.

- **Le cas de figure de plusieurs maîtrises d'ouvrage pour un seul architecte :** c'est le cas pour les projets construits en lot libre, soit les projets « sur mesure » construits par un client unique auprès d'un architecte qui dessine soit l'ensemble du projet, ou une partie du projet s'il y a plusieurs architectes. C'est le cas du projet du Hameau de la Volière à Rezé où chacun des trois architectes a dessiné 3 ou 4 maisons individuelles, ou encore le projet de la Ripossière à Rezé où le format « logements participatifs » à mêlé plusieurs individus pour former le projet, et donc plusieurs clients pour une seule et même maîtrise d'œuvre.

#### ...permet de dessiner une diversité de formes urbaines pour équilibrer la densité globale du projet et créer plus de typologies de logements

La plupart des opérations que nous avons citées en référence ne comprennent pas exclusivement du logement individuel mais réalisent un mélange entre des **plots de logements collectifs et des parcelles dédiées au logement individuel.**

Cette **pluralité de typologies** permet non seulement de s'adresser à une **plus large cible**, les maisons individuelles étant pour la plupart des T4 ou des T5 tandis que les logements collectifs évoluent entre du T1 et du T3, mais aussi d'**augmenter la densité** en nombre de logements par hectare sur l'ensemble de l'opération.

Le projet Owen, dessiné sur le site de l'ancienne caserne Mellinet à Nantes par l'agence Tact, atteste de cette diversité typologique en opposant sur le même front de rue les logements collectifs aux logements individuels.



projet Owen - Nantes

crédit photo Cyrille Lallemand

« Nous avons construit une rue avec un rapport de frontalité entre le collectif et l'individuel » indiquent les architectes. Cette disposition permet une transition plus douce entre les maisons de ville qui jouxtent la ZAC et l'intégration de logements collectifs à R+3/R+4. Le projet présente une densité assez haute (110 logements/ha) qui permet de répondre aux enjeux de « densité acceptable » en cœur de ville grâce à cette ingénieuse disposition.

La diversité des typologies permet aussi de proposer des logements en accession, des maisons individuelles le plus souvent et d'autres logements en locatif au sein de la même opération. C'est le cas par exemple de l'opération « l'orée » construite par l'agence Vendredi, où le plot de logements collectifs en locatif s'intègre harmonieusement avec les maisons individuelles en accession à la propriété.

### ...permet de penser la qualité de vie au delà de la logique parcellaire du logement en dessinant des espaces extérieurs paysagers et des cheminements de qualité

Le fait de penser le projet avec une logique globale à l'échelle de l'opération permet d'y intégrer **des espaces extérieurs et des cheminements de qualité** qui profitent à l'ensemble des habitants. Ces espaces extérieurs sont vecteurs de **lien social** en permettant aux usagers de s'y croiser, voire de s'y rencontrer. Ils participent à créer ou **valoriser les qualités paysagères** du lieu et augmentent le **confort de vie** de chaque habitant.

« Les bandes plantées le long des maisons et le pavé de granit mis en œuvre au sol permettent de donner un caractère pittoresque aux venelles » souligne Aline Harari lors de l'entretien mené autour du projet du village des Hauts Bois : c'est cette vision d'ensemble du projet qui permet de donner au projet son cachet et sa cohérence. Souvent le binôme de concepteur architecte et paysagiste travaille main dans la main pour conférer à l'opération une réelle qualité d'usage des espaces intérieurs comme des espaces extérieurs privatifs et traversés.

Si le contexte du projet ne permet pas de dessiner ces espaces verts, en cas de situation hyper-urbaine très dense comme par exemple le projet Owen à la caserne Mellinet conçu par Tact architecte, la logique globale du projet offre néanmoins aux habitants une qualité de circulation piétonne par la création de trottoirs larges et arborés, avec des **matériaux soigneusement choisis**.

Penser à l'intégration des logements au sein d'un ensemble paysager soigneusement travaillé, un gage d'appropriation et de qualité d'usage



projet Plume - Saint-Herblain

crédit photo Stéphane Chalmeau



projet Village des Hauts Bois - Saint-Jacques-de-la-Lande

crédit photo Pierre Yves Brunaud



projet ZAC des deux rivières - Thouaré

crédit photo : François Dantart



projet Courtil Brécard - Saint-Nazaire

## préserver la nature existante, s'adapter au contexte : faire avec le « déjà-là »

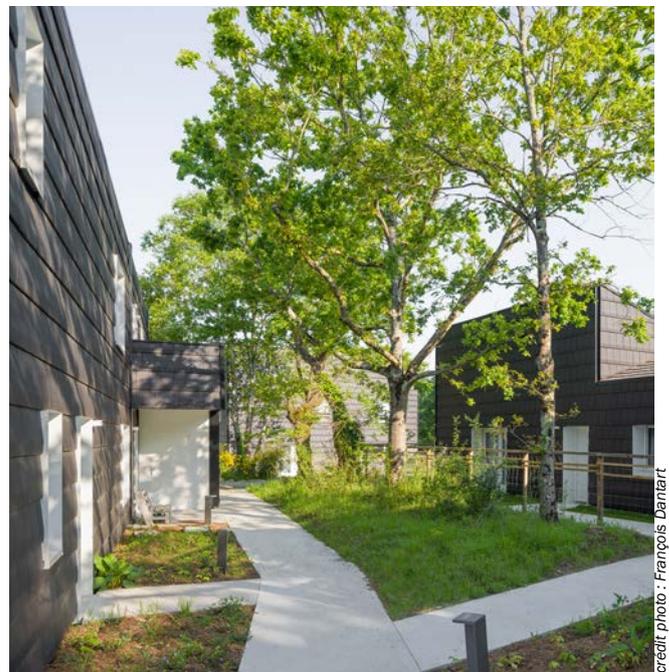
Chaque projet s'insère dans un contexte différent et devra s'adapter à l'environnement qui l'entoure : que ce soit au sein d'un tissu urbain très dense qui obligera à construire avec une certaine continuité urbaine ou que ce soit en lisière de campagne, où dans ce cas la préservation de la biodiversité en place constitue une donnée d'entrée importante du projet.

**Faire avec le « déjà-là »** demande à porter un **regard bienveillant sur le contexte** existant pour construire sans détruire, pour s'insérer avec délicatesse en respectant le « **genius loci** ». Préserver et conforter autant que possible, sur la parcelle de l'opération, les haies et les arbres de haute tige devra désormais résonner comme une évidence à l'heure où **le paysage et la biodiversité deviennent les premières clefs de lecture d'une opération urbaine**.

Dans ce sens, les architectes de Garo Boixel ont volontairement créé une opération sans trottoir, pour respecter le caractère boisé du lieu et ne pas « *créer quelque chose d'urbain* ». Ce type de parti pris permet de **créer des liens directs avec le Grand Paysage** et ainsi de mieux insérer l'opération.



projet Courtil Brécard à Saint-Nazaire



crédit photo : François Dantart

projet Flora Park - Carquefou

Pour les architectes de l'agence Magnum, la préservation des haies et des chênes têtards existants a énormément contraint le projet mais en même temps, cela a donné naissance au parti pris du projet : d'une part, cela a orienté la disposition des logements pour conserver les arbres existants et d'autre part, cela a influencé la matérialité des façades pour s'adapter à l'humidité du milieu. Les architectes ont bardé leurs logements avec de l'ardoise, pour s'assurer d'un matériau pérenne qui résistera à l'humidité générée par la végétation environnante, ne fera pas de coulure et permettra à l'eau de pluie de ruisseler directement jusqu'au sol.

Le paysage - composé par les arbres, les surfaces non imperméabilisées, les haies bocagères - devient alors le support pour penser le projet. De la contrainte il devient règle du jeu afin de préserver le plus possible la biodiversité et **offrir à la future opération un cadre de vie rappelant la vie à la campagne**. Cette expression revient d'ailleurs assez souvent lorsque les concepteurs racontent l'histoire du projet : on cherche à insuffler dans l'opération «l'esprit campagnard» qui souvent rappelle les vacances ou la vie de village.

Dans les contextes plus urbains, on cherche plutôt à s'insérer, à venir faire « **de la couture urbaine** » comme le cite Gilberto Pellegrino dont l'opération à Montaigu se fonde complètement dans le tissu pavillonnaire existant. L'analyse du contexte existant, **la compréhension de l'histoire du lieu** sont des prérequis essentiels à la conception du projet, d'autant plus lorsque celui-ci s'insère dans une dent creuse.



projet la Grande Fosse à Montaigu : faire couture urbaine

## > mixer les programmes pour gagner en densité et en « activation » du lieu

À Nantes, les architectes de l'agence TICA ont dessiné un projet de logements participatifs mêlant plusieurs typologies (de l'habitat individuel au petit collectif) ainsi que **plusieurs espaces partagés par l'ensemble des habitants** et usagers du site.

Du fait de la conception participative et de la volonté des habitants de mutualiser et partager certains usages, les locaux communs sont nombreux et variés sur l'opération : une buanderie commune, un séchoir partagé ou encore un local multi-usage pouvant servir de cuisine commune et d'appartement d'appoint pour les visiteurs.

Ces espaces partagés sont situés à proximité des espaces de passage et profitent à l'ensemble des habitants. Ils **permettent de faire vivre le site et de tisser des liens entre les usagers**, et nous laissent aussi repenser la façon de faire du **logement individuel plus inclusif et participatif**.



projet la Ripossière - Nantes

photo : TICA

Dans un autre registre, au sein de l'opération « Normandie Saumurois » des architectes THE et Urbanmakers, c'est une **multitude de programmes qui s'imbriquent et se superposent** : des logements individuels posés sur un vaste parking silo de 3 étages qui s'articule avec une tour de logements étudiants au pied de laquelle plusieurs locaux d'activités s'ouvrent sur la rue. Pari risqué mais pari gagné pour l'agence d'architecture qui a pris le parti de poser les maisons individuelles sur le toit d'un parking silo. «*Même si au début la maîtrise d'ouvrage craignait de vendre des maisons situées à R+4 sur un boulevard, au final toutes les maisons se sont très vite vendues !* » nous confirme l'architecte Bruno Trovalet.

Ce projet, construit en milieu urbain, possède une **densité très forte** générée par ce « collage » de programmes. Cela en fait un bâtiment signal, sorte de machine vivant à chaque heure du jour où se croisent différents flux, piétons et véhicules et différents types d'usagers.



projet Normandie Saumurois - Rennes

crédit photo : Simon Guesdon



## > mettre le stationnement à distance ou construire au-dessus

La question de la gestion du stationnement au sein de l'ensemble de l'opération se pose très rapidement en pré-requis du projet. Faut-il garder un espace de 12 m<sup>2</sup> devant chaque maison pour y stationner le véhicule ? Ou bien cette idée est-elle un peu désuète et ne faut-il pas **privilégier les stationnements déportés**, quitte à ne plus pouvoir directement accéder à son logement et faire quelques mètres à pied le long d'un cheminement exclusivement dédié aux piétons et vélos ?

Pour l'architecte Aline Harari, il est «*essentiel, pour avoir un cœur d'îlot qui fonctionne, de ne pas avoir le stationnement dedans*». Leur opération à Saint-Jacques-de-la-Lande date d'il y a 15 ans et fait presque figure d'opération précurseur dans la gestion du stationnement en périphérie de l'opération.

D'autres architectes, comme l'agence MAGNUM, ont choisi de **déporter l'ensemble de la poche de stationnements en entrée d'opération** pour conserver au sein du projet une **qualité de paysage et d'usage**. «*En cœur d'îlot, nous n'avons que de la circulation piétonne pour laisser les enfants jouer. Un système de celliers en extérieur est mis en œuvre pour chaque maison avec un cellier sur le chemin de la maison qui permet d'y laisser son vélo, ses courses...*»

« il est essentiel, pour avoir un cœur d'îlot qui fonctionne, de ne pas avoir le stationnement dedans »

Aline Harari, architecte

Dans l'opération de lotissement située à la Bernerie-en-Retz et conçue par les architectes de MILLE, la voiture dispose d'un garage devant chaque maison (l'opération date d'il y a 10 ans). Cependant, afin de limiter la présence et la vitesse des véhicules au sein de l'opération, **les architectes ont travaillé avec une logique de secteur** : des cul de sac pour la voiture et non pour le piéton, ce qui fait que les visiteurs (en voiture) ne traversent pas le site, seuls les habitants peuvent venir y garer leur véhicule.

Sur l'opération réalisée ZAC des Deux Rivières à Thouaré, les architectes Jérôme Berranger et Stéphanie Vincent ont choisi de **superposer les logements individuels à l'espace de stationnement**, qui ne devait pas être enterré. Ce choix permet de gagner en densité à l'échelle du projet, et d'éviter le schéma plus classique de la voiture stationnée devant la maison, qui grignote 12,5 m<sup>2</sup> au sol. La contrepartie de ce choix est la surélévation du logement et donc l'absence de jardin ou d'espace de pleine terre. Cependant, chaque maison possède, comme les autres maisons de plein-pied du projet, un généreux jardin d'hiver ainsi qu'un espace extérieur.



credit photo : François Dantart

projet ZAC des deux rivières à Thouaré : le logement se superpose au parking

Pour leur opération d'habitats partagés à Nantes, l'agence TICA a utilisé la zone existante en enrobé pour créer le nouveau parking commun de l'opération. Ainsi, **aucun espace n'a été imperméabilisé** pour prévoir le stationnement, celui-ci est relégué aux abords du site et les logements bénéficient d'un véritable écrin paysager.

Parmi toutes les références, on souligne la **qualité des espaces paysagers** au sein des opérations dans lesquelles les voitures ne circulent et ne stationnent pas. On obtient des opérations où l'importance est mise sur la qualité des cheminements piétons et des espaces publics.

## La clôture comme élément constitutif du projet

Certains des architectes contactés pour parler de leur projet nous le dirons : « **la clôture doit faire partie intégrante du projet !** »

Effectivement, lorsqu'on pense opération de maisons groupées ou maisons en bande, il est important de penser le séparatif, pour **garantir une cohérence architecturale** au sein du projet.

La clôture a plusieurs usages : celui bien connu de **délimiter la parcelle**, mais elle permet aussi de **protéger l'intimité des habitants**, devenir **support de biodiversité** ou tout simplement participer à la cohérence architecturale du site.

Au Courtil Brécard à Saint-Nazaire, les architectes Garo Boixel ont utilisé une des façades des maisons, la façade nord en façade aveugle afin de créer la séparation avec l'autre maison mitoyenne. De la même façon, Aline & Jean Harari ont joué un savant jeu d'assemblage pour adosser les maisons deux à deux et permettre que **la façade de l'une devienne la clôture de l'autre**.

A Thouaré, les clôtures aux apparences de palettes de bois rappellent **l'univers très jardiné** de l'ensemble du projet et permettent aux maisons en bande de s'exprimer dans un **même langage**.

De façon générale, le soin apporté à chaque détail constitutif du projet rendra celui-ci plus élégant et plus sobre. Pour les architectes de l'agence Tact à Nantes, « **travailler sur des clôtures de qualité, des apprentis soignés : ce sont des combats** ». En atteste notamment le document conçu par l'ADDRN sur le guide des clôtures dans le cadre du suivi du PLUi.

Des combats et des victoires qui doivent se hisser au même niveau qu'un choix de matériaux en façade ou qu'un dessin de garde-corps.



projet Courtil Brécard à Saint-Nazaire



projet Village du Haut Bois à Saint Jacques de la Lande



projet ZAC des deux rivières - Thouaré



projet Owen - Nantes



illustration : Martin Etienne

59

## > un jardin individuel oui, mais qui peut être réduit si les espaces extérieurs partagés sont généreux

Dans les références citées, la taille des parcelles varie en fonction du contexte dans lequel s'implante le projet. Lorsqu'on est sur une parcelle d'hyper centre-ville, comme c'est par exemple le cas à la caserne Mellinet à Nantes avec le projet de TACT où les parcelles font environ 180 m<sup>2</sup> ou encore le projet très dense du Village du Haut Bois à Saint-Jacques-de-la-Lande où les parcelles font environ 200 m<sup>2</sup>. Pour le projet de Flora Park à Carquefou, les contraintes naturelles du site (conservation des arbres et haies bocagères) ont engendré des petites tailles de parcelles sur l'opération (environ 150 m<sup>2</sup> par parcelle).

En revanche, sur d'autres opérations, on peut observer des tailles de parcelles plus généreuses : par exemple, dans le projet «la cité Chabossière» de Vendredi à Couëron les parcelles font en moyenne 300 m<sup>2</sup>.

En observant de plus près ces références, on peut constater plusieurs choses :

- **Pour les projets avec de petites parcelles** (200 m<sup>2</sup> ou moins) et donc des espaces extérieurs assez restreints, **le cadre extérieur ou l'aménagement paysager proposé au sein du projet est souvent très qualitatif**. Par exemple, dans le projet Flora Park, les jardins sont petits mais le projet est situé dans un environnement très boisé. On imagine alors qu'il est assez facile de sortir se promener,

jouer au ballon dehors...sans forcément être dans son jardin, dans lequel on réserve des activités plus intimistes (inviter des amis, lire au soleil...). Dans le projet du Village du Haut Bois, le paysagiste Christophe Delmar a dessiné des **squares** qui viennent offrir de **véritables poches de respiration**. Ainsi, **les patios des logements sont assez petits** mais de la même façon, les enfants peuvent aller jouer au ballon dehors en profitant de ces **espaces extérieurs partagés**.

- Les projets avec de grandes (300 m<sup>2</sup>) voire très grandes parcelles (au-delà de 300 m<sup>2</sup>) ne bénéficient souvent pas de ces espaces extérieurs partagés et possèdent de grands jardins individuels. On imagine à l'avenir qu'il sera de plus en plus difficile d'imaginer ces typologies étant donné la **raréfaction foncière**.

- Enfin, dans un contexte d'hyper-centre ou de construction en dent creuse dans des tissus urbains déjà établis, on observe souvent de **petites parcelles** (inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>) avec de **petits jardins**. Le contexte urbain très dense explique cette compression de la surface parcellaire, compensée par tous les **avantages qu'offre la vie en centre-ville** (accès aux services et aux équipements rapides, proximité de grands espaces verts de qualité...).

## > des matériaux de façade qui racontent une histoire



projet la cité Chabossière - Couëron

credit photo : François Dantart



projet Flora Park - Carquefou

credit photo : François Dantart



projet Plume - Saint Herblain

credit photo : Stéphanie Chalmeau

Du bois, de la tuile, de l'ardoise, de l'enduit... chaque matériau utilisé pour revêtir la façade provient d'un choix. Il se peut que cela soit un **choix économique** (comme nous l'expliquera Aline Harari à propos de leur projet à Saint-Jacques-de-la-Lande « nous avons utilisé de l'enduit et des parpaings, mais nous étions plus contraints économiquement ») ou/et un **choix esthétique**.

Le matériau utilisé en revêtement de façade peut être un **clin d'oeil au contexte** dans lequel le projet vient s'insérer. Souvent, lorsque le projet se situe dans un environnement boisé ou en lisière de forêt, le revêtement bois est utilisé. C'est le cas par exemple dans l'opération de l'orée, réalisé par les architectes Vendredi ou encore l'opération du Courtil Brécard.

Pour leur opération de logements «Plume» à Saint-Herblain, les architectes de DLW ont choisi un enduit à la teinte très terreuse pour rappeler le côté très attaché à la terre du projet, situé en lisière de campagne.

D'autres choisiront de plonger dans les archives et évoquer des **matériaux utilisés dans les constructions passées** : c'est le cas pour l'opération de la cité Chabossière à Couëron. Les architectes de Vendredi ont souhaité rappeler les cités ouvrières et Castor présentes sur la commune et ont réemployé la brique en façade, comme clin d'œil à l'histoire.

Le choix du matériau de façade peut aussi être le fruit d'un **choix technique**, comme par exemple à Carquefou où des tuiles d'ardoise ont été disposées non seulement sur les toits mais aussi sur chaque façade des maisons, afin de faire ruisseler l'eau et d'avoir un matériau pérenne qui résiste à l'humidité ambiante du lieu.



## > penser le logement évolutif

Parmi les projets choisis pour illustrer les références, certains d'entre eux proposent **des logements qui peuvent évoluer dans le temps**. Pour les architectes Garo Boixel, « il est important de penser à l'évolutivité du projet, **quand la famille s'agrandit**, c'est une **question cruciale** ». Au point que pour leur projet d'opération de logement au Courtil Brécard à Saint-Nazaire, ils ont proposé à la maîtrise d'œuvre un plan d'évolutivité un an après la livraison du projet ! On y voit en rouge les « **pièces en plus** » accolées aux logements initiaux et qui serviront à accueillir un nouvel enfant, héberger une personne âgée... tout ce qui peut survenir dans la vie et où le **logement doit pouvoir s'adapter** !



Dans le projet des années 70 dessiné par l'architecte Georges Maillols, la **courette extérieure** en front de rue s'est bien souvent transformée en pièce supplémentaire au gré des transformations de chaque maison. Laisser au logement « **la possibilité de** » en y pensant en amont, des **espaces sans usage spécifiquement attribué** garantit son évolutivité.



crédit photo : François Dantart

projet l'érée à Couëron : le salon est dessiné en double hauteur avec une ouverture prévue si une dalle est ajoutée pour créer une pièce en plus

Dans d'autres projets, c'est la possibilité d'ajouter une pièce en plus au sein même du logement existant qui est souvent astucieusement anticipée. Ainsi, un **salon en double hauteur avec fenêtre** pourra être « comblé » par l'ajout d'une dalle et offrir ainsi une nouvelle pièce pour le logement.

« il est important de penser à l'évolutivité du projet, quand la famille s'agrandit, c'est une question cruciale »

Nicole Garo, architecte

## dessiner un logement de qualité, une évidence à mettre en lumière

Dessiner un logement de qualité peut paraître comme une évidence lorsqu'on évoque la conception d'une opération de logements. Pourtant, plusieurs critères sont à mettre en œuvre pour garantir une qualité d'usage au sein du logement et les architectes vous le diront, chaque détail est un combat.

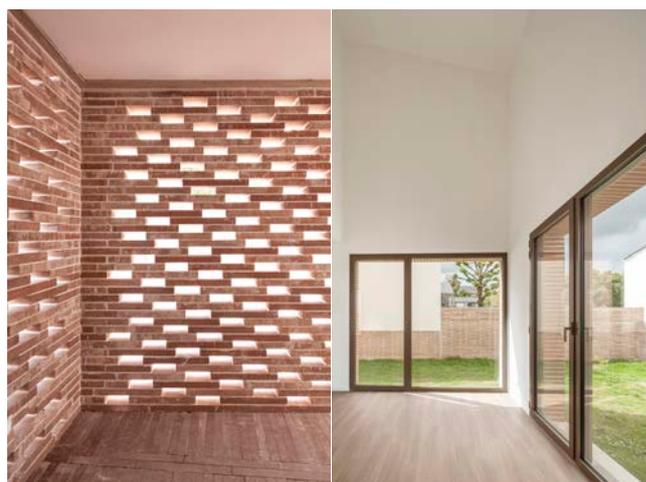
La **lumière** d'abord, et pour cela le dimensionnement des ouvertures. Les architectes de l'agence Tact nous le diront « *pour le logement individuel, nous sommes toujours à la recherche de la qualité spatiale avec des belles dimensions de fenêtres, des toitures mono pentes et donc des doubles hauteurs dans le séjour, et des hauteurs sous plafond de 2 m 60 dans chaque pièce* ». Aline et Jean Harari choisiront de dessiner des logements d'une largeur assez faible pour que la lumière puisse pénétrer le plus loin possible dans la pièce. Ils limiteront également les espaces de circulation dans les pièces de vie pour **faire entrer la lumière dans un maximum d'espace**.

Cette lumière dans le logement, c'est un gain en qualité d'usage mais aussi en **chauffage** et en économie d'énergie. Un logement dont l'implantation a été bien pensée sera un logement plus économe. La **mitoyenneté** des maisons peut être source d'économie avec le partage d'un mur de refend, mais en fonction du site, **l'implantation en plot** peut aussi permettre une multi orientation qui sera plus favorable pour l'ensoleillement

En ce qui concerne les matériaux utilisés au sein du logement, il devient difficile de mettre en œuvre des matériaux nobles, comme par exemple du parquet au sol,

à cause des contraintes économiques. Les architectes de l'agence MIMA choisissent de **privilégier la qualité des matériaux utilisés dans le logement et de diminuer d'autres gros postes de dépenses habituels**, comme par exemple la cuisine ou la salle de bain.

Enfin, **chaque détail compte**, que ce soit le dessin de la clôture, l'intégration de la boîte aux lettres, le dessin d'un garde corps, d'un placard ou d'une descente d'eau pluviale : tous ces petits éléments qui forment le projet doivent être pensés dans une logique d'ensemble pour garantir un confort d'usage et la fierté de pouvoir se dire «c'est ma maison».



projet Owen à Nantes : un soin appliqué au dimensionnement des baies, des matériaux et au dessin de volumes généreux.

credit photo :Cyrille Lallement





ad

rn

adadrn

agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire

02 40 00 36 99

[contact@adadrn.fr](mailto:contact@adadrn.fr)

24 rue d'Anjou

CS 40326 • 44615 Saint-Nazaire Cedex